

Voor: Gemeenteraad Soest

Van: Lysias Advies (Carla de Rie en Harm Wilzing)
Na afstemming met Riek Bakker

Datum: 6 juni 2019

Betreft: Notitie 'Tussenstand realisatie Masterplan Soesterberg'

Geachte raadsleden,

Als gemeenteraad van Soest heeft u ons de opdracht verleend een notitie op te stellen over de tussenstand van de realisatie van het masterplan Soesterberg. Aanleiding voor deze opdracht is dat de raad inzicht wil krijgen in wat er tot nu toe is bereikt, waarbij is gevraagd beknopt de historische context te beschrijven en te schetsen wat de aanloop is geweest om te komen tot het masterplan. Het masterplan is in april 2009 vastgesteld en heeft betrekking op een looptijd van twintig jaar. Nu, tien jaar na het vaststellen van het masterplan, is een mooi ijkmoment om de tussenstand op te maken.

In de opdracht aan ons is nadrukkelijk aangegeven dat een onderzoek naar de grondexploitatie en het opmaken van een financiële tussenstand geen onderdeel uitmaken van deze opdracht.

Voor het opstellen van deze notitie hebben we de beschikbare documenten geraadpleegd en hebben we enkele gesprekken gevoerd met de beide projectmanagers van het Masterplan. In de bijlage bij deze notitie is een overzicht opgenomen van de geraadpleegde documenten.

Leeswijzer

In deze notitie komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan bod. In het eerste hoofdstuk schetsen we de opzet en uitwerking van het masterplan. Voor een goede duiding van de voortgang van de realisatie van het masterplan, vinden we het relevant in hoofdstuk 1 ook enkele ontwikkelingen in de context van het masterplan kort te beschrijven. Vervolgens beschrijven we in hoofdstuk 2 de resultaten tot nu toe. We presenteren de hoofdlijn en brengen de belangrijkste besluitvormingsmomenten in beeld. Vervolgens beschrijven we per prioriteit en (deel)project de stand van zaken. In de slotparagraaf van hoofdstuk 2 beschrijven we de wijze waarop de afgelopen jaren participatie van inwoners, ondernemers en instellingen vorm heeft gekregen. Hoofdstuk 3 bevat onze duiding en conclusies.

1. De opzet

1.1. Een toekomstvisie voor Soesterberg

Na het vertrek van de Amerikanen in de jaren '90 is er jarenlang slechts beperkt geïnvesteerd in het dorp Soesterberg en werd Soesterberg een in zichzelf gekeerd dorp. In 2000 kenmerkte het beeld van Soesterberg zich dan ook door stagnerende woningbouw, beperkte bedrijvigheid, terugloop van winkels en afname van diverse voorzieningen. In 2001 besloot Soesterberg daarom om haar eigen toekomstvisie te ontwikkelen, onder regie van de Verenigde Ondernemers Soesterberg. In 2002 werd de 'Werkgroep Toekomstvisie Soesterberg' ingesteld, bestaande uit inwoners van Soesterberg, om aan de toekomstvisie te werken. Onder inwoners werd een brede enquête gehouden, waarbij dorpsbreed werd gekozen voor een groei van 6.000 naar 8.000 inwoners (exclusief inwoners aangrenzende Zeister deelgebieden).

Vervolgens is in 2004 het 'Totaalplan Ruimtelijke Ordening Soesterberg 2020' opgesteld. Dit plan stopte niet bij de gemeentegrens, omdat het Zeister deelgebied Sterrenberg/Abrona qua voorzieningen sterk op Soesterberg is aangewezen. Daarom is er in het Totaalplan van 2004 uitgegaan van ruim 1.000 inwoners méér dan in het rapport 'Toekomstvisie Soesterberg', dus van ruim 9.000 inwoners (inclusief inwoners van Zeister deelgebieden). Het Totaalplan bracht alle ontwikkelingen in Soesterberg samen en schetste een richtinggevend kader voor de gewenste ruimtelijke situatie in 2020.

1.2. Masterplan

De sluiting van de vliegbasis Soesterberg op 31 december 2008 betekende dat een transformatie in gang werd gezet van vliegbasis naar een natuur-, woon- en werkgebied. Deze ontwikkeling is aangegrepen om het dorp Soesterberg een impuls te geven. De transformatie van het gebied betekende dat de vliegbasis niet langer beperkingen voor Soesterberg zou betekenen, maar een ecologisch en recreatief schakelpunt zou gaan vormen in het hart van de Utrechtse Heuvelrug, waarbij het dorp Soesterberg zich met het gezicht zou richten op de vliegbasis en een nieuw cultuur- en natuurlandschap als voortuin zou krijgen.

Voor deze ontwikkeling is het Masterplan Soesterberg opgesteld, dat in april 2009 unaniem door de toenmalige gemeenteraad is vastgesteld. Het Masterplan schetste hoe Soesterberg er over twintig jaar uit moeten uitzien. Het masterplan Soesterberg bevatte vier prioriteiten:

1. Aanpak barrièrewerking N237.
2. Herstructurering Soesterberg Noord (transformatie).
3. Realisatie Dorpshart-campus-kop.
4. Dorpsuitbreiding.

Met het Masterplan is beoogd samenhang aan te brengen tussen verschillende ontwikkelingen, zodat deze elkaar kunnen versterken. Daarom is in het Masterplan ook aandacht besteed aan de inpassing van lopende projecten.

