

GEMEENTE SOEST

Toelichting en Regels

Ontwerp bestemmingsplan

Officierscasino Soesterberg

NL.IMRO.0342.BPSTB0024-0201

18 – 02 – 2022

Officierscasino Soesterberg

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging van het plangebied 6
1.3 Doelstelling 7
1.4 Vigerend bestemmingsplan 8
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **10**
2.1 Inleiding 10
2.2 Ontstaansgeschiedenis 10
2.3 Ruimtelijke structuur 12

Hoofdstuk 3 Beleidskaders **21**
3.1 Inleiding 21
3.2 Rijksbeleid 21
3.3 Provinciaal beleid 25
3.4 Gemeentelijk beleid 28

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **39**
4.1 Inleiding 39
4.2 Stedenbouwkundig plan 39
4.3 Functionele uitgangspunten 48

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **50**
5.1 Bodem 50
5.2 Archeologie 52
5.3 Cultuurhistorie 54
5.4 Flora & fauna 55
5.5 Geluid 56
5.6 Luchtkwaliteit 58
5.7 Bedrijven- en milieuzonering 60
5.8 Kabels en leidingen 61
5.9 Externe veiligheid 62
5.10 Water 64
5.11 Verkeer en parkeren 67
5.12 Stikstofemissie 71
5.13 Bomeneffect analyse 72
5.14 Niet - ontplofte explosieven 74
5.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 75

Hoofdstuk 6 Juridische en bestuurlijke aspecten **76**
6.1 Inleiding 76
6.2 Opbouw van regels 76

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **81**

Hoofdstuk 8 Maatschappelijk uitvoerbaarheid **82**
8.1 Overleg met betrokken overheden en andere partijen 82
8.2 Participatie 83
8.3 Zienswijzen 83
8.4 Ambtshalve wijzigingen 83

Bijlagen toelichting **85**

Bijlage 1 **Quickscan cultuurhistorie & bouwhistorie M&DM** **86**
Bijlage 2 **Aanvullende Cultuur- en Bouwhistorische Verkenning** **87**
Bijlage 3 **Landschapsinrichtingsplan Copijn** **88**
Bijlage 4 **Waterparagraaf en infiltratieonderzoek** **89**
Bijlage 5 **Verkennend bodemonderzoek 2012** **90**
Bijlage 6 **Verkennend bodemonderzoek 2019/2020** **91**
Bijlage 7 **Asbestonderzoek 2020** **92**
Bijlage 8 **Quickscan Archeologie** **93**
Bijlage 9 **Quickscan flora & fauna (inclusief aanvullende vleermuizen schouw)** **94**
Bijlage 10 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** **95**
Bijlage 11 **Berekening verkeersgeneratie** **96**
Bijlage 12 **Parkeernotitie** **97**
Bijlage 13 **Aerius berekening** **98**
Bijlage 14 **Bomeninventarisatie** **99**
Bijlage 15 **Bomen Effecten analyse** **100**
Bijlage 16 **Vooronderzoek conventionele explosieven** **101**
Bijlage 17 **Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.** **102**
Bijlage 18 **Participatieverslag** **103**

Regels **105**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **106**
Artikel 1 Begrippen 106
Artikel 2 Wijze van meten 114

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **115**
Artikel 3 Bos - Bostuin 115
Artikel 4 Maatschappelijk 117
Artikel 5 Verkeer 119
Artikel 6 Wonen-Gestapeld 120
Artikel 7 Waarde - Archeologie lage verwachting 122
Artikel 8 Waarde - Gemeentelijke Beschermd dorpsgezicht 125

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **126**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 126
Artikel 10 Algemene bouwregels 127
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 128
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 129
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 130
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels 131

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **132**
Artikel 15 Overgangsrecht 132
Artikel 16 Slotregel 133

Bijlagen regels **135**

Bijlage 1 **Horeca categorieën** **136**
Bijlage 2 **Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis** **137**
Bijlage 3 **Landschapsinrichtingsplan** **138**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

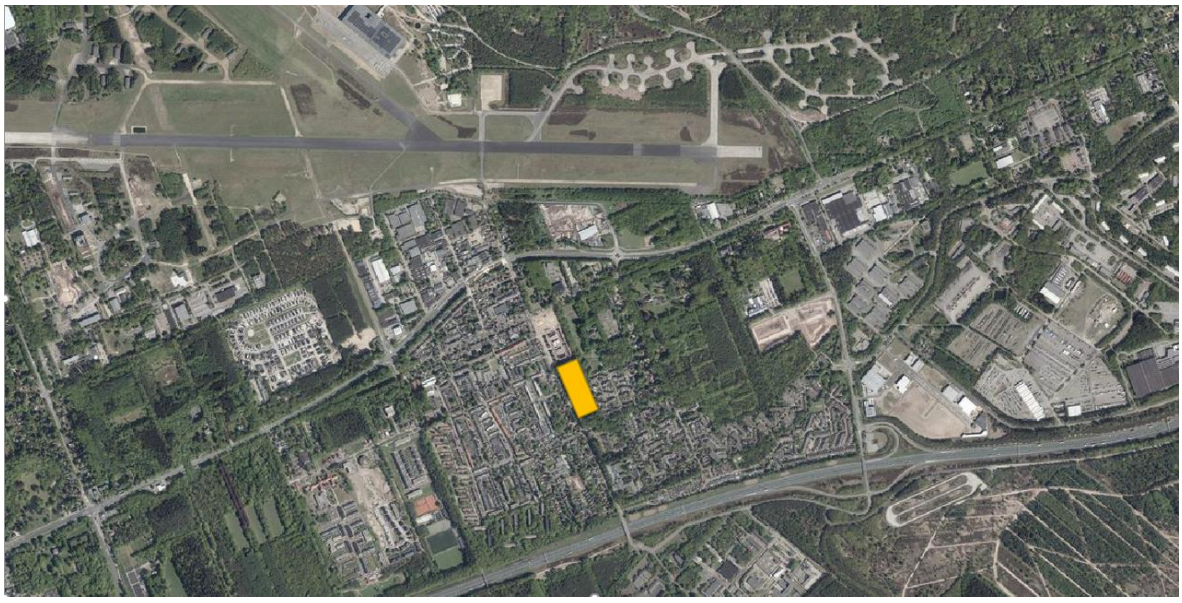
1.1 Aanleiding

Het Rijksmonumentale Officierscasino ligt aan de Kampweg 51 in Soesterberg, gemeente Soest. Het Officierscasino bestaat uit drie aaneengeschakelde gebouwen met bijbehorende tuin, een voormalig sportveld, een bosperceel, één vrijstaand gebouw en een parkeerterrein. Het plangebied staat bekend onder de gemeente Soest, sectie E perceelnummers 3584 en 3599. Gezamenlijk hebben de percelen een oppervlakte van ruim 2,5 hectare. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de percelen van het voormalige Officierscasino verkocht aan een ontwikkelcombinatie. De nieuwe eigenaren willen van het complex een combinatie van zorg en wonen maken. Daarbij wordt het monumentale gebouw herontwikkeld en wordt er nieuwbouw op het terrein gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch - planologisch kader waarbinnen de ontwikkelingen op het terrein van het Officierscasino mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en wordt aan vrijwel alle zijdes begrensd door bestaande woonwijken. Ten noordoosten van het plangebied ligt het Rijksmonumentale landhuis Egghermonde. Op globaal een kilometer ten noorden van het plangebied ligt de voormalige Vliegbasis Soesterberg. Op ongeveer 500 meter ten zuiden van het plangebied ligt de snelweg A28. Figuren 1 en 2 geven het plangebied en de nabije omgeving weer.



Figuur 1: Globale ligging plangebied in de omgeving (bron: pdok)



Figuur 2: Ligging plangebied (bron: google maps)

1.3 Doelstelling

Het nieuwe bestemmingsplan heeft meerdere doelen. Het betreft hier het tot stand brengen van een adequate planologisch-juridische regeling die de voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie van Soesterberg. Het belangrijkste doel van dit bestemmingsplan is dan ook om het plangebied te voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling die is afgestemd op het huidige beleid zodat op basis hiervan de aanvraag van een omgevingsvergunning kan worden getoetst.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

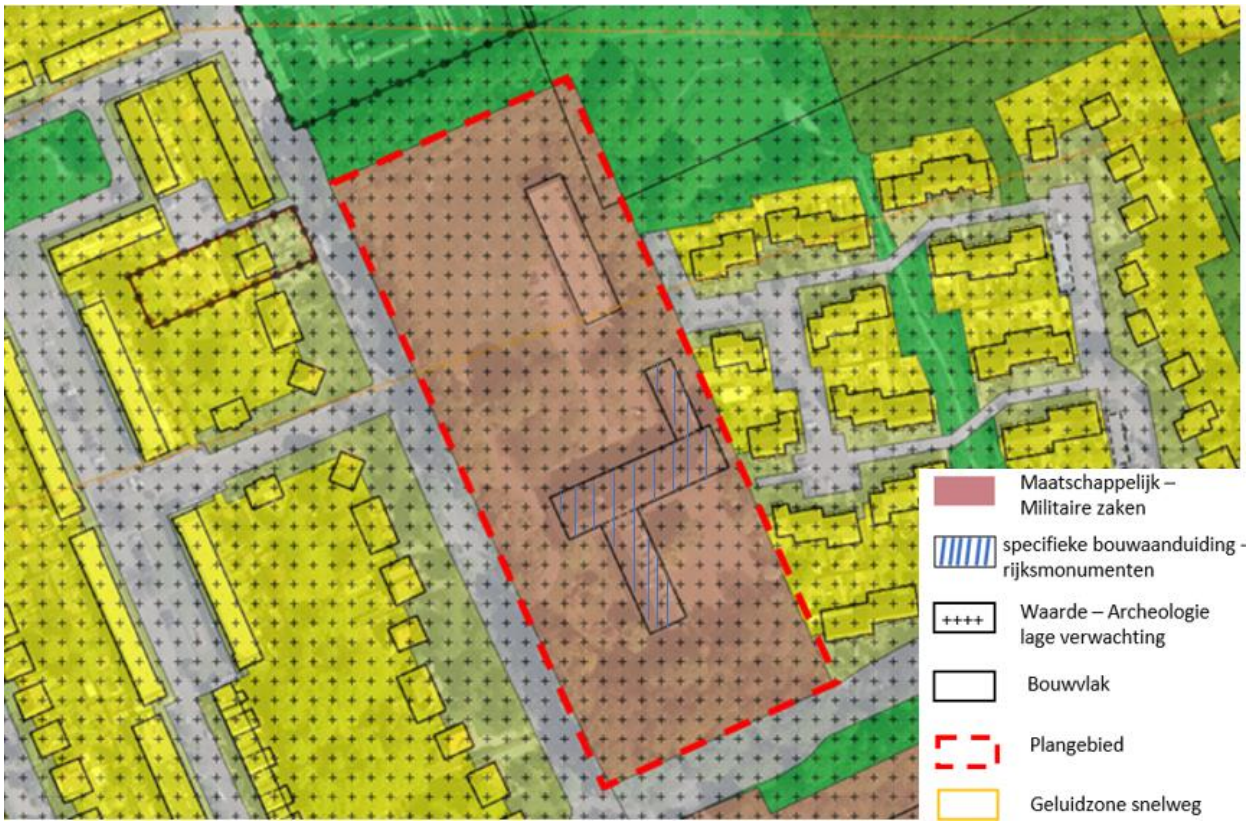
Het bestemmingsplan 'Officierscasino' vervangt het ter plaatse van het plangebied vigerende bestemmingsplan 'Soesterberg' (vastgesteld door de raad op 4 juli 2013 en onherroepelijk op 5 februari 2014. In het bestemmingsplan 'Soesterberg' kent het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: Maatschappelijk – Militaire zaken
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie lage verwachting
- Gebiedsaanduiding: geluidzone – snelweg
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding rijksmonumenten

Op de verbeelding is voor het hoofdvolume van het monument een maximum bouwhoogte van 12m en een goothoogte van 7m aangegeven. Voor de zijvleugels is een maximum bouwhoogte van 7m en een goothoogte van 3m opgenomen.

Deze hoogten zijn in het verleden, waarschijnlijk bij gebrek aan bouwtekeningen, ingeschat. Op grond van de oorspronkelijke bouwtekeningen en inmetingen is vastgesteld dat het hoofdvolume een bouw- en goothoogte heeft van circa 14m respectievelijk 8,5m ten opzichte van het afgewerkte vloerpeil van de begane grond. Voor de zijvleugels zijn deze waarden: 8,3m respectievelijk 3,3m. De zijvleugels blijven met de nok net onder de dakgoot van het hoofdvolume.

Het bouwvlak in het noorden van het plangebied heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter. Het huidige gebouw binnen dit bouwvlak maakt geen onderdeel uit van het rijksmonument.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

De voor 'Maatschappelijk - Militaire zaken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. defensiedoeleinden met de daarbij behorende bebouwing;
b. opslagterreinen;

met de daarbij behorende:

c. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
d. groenvoorzieningen;

water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen en stuwen;

met dien verstande dat:

e. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'rijksmonumenten': rijksmonumenten.

Er is geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onderhavig planinitiatief mogelijk gemaakt kan worden. De realisatie van de combinatie wonen en zorg past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Soesterberg'.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde in dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving dient als uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven. Bij de nieuwbouwplannen wordt in dit hoofdstuk ook ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het onderzoek naar o.a. milieu en archeologie.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid aan de orde. Hierin worden de resultaten van inspraak en vooroverleg met belanghebbenden opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie van het plangebied en geeft een beeld van de relevante aspecten en randvoorwaarden. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke structuur aan de orde. Deze ruimtelijke structuur wordt opgesplitst in verschillende deelstructuren zoals de bebouwingsstructuur, beschermd dorpsgezicht, verkeersstructuur, groenstructuur, waterstructuur en functionele structuur.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Soesterberg dankt zijn ontstaan aan de aanleg van de Amersfoortseweg (ontwerp door Jacob van Campen) in de jaren 1652 en 1653. De Staten van Utrecht verwachtten dat de rijke inwoners van Amersfoort en Utrecht graag een buitenverblijf aan deze ruime nieuwe weg zouden willen hebben. De orthogonale structuur is het gevolg van de uitgifte van gronden bij de aanleg van de weg. Om deze weg te bekostigen zijn aan weerszijden de woeste gronden ontgonnen in regelmatige kavels van 100 roe (376m) breed. Binnen enkele jaren ontstonden er langs deze weg enkele buitenplaatsen, bijvoorbeeld het op Soester grondgebied gelegen Sterrenberg. Gaandeweg vestigden zich langs de Amersfoortseweg ook minder welgestelde lieden, die een stukje heide ontgonnen en er een schamel onderkomen bouwden. In 1786 was het inwonertal van Soesterberg -ook wel Agter den Berg genoemd- 116. De bestrating van de Amersfoortseweg in de jaren 1808 en 1809 en de komst van militairen, die sinds circa 1815 iedere zomer hun bivak opsloegen in het Kamp van Zeist, droegen slechts beperkt bij aan de verdere ontwikkeling van het dorp.

Bij Koninklijk Besluit van 18 juli 1837 werd vastgesteld dat het zuidelijk gedeelte van de gemeente Soest voortaan de naam Soesterberg zou dragen. Gedurende de tweede helft van de negentiende eeuw vertoonde Soesterberg nauwelijks enige groeikracht, maar dit veranderde met de aanleg van de vliegheide in 1910. Met name de vestiging van de militaire Luchtvaartafdeling bij Soesterberg in 1913 betekende een geweldige stimulans voor de ontwikkeling van het dorp. Om het op de luchthaven werkzame personeel te kunnen huisvesten werden direct na de Eerste Wereldoorlog verscheidene complexen gebouwd aan de Amersfoortsestraat en aan de huidige Generaal Winkelmanstraat.

In het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw werd besloten het doorgaande verkeer uit de Rademakerstraat/Banningstraat te weren en over een nieuw noordelijker gelegen tracé van de Amersfoortsestraat (N237) te leiden. Voor de Amerikanen werd later, in de jaren '80, een aparte woonwijk gebouwd met straatnamen als Apollo, Gemini en Mercury. De opening van de rijksweg A28 eind jaren '80 en de latere aansluiting daarop via de Richelleweg verbeterde de bereikbaarheid van Soesterberg. Het einde van de Koude Oorlog, eind jaren '80 van de vorige eeuw, maakte de permanente aanwezigheid van Amerikaanse vliegtuigen op Nederlands grondgebied niet langer noodzakelijk en in 1994 vertrok het laatste squadron uit Soesterberg. De woningen van de Amerikanen kwamen vrij voor de Nederlandse bevolking. Later zijn op de vliegbasis nog helikopters gestationeerd geweest tot de sluiting in 2008. De strenge geluidnormen die met de vliegbasis samenhingen, zijn daarna vervallen waardoor Soesterberg zich verder kan gaan ontwikkelen.

Officierscasino

Na de ingebruikname van de vliegbasis in 1910 klagen de officieren van de LVA als snel dat het dorp Soesterberg te klein is en niet voldoende hotels en pensions heeft. Veel officieren vinden een onderkomen in nabij gelegen plaatsen. Op 1 augustus 1916 wordt op het vliegkamp een ‘Paviljoen voor Officieren’ gebouwd. Behalve 20 slaapkamers, een keuken en de nodige toiletten, beschikt het houten gebouw ook over badlokalen, een scheersalon, prima ingerichte zitkamers, een eetzaal en kantinelokaal. Veranda’s, kelders en een woning voor de gérant completeren het geheel. Het gebouw krijgt bekendheid als ‘Officierscasino’. Het wordt het ontmoetingspunt van alle officieren, hun gezinnen en speciaal bezoek.

De Duitse bezetter neemt in 1940 het vliegveld Soesterberg over en breidt het direct fors uit. Het Officierscasino van de Nederlanders past niet in de uitbreidingsplannen en wordt gesloopt. Gezien het grote belang van vliegbasis Soesterberg en het forse aantal Duitse soldaten en officieren lag vervolgens een besluit tot de bouw van een nieuw Officierscasino in Soesterberg voor de hand. Die nieuwbouw komt tot stand onder begeleiding van de Bauleitung der Luftwaffe, waarbij aannemer Bruil & Zanen uit Bussum ook een belangrijke rol speelt. De architect is de Duitse Hans Schiffers.

Oorlog en ontspanning

Net als alle andere militaire terreinen en opstallen werd na mei 1940 ook het vliegveld te Soesterberg, dat nauwelijks schade had geleden tijdens de Duitse overmeestering van Nederland, door de bezetter overgenomen. Het gemoderniseerde vliegveld zou een belangrijke rol in de Slag om Engeland gaan spelen en groeide uit tot een van de belangrijkste knooppunten in de Duitse verdediging van West-Europa. Dat het Wehrmachtheim niet op het eigenlijke vliegveld werd opgericht, maar binnen - of liever gezegd aan de rand van - de dorpskern, kan uit het oogpunt van veiligheid zijn verordonneerd. Dikwijls werden bestaande gebouwen voor dit doel in gebruik genomen, vaak gebouwen die al voor theater of horeca bestemd waren. In Soesterberg, waar voor een groter Wehrmachtheim geen bestaande locatie voorhanden was, werd gekozen voor nieuwbouw. De opening van het Wehrmachtheim aan de Kampweg, ook wel Soldatenheim of Kameradschaftsheim genoemd, was een grootse gebeurtenis.

Naar aanleiding van bouw- en cultuurhistorisch onderzoek is gebleken dat het gebouw alleen een functie had als theater en horeca. Het Officierscasino werd niet als logiesgebouw gebruikt. Binnen het Fliegerhorst Soesterberg woonden tijdens de oorlog gemiddeld 3.000 tot 5.000 Duitsers, waarbij de lokale bevolking bijna in het niet viel.



Figuur 4: Situatie in de jaren '70.

2.3 Ruimtelijke structuur

Deze paragraaf beschrijft de ruimtelijke structuur van het plangebied per deelstructuur.

Het plangebied valt in het komgebied van Soesterberg en wordt aan drie zijden omsloten door rijwegen: aan de noordzijde door de Noorduyn, aan de zuidzijde door de Kamerlingh Onneslaan en aan de westzijde door de Kampweg. Aan alle zijdes van het plangebied ligt reeds bestaande woningbouw en ten noordoosten van het plangebied ligt het Rijksmonumentale landhuis Egghermonde.

Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van bomen en groenstructuren. Het plangebied is vanaf de weg afwisselend zichtbaar door de aanwezigheid van deze bomen. Aan de noordoost zijde van het plangebied lopen de groenstructuren van het plangebied over in het landgoed van Egghermonde.

In het plangebied zijn meerdere bestaande gebouwen gesitueerd. Het Officierscasino bestaat uit een hoofdvolume met twee zijvleugels. Naast het voormalige sportveld staat een vrijstaand gebouw met twee bouwlagen.

2.3.1 Functionele structuur

In de huidige situatie is het plangebied bestemd voor militaire en maatschappelijke doeleinden. De gronden werden gebruikt voor defensiedoeleinden en als opslagterrein. De ter plaatse gerealiseerde gebouwen hebben in het verleden een militaire functie gediend.

2.3.2 Cultuurhistorie

Voor onderhavige ontwikkeling heeft bureau M&DM in maart 2015 een cultuur - en bouwhistorische verkenning opgesteld. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1. In deze rapportage zijn, vanwege het vermeende ontbreken van oorspronkelijke bouwtekeningen, diverse aannamen gedaan. Architectenbureau Kollhoff & Pols heeft in het Nationaal Archief alsnog de oorspronkelijke bouwtekeningen gevonden. Na bestudering van deze tekeningen en intensief onderzoek in het monument zelf, blijkt dat het rapport van M&DM op onderdelen moet worden genuanceerd. De initiatiefnemer heeft in samenwerking met architectenbureau Kollhoff & Pols een aanvulling geschreven op de eerder opgestelde Cultuur- en Bouwhistorische Verkenning. Deze aanvulling is toegevoegd in bijlage 2. De cultuurhistorische rapporten vormen samen de basis voor de cultuurhistorische paragraaf en de planologische borging in het bestemmingsplan.

Soesterberg ligt tegen de westkant van de stuwwal die de ruggengraat vormt van de Utrechtse Heuvelrug. De dorpskern is ontstaan halverwege de zeventiende eeuw rond de kruising van de nationale route voor diligence- en postverkeer tussen Amsterdam en Arnhem (voormalige Soesterbergsestraat, nu Veldmaarschalk Montgomeryweg) en de provinciale weg tussen Utrecht en Amersfoort (voormalige Amersfoortsestraat, nu Rademakerstraat/Banningstraat).

Om de aanleg en het onderhoud van de Amersfoortsestraat (Wegh der Weegen) te kunnen bekostigen en om bebouwing op de Heuvelrug te stimuleren zijn in 1652 langs de weg 24 vakken uitgezet, van elkaar gescheiden door sorties (dwarspaden). De standaardbreedte van een vakdeel aan één zijde van de weg bedroeg 100 roede (376 m) breed en 50 roede (188 meter) diep. Een vak bestond uit twee van deze delen aan weerszijden van de weg en was dus precies vierkant. De eigenaar legde de weg en de sorties (dwarspaden) aan en onderhield deze. Wanneer een eigenaar een buitenplaats op een vak bouwde mocht hij het vak naar achteren verdubbelen.

De vakkenstructuur van de Amersfoortsestraat met de sorties en (latere) verlengingen zijn nagenoeg geheel bewaard gebleven. De vakken zelf zijn in de loop der eeuwen geheel of gedeeltelijk verkaveld, bebouwd geraakt, of als bos of privé recreatiebos ingericht. De aanleg van de Amersfoortsestraat is het grootste infrastructurele project uit de zeventiende eeuw in de provincie Utrecht. Essentieel voor de Amersfoortsestraat is het symmetrisch-monumentale karakter. De cultuurhistorische kwaliteit van de Amersfoortsestraat ligt vooral in de nog geheel aanwezige verkavelingsritmiek met de haakse dwarsassen (sorties) die in de loop der tijd aan weerszijden van de weg naar achteren zijn verlengd. In de uitgevoerde cultuurhistorische onderzoeken, toegevoegd als bijlage 1 en 2 zijn de sorties nader besproken in relatie tot de ontwikkeling van het plangebied.

Doorwerking plangebied

De oorspronkelijke wegenstructuur met sorties heeft cultuurhistorische waarde. De Kampweg is een voormalige sortie (nummer 14 in onderstaande figuur 5). De lanenstructuur aan de Kampweg moet in stand gehouden en waar mogelijk versterkt worden. In de Bomen Effect Analyse (paragraaf 5.13 en bijlage 15) wordt aandacht besteed aan de mogelijke invloed van de ontwikkeling op de bomen langs de Kampweg.

Het plangebied zelf is geen onderdeel van de sortie. Langs de Kampweg kan de groene omlijsting van het plangebied wel worden beschouwd als ondersteunend aan het lineaire karakter van de lanenstructuur. De uitstraling van een singel met hoge bomen wordt behouden, met als uitzondering het meer open voorterrein ter plaatse van de hoofdentree van het Officierscasino.

De bomenstructuur rondom het plangebied wordt middels de bestemming 'Bos - Bostuin' planologisch beschermd. De bebouwing is zorgvuldig ingepast in het terreinontwerp waarbij het behoud van de groene omlijsting van het plangebied een uitgangspunt was.



Figuur 5 Vakkenindeling Amersfoortseweg: Het Officierscasino ligt tussen sortie 13 en 14 (bron: Cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht).

Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Binnen het plangebied valt een klein gedeelte in de noordoost hoek binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht'. Ter plaatse van de dubbelbestemming vinden geen aanpassingen plaats aan de bestaande structuur. De dubbelbestemming 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' blijft ter plaatse gehandhaafd.

2.3.3 Rijksmonument

In het plangebied ligt een Rijksmonument. Nadat Nederland door Duitsland in mei 1940 was bezet, zijn door de Duitsers in september 1940 plannen gemaakt om in Soesterberg, dat vanwege de aanwezigheid van het vliegveld van strategisch belang was, een zogenaamd 'Soldatenheim te realiseren.

De nieuwbouw wordt op 1 juni 1940 geïnitieerd. De beschikbare bouwtekeningen zijn afgetekend in de periode november 1940 - maart 1941. De opening van het Officierscasino is op 13 november 1941.

In de Cultuur- en Bouwhistorische Verkenning wordt gesteld dat "zonneklaar" is dat het Wehrmachtheim te Soesterberg gebaseerd is op Regelbau, oftewel een gestandaardiseerde bouw zoals bijvoorbeeld toegepast bij de aanleg van de Atlantik wall. Het lijkt niet erg aannemelijk dat de Duitsers voor een dergelijk uniek project een standaard opzet hadden klaarliggen. Voor de aanleg en inrichting van vliegvelden - en waarschijnlijk ook voor de diverse Waldlagers - was vooraf naar alle waarschijnlijkheid een plan opgesteld, maar het Officierscasino was uniek. Het ligt meer voor de hand dat de architect, Hans Schiffers, samen met de Bauleitung gezocht heeft naar een goed referentieproject. In de Verkenning wordt een gebouw in Rudolstadt, nabij Leipzig, als mogelijke referentie genoemd. Dit zou als voorbeeld gediend kunnen hebben.



Figuur 6: Geschiedenis bebouwing Officierscasino (Bron: Cultuur- en bouwhistorische verkenning M&DM)

Functie Officierscasino

Het clubgebouw, of te wel 'casino', beschikte over een grote theaterzaal met podium en orkestbak. Deze zaal is ook als filmzaal en eetzaal in gebruik geweest. In de zuidoost vleugel werd een goed geoutilleerde keuken ondergebracht. Zowel de theaterzaal als de keuken worden tegenwoordig nog gebruikt. Het casino is één van de weinige overblijfselen van neoclassicistische naziarchitectuur in Nederland. Direct na de oorlog heeft het gebouw dienst gedaan als opslagplaats. In de jaren vijftig van de 20ste eeuw kreeg het zijn oorspronkelijke functie terug. Toen is aan de noordwest zijde in dezelfde architectuurstijl een vleugel aangebouwd, welke voor de monumentale bescherming van ondergeschikt belang is. Twee separate bijgebouwen die in 1953 zijn gebouwd zijn nu niet meer aanwezig.

In tegenstelling tot de aannamen die zijn gedaan in de Cultuur- en Bouwhistorische Verkenning (d.d. maart 2015) lijkt het Officierscasino één functie te hebben gehad: het gebouw was bestemd voor propaganda en ontspanning, niet voor het legeren van militairen. De opzet van het oorspronkelijke Nederlandse Officierscasino op de vliegbasis was waarschijnlijk mede vertrekpunt voor het programma van eisen voor de nieuwbouw op de Kampweg. Het is niet aannemelijk dat de centrale Bauleitung der Luftwaffe zou hebben voorgeschreven dat in het nieuwe Officierscasino een kegelbaan moest komen. Aannemelijker is, dat deze functie is opgenomen omdat het ook aanwezig was in het oorspronkelijke Officierscasino en daar goed in de smaak viel bij de officieren.



Figuur 6.1: historische foto officierscasino (bron: Aanvullende cultuur- en bouwhistorische verkenning IQNN en Kollhoff & Pols)

Architectuur Officierscasino

Hoofdgebouw

Het oorspronkelijke gebouw is opgetrokken op een L-vormige plattegrond, waarbij de zijvleugel fors is teruggezet ten opzichte van de representatieve voorgevel, de kopse kant van het lange been van de L-vorm (desgewenst kan ook gesproken worden van een asymmetrische T). De afmetingen van het hoofdvolume zijn 17x67x14 meter (nokhoogte), die van de zijvleugel bijna 17x46x9 meter. De aangebouwde vleugel uit 1953 staat eveneens haaks op het hogere hoofdvolume, maar aan de andere lange gevel aan de achterkant. Deze in stijl aangebouwde vleugel is koud tegen het hoofdgebouw aangezet en is niet binnendoor verbonden.

Het hoofdvolume is vanwege de theaterfunctie hoog opgetrokken, een blokvorm onder een flauw hellend, overkragend, met Romaanse pannen gedekt schilddak, waarbij het voorste gedeelte onderkelderd is en deels van een verdieping voorzien, overigens ook van monumentale hoogte. De gemetselde gevels worden ingekaderd door een omlopende plint en lijst en overigens gekenmerkt door een heldere vlakverdeling, waarbij de functies aan de buitenzijde afleesbaar blijven.

Voorgevel

De dubbele hoofdontsluiting in de symmetrische voorgevel wordt bereikt via een lage, hardstenen bordestrap. Het tweetal dubbele glasdeuren is functioneel gericht op grote stromen in- en uitgaand bezoek. De vlakverdeling is 3x4-ruits staand. Op de verdieping zijn vijf getoogde hoge vensters met een hoofdindeling in drieën, elk vak voorzien van vier staande ruiten. De deur- en vensteromlijstingen zijn in plat, uitgemetseld natuursteen uitgevoerd, terwijl de lintel boven de deur ojief geprofileerd is. Het natuursteen van de onderdorpels is in een andere soort uitgevoerd. Het halfsteens metselwerk wordt gekenmerkt door een voor Nederland bijzondere, relatief dunne, donkere steen (mangaan). Er zijn geen stootvoegen en de lintvoeg is verdiept uitgestreken. Boven de entree is een rollaag, boven de vensters hanenkammen.



Figuur 6.2. Actuele foto van de voorgevel (bron: Kollhoff & Pols)

Noordelijke zijgevel

Dezelfde zorgvuldige detaillering en materialisering kenmerken ook de achterliggende zijgevels. De noordelijke zijgevel is vanwege de situering van de garderobe/vestibule in de vensteropeningen licht afwijkend ten opzichte van de zuidelijke zijgevel. De garderobe is afleesbaar aan de drie ronde natuurstenen vensters, voorzien van omlopend metselwerk. De indeling van de kiepramen is tienruits. Links van de garderobe zijn de drie hoge vensters van de vestibule, identiek gedetailleerd als de vensters van de voorgevel, maar hoger en breder. De indeling in twaalven komt overeen met die van de voordeuren. Ook de zeven vensters van de theaterzaal zijn overeenkomstig van vormgeving. Een achtste venster is met de aanbouw uit de jaren '50 dichtgezet. Genoemde aanbouw staat koud op het hoofdvolume.



Figuur 6.3. Bestaande Noordelijke zijgevel (bron: Kollhoff & Pols)

Achtergevel

Aan de achtergevel zijn vijf vensters aangebracht, maar hier in een kleinere variant, negenruits. Deze vensters verlichten de kleedkamers en opslagruimtes achter het podium.

Zuidelijke zijgevel

De zuidelijke zijgevel is voorzien van acht hoge vensters van de theaterzaal, waarbij het uiterst rechtse venster naar beneden is doorgetrokken en de oorspronkelijke nooduitgang omvat. De vlakverdeling in het blanke hout van de deur is een afgeleide van de vensterindeling. De bordestrap is in beton uitgevoerd. Ter rechter zijde is een eenvoudige, getoogde (blinde) deur naar de kleedkamers en het podium. Aan de andere kant van de zuidelijke zijgevel - links van de dwarsvleugel - zijn op de begane grond de vensters van de toiletgroepen, de indeling in tienen, net als de ronde vensters op de verdieping. Ook hier is een eenvoudige zij-ingang (naar de projectieruimte). Het bovenlicht is gedetailleerd zoals de w.c.-ramen op de begane grond. De compositie en het ritme van dit geveldeel zijn niet symmetrisch, maar de plaatsing van de vier ramen en de deur onder is afgestemd op de ronde vensters boven (behorend bij de twee trappenhuizen en de zaal).



Figuur 6.4. Bestaande situatie zuidelijke zijgevel (bron: Kollhoff & Pols)

Zijvleugels

De oorspronkelijke zijvleugel, eveneens onder een schilddak, is gedetailleerd als de hoofdvleugel, maar van een duidelijk eigen karakter, minder monumentaal, meer landelijk. Dat heeft allereerst te maken met de bouwhoogte (begane grond en kaplaag), maar ook met de vormgeving.

Voorgevel

De voorzijde aan de straatkant wordt gekenmerkt door een reeks van tien vensters, vergelijkbaar met de vensters van het hoofdvolume, maar minder zwaar aangezet en voorzien van luiken, die het landelijk voorkomen accentueren. Het zijn - ook al doen de jaloezieën/persiennes in opengeklapte toestand anders vermoeden - dubbele luiken, die de vleugel geheel kunnen verduisteren. De onderdorpels zijn hier niet in een (afwijkende) natuursteen uitgevoerd, maar in lekdorpeltegels met waterhol. De hoofdontsluiting is in de eerste travee van rechts, een lage natuurstenen bordestrap met in de omlijsting boven de ongelakte deur een sluitsteen. Het metselwerk, de plint en de lijst zijn omlopend.



Figuur 6.5. Voorgevel oorspronkelijke dwarsvleugel (bron: Kollhoff & Pols)



Figuur 6.6. Achtergevel oorspronkelijke dwarsvleugel (bron: Kollhoff & Pols)

Achtergevel

Eenzelfde sluitsteen bevindt zich in de ontsluiting aan de achterzijde (naar het trappenhuis), maar hier is de bordestrap in beton. De andere entree tot de achtergevel, eveneens voorzien van een betonbordes, ontbeert een sluitsteen en is niet oorspronkelijk. De oorspronkelijke stookruimte wordt ontsloten onder het maaiveldniveau en is bereikbaar via een buitentrap. De negen vensters van de achtergevel zijn identiek aan de vensters van de voorgevel.

Kap

Aan de achterzijde zijn in de kap in de vensterassen dakkapellen opgenomen (zie figuur 6.6.), onder flauw hellende lessenaarsdaken met een vensterindeling in tienen. Ook hier is de kap gedekt met romaanse pannen. De twee zware, gemetselde schoorstenen markeren de oorspronkelijke positie van de stookruimte en keuken. De overige doorbrekingen van de dakvlakken van het hoofdgebouw en de zijvleugel zijn, behoudens de kleinere, gemetselde schoorstenen van het hoofdgebouw, van later datum en beeldverstorend.

Waardering Officierscasino

Het Officierscasino is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als zeldzaam voorbeeld van een 'Soldatenheim' oftewel Officierscasino met de kenmerkende vormgeving van de neoclassicistische naziarchitectuur uit de periode 1940-1945.

Het is van belang vanwege de ontstaansgeschiedenis en als voorbeeld van door de bezetter gerealiseerde architectuur in de Tweede Wereldoorlog. Het gebouw is grotendeels gaaf wat betreft hoofdvorm, detaillering en materiaalgebruik, zowel wat betreft het exterieur als het interieur.

De gemeente Soest heeft een Nota van Uitgangspunten vastgesteld waarbinnen het Officierscasino kan worden ontwikkeld. Tijdens diverse gezamenlijke bezoeken zijn de voorgestelde ingrepen aan het monument door initiatiefnemer besproken met de gemeente en de Rijksdienst voor cultureel Erfgoed. De resultaten van deze werkbezoeken zijn in paragraaf 5.3 nader toegelicht.

2.3.4 Verkeerstructuur

'Duurzaam Veilig' is de visie op hoe het verkeersysteem maximaal veilig gemaakt kan worden in Soesterberg. Binnen deze visie zijn verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid in balans. Vanuit de Duurzaam Veilig visie is het wegennet gecategoriseerd waarbij wegen óf een verkeersfunctie óf een verblijfsfunctie hebben. Vanuit de wegencategorisering wordt gestreefd naar zo groot mogelijke verblijfsgebieden onder andere vanwege de ongewenste barrièrewerking van wegen met een verkeersfunctie. Alle wegen binnen de bebouwde kom van Soesterberg maken onderdeel uit van een verblijfsgebied en zijn daarmee gecategoriseerd als wegen met een verblijfsfunctie (30 km/uur). Op 10 februari 2021 heeft de gemeente het verkeersbesluit genomen dat de Kampweg heringericht en opgewaardeerd wordt tot erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

De Rijksweg A28 en de Amersfoortsestraat (N237) zijn in het wegennet gecategoriseerd als weg met een verkeersfunctie. Het verblijfsgebied Soesterberg wordt via de Kampweg en de Rademakersstraat aangesloten op wegen met een verkeersfunctie.

Het plangebied bestaat momenteel uit het Rijksmonumentale Officierscasino en het braakliggende voormalige voetbalveld.

Het plangebied wordt aan alle zijden omsloten door bebouwing. Ten noorden ligt de wijk Noorduyn, ten oosten ligt het landgoed Egghermonde en de wijk Bloemheuvel, ten zuiden ligt het centrum voor Mens en Luchtvaart en ten westen de bestaande woningen aan de Kampweg. De Kampweg heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het verblijfsgebied van Soesterberg. De Kampweg sluit in het zuiden (via de Richelleweg) aan op de A28 en in het noorden (via de Rademakersstraat en de Banningstraat) op de Amersfoortsestraat (N237).

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan 'Officierscasino' op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Dit vormt gezamenlijk het kader van toetsing voor de huidige situatie en voor nieuwe ontwikkelingen. Dit beschreven beleidskader is één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en voor de bijbehorende de juridische regelingen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt ook om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al deze opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI wordt opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Doorwerking planinitiatief

De NOVI kent, net als de voorheen geldende SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), een hoog abstractie niveau waardoor er weinig directe opgave op het voorliggend bestemmingsplan van toepassing zijn. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden geen Rijksbelangen geraakt, zoals opgenomen in de NOVI. De bescherming en het behoud van Rijksmonumenten is niet specifiek opgenomen in het NOVI, maar vormt uiteraard wel een belang voor het rijk. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op welke manier voorliggend bestemmingsplan de cultuurhistorische waarden van het Rijksmonument Officierscasino borgt.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Sinds 1 juli 2017 is de laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke ordening (art 3.1.6, lid 2 Bro) gewijzigd. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. De nieuwe Laddertekst luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Doorwerking planinitiatief

Voorliggend bestemmingsplan kent hoofdzakelijk de bestemmingen 'Wonen - Gestapeld' en 'Maatschappelijk'. Ondergeschikt zal ten behoeve van de maatschappelijke bestemming ook ondersteunende horeca mogelijk gemaakt worden. Allereerst zal beoordeeld moeten worden of de beoogde ontwikkeling ladderplichtig is. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de woonbestemming enerzijds en de zorgfunctie anderzijds.

Wel of niet ladderplichtig: Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmings-, of wijzigingsplan moet worden gemaakt, aangepast en/of geactualiseerd moet de Ladder doorlopen worden. Artikel 1.1.1.lid 1 sub i van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen.'

Op grond van jurisprudentie ligt voor een woningbouwlocatie de ondergrens op 11 extra woningen (ABRvS 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Geconcludeerd wordt dat in het geval van het voorliggende bestemmingsplan Officierscasino sprake is van een ladderplichtige woningbouwlocatie.

Een maatschappelijke (woon)zorgvoorziening is aan te merken als een accommodatie voor zorg en moet derhalve worden beschouwd als een overige stedelijke voorziening. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de transformatie van het Officierscasino tot 107 zorgeenheden. Gelet op deze omvang is het project aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient deze te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd wordt dat de gehele ontwikkeling getoetst dient te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In het vervolg van deze paragraaf wordt de behoefte aan beide bestemmingen toegelicht. De beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied wordt wel gezamenlijk beantwoord.

Behoefte wonen

In Nederland is sprake van een structurele woningbehoefte. Het aantal huishoudens zal in de provincie Utrecht naar verwachting tot 2040 blijven groeien. Tot 2040 is er in de provincie Utrecht nog vraag naar ruim 100.000 woningen en bovendien geldt voor circa 20.000 woningen een vervangingsbehoefte.

De gemeente Soest en de kern Soesterberg zijn daarop geen uitzondering. Specifiek voor Soesterberg geldt dat er behoefte is aan betaalbare eengezinswoningen en levensloopbestendige appartementen voor senioren. De gemeente Soest heeft in de Nota van Uitgangspunten (welke nader besproken wordt in paragraaf 3.4.8) vastgelegd dat de ontwikkeling moet voldoen aan minimaal 20% betaalbaar wonen.

Om de realisatie van voldoende betaalbare koop- en huurwoningen kracht bij te zetten heeft de gemeente Soest op 14 oktober 2021 de verordening 'Doelgroepenverordening Soest' vastgesteld. De verordening treedt op 7 december 2021 in werking. In deze verordening is voor de kern Soesterberg opgenomen dat bij woningbouwontwikkelingen (van meer dan 10 woningen) sprake moet zijn van minimaal 20% sociale huur, midden of sociale koop. Deze woningen dienen vervolgens voor minimaal 10 (sociale koopwoningen) en maximaal 15 jaar (sociale en middeldure huurwoningen) voor de desbetreffende doelgroep beschikbaar te blijven. Voorliggend bestemmingsplan en het voorziene bouwplan voldoen aan deze eis en spelen hiermee in op een directe behoefte aan betaalbaar wonen. Het woningbouwprogramma is tevens opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

Op basis van bovenstaande argumentatie wordt in deze laddertoets geconstateerd dat er ruim voldoende behoefte is voor de ontwikkeling van het woningbouwplan op het terrein van het Officierscasino. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet alleen in de behoefte van de gemeente Soest, maar draagt ook bij aan de regionale, provinciale en landelijke woningbouwbehoefte.

Behoefte zorg

Algemeen kan geconcludeerd worden dat Nederland te maken heeft met een sterke vergrijzing. Er is een structurele behoefte aan nieuwe woon-zorglocaties ten behoeve van ouderen. In het algemeen geldt dat in toenemende mate minder-traditionele, meer kleinschalige initiatieven worden gerealiseerd waarbij zorg wordt aangeboden in combinatie met al dan niet meer of minder zelfstandige bewoning.

Het monumentale Officierscasino met de aanbouw aan de achterzijde krijgt een invulling als woon-zorgcomplex voor groepszorgwonen met 24-uurs zorg. Binnen het complex wordt voorzien in activiteiten en dagbesteding. De gemeenschappelijke ruimtes en/of voorzieningen voor de bewoners zijn met name geprojecteerd op de begane grond van het Officierscasino.

Meer concreet worden er in het Officierscasino en de nieuwe aanbouw 107 woonzorgkamers gerealiseerd, met daarbij een aantal gemeenschappelijke ruimtes waar de bewoners samenkomen en een (groot) deel van hun dag doorbrengen. De bewoners die straks verblijven in het Officierscasino hebben allen een zware zorgbehoefte en zijn afhankelijk van 24/7 zorg. Vanuit deze zorgbehoefte is het van belang dat zij passende huisvesting hebben, welke aan deze zorgbehoefte ondersteunend is. Mensen met een dergelijke zorgbehoefte zijn in de meeste gevallen niet meer in staat om thuis te wonen, voor deze groep mensen is sprake van een grote kwalitatieve en kwantitatieve woningnood.

Net als in de rest van Nederland zal ook de gemeente Soest de komende jaren sterk vergrijzen en zal de zorgvraag toenemen. Het is daarom goed dat de gemeente Soest tijdig voorziet in voldoende aanbod om deze mensen te huisvesten. In het Officierscasino zal straks plek zijn voor een drietal doelgroepen;

1. Dementiezorg - circa 25%
2. Herstelzorg - circa 25% (bijvoorbeeld na een heupoperatie zijn mensen nog niet in staat om direct naar huis te gaan en revalideren daarom in het Officierscasino)
3. Somatische verpleeghuiszorg - circa 50%

Dat de noodzaak en behoefte hoog is blijkt ook uit recente prognoses van stichting Alzheimer Nederland. De meest recente prognoses laten een sterke stijging zien van het aantal alzheimer patiënten, dit is een direct gevolg van de sterk toenemende vergrijzing. De gemeente Soest telde naar schatting 950 alzheimer patiënten in 2020, in 2025 is dit gestegen naar 1100 en in 2050 is de verwachting dat er meer dan 1800 alzheimer patiënten in de gemeente zullen wonen. Het is noodzaak dat er op tijd begonnen wordt met de realisatie van gepaste woonzorglocaties voor deze doelgroep. Onderhavig bestemmingsplan draagt daar direct aan bij.

De drie doelgroepen hebben alle een andere zorgbehoefte, maar hebben min of meer dezelfde huisvestingswensen. Namelijk, een onzelfstandige kamer om te slapen, met eigen sanitair, en algemene ruimtes om te verblijven, te eten en therapie te ontvangen. De kamers voor herstelzorg en somatische verpleeghuiszorg worden flexibel gebruikt, wat wil zeggen dat de betreffende kamers voor beide doelgroepen gebruikt kunnen worden. Dit maakt het mogelijk dat ingesprongen kan worden op actuele ontwikkelingen in de zorgbehoefte in het heden maar ook in de toekomst, daar de faciliteiten benut kunnen worden voor meerdere zorgdoelgroepen.

Het realiseren van een woonzorgformule in het Officierscasino heeft als bijkomend positief effect dat er doorstroming ontstaat op de woningmarkt in de gemeente Soest. Zorgbehoevende ouderen zullen veelal hun woning verlaten om in het Officierscasino hun leven voort te zetten. Daarbij krijgen deze zorgbehoevende ouderen de mogelijkheid om in hun eigen bekende omgeving te blijven wonen en actief onderdeel te blijven van de Soesterbergse gemeenschap.

Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling van het appartementengebouw en het woonzorgcomplex vindt plaats binnen de bebouwde kom van Soesterberg. Het plangebied is in de Provinciale Omgevingsverordening aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Er hoeft daarom geen waardevol landelijk gebied opgeofferd te worden om in de behoefte van wonen en zorg te voorzien.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking succesvol doorlopen zijn. Daarmee is nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ontwikkeling en de ruimtelijke inpassing aangetoond. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden, waarvan de geconsolideerde versie op 1 januari 2017 beschikbaar is gesteld. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen die genoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De 14 nationale belangen in de Barro zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen en beheersverordeningen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking planinitiatief

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied of de ontwikkeling die daar is voorzien. Het Barro vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het Officierscasino tot woon-zorgcomplex en de realisatie van circa 104 nieuwe appartementen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In dit beleidsstuk wordt beschreven welke uitgangspunten de provincie heeft voor de ontwikkeling van Utrecht. De rode draad is het behoud van het evenwicht tussen mens, milieu en markt. Daarbij gaat het om deze drie samen en in samenhang. De sterkte van de regio wordt immers bepaald door de zwakste schakel. In Utrecht moet er ruimte zijn voor:

- voldoende en divers woningaanbod en een goed voorzieningenniveau, met inbegrip van het culturele aanbod;
- bereikbaarheid;
- een concurrerend vestigingsmilieu voor de kennis- en creatieve bedrijven;
- aantrekkelijke en beleefbare natuur en landschappen;
- een leefomgeving die duurzaam is en anticipeert op klimaatverandering.

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen deze hoofdlijnen worden er twee prioritaire keuzes gemaakt:

1. inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling;
2. versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.

Vanuit de hoofdlijnen en prioritaire keuzes zijn er drie pijlers ontwikkeld voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- een duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief voorziet in de ontwikkeling van een combinatie van wonen en zorg. De locatie is onderdeel van de bebouwde kom van Soesterberg en past binnen de beleidslijn om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Met het beoogde planinitiatief wordt een nieuwe functie gegeven aan een Rijksmonumentaal gebouw. Dit gebouw wordt op deze manier duurzaam herbestemd, waarmee langdurige leegstand en verval van het pand wordt voorkomen.

Door in te zetten op een combinatie van wonen met zorg wordt bijgedragen aan het vitaal houden van Soesterberg. De realisatie van circa 107 zorgkamers draagt bij aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente Soest, het biedt zorgbehoevende ouderen de mogelijkheid om binnen de gemeenschap te blijven wonen. De circa 104 nieuwe appartementen dragen bovendien bij aan het op peil houden van een voldoende en divers woningaanbod.

Het planinitiatief voorziet in behoud van de aanwezige groenstructuur, respecteert de flora en fauna en anticipeert onder andere door infiltratie van regenwater op de klimaatverandering.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben de Provinciale Staten van de provincie Utrecht de interim Omgevingsverordening vastgesteld. De interim Omgevingsverordening is vastgesteld vooruitlopend op de Omgevingswet en geldt vanaf 1 april 2021. De Provincie Utrecht heeft een interim Omgevingsverordening opgesteld omdat de invoering van de Omgevingswet is uitgesteld en ze toch wil starten met de uitvoering van de Omgevingsvisie. De interim Omgevingsverordening vormt de tijdelijke juridische onderlegger om met de uitvoering van de Omgevingsverordening te kunnen starten.

De Omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de Omgevingsverordening zijn alleen algemene regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Deze belangen zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen), te weten:

1. Algemeen;
2. Watersysteem;
3. Ondergrond en bodem;
4. Bereikbaarheid en mobiliteit;
5. Energie;
6. Natuur;
7. Cultuurhistorie en landschap;
8. Landbouw;
9. Wonen, werken, recreëren;
10. Uitvoering en procedure

Binnen de thema's zijn de artikelen van de verordening opgenomen. Hierna worden de voor dit plan relevante artikelen aangehaald.

Paragraaf Cultuurhistorie en Landschap: Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)

Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het plangebied ligt binnen een provinciaal cultuurhistorisch waardevol gebied, de zogenaamde Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Het plangebied is onderdeel van een historische buitenplaatszone in relatie tot Militair erfgoed en Archeologie. De provincie zet voor de historische buitenplaatszone in op het enerzijds veiligstellen van de cultuurhistorische waarde en anderzijds het bieden van ruimte voor ontwikkelingen. Voor onderhavig plangebied is met name de relatie tot het militaire erfgoed van belang, wat in bijlage 13 van de Omgevingsverordening nader is toegelicht.

Bijlage 13 Cultuurhistorie - Militair erfgoed (Soesterberg en omgeving)

Centraal op de Utrechtse Heuvelrug ligt een uitgebreid militair oefengebied. Een eerste tijdelijk kamp werd in 1804 door de Franse generaal Marmont aangelegd. De drie kilometer lange contour is nog zichtbaar. De Pyramide van Austerlitz staat thans symbool voor de Franse Tijd in Nederland. Nabij de Amersfoortseweg verrees in 1815 het Kamp van Zeist. Het vormde de basis voor de ontwikkeling van een groot oefenterrein op de Leusderhei, dat vanaf 1870 een gesloten militair gebied werd en na WOII in gebruik kwam voor tanks. Na bouw van de Bernardkazerne werd ook de Vlasakkers als oefenterrein voor tanks ingericht. Een derde ontwikkeling volgde vanaf 1913 toen bij Soesterberg een vliegkamp werd ingericht. Het werd de bakermat van onze luchtmacht. In 1941 werd het vliegkamp door de Duitsers tot een echt vliegveld met landingsbanen omgevormd. In de jaren 1950 groeide Soesterberg uit tot een NAVO-basis. Met de sluiting in 2008 kwam er een definitief einde aan deze militaire vliegbasis. Tegen Amersfoort, op de grens met de gemeente Leusden, ligt ook Kamp Amersfoort, een Nationaal Monument en één van de drie bekendste Nederlandse herinneringscentra aan WOII.

Camouflage, afgeslotenheid, forse infrastructuur en opeenvolgende kampementen zijn de sleutelbegrippen van dit uitgestrekte militaire oefengebied. Er is een web van brede banen en wegen ontstaan met verspreid gelegen kazernes, bunkers en observatieposten.

Paragraaf Wonen, Werken, Recreëren

Artikel 9.15 Instructieregel Verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk Gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking;
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk Gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw;
   b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Doorwerking planinitiatief

Alhoewel het Officierscasino niet expliciet benoemd wordt in de Omgevingsverordening dient in de planvorming rekening gehouden te worden met de historische buitenplaatszone. De bijlage Cultuurhistorie van de Omgevingsverordening bevat een beschrijving van de specifieke kenmerken van de verschillende historische buitenplaatszones, zoals in bovenstaande paragraaf is verwoord. De provincie vindt het belangrijk dat gemeentes bij ruimtelijke planvorming rekening houdt met de buitenplaatszone, ontwikkelingen zijn mogelijk indien er een bijdrage geleverd wordt aan de duurzame instandhouding van de historische buitenplaatsen. Het provinciale belang is het behouden van de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur en streven naar een betere beleefbaarheid ervan.

De ontwikkeling draagt bij aan het duurzame behoud van het Officierscasino en vergroot de beleefbaarheid van het cultuurhistorische erfgoed. Belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische waarde is de relatie tussen het buitenterrein van het Officierscasino en de Kampweg als sortie. De bomenstructuur is hier de belangrijkste drager van, deze zal behouden blijven en waar nodig worden versterkt. In paragraaf 2.3.2 is hier al een toelichting op gegeven.

Aanvullend is adviesbureau HylkemaErfgoed betrokken geweest bij de planvorming waardoor al in een vroeg stadium rekening is gehouden met de specifieke waarden van het rijksmonument en het buitenterrein. De specifieke uitwerking van het aspect cultuurhistorie is nader beschreven in paragrafen 2.3.2 en 2.3.3 en de bijlages 1 en 2.

Onderhavig plangebied wordt in de Omgevingsverordening tevens aangewezen als 'stedelijk gebied'. Binnen het stedelijk gebied is het toegestaan dat bestemmingen regels bevatten voor verstedelijking. In een nadere toelichting op het artikel 9.15 worden ook de regionale woningbouwafspraken tussen gemeenten en provincie als leidend genoemd. Het woningbouwprogramma dat met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in de regionale afspraken en valt bovendien binnen bestaand stedelijk gebied, daarmee wordt voldaan aan de belangrijkste voorwaarden uit de verordening.

De realisatie van circa 104 nieuwe appartementen en de herontwikkeling van het Officierscasino tot een woon-zorgcomplex en het omliggende terrein past binnen de provinciale Omgevingsverordening. De ontwikkeling is passend binnen de relevante artikelen van de provinciale Omgevingsverordening en daarmee uitvoerbaar.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Soest 2009 - 2030

In de structuurvisie is globaal vastgelegd hoe de gemeente Soest er in 2030 ongeveer uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als aantal en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het speerpunt van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen te houden. In de structuurvisie wordt gestreefd naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Alle bevolkingsgroepen moeten kunnen blijven wonen, werken en gebruik maken van voorzieningen in de gemeente Soest. Daarom wordt er gebouwd voor de eigen bevolking en wordt rekening gehouden met een kleine instroom. Het toevoegen van woningen, voornamelijk voor het goedkope segment en voor doorstromers, mag niet ten koste gaan van het groene en dorpse karakter.

In de structuurvisie is ook een woonvisie omschreven. De woonvisie heeft vijf hoofdthema's als 'kapstok' voor beleid waaraan alle opgaven voor het wonen in Soest zijn 'opgehangen'. Deze thema's zijn:

- Een bijzondere kwaliteit in de regio, thuis voor alle Soesters
- Levensloopbestendig bouwen in de wijk creëert doorstromingskansen
- Invullen van 'gaten in de markt'
- Het programma: fysiek én sociaal investeren in bestaande en nieuwe buurten
- Gemeente en partners maken afspraken over investeren in wonen

Doorwerking planinitiatief

Zoals in paragraaf 3.3.1 beschreven speelt het planinitiatief in op verschillende provinciale beleidslijnen die in de structuurvisie van Soest ook specifiek als speerpunt zijn benoemd. In de gemeentelijke structuurvisie wordt benadrukt dat Soest een leefbare samenleving moet blijven waar alle bevolkingsgroepen kunnen blijven wonen. Het nieuwe wooncomplex biedt ruimte aan verschillende doelgroepen, zowel jong als oud, en geeft deze groepen de kans om in Soesterberg te blijven wonen. Het behoud van een diverse samenleving is van belang om Soesterberg leefbaar te houden. Verder wordt de doorstroommogelijkheid in de kern vergroot met het aanbod van nieuwe hoogwaardige appartementen.

De initiatiefnemer investeert in het verduurzamen en verbeteren van de woningvoorraad. De combinatie wonen en zorg past bovendien uitstekend binnen de doelstelling van zowel fysiek als sociaal investeren in nieuwe buurten. Het specifieke karakter van de plek, een rijksmonument binnen een groene kamer blijft met de herontwikkeling behouden. Programmatisch en typologisch sluit voorliggend planinitiatief aan op de kaders van de structuurvisie Soest 2009 - 2030.

3.4.2 Groenstructuurplan 'De Groene Kernkwaliteit'

In het groenstructuurplan "De groene kernkwaliteit van Soest" (januari 2014) zijn de karakteristieken van het groen in het plangebied beschreven. Kenmerkend voor de kom van Soesterberg is de lanenstructuur, die is ontstaan naar aanleiding van de eerder genoemde vroegere verkaveling in van de 17de eeuw. Voor een deel is deze structuur nog in stand gebleven. Elders is deze structuur niet meer (goed) herkenbaar. Zowel in het groenstructuurplan als het Masterplan Soesterberg (2010) is aangegeven dat deze structuren moeten worden hersteld en de hiaten opgevuld.

In Soesterberg oost zijn de oude restanten van de landgoederenzone te herkennen. De buurten Egghermonde en Bloemheuvel zijn gebouwd in voormalige bosarealen. Het gebied en de oude sorties zijn nog herkenbaar. Het zuidoostelijk deel is gebouwd op de voorheen aansluitende Leusderheide, waarbij solitaire bomen zijn ingepast. Buiten het plangebied bevindt zich een groen gebied bestaande uit bomenrijen en een bosplantsoen op en nabij het landgoed Egghermonde. De bomenlaan aan de oostzijde die van noord naar zuid loopt is waardevol en behoudenswaardig.

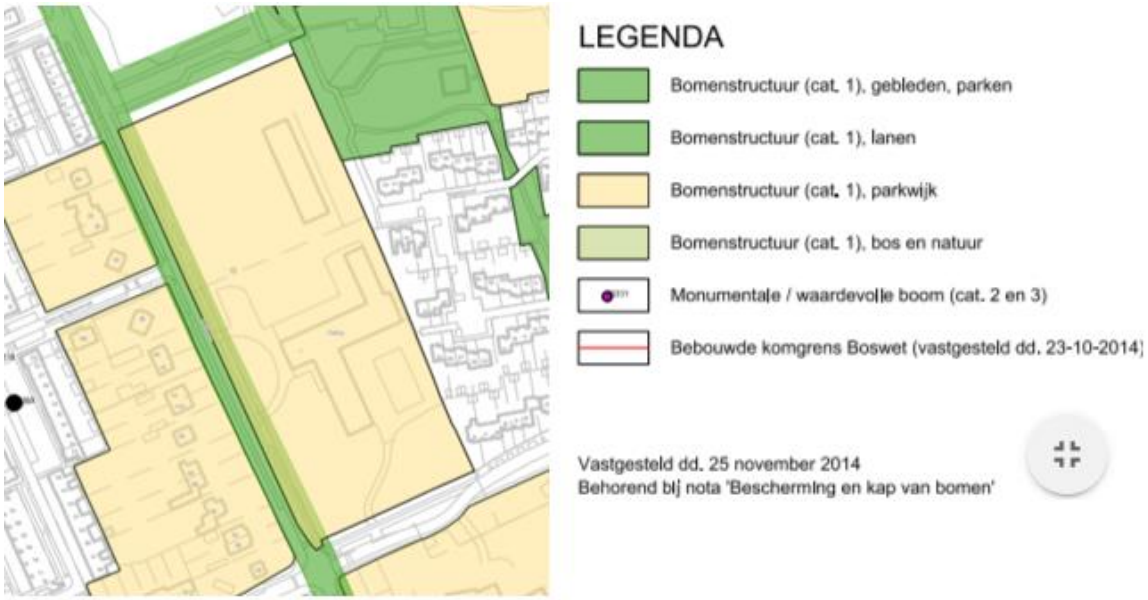
Doorwerking planinitiatief

Binnen het plangebied zijn verschillende waardevolle groenstructuren aanwezig. De waardevolle groenstructuur aan de Kampweg blijft behouden. Daarmee wordt ook de cultuurhistorische functie van de Kampweg als sortie versterkt. Deze zone wordt planologisch vastgelegd met de bestemming 'Bos - Bostuin'. Ter plaatse van de nieuwe woonbebouwing wordt richting de Kampweg meer openheid gecreëerd zodat het nieuwe woongebouw en het opgeknapte Officierscasino weer deels zichtbaar worden vanaf de openbare weg.

Het terrein rondom de bestaande en toekomstige bebouwing wordt groen ingevuld, waarmee de groene uitstraling en structuur ontwikkeld en versterkt wordt. Het parkeren op maaiveld wordt zorgvuldig ingepast, rekening houdend met de aanwezige groenstructuren. Het planinitiatief gaat uit van de plaatsing van kloeke gebouwen in een parkachtige, landschappelijke setting.

3.4.3 Bescherming en kap van bomen

De gemeente Soest heeft de ‘beleidsnota bescherming en kap van bomen’ (2012) opgesteld. In deze nota is een visie opgenomen voor het behoud van het groene karakter van de gemeente Soest. Dit groene karakter wordt hoofdzakelijk bepaald door de boomstructuren van het stedelijk gebied en het landschap rondom het stedelijke gebied van Soest en Soesterberg. Daarnaast kunnen individuele bomen of bomengroepen bijvoorbeeld vanwege hun omvang, ouderdom of historie van grote waarde zijn voor een bepaalde plek.



Figuur 7 Uitsnede plangebied binnen de bomenkaart van de gemeente Soest

De te beschermen bomen zijn ingedeeld in de volgende categorieën:

1. Bomenstructuren (openbare en particuliere bomen in bv. lanen, parken en parkwijken)
2. Monumentale bomen (openbare en particuliere bomen)
3. Waardevolle bomen (openbare bomen)
4. Particuliere bomen op percelen 175 m^2 of meer
5. Overige openbare bomen

De bescherming van de bomen is gewaarborgd door de juridische regels in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het daarop gebaseerde beleid inclusief de bomenkaart van Soest.

Beschermwaardige bomen (categorie 1 t/m 3)

De beschermwaardige bomen (categorie 1 t/m 3) zoals vastgelegd op de Bomenkaart van Soest worden beschermd door een concreet verbod op het vellen (kappen, rooien, etc.). Voor de beschermwaardige bomen geldt het uitgangspunt dat géén vergunning voorkap wordt verleend, tenzij sprake is van een zwaarwegend verwijderingsbelang (“nee-tenzij”-principe).

De criteria voor plaatsing in het register en op de bomenkaart zijn tegelijk de criteria die worden gehanteerd voor de verlening of weigering van een vergunning. Daarnaast geldt voor alle beschermwaardige bomen altijd een herplantplicht.

Bomen in categorie 4 t/m 5

Voor alle overige openbare bomen met een stamomtrek van minimaal 80 centimeter en de particuliere bomen op een kavelgrootte van 175m^2 of meer en met een stamomtrek van minimaal 80 centimeter, geldt dat een vergunning wordt verleend, mits geen sprake is van een weigeringsgrond (“ja-mits”-principe). Tevens kan een herplantplicht opgelegd worden.

Om verspreiding van boomziektes te voorkomen, kan de gemeente beslissen dat een zieke boom behandeld of eventueel gekapt moet worden. Men moet voor de behandeling van de zieke boom de instructies van de gemeente volgen. Voor het kappen van een zieke boom is in bepaalde gevallen ook een vergunning nodig.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied valt op de bomenkaart binnen categorie 1 waar de typeringen 'parkwijk' en 'bos & natuur' voorkomen. Direct aangrenzend op het plangebied komen de typeringen lanen, gebieden en parken voor. Voor alle bomen in de gemeente Soest die in de categorie 'parkwijk' vallen geldt dat de bomen kapvergunningplichtig zijn, met uitzondering van bomen met een diameter dunner dan 9,55 cm.

De zogenoemde typering 'parkwijk' en typering 'bos en natuur' zijn specifieke gebieden die een beschermde positie genieten. Kap van bomen is hier niet zondermeer mogelijk. In deze gebieden wordt ingezet op instandhouding van de natuurwaarden en waar mogelijk ontwikkeling en versterking van het bosachtig karakter. De waardevolle bomen binnen het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden en de groene uitstraling van het plangebied zal niet door de ontwikkeling worden aangetast.

Direct nabij het plangebied komen de typeringen gebieden, parken en lanen voor. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ook op bomen net buiten een plangebied invloed hebben. Bomen binnen deze categorie maken onderdeel uit van de wijkgroenstructuur. Het behoud van deze structuren is belangrijk, het vertelt iets over het aanwezige landschap en onderstreept de cultuurhistorische achtergrond. Het behoud van deze structuren staat voorop en mag bij een ruimtelijke ontwikkeling niet verloren gaan. De waardevolle groenstructuur wordt met voorliggend bestemmingsplan niet negatief beïnvloed. Waar mogelijk vindt door wisselwerking met de groenstructuren binnen het plangebied zelfs versterking plaats.

Om de aanwezige waardevolle groenstructuur en bomen, zowel binnen als nabij het plangebied, voldoende te betrekken bij de planvorming is een bomeneffect analyse uitgevoerd. De bomen effectanalyse wordt besproken in paragraaf 5.13 en is als bijlage 15 toegevoegd aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

3.4.4 Gemeentelijk water- en rioleringsplan 2018 - 2022

De gemeenteraad van Soest heeft het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het onderzoek Basiswaterketenplan.

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht wordt gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal worden opgevangen in infiltratiekratten. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid.

Nieuwe ontwikkelingen worden 'waterneutraal' ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt als bron van grondstoffen en energie gezien. Waar kansen zich voordoen, maken we het afvalwater onderdeel van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft. Onder het motto 'wat groen is moet groen blijven' probeert het gemeentebestuur het verharden van tuinen te beperken. Door de klimaatverandering zal hevige neerslag vaker voorkomen en ook heviger worden. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bewoners en bedrijven zullen vaker hinder ondervinden. De gemeente wil de kans op overlast beperken en waterschade zoveel mogelijk voorkomen en zet het beleid voort om de afvoer van vuil water en schoon hemelwater te scheiden. Het schone hemelwater wordt van de riolering afgekoppeld. Dit afkoppelen is duurzaam en nodig om de gemeente klimaatbestendig te maken. Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de doelstelling van de gemeente Soest. Het planinitiatief voorziet in ontkoppeling van hemel- en vuilwater en inpassing van infiltratievoorzieningen. In paragraaf 5.10 wordt de uitgevoerde watertoets nader besproken en toegelicht.

3.4.5 Gemeentelijke verkeer- en vervoersplan (2008)

In 2008 heeft de gemeente het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan vastgesteld. Verkeer- en vervoerstromen zijn de laatste decennia sterk aan verandering onderhevig. Ruimtelijke en economische ontwikkelingen en de hiermee samenhangende, groeiende vraag naar mobiliteit zijn daarvan de oorzaken. Alle verkeer- en vervoerstromen moeten in goede banen worden geleid. Er moet tijdig ingespeeld kunnen worden op ontwikkelingen en de overlast van verkeer moet zoveel mogelijk worden ingeperkt. De bereikbaarheid van de gemeente Soest en de kern Soesterberg is van groot belang voor de ruimtelijke en economische ambities. Om de bereikbaarheid ook in de toekomst te kunnen waarborgen wordt ingezet op de regionale pakketstudies. In regionaal verband wordt bekeken hoe de doorstroming op het hoofdwegennet (de rijkswegen) en het onderliggende wegennet kan worden verbeterd. Binnen de gemeente zal de verkeersveiligheid en de doorstroming verbeterd worden door functionele weginrichting. De inrichting van de weg dient aan te sluiten bij de functie van de weg zodat deze ook als zodanig gebruikt wordt.

Duurzaam Veilig Het streven is een duurzaam veilige verkeerstructuur. Binnen Duurzaam Veilig worden drie functies van wegen en straten onderscheiden: stroom-, ontsluitings- en verblijfsfuncties. Voor de weggebruiker moet hiermee herkenbaar worden op welk type weg men zich bevindt, zodat een optimaal veilige duurzame inrichting van het wegennet wordt verkregen. Stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen hebben beiden een verkeersfunctie. Op stroomwegen (autosnelwegen) zijn de snelheden hoog en de scheiding van verkeerssoorten is daarom streng. Op gebiedsontsluitingswegen kan de scheiding minder stikt zijn naarmate de functionele rijsnelheden lager zijn. Op de erftoegangswegen (verblijfsfunctie) moet de rijsnelheid laag zijn zodat geen strikte scheiding van voertuigsoorten nodig is en uitwisseling op wegvakken en kruispunten optimaal plaats kan vinden.

In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op het gemotoriseerde en langzaam verkeer binnen het plangebied. In paragraaf 5.11 volgt een nadere ruimtelijke onderbouwing van de toekomstige parkeervraag en verkeersgeneratie.

3.4.6 Duurzaamheidsplan (2016 - 2020)

De gemeente Soest wil graag een bijdrage leveren aan een duurzame wereld. Met het Duurzaamheidsplan 2010-2014 "Soest, doe maar duurzaam" is een stip op de horizon gezet en ambities neergelegd voor het jaar 2030. CO2-reductie, minder belasting van het milieu en het 'Cradle tot Cradle' principe zijn belangrijke uitgangspunten in dit plan. Deze kernwaarden zijn onverminderd van belang. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat duurzaamheid een opgave is die door de gehele samenleving opgepakt dient te worden. De overheid heeft hierin een sturende en faciliterende rol.

Cruciaal is de rol van bewoners en ondernemers, die vaak belangrijke kennis hebben over hun specifieke omgeving. De gemeentes Soest wil daarom samen met betrokken instanties, bewoners en ondernemers een nieuwe stap zetten in de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Het vorige duurzaamheidsplan heeft gezorgd voor beweging in de Soester samenleving rondom duurzaamheid. Dit betekent dat de randvoorwaarden om als gemeente samen te werken met initiatieven in de Soester samenleving verbeterd zijn ten opzichte van 2010. In de aanloop naar het nieuwe Duurzaamheidsplan 2016-2020 zijn inwoners geraadpleegd en is zeer actief samengewerkt met burgerinitiatieven en het bedrijfsleven. Hieruit is gebleken dat de gemeenschap zelf in beweging komt en veel inwoners zich verbinden aan maatschappelijke initiatieven. Met recht kan gesproken worden over een 'energieke samenleving'. Om deze initiatieven de komende jaren te faciliteren en te stroomlijnen is het nieuwe Duurzaamheidsplan 2016-2020 "Duurzame meters maken in Soest" opgesteld.

In het duurzaamheidsplan heeft de gemeente Soest de doelstellingen voor 2020 en de ambities voor 2030 beschreven. Het thema wonen kan breed opgevat worden. In het vorige duurzaamheidsplan lag de focus met name op het verduurzamen van de woningvoorraad. Ook de landelijke (SER Energieakkoord), provinciale (NOM project EBU/provincie) en lokale (Eemlandalliantie, EAS, BPD) ontwikkelingen zorgen ervoor dat dit het belangrijkste onderwerp is binnen het thema wonen. De focus in dit thema van het duurzaamheidsplan ligt dus op het verduurzamen van woningen, zowel in de huursector als in de particuliere sector.

Doelstellingen voor 2020

1. 50% van de huurders is op de hoogte hoe zij zelf gemakkelijk energie kunnen besparen.
2. 50% van de particuliere kopers is op de hoogte van de mogelijkheden om energiebesparende maatregelen te nemen.
3. 300 nul-op-de-meter renovaties zijn uitgevoerd in de koop of huursector.
4. Voor nieuwbouw de GPR-score van minimaal 7 hanteren (= Bouwbesluit), waar mogelijk wordt gekeken om een stapje verder te gaan. Dit is in contrast met GPR-8 dat in de praktijk niet haalbaar is gebleken.
5. In het toekomstige Omgevingsplan worden duurzaamheidsaspecten meegewogen.

Ambities voor 2030

1. 100% van de bestaande woningvoorraad is met minimaal 2 (energielabel-)stappen omhoog of naar minimaal label B gebracht.
2. 20% van de bestaande woningvoorraad is nul-op-de-meter.
3. Voor nieuwbouw wordt de GPR-score van 10 gehanteerd.
4. Eenduidige communicatie ter bevordering van klimaatneutraal gedrag.
5. Waar er gebouwd wordt wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp.

Doorwerking planinitiatief

De doelstelling die de gemeente Soest heeft vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en het duurzaamheidsplan 2016 - 2020 geldt als uitgangspunt. In de Nota van Uitgangspunten is de ambitie uitgesproken om rekening te houden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energie. Met name voor nieuwbouw liggen er kansen voor duurzaamheid en duurzame energievoorziening. De kansen voor het Rijksmonument zijn lastiger van