Burgemeester gemeente Soest als voorzitter van de gemeenteraad Soest

Raadhuisplein 1

3762 AV Soest

Bestemmingsplan Oude Tempel

Geachte dames en heren,

Wij, Stichting Ontwikkeling en Behoud Erfgoed Soest-Soesterberg (SOS), Comité Landgoed Oude Tempel en omwonenden van het Landgoed Oude Tempel verzoeken de gemeenteraad van Soest om het in 2019 door u geaccordeerde bestemmingsplan voor de Oude Tempel opnieuw voor besluitvorming te bespreken o.b.v. alle aanpassingen aan het plan sinds het gegeven akkoord.

Wij zijn van mening zijn dat het huidige ontwerp (het plan "Participatie Parkwonen") qua aard en omvang dusdanig afwijkt van het plan "Wonen in weelde" wat in 2019 door u is goedgekeurd dat een heroverweging op zijn plaats is.

Wij hebben hiervoor de afgelopen maanden al twee verzoeken gedaan aan het college van B&W, maar zij weigeren een besluit te nemen over ons verzoek en weigeren om het verzoek aan u voor te leggen. De enige manier om dons verzoek op de agenda van de gemeenteraad te krijgen is kennelijk een burgerinitiatief raadsvergadering. Daarom sturen wij ons verzoek naar u op vergezeld van meer dan de benodigde 50 handtekeningen ervan uitgaande dat u ons verzoek in de gemeenteraad zal bespreken.

Hoogachtend,

Namens Stichting Ontwikkeling en Behoud Erfgoed Soest-Soesterberg (SOS),

Namens Comité Landgoed Oude Tempel,

Namens omwonenden Oude Tempel,

Burgemeester gemeente Soest als voorzitter van de gemeenteraad Soest

Raadhuisplein 1

3762 AV Soest

28 maart 2025

Bestemmingsplan Oude Tempel

Geachte dames en heren,

Wij, Stichting Ontwikkeling en Behoud Erfgoed Soest-Soesterberg (SOS), Comité Landgoed Oude Tempel en omwonenden van het Landgoed Oude Tempel verzoeken de gemeenteraad van Soest om het in 2019 door u geaccordeerde bestemmingsplan voor de Oude Tempel opnieuw voor besluitvorming te bespreken o.b.v. alle aanpassingen aan het plan sinds het gegeven akkoord.

Wij zijn van mening zijn dat het huidige ontwerp (het plan "Participatie Parkwonen") qua aard en omvang dusdanig afwijkt van het plan "Wonen in weelde" wat in 2019 door u is goedgekeurd dat een heroverweging op zijn plaats is.

Wij hebben hiervoor de afgelopen maanden al twee verzoeken gedaan aan het college van B&W, maar zij weigeren een besluit te nemen over ons verzoek en weigeren om het verzoek aan u voor te leggen. De enige manier om dons verzoek op de agenda van de gemeenteraad te krijgen is kennelijk een burgerinitiatief raadsvergadering. Daarom sturen wij ons verzoek naar u op vergezeld van meer dan de benodigde 50 handtekeningen ervan uitgaande dat u ons verzoek in de gemeenteraad zal bespreken.

Hierdoor krijgt de raad de kans om een nieuw besluit te nemen gebaseerd op het nieuwe plan, Participatie Parkwonen, inclusief alle aanpassingen die gedaan zijn aan het bestemmingsplan sinds de raad goedkeuring heeft gegeven in 2019. Daarnaast krijgen de belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Tevens wijzen wij u op art. 3:2 Awb. De raad heeft de verplichting om bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen te vergaren. Aangezien de relevante feiten veranderd zijn sinds het genomen besluit in 2019 dient de raad opnieuw de nodige kennis te vergaren.

Overigens hebben alle wijzigingen t.o.v. het geaccordeerde bestemmingsplan geen wettelijke basis. In het bestemmingsplan Oude Tempel staat geen wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betekent dat het college van B&W geen bevoegdheid heeft om wijzigingen zonder akkoord van de gemeenteraad uit te voeren, maar heeft dit toch gedaan.

Wij willen u er, hopelijk onnodig, op wijzen dat er rekening gehouden moet worden met art. 2.1 lid c onder Wabo waarin is aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken die in strijd zijn met o.a. het bestemmingsplan.

De RvS heeft de volgende uitspraak gedaan (201904458/1/R2) op 10 augustus 2022.