De gemeente Soest en de provincie Utrecht werkten nauw samen in het proces van totstandkoming van het Masterplan. De ontwikkelingen in en rond Soesterberg maakten onderdeel uit van het meeromvattende programma voor de gebiedsontwikkeling 'Hart van de Heuvelrug', waarvoor het voortouw lag bij de provincie. Daarnaast is het masterplan ontwikkeld in samenhang met de herontwikkeling van de vliegbasis (het Ruimtelijk Plan Vliegbasis). Deze plannen moesten naadloos op elkaar aansluiten.

De gemeente Soest en de provincie Utrecht hebben voorafgaand aan het vaststellen van het Masterplan hun commitment uitgesproken en afspraken gemaakt over de realisatie. Eén van deze afspraken was dat het voortouw voor de aanpak van de barrièrewerking van de N237 lag bij de provincie Utrecht (ook in financiële zin).

Het Masterplan diende als kader, waarbij destijds is aangegeven dat dit kader nader diende te worden uitgewerkt in deexploitatie, bestemmingsplannen en zo nodig in een Milieueffectrapportage (MER).

1.3. Uitwerking Masterplan

In oktober 2010 is de Uitwerking van het Masterplan Soesterberg opgesteld. In deze uitwerking is aangegeven wat de gemeente gaat doen om Soesterberg er over twintig jaar zo uit te laten zien, zoals in het Masterplan beschreven. De vier hiervoor genoemde prioriteiten uit het masterplan zijn verder geconcretiseerd in deze uitwerking. De uitwerking is in samenwerking opgesteld door medewerkers van de gemeente, de provincie en het programmabureau Hart voor de Heuvelrug. Vervolgens zijn bewoners, ondernemers en instellingen uit Soesterberg betrokken via klankbordgroepen.

Voor elke prioriteit zijn deelprojecten en resultaten beschreven, die in de uitwerking zijn geconcretiseerd. Per deelproject staat aangegeven welke functies ermee zijn beoogd, welke capaciteit ermee wordt ontwikkeld, welke kaders ervoor zijn gesteld en welke afwegingen zijn gemaakt. Hoewel er enerzijds een inhaalslag in de woningbouw moest worden gemaakt, was anderzijds het uitgangspunt om dit op kwalitatieve wijze uit te voeren. In de uitwerking van het Masterplan is daarom bewust gekozen om de woonomgevingskwaliteit hieraan toe te voegen als prioriteit.

1.4. Externe ontwikkelingen

Voor een goede duiding van de voortgang van de realisatie van het masterplan, beschrijven we hierna op hoofdlijnen enkele relevante ontwikkelingen in de context van het masterplan.

- *De financieel-economische crisis.* Ten tijde van het vaststellen van het Masterplan in april 2009 waren de uiteindelijke omvang en de consequenties van de financieel-economische crisis nog moeilijk te overzien. De betrokken overheden (gemeente en provincie) hebben er op dat moment voor gekozen om (met hulp van het toenmalige Ministerie van VROM) het voortouw te nemen en randvoorwaarden voor de uitvoering van het masterplan op orde te brengen. Zo is voor Soesterberg Noord een bestemmingsplan opgesteld, waarbij optimaal gebruik is gemaakt van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet¹ en zijn (voorbereidings)kredieten beschikbaar gesteld voor de onderdelen waar de betrokken overheden het voortouw hadden. Daarmee is een vliegwiel op gang gebracht voor de realisatie van het masterplan.
- *Onderzoeken en procedures.* Een reeks aan onderzoeken en procedures heeft (met name voor de 'pleisterplaats') gezorgd voor vertraging en voor bijna € 100.000 aan onderzoekskosten. De verschillende procedures (flora en fauna, explosieven) volgden elkaar op en namen in totaal bijna vier jaar tijd in beslag.

¹ De Crisis- en herstelwet biedt een oplossing om de belangen van de bedrijvigheid en de woonbelangen zo goed mogelijk met elkaar in evenwicht te brengen.

2. Resultaten tot nu toe

2.1. Inleiding

Het vervolg van deze notitie is als volgt opgebouwd. In de paragraaf hierna presenteren we de hoofdlijn van de voortgang van de realisatie van het masterplan en brengen we de belangrijkste besluitvormingsmomenten in beeld. Vervolgens komt in de paragrafen 2.3 t/m 2.7 de stand van zaken van de prioriteiten aan bod, zoals deze in het masterplan zijn onderscheiden. Per (deel)project beschrijven we het kader zoals meegegeven vanuit het masterplan, de afwegingen die zijn gemaakt en de actuele status van het desbetreffende (deel)project. Tot slot beschrijven we in paragraaf 2.8 de wijze waarop de afgelopen jaren participatie van inwoners, ondernemers en instellingen vorm heeft gekregen.

2.2. Hoofdlijn voortgang en besluitvorming realisatie masterplan

Voortgang

De hoofdlijn van de voortgang van de realisatie van het masterplan is samengevat in onderstaand overzicht. Een kaartbeeld met de verschillende plandelen is separaat als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Prioriteit	Project	Beoogde deelresultaten	Status
1	Woonomgevings-kwaliteit	Verkeersstructuur	Planvorming
		Groene lanen	Planvorming
2	Barrièrewerking N237	Verdiepte ligging	Afgerond
		Overkluizingen	Afgerond
		Aansluitingen	Afgerond (Oostelijk en Westelijk)
3	Soesterberg Noord	Plandeel A	Voor de transformatie van Soesterberg Noord is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De stand per plandeel is als volgt: A: Afgerond B: In planvorming C: In planvorming D: Afgerond E: In planvorming
		Plandeel B	
		Plandeel C	
		Plandeel D	
		Plandeel E	

Prioriteit	Project	Beoogde deelresultaten	Status
4	Dorpshart/ Campuszone	Dorpsplein-Moerbessenberg	In ontwikkeling
		Moerbessenberg-Odijkplein	In ontwikkeling
		Rademakersstraat	Afgerond
		Campus Kop	In ontwikkeling
		Campus Noord	On hold ²
		Campus Midden	In ontwikkeling
		Campus Zuid	Ontwikkeling staat gepland
5	Dorpsuitbreiding	Lopende projecten en ontwikkeling	In ontwikkeling. Binnen nu en 2 jaar zal 70 tot 80% van de woningbouw zijn gerealiseerd ³

Belangrijkste besluitvormingsmomenten

16-12-2010 – Instemming met uitwerking Masterplan Soesterberg

Op 16 december 2010 heeft de raad ingestemd met de uitwerking van het Masterplan Soesterberg. Met het instemmen met deze structuurvisie heeft de raad het college een richtinggevende opdracht gegeven om aan de slag te gaan met het opstellen van deelplannen, bestemmingsplannen en investeringsplannen, inclusief de fasering daarvan. De raad heeft tijdens de vergadering van 16 december 2010 aangedrongen op een spoedige start en een scherpere toets op financiële haalbaarheid en fasering, inclusief een solide risicoparagraaf.

15-09-2011 – Financiële herijking masterplan

De raad stemt in met beantwoording van vragen en conclusies uit uitgevoerde deelonderzoeken die aan de raad zijn voorgelegd voorafgaand aan het opstellen van deelplannen, bestemmingsplannen en investeringsvoorstellen. Ook stemt de raad in met de financiële herijking van het Masterplan Soesterberg. Tot slot geeft de raad het college de opdracht om:

- voor het project Rademakerstraat een voorstel voor te bereiden ter bespreking in de gemeenteraad,
- de herontwikkeling van het evenemententerrein op de markt te zetten,
- een nader onderzoek in te stellen naar de gewenste gemeentelijke rol bij de ontwikkeling van het deelplan Soesterberg Noord en ondertussen de gesprekken over transitie/verwerving voort te zetten met die ondernemers die passen binnen de door de raad gestelde kaders.

² Campus Noord is 'on hold' gezet, omdat dit gebied nu nog 'buiten de rode contouren' ligt van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

³ Update op basis van huidige tussenstand woningbouwplannen Soesterberg breed.

Na het opstarten van de drie (deel)projectopdrachten, zal de raad actief worden geïnformeerd over de processtappen in de deelprojecten.

16-02-2012 – Besluit

Besluit tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet ter grootte van € 610.000 voor werkzaamheden die in 2012 zijn voorzien.

24-01-2013 – Besluit

Besluit te kiezen voor herontwikkeling van drie bedrijvenlocaties en hiervoor de rijkssubsidie van € 10 miljoen als krediet aan te wenden.

24-01-2013 – Besluit

Besluit huisvesting voorzieningen Soesterberg (1), ontwikkeling van de sociaal-culturele voorziening op het evenemententerrein (2), realisatie van een oostelijke ontsluitingsweg (3), realisatie van een pleisterplaats (4) en dekkingsvoorstel (5).

21-03-2013 – Besluit

Besluit over ramingen van (krediet)bedragen voor projectwerkzaamheden Masterplan.

20-08-2014 – Besluit

Besluit over 'Aanvullend plan van aanpak Soesterberg Noord': opstarten onderhandelingen met firma De Ridder over aankoop kop van het perceel aan de Batenburgweg, verrichten aanvullend onderzoek naar (milieu)hindercontouren op geheel Soesterberg Noord in relatie tot de woningbouw op Soesterberg Noord en op de voormalige vliegbasis, opstarten bestemmingsplanprocedure conform Crisis- en herstelwet, restant subsidiebedrag (€ 4,8 miljoen) aanwenden voor aankoop deel perceel De Ridder en voor aankoop of saneringsmaatregelen van bedrijven met (milieu)hindercontouren.

19-02-2015 – Besluit

Besluit tot vaststelling kosten opsporing en ruiming explosieven.

11-06-2015 – Besluit

Besluit over niet realiseren sociaal-culturele voorziening. In 2013 is een plan ontwikkeld voor het evenemententerrein, in samenhang met huisvesting van een sociaal-culturele voorziening. Na een uitgebreide inventarisatie en overleg met de betrokken partijen (gebruikers) in Soesterberg is geconstateerd dat hiervoor onvoldoende draagvlak (financiële draagkracht bij betrokken partijen) was, en is besloten dat De Linde beschikbaar blijft als locatie voor diverse partijen die daar al gebruik van maakten. Daarvoor is het krediet van € 122.000 gehandhaafd om het gebouw te kunnen laten voldoen aan wensen voor optimaal huidig en toekomstig gebruik en beheer.

2.3. Aanpak barrièrewerking N237 en woonomgevingskwaliteit

2.3.1 Verdiepte ligging

Kader Masterplan: *“Om de verbinding tussen het dorp Soesterberg en de vliegbasis te versterken, is het cruciaal om samenhang aan te brengen tussen het noorden en het zuiden van het dorp. De N237 doorsnijdt het dorp Soesterberg en vormt daarmee een forse barrière. Daar komt bij dat vanwege de verkeersdruk op de A28 voor de provinciale weg N237 een overloopfunctie is voorzien. Dit zorgt voor een aanvullende barrièrewerking van deze provinciale weg. Deze beide ontwikkelingen leiden tot het formuleren van de eerste prioriteit: het aanpakken van de barrièrewerking van de N237. Zowel voor de realisatie van het Ruimtelijk Plan voor de vliegbasis als voor het Masterplan Soesterberg is dit van groot belang.*

Het Ruimtelijk Plan voorziet in nieuwe woningen in het noorden van Soesterberg. Dit nieuwe woongebied dient straks ook goed bereikbaar te zijn en in verbinding te staan met het dorp Soesterberg. De meest effectieve wijze om de barrièrewerking van de N237 aan te pakken, is het verdiept aanleggen van de N237.”

Afweging: In de uitwerking heeft de gemeente de verdiepte ligging van de N237 de hoogste prioriteit gegeven.

Status: Barrièrewerking N237 is opgeheven. De eerste prioriteit van het Masterplan, de verdiepte ligging van deze provinciale weg, is in 2016 gerealiseerd.

2.3.2 Inrichting Dek en omliggende infrastructuur

Afweging en status: De infrastructuur is deels afgerond. De hoofdstructuur is klaar. De herinrichting van de 30km-wegen moet nog worden gerealiseerd. Er is een bewuste keuze gemaakt om eerst de woningbouw te realiseren en vervolgens de infrastructuur aan te pakken. De realisatie van de groene lanen wordt gecombineerd met de aanpak van de infrastructuur. Zo wordt voorkomen dat er te veel afzonderlijke projecten ontstaan.

In 2016 besloot de raad om € 400.000 over te hevelen uit het project pleisterplaats om een park te realiseren bovenop de overkluizing van de N237. Het project is afgerond en in februari 2018 is het zogenaamde Vliegdekpark geopend.

De Oostelijke ontsluiting is afgerond. Om de provinciale weg aan de oostkant te ontsluiten, bleek de ideale oplossing te zijn om dit via de rotonde bij Slink te doen. De definitieve inrichting van de Westelijke ontsluiting zal plaatsvinden zodra de uitgifte op de vliegbasis is afgerond. Dat is een ontsluitingsweg voor de toekomstige woningbouwlocatie van de Vliegbasis, Soesterberg Noord en de locatie Dorrestein. Tot die tijd wordt de Westelijke ontsluiting gebruikt als bouwweg. De fietsverbinding met Soesterberg Noord en de voormalige vliegbasis is hersteld met de Koppenlaan; wel loopt er nog een juridische procedure (die steeds wordt uitgesteld door de rechtbank).⁴

⁴ Dit betreft een procedure tegen een accountantskantoor op de Koppellaan. De gemeente heeft zich tot het uiterste ingespannen deze betreffende partij tegemoet te komen. De zaak ligt inmiddels sinds anderhalf jaar bij de rechtbank. De gemeente ziet de uitkomst positief tegemoet.

2.3.3 Overkluizingen

Kader Masterplan: *“De verdiepte N237 zal drie overgangen krijgen: twee voor fietsverkeer en langzaam verkeer en één voor gemotoriseerd verkeer. Deze overgangen vormen zo de verbinding tussen het noorden en het zuiden van het dorp Soesterberg en zorgen ervoor dat de beleving van de barrière van de provinciale weg zoveel mogelijk wordt geminimaliseerd. De overgangen voor fietsverkeer en langzaam verkeer worden aangelegd aan de Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Postweg – Van der Griendtlaan. De overgang voor gemotoriseerd verkeer krijgt een plek ten oosten van de Veldmaarschalk Montgomeryweg. Hier wordt een nieuwe weg aangelegd, waardoor mogelijkheden ontstaan om de zogenaamde Dorpshart – Campuszone te ontwikkelen. Aanpassingen van de infrastructuur bieden mogelijkheden om de verkeerssituatie voor fiets- en langzaam verkeer veiliger te maken, het dorpshart autoluw te maken, zonder dat dit ten koste gaat van een soepele verkeerscirculatie binnen het dorp Soesterberg.”*

Afweging: Mede vanuit de wens vanuit de klankbordgroep is ervoor gekozen om de overkluizing zo breed mogelijk uit te voeren.

Status: De overkluizing is afgerond. Het viaduct bij de Postweg – Van der Griendtlaan wordt meegenomen met de nog geplande infrastructuurprojecten.

2.3.4 Aansluitingen

Kader Masterplan: *“Aanpassingen van de infrastructuur bieden mogelijkheden om de verkeerssituatie voor fiets- en langzaam verkeer veiliger te maken, het dorpshart autoluw te maken, zonder dat dit ten koste gaat van een soepele verkeerscirculatie binnen het dorp Soesterberg.”*

Afweging: Als uitgangspunt voor het ontwerp van de verdiepte ligging, zoals deze in het Masterplan Soesterberg is opgenomen, geldt dat de rotonde in de N237 ter hoogte van de afvalverwerking niet aangepast hoeft te worden. Ook de plek van het BP-benzinestation blijft hetzelfde. De oprit van het benzinestation naar de N237 moet door het hoogteverschil wellicht wel aangepast worden. De aanleg van de verdiepte ligging wordt uitgevoerd binnen de huidige breedte van de weg. Het kruispunt aan de westzijde op de grens met de gemeente Zeist zal aangepast worden. Dit kruispunt krijgt verkeerslichten. Voor de aansluitingen langs de N237 geldt dat de erfscheidingen privaat/publiek gehandhaafd zullen blijven. Dit geldt ook voor de bestaande grondwal langs de Versteeghlaan. In het verlengde van de Van der Griendtlaan zal een aansluiting op het viaduct naar de Postweg gerealiseerd worden. Veel aandacht gaat ook naar de overgang van de verdiepte ligging op het bestaande maaiveld. Hierbij staat veiligheid voorop.

Status: De Oostelijke en Westelijke aansluitingen zijn gerealiseerd, evenals de verbinding over de overkluizing. De fietsroute over de Postweg zal worden gerealiseerd na de afronding van kamer 1 (zie hierna).

2.4. Herstructurering Soesterberg Noord (transformatie)

Masterplan: *“Om de barrièrewerking van Soesterberg Noord zoveel mogelijk te verminderen, is het van belang de bebouwing in dit gebied beter te laten aansluiten op het dorp. Soesterberg Noord zal daartoe worden getransformeerd tot een aantrekkelijk gebied waar wonen en werken wordt gecombineerd. Om deze transformatie te realiseren, zal allereerst zoveel mogelijk worden aangesloten bij de wensen van de individuele bedrijven.”*

Uitgangspunt voor de herinrichting van dit gebied is het principe dat “wat niet bijt” gehandhaafd blijft op Soesterberg Noord. De herstructurering van Soesterberg Noord zal gefaseerd worden aangepakt. Soesterberg Noord is in te delen in drie ‘kamers’. De eerste prioriteit ligt bij het transformeren van de meest oostelijke kamer (ten oosten van de Postweg en ten westen van de Veldmaarschalk Montgomeryweg).”

Aanvullend plan van aanpak Soesterberg Noord (augustus 2014): In de afgelopen jaren zijn de nodige werkzaamheden verricht op Soesterberg Noord, zoals de aankoop van twee bedrijven, het uitvoeren van een aantal (geluids)onderzoeken en het voeren van inventariserende gesprekken met bedrijven. Daarmee zijn de eerste stappen gezet voor de transformatie van dit gebied. In het aanvullende plan van aanpak zijn de vervolgstappen beschreven. Om Soesterberg Noord goed te laten aansluiten op de toekomstige woonomgeving en het dorp Soesterberg, zal het gebied transformeren tot een aantrekkelijker gebied waar wonen en werken meer in evenwicht zijn. Dat krijgt invulling door bedrijven te verplaatsen of door (milieu)hinderzones van bestaande bedrijven te beperken door het treffen van passende (milieu)maatregelen. Om de transformatie op gang te brengen, is een kader nodig op planologisch en stedenbouwkundig gebied. Dit kader ontwikkelt de gemeente Soest in samenwerking met het ministerie van IenM en de samenwerkingspartners van Hart van de Heuvelrug. De raad heeft hier positief over besloten op 20 augustus 2014.

Afweging: Voor Soesterberg Noord is een integraal bestemmingsplan opgesteld dat onder de Crisis- en herstelwet valt. Voor de transformatie van Soesterberg Noord is een organisch proces gevolgd, waarbij op basis van vertrouwen en doorzettingsvermogen bedrijven gefaciliteerd zijn en ruimte is gecreëerd voor de realisatie van de transformatie.

Status: De herstructurering van Soesterberg Noord is ingedeeld in 5 plandelen, op basis van het effect dat het zal hebben op het behalen van de doelstellingen uit het Masterplan. Plandeel A heeft het grootste effect op het behalen van de doelstellingen uit het Masterplan en heeft daarom de hoogste prioriteit. Plandeel D heeft de laagste prioriteit.

Plandelen A en D zijn inmiddels afgerond. Er is nog een enkel privaat project dat in ontwikkeling is. Plandeel C zal transformeren via de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU). Daarvoor wordt het bestemmingsplan aangepast. Ook voor plandelen B en E is het de bedoeling dat er bestemmingsplannen door de Raad van State worden goedgekeurd.

In de najaarsnota 2018 is hierover het volgende opgenomen: *“De uitspraak van de Raad van State vergde een aanpassing van het bestemmingplan. De bedrijven Elma en Sita mogen gebruik blijven maken van hun mogelijkheden om hun bedrijf voort te zetten. Samen met de betrokken bedrijven is gewerkt aan een aanpassing van het bestemmingsplan en de gemeenteraad van Soest heeft daarmee ingestemd. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk en ligt de weg open voor verkleuring naar woningbouw.”*

2.5. Realisatie Dorpshart

De marktconsultatie van het Dorpshart is in 2017 afgerond. Daaruit is IJsselland-Den Bergh als ontwikkelaar geselecteerd, waarmee een koopovereenkomst is afgesloten. Met Portaal is een soortgelijke overeenkomst gesloten. In totaal zullen er 70 woningen in twee appartementengebouwen en een plein voor evenementen en ontmoetingen worden gerealiseerd.

2.5.1 Dorpsplein-Moerbessenberg

Kader Masterplan: *“Het inpassen van de lopende ontwikkelingen; Dorpsplein en omstreken, realisatie van woningen.”*

Afweging: De klankbordgroep wenste nadrukkelijk dat het parkeerterrein, dat nodig was voor de realisatie van een tweede supermarkt, aan de noordzijde van het complex zou komen te liggen. Het college besloot in het najaar van 2009 echter al om het parkeerterrein aan de zuidzijde van het complex te plaatsen. Dit deed het college op basis van inhoudelijke professionele adviezen en de ontwikkelingen vanuit het Masterplan. De parkeerplaats zou worden betrokken bij het Dorpshart.

Status: In ontwikkeling. In 2016 werd gekozen voor de ontwerpvariant ‘Groene Campus’ en werd de bestemmingsplanprocedure afgerond. In 2017 zijn met Portaal afspraken gemaakt over de bouw van sociale huurappartementen. In 2018 gingen de woningen Den Bergh in de verkoop. In 2019 zal worden gestart met de bouw van koopappartementen Den Bergh en de sociale huurappartementen Portaal. In 2020/2021 staat de aanleg van de openbare ruimte gepland.

De realisatie van de tweede supermarkt in het dorpshart vond geen doorgang, doordat de particuliere betrokken partijen er niet samen uitkwamen. Daardoor was de geplande extra parkeerruimte niet meer nodig.

Door de economische crisis heeft de betreffende marktpartij langer gewacht met het realiseren van woningen op het terrein bij het oude dorpshuis dan vooraf verwacht. Contractueel was het voor de gemeente niet mogelijk om druk te zetten op deze marktpartij. Nu de markt weer is aangetrokken, is de verwachting dat binnen twee jaar woningen worden gerealiseerd op het braakliggende terrein bij het oude dorpshuis.

2.5.2 Moerbessenberg-Odijkplein

Kader Masterplan: *“Van belang is dit dorpshart, in samenhang met de Rademakerstraat te herontwikkelen, zodat dit gebied een echte samenhangende centrumfunctie krijgt.”*

Afweging en status: In ontwikkeling. De woningen op Moerbessenberg zijn eigendom van Portaal. Portaal heeft sloopplannen voor deze woningen. Met de herontwikkeling van Moerbessenberg heeft de gemeente daarom bewust gewacht, met het oog op de plannen van Portaal. Het Odijkplein is in ontwikkeling en is onderdeel van het dorpshartdeel.

2.5.3 Rademakersstraat

Kader Masterplan: *“Voorstel voor de Rademakerstraat is om deze – als onderdeel van het centrumgebied van Soesterberg – op termijn opnieuw in te richten.”*

Status: De herinrichting van de Rademakersstraat is afgerond. Er staat nog een actie uit om vanuit dit project parkeerplaatsen te compenseren in de Banningstraat.

2.5.4 Verkeersluw dorpshart

Kader Masterplan: *“Aanpassingen van de infrastructuur bieden mogelijkheden om de verkeerssituatie voor fiets- en langzaam verkeer veiliger te maken, het dorpshart autoluw te maken, zonder dat dit ten koste gaat van een soepele verkeerscirculatie binnen het dorp Soesterberg.”*

Afweging en status: In 2019 wordt de aanleg van een direct fietspad tussen Soesterberg en Soest gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de natuurwaarden op de vliegbasis. Daarnaast staan voor de komende periode de herinrichting van de hoofdwegen gepland: Kampweg, Banningstraat, Veldmaarschalk Montgomeryweg, Oude Tempellaan en Kamerlingh Onneslaan. De ontwikkeling met de groene lanen hangt samen met de realisatie van de infrastructuur.

2.6. Realisatie Campuszone

2.6.1 Campus Kop (pleisterplaats)

Kader Masterplan: *“De kop van deze zone biedt bij uitstek de mogelijkheid voor het realiseren van een pleisterplaats. Deze plek moet dan onderdeel uitmaken van de recreatieve/museale wandeling over en rond de vliegbasis. Doelstelling van deze pleisterplaats is ook dat het een aantrekkelijke plek is voor een combinatie van een bezoek aan de Vliegbasis en aan het dorp Soesterberg. Voor de invulling van deze pleisterplaats zijn verschillende mogelijkheden denkbaar.”*

Afweging: Er is gekozen om horeca mogelijk te maken op de pleisterplaats. De verwachting is dat indien er geen horeca zou worden gerealiseerd, er onvoldoende recreanten naar de pleisterplaats komen. Zonder recreanten zou er geen sprake zijn van een spin-off voor het dorpshart.

Status: In ontwikkeling. In februari 2019 is begonnen met de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van de horeca. In het voorjaar van 2020 wordt de opening van de horeca verwacht.

2.6.2 Campus Noord

Kader Masterplan: *“In dit gebied is voorzien de volgende functies een plek te geven:*

- *Voorzieningen en faciliteiten voor sporters, zoals een sporthal en sportvelden.*
- *(Zorg)voorzieningen voor jong en oud.*
- *Een gedifferentieerd aanbod van woningen, voor starters, senioren (gecombineerd met zorgvoorzieningen) en het middensegment.*
- *Op termijn zo nodig een extra school.”*

“De transformatie van het gebied betekent dat de vliegbasis niet langer beperkingen voor Soesterberg zou betekenen, maar een ecologisch en recreatief schakelpunt zou gaan vormen in het hart van de Utrechtse Heuvelrug, waarbij het dorp Soesterberg zich met het gezicht zou richten op de vliegbasis en een nieuw cultuur- en natuurlandschap als voortuin zou krijgen.”

Afweging en status: Dit gebied ligt nu nog ‘buiten de rode contouren’ van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, waardoor het voorlopig *on-hold* is gezet.

Voor het realiseren van het cultuur- en natuurlandschap als 'voortuin' gold als uitgangspunt in het masterplan dat de hekken tussen het terrein van de vliegbasis en het dorp Soesterberg verwijderd zouden worden. Om ecologische redenen zijn deze hekken echter gehandhaafd. Het gemeentebestuur van Soest heeft zich hier wel hard voor gemaakt, maar dat heeft helaas niet tot het gewenste resultaat geleid. Daarmee is niet de verwachting verzilverd dat bezoekers aan het Nationaal Militair Museum (al dan niet via 'stepping stones' zoals de pleisterplaats en het inmiddels gerealiseerd 'Vliegdekpark') ook een bezoek brengen aan het dorpshart van Soesterberg.

2.6.3 Campus Midden

Kader Masterplan: *"Deze zone biedt bij uitstek mogelijkheden voor wonen en leven in het groen. In dit gebied is voorzien de volgende functies een plek te geven:*

- *Voorzieningen en faciliteiten voor sporters, zoals een sporthal en sportvelden.*
- *(Zorg)voorzieningen voor jong en oud.*
- *Een gedifferentieerd aanbod van woningen, voor starters, senioren (gecombineerd met zorgvoorzieningen) en het middensegment.*
- *Op termijn zo nodig een extra school.*
- *Banninghal: nieuwe bestemming van deze locatie wordt nader bepaald en meegenomen in de verdere uitwerking. In de toekomstige situatie zullen sportvoorzieningen een plek krijgen op de Campuszone."*

Afweging: Vanwege onvoldoende draagvlak (financiële draagkracht) bij betrokken partijen (die gebruik maken van deze huisvesting), is besloten geen nieuwe huisvesting te realiseren voor een sociaal-culturele voorziening, maar is besloten dat De Linde beschikbaar blijft als locatie voor diverse partijen die daar al gebruik van maakten.⁵ Daarvoor is het krediet van € 122.000 gehandhaafd om het gebouw te verbouwen en daarmee te kunnen laten voldoen aan wensen voor optimaal huidig en toekomstig gebruik en beheer.

Daarnaast is besloten het plein denkbeeldig te verlengen tot het evenemententerrein en op de plek van de Banninghal de mogelijkheid te bieden om bijvoorbeeld villa's te realiseren met een groen element ('Uitwerking Masterplan Soesterberg'). In een later stadium is ervoor gekozen om de Banninghal te renoveren. De bouw van Multifunctionele Accommodaties (MFA's) is wettelijk niet meer mogelijk en zal daarom niet meer worden uitgevoerd.

Status: De Banninghal is gerenoveerd. Woningbouwplannen en private ontwikkelingen staan gepland.

2.6.4 Campus Zuid

Kader Masterplan: *"Het evenemententerrein zal worden benut voor de ontwikkeling van het Dorpshart. Nieuwe functies voor de gebouwen van Defensie, het Officierscasino en de Marechausseekazerne. Defensiegebouwen: de gemeente Soest verkent de mogelijkheden tot aankoop van deze gebouwen en beoogt deze te herontwikkelen."*

⁵ Zie ook: besluit 11-6-2015 in paragraaf 2.2.

Afweging en status: Voor de Marechausseekazerne geldt dat dit nog steeds in handen is van het Rijksvastgoedbedrijf. Sinds 2013 wordt vanuit het Rijk aangegeven dat er nog steeds door verschillende teams van de Marechaussee gebruik van wordt gemaakt en dat het daarom door het Rijk wordt aangehouden.

De plannen om hier een culturele voorziening te realiseren, hebben het niet gered; de betrokken partijen konden niet tot een samenwerking komen. Daarvoor in de plaats is dit in het dorpshuis De Linde gefaciliteerd. Met subsidiesteun van de beheergroep kunnen daar activiteiten worden uitgevoerd (zie ook paragraaf 2.6.3).

2.7. Dorpsuitbreiding

2.7.1 Lopende projecten en ontwikkeling

Kader Masterplan: *“Het huidige inwoneraantal van Soesterberg van circa 6.000 bewoners biedt onvoldoende draagvlak om voorzieningen in stand te houden. Een groei van het dorp naar 9.000 à 9.500 inwoners is een noodzakelijke voorwaarde om ook in de toekomst voldoende draagvlak voor voorzieningen te behouden en de leefbaarheid en levendigheid van Soesterberg te garanderen en te versterken. Locaties waar deze uitbreiding van Soesterberg gestalte zal krijgen, zijn Apollo-Noord, Soesterberg Noord (meer wonen, minder werken), het Dorpshart en het Dorpsplein. Daarnaast zijn ontwikkelingen op het grondgebied van Zeist, grenzend aan Soesterberg, van betekenis als het gaat om draagvlak voor voorzieningen. Dan gaat het om de ontwikkeling van de locaties Sterrenberg en Dorrestein. (...) De dorpsuitbreiding maakt het ook mogelijk verschillende woonmilieus te realiseren. Daarmee is het mogelijk knelpunten aan te pakken, zoals het eenzijdige aanbod van huurwoningen en het tekort aan senioren- en starterswoningen en woningen in het middensegment.”*

Afweging: Naast de uitgewerkte plannen in de uitwerking van het Masterplan, worden in diezelfde uitwerking de volgende projecten genoemd die destijds reeds in ontwikkeling waren genomen of herontwikkeld zouden worden:

- Voormalige vliegbasis Soesterberg
- Apollo Noord
- Richelleweg
- Abrona (gemeente Zeist).

Daarnaast worden mogelijke toekomstige ontwikkelingslocaties vermeld, zoals achter het Kontakt der Continenten en achter de Open Ankh.

Status: In 2009 telde Soesterberg 6.303 inwoners. Inmiddels is het inwoneraantal gegroeid naar 6.664 inwoners per 1 januari 2019. Inclusief de Zeister wijk Sterrenberg, waarvan de inwoners veel gebruik maken van de faciliteiten van Soesterberg, betreft het inwoneraantal per 1 januari 2019 7.774 inwoners.

Deze inwoneraantallen zijn in onderstaande tabel overzichtelijk weergegeven.

Jaartal	Aantal inwoners	
	Soesterberg	Soesterberg incl. aangrenzend Zeister grondgebied
2009	6.303 inwoners	6.778*
2019	6.664 inwoners	7.774

*Hier is uitgegaan van het inwoneraantal van Sterrenberg per 1 januari 2013; het inwoneraantal van Sterrenberg uit 2009 was niet bekend.

Naar verwachting zal binnen twee jaar 70% tot 80% van de geplande woningbouw zijn gerealiseerd. Medio 2021 zal daarmee het inwoneraantal zijn gegroeid naar ongeveer 8.500 inwoners. Ook deze berekening is inclusief Zeister deelgebieden, dus daarin zijn ook de plannen van het Kontakt der Kontinenten, Apollo Noord en Sterrenberg meegenomen. Ook deze woningbouw zorgt immers voor een groei richting het aantal inwoners dat nodig is om draagvlak voor voorzieningen te behouden en de leefbaarheid en levendigheid van Soesterberg te garanderen en te versterken.

Zoals in het Masterplan staat beschreven, is er bij de uitvoering gevolg gegeven aan de wens tot een meer gedifferentieerd woningaanbod. In Soesterberg Noord en Abrona (Zeist) is een mix aan middensegment-, starters-, senioren- en gezinswoningen gerealiseerd. Op de Kampweg en op het Kontakt der Kontinenten wordt veelal woningbouw voor jonge gezinnen gerealiseerd. Ook in de prijsverhoudingen is gelet op een gevarieerd aanbod.

2.8. Participatie inwoners, ondernemers en instellingen

Zowel tijdens het opstellen van het Masterplan, als tijdens de verdere planvorming in de jaren daarna zijn inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties betrokken bij de uitwerking van het masterplan. Met name op de dorpshartontwikkelingen was er kritiek vanuit inwoners. Om ruimte te geven aan de diverse geluiden vanuit de inwoners, zijn voor de invulling van het dorpshart drie keuzemogelijkheden voorgelegd aan de inwoners. Hieruit werd duidelijk dat slechts een kleine minderheid van de inwoners kritisch was over de ontwikkelingen. Een ruime meerderheid stemde voor de dorpsontwikkelingsplannen.

De gemeente heeft op de volgende manieren inwoners, ondernemers en instellingen betrokken bij de totstandkoming en de uitvoering van het Masterplan Soesterberg:

- *Informatiebijeenkomsten:* Tijdens het ontwikkelen van het masterplan zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd, waarin inwoners en andere betrokkenen en belanghebbenden zijn geïnformeerd over het masterplan en waar zij gelegenheid kregen suggesties aan te reiken voor aanpassingen en verdere uitwerking van het plan.
- *Klankbordgroepen.* Nadat het Masterplan unaniem werd aangenomen door de gemeenteraad, is het door een gemeentelijk programmateam verder uitgewerkt in een werkboek. Vervolgens zijn er klankbordgroepen gevormd, bestaande uit Soesterbergse inwoners, bedrijven en instellingen. Een groot deel van de suggesties uit deze klankbordgroepen is verwerkt in de uiteindelijke uitwerking van het Masterplan.
- *Nieuwsbrieven.* Via periodieke huis-aan-huis-nieuwsbrieven zijn de inwoners van Soesterberg op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen. Daarnaast zijn er mails met updates naar stakeholders gestuurd als er tussentijdse relevante ontwikkelingen waren.

- *Stemmen.* Zowel schriftelijk als online konden inwoners hun stem uitbrengen op drie conceptplannen voor het dorpshart. In één van deze conceptplannen was het kritische tegengeluid van een minderheid van de inwoners meegenomen.
- *Dorpsmarkt.* De gemeente organiseerde meerdere dorpsmarkten. Daarbij waren wethouders en ambtenaren aanwezig en konden inwoners meer informatie krijgen over de plannen. Naast de dorpsmarkten konden de inwoners in de beginfase van de uitvoering van het Masterplan ook informatie inwinnen bij tweewekelijkse inloopsprekken met de verantwoordelijk wethouder.

3. Duiding en conclusies

Onze duiding en conclusies presenteren we aan de raad op 13 juni. Tijdens die bijeenkomst zal Riek Bakker ook een reflectie verzorgen. Na afloop van de presentatie aan de raad op 13 juni is de uitwerking van dit onderdeel ook beschikbaar voor de raadsleden.

Bijlage 1: Overzicht geraadpleegde documenten.

- Begrotingen gemeente Soest, periode 2014-2019
- Jaarstukken gemeente Soest, periode 2014-2017
- Masterplan Soesterberg, 2009
- Najaarsnota's gemeente Soest, periode 2014-2018
- Projectenpagina website gemeente Soest, 2019
- Raadsvoorstellen en -besluiten gemeente Soest, periode 2010-2016
- Stedenbouwkundig plan evenemententerrein Soesterberg, Gemeente Soest, 2013
- Totaalplan Ruimtelijke Ordening Soesterberg, 2004
- Uitwerking Masterplan Soesterberg, 2010
- Voorjaarsnota's gemeente Soest, periode 2014-2018

Bijlage 2: Kaartbeeld met verschillende plandelen en projecten (separaat bijgevoegd).