Als het bestuursorgaan ervoor kiest het verzoek af te wijzen onder verwijzing naar een eerder besluit dan toetst de bestuursrechter aan de hand van de aangevoerde beroepsgronden en eventueel door het bestuursorgaan gevoerd beleid of het bestuursorgaan zich terecht, en zorgvuldig voorbereid en deugdelijk gemotiveerd op het standpunt heeft gesteld dat er geen nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden zijn.

Dit houdt in dat u aan de hand van de door ons aangevoerde argumenten in dit verzoek een zorgvuldig voorbereid en deugdelijk gemotiveerd standpunt moet afgeven en dat bij afwijzing er beroepsmogelijkheden voor ons zijn.
Op de volgende pagina's worden de verschillende elementen uit het bestemmingsplan in willekeurige volgorde beschreven die inmiddels veranderd zijn en wat als geheel leidt tot een wezenlijk ander plan.

Deze elementen zijn:

- Planregels
- Bouwwijze
- Dassenbeleid
- Verbeelding
- Stedenbouwkundig ontwerp
- Flora en fauna
- Ontheffing natuurwet
- Cultuur historische waarden
- Bomen effect analyse
- Oude Tempellaan 9
- AZC op Kamp Zeist
- PRS
- Milieuzonering
- Laddertoets
- Grex
- Compensatie foerageergebied das

Wezenlijk ander plan

Beoordeeld moet worden of de aanpassingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld (ingeval zienswijzen alsnog worden gehonoreerd), dan wel of de wijzigingen van ondergeschikte aard zijn (ingeval de raad ambtshalve wijzigingen doorvoert). In dit geval zijn de wijzigingen ambtshalve doorgevoerd en zelfs zonder akkoord van de raad, dus uw speelruimte zal minder groot zijn dan wanneer er aanpassingen worden gedaan om aan de wensen van appellanten tegemoet te komen.

De hoofdreden voor de woningbouw op de Oude Tempel is zoals blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan het "rood voor groen" principe uit het Hart van de Heuvelrug project. De woningbouw moet voldoende geld opleveren om de reeds opgeleverde groene projecten te betalen. Echter, waar ten tijde van het besluit van de raad nog een positief saldo geprognosticeerd werd van 9 miljoen is de prognose in 2023 al gedaald naar 6 miljoen. Bij deze schatting is ook nog eens uitgegaan

van de bouw van 260 woningen i.p.v. 220 woningen. De opbrengsten van de grond zullen dus nog lager uitvallen terwijl door de inflatie van de afgelopen jaren de bouwkosten en de bouwrijpmaakkosten alleen nog maar zullen stijgen. Deze kostenstijging kan niet volledig in de verkoopprijzen van de woningen doorberekend worden. De opbrengst zal dus alleen nog maar verder dalen. Hierdoor ontstaat een nieuwe situatie waar de raad zich over moet buigen om zodoende een weloverwogen en gemotiveerd besluit te kunnen nemen.

Planregels
In 2019 heeft de raad akkoord gegeven op de bestemmingsplanwijziging Oude Tempel. Daarna zijn er nog diverse aanpassingen aan het bestemmingsplanplan gemaakt omdat de RvS het bestemmingsplan had vernietigd. Deze wijzigingen waren hoofdzakelijk aanpassingen in de planregels. De raad heeft zich nog niet uit kunnen spreken over deze aanpassingen.

Bouwwijze
In april 2023 is een aanpassing op het bestaande plan gedaan, wederom zonder dat de raad zich daar over kon uitspreken. De nieuwe wijk moet in de nieuwe plannen natuurinclusief gebouwd worden. De projectontwikkelaar Ter Steege zou samen met de gemeente werken aan een definitief stedenbouwkundigplan, definitief beeldkwaliteitsplan en een plan voor het ontmoetingscentrum. Vlak daarna is er echter al weer afscheid genomen van Ter Steege, de plannen zijn nooit opgeleverd zodat tot op heden de consequenties van natuurinclusief bouwen op het bestaande bestemmingsplan voor iedereen, inclusief de raad, onbekend zijn.

Dassenbeleid
In september 2023 informeerde het college van B&W iedereen dat de dassen op de Oude Tempel verplaatst zouden worden naar Twente.
Echter een paar maanden later, in april 2024, werden we verrast door de mededeling dat de dassen niet verplaatst worden, maar dat er gekozen is om weer een nieuw plan te creëren waarbij er een stuk minder woningen komen, maar de dassen ook mogen blijven.
Deze wijzing was noodzakelijk omdat inmiddels duidelijk geworden is dat het vangen van de dassen onmogelijk is aangezien nu alle burchten in kaart gebracht zijn blijkt dat een aantal burchten van de dassenclan buiten het plangebied liggen.
Wellicht overbodig te vermelden, maar ook deze wijzigingen zijn nooit voorgelegd aan de raad.

De bovenstaande opsomming van wijzigingen op het goedgekeurde bestemmingsplan zou al voldoende moeten zijn voor het gemeentebestuur om de raad te vragen om een nieuw mandaat en een bestemmingsplan vast te stellen voor de verdere plannenmakerij.

Verbeelding
De Verbeelding (1C.3 Bestemmingsplan-Verbeelding), welk document juridisch bindend is, komt niet overeen met de afbeelding op Participatie Parkwonen onder "hoe komt het plan er uit te zien". Hij komt ook niet met de Actualisatie Natuurtoets Oude Tempel, Soesterberg (figuur 4.1) van maart 2024 van Viridis welke in opdracht van de gemeente gemaakt is. Tevens komt deze verbeelding ook niet overeen met de BEA van J. Copijn (2021`). Aangezien de verbeelding een juridisch bindend document is voor een bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk om een up to date verbeelding op te stellen en deze aan de raad ter accordering voor te leggen. Dit is tot op heden niet gebeurd.

Stedenbouwkundig ontwerp

Het Stedenbouwkundig ontwerp van Hosper BV van 2014 was inderdaad, zoals u heeft aangegeven, indicatief, maar was natuurlijk wel de informatie waar de raad zich destijds op heeft gebaseerd.

Wijzigingen t.o.v. dit "indicatieve" stedenbouwkundig plan zijn o.a.:

- De landgoedtuin in Engelse stijl vormde de basis. Inmiddels zijn daar twee grote zorgcomplexen verschenen (85 appartementen)
- Het aantal woningen was maximaal 300, daarna 265 en nu 220.
- Het type huizen is veranderd. In de toelichting wordt gesproken over "gericht op de bovenkant van het middensegment" , In het huidige plan wordt uitgegaan van 220 woningen waarvan ongeveer 15% (35 appartementen) sociale huur wordt en 10% (25 appartementen) middenhuur.
- Waar eerst sprake was van 1 projectontwikkelaar voor het gehele plangebied wordt er nu gesproken over minimaal 3 projectontwikkelaars (naast de nog aan te wijzen nieuwe projectontwikkelaar ook Oude Tempelaan 9/Earthy en Portaal). Het is zeer aannemelijk dat hierdoor de coördinatie van de bouwactiviteiten complexer wordt en de kans dat dit ten koste van de cultuurhistorische waarden zal gaan zal vergroten.
- De gedeelde informatie over nieuwe plan is beperkt, maar de ontsluiting wegverkeer en openbaar vervoer lijken anders te worden.
- Er was eerst sprake van een "Centraal park", maar dat wordt nu opgesplitst in drie kleine open plekken.

Tevens willen we u in herinnering brengen dat u in de procedure bij de RvS op 7 oktober 2021 heeft toegezegd (uitspraak 8 juni 2022: punt 10.2.7) dat er een nieuw stedenbouwkundig ontwerp inclusief het BEA-advies zal worden opgesteld. Dit nieuwe stedenbouwkundig ontwerp zal door de raad bekrachtigd moeten worden.

Flora en Fauna

Het huidige bestemmingsplan is gebaseerd op het wegvangen van de dassen. Het nieuwe plan Participatie Parkwonen is gebaseerd op woningen bouwen en de dassen op het landgoed laten leven. Het zal duidelijk zijn dat de impact van het niet vangen van de dassen enorm is op de uitwerking van het plan. Niet de kraamburcht vernielen maar in stand houden en ook veel ruimte om de kraamburcht heen zodat de dassen "ongestoord" verder kunnen leven zal een grote impact hebben op een nieuw inrichtingsplan. Ook zaken als verlichting, wegen en natuurlijk aantasting van het foerageergebied zullen een aantasting van de levensvatbaarheid van de dassenclan zijn en daarom grote eisen stellen aan een nieuw inrichtingsplan.

Overigens hebben diverse dassenorganisaties al aangegeven dat het "nieuwe" plan niet uitvoerbaar is. Voor ons is duidelijk dat over dit punt zienswijze van belanghebbenden en een discussie in de raad noodzakelijk is.

Om alvast een tipje van de sluier op te lichten waarom het nieuwe plan niet uitvoerbaar is. Het blijkt dat het gehele plangebied Oude Tempel een essentieel foerageergebied van de das is. Dit wordt ondersteund door de Natuurtoets documenten van Viridis. Het gevolg daarvan, gebaseerd op uitspraken van de RvS en de natuurwet, is dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn op de Oude Tempel. Elke verslechtering van een gebiedsfunctie (foerageer-, migratie- en rustgebied) ten gevolge van ingrepen in het territorium leidt tot een lagere kans op het voortbestaan van de clan en een slechtere functionaliteit van de burcht(en) van de clan en daarom kan en zal er geen sprake van zijn dat Gedeputeerde Staten hiervoor de wettelijk vereiste ontheffing gaan verlenen.

Het bovenstaande gaat meer over de uitvoerbaarheid van uw plan en niet over het opstellen van een nieuw plan. Daarom laten we hier de wettelijke onderbouwing van de stelling dat woningbouw in de Oude Tempel helemaal niet mogelijk is indien de dassen daar ook blijven, voor de bespreking in de gemeenteraad.

Ontheffing natuurwet

De ontheffing die verleend is door Provincie Utrecht (zaakkenmerk Z-WNB-RI-REG-2017-0616, nummer 81C0B40E) is gebaseerd op actieve verplaatsing van een dassenclan. Dit is later nog vastgelegd in een tweetal wijzigingsbesluiten in 2018 (81D54A0B en 81E20388), daarnaast was het uitgangspunt het (na de verplaatsing) opzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de das.
Zoals te lezen valt in de uitspraak van de RvS van 17 april 2019 in 6.2 "*dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet heeft kunnen vaststellen indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid heeft moeten inzien dat het soortbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat*". Mede o.b.v. deze ontheffing is er een akkoord gegeven door de raad op het bestemmingsplan. Dit impliceert dat nu deze ontheffing komt te vervallen, omdat de dassen niet verplaatst worden en de burchten in stand gehouden worden, de raad zich opnieuw moet uitspreken over de situatie rondom het soortenbeschermingsregime.

Cultuurhistorische waarden

In de uitspraak van de RvS van 17 april 2019 over het vernietigde bestemmingsplan staat in 10.1 het volgende "*volgens de raad is een van de pijlers van het plan het instand*houden, *versterken en ontwikkelen van de waardevolle bomenlanen en zichtassen, de bomen en bomengroepen in het plangebied die landschappelijke en cultuurhistorische waarden hebben*"

De definitie van cultuurhistorische waarden is door de raad dus inclusief de bomen en bomengroepen vastgesteld.

Echter, bij de zitting van de RvS bij het gewijzigde plan op 7 oktober 2021 geeft de raad, in dit geval het college van B&W, aan dat de definitie beperkt wordt tot de sorties en de lanenstructuur. Gesteld wordt dat "*de waarde als bedoeld in art. 1.7 tweede lid van de PRV komt niet toe aan de individuele bomen, maar aan de structuur van de bomenrijen die deel uitmaken van de lanenstructuur*".

Deze wezenlijke andere invulling van het begrip cultuur historische waarden is niet besproken en dus ook niet geaccordeerd door de gemeenteraad, iets wat wel zou moeten gebeuren.

Bomen effect analyse

Ten tijde van het akkoord door de raad op het bestemmingsplan werd gerefereerd aan een boomtechnische studie van Copijn uit 2011 en een aanvullende studie door LOO Plan in 2017 voor Oude Tempellaan 9. In 2021 is nog een nieuwe studie gedaan door Sonne Copijn samen met haar vader Jorn, waaruit veel meer beperkingen voor de woningbouw op de Oude Tempel bleken. Deze studie uit 2021 is niet bij de besluitvorming door de raad betrokken. In 2023 is er, nota bene in opdracht van het college, weer een onderzoek gedaan, dit keer door Viridis, ook nu heeft de raad zich niet kunnen uitspreken over dit rapport en de consequenties hiervan op het bestemmingsplan.

Oude Tempel 9

Deze kavel maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Oude Tempel. Er is vrij recent door een projectontwikkelaar alleen voor deze kavel een aparte omgevingsvergunning aangevraagd. Hierdoor zou dus de omvang van het plangebied veranderen. Omdat Oude Tempellaan 9 nu nog steeds onderdeel is van het plangebied blijft ook voor dit stuk de verplichting om eerst met een stedenbouwkundig plan voor het gehele plangebied te komen. Alleen al om deze reden kan er dus geen omgevingsvergunning voor de bouw van ca. 10 woningen op deze kavel afgegeven worden.

AZC op Kamp Zeist

Ten tijde van het akkoord van het bestemmingsplan was nog niet bekend dat er op Kamp Zeist een AZC zou komen. De RvS heeft dit in de laatste zitting niet meegenomen in zijn oordeel omdat het voor de RvS gaat om de omstandigheden ten tijde van het nemen van het besluit door de raad. Maar, het feit blijft dat de gemeenteraad dus dit feit niet heeft kunnen meenemen in zijn overweging. De impact die dit heeft op het Hart van de Heuvelrug project moet dan ook meegewogen worden door de raad in de besluitvorming voor de Oude Tempel, omdat ook de Oude Tempel deel uitmaakt van het Hart van de Heuvelrug project.

PRS

De volgende tekst is afkomstig uit de toelichting op het bestemmingsplan: *"De PRS streeft er onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Leidend hierin is het vinden van evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. De woningbouwontwikkelingen in Soesterberg leiden op termijn tot een groei van 6000 naar 9000 inwoners met een passend voorzieningenniveau."* Een gedeelte van de argumentatie om akkoord te gaan met woningbouw op de Oude Tempel ligt dus, naast groen voor rood, in het ophogen van het aantal inwoners van Soesterberg zodat er een passend voorzieningenniveau blijft of komt. Sinds het akkoord van de raad op het bestemmingsplan zijn er, zoals u natuurlijk weet, naast de al geplande projecten van het Masterplan Soesterberg diverse andere ruimtelijke ontwikkelingen geweest of staan op stapel dat het gewenste niveau van 9000 inwoners zonder woningbouw op de Oude Tempel gehaald gaat worden. Deze beweegreden voor de raad om akkoord te gaan met de bestemmingsplanwijziging is hierdoor verdwenen. Dit aspect zal dus opnieuw door de raad in de besluitvorming meegenomen moeten worden.

Milieuzonering

De milieuzonering voor het bestemmingsplan dateert van 2017, sinds die tijd is de omgeving van de Oude Tempel veranderd. Het zogenoemde "Kwantum terrein" is afgebrand waardoor winkels verdwenen zijn en worden deze vervangen door nieuw bedrijventerrein. Ook is sinds die tijd de villa "Oude Tempel" en de daarbij behorende tuin omgebouwd tot 85 zorgwoningen. Dit vraagt om een nieuwe inventarisatie die voorgelegd wordt aan de raad.

Laddertoets

De wereld staat niet stil, ook in Soesterberg niet. Sinds het akkoord van de raad in 2019 en het definitief worden van het bestemmingsplan hebben er volop ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden en zijn er gepland in Soesterberg en de directe omgeving. Daarom is een update van de meest recente laddertoets uit 2020 (bijlage 20) nodig. Ook de vraag en aanbod van woningen is aan verandering onderhevig. Het is dan noodzakelijk dat de uitkomst van de nieuwe laddertoets door de raad meegenomen kan worden in zijn afweging.

GREX

Ten tijde van het akkoord van de raad op het bestemmingsplan was de verwachte opbrengst voor de woningbouw op de Oude Tempel € 9,1 miljoen. In de begroting 2024 was de raming nog maar € 6,5 miljoen, een daling van bijna 30%. De laatste raming is ook nog eens gebaseerd op 260 woningen, dus het is zeer aannemelijk dat door kostenstijgingen en minder woningen de opbrengst nog een stuk lager zal komen te liggen. Rood voor groen is de belangrijkste reden voor de woningbouw, indien de opbrengst veel lager uitvalt valt de hele reden voor de woningbouw op de Oude Tempel weg. Alleen dit feit is op zich al voldoende reden om de raad om een nieuw mandaat te vragen. Inmiddels is de opbrengst al weer meer naar beneden bijgesteld.

Compensatie foerageergebied

Bij de bouw van de Groene Hoogte is er 8 Ha. aan foerageergebied voor de dassenclan verdwenen. In opdracht van de RUD heeft de gemeente een tijd lang moeten bijvoeren om het verlies aan foerageergebied te compenseren. Dit allemaal onder de aanname dat de dassen weggevangen zouden worden. Nu de dassen blijven betekent dit wel dat het foerageergebied structureel verkleind is, iets wat wettelijk verboden is. Er zal dus binnen het gebied van deze dassenclan compensatie moeten plaatsvinden en de enige plek die daarvoor beschikbaar is, is de Oude Tempel.

Hoogachtend,

Namens Stichting Ontwikkeling en Behoud Erfgoed Soest-Soesterberg (SOS),

Namens Comité Landgoed Oude Tempel,

Namens omwonenden Oude Tempel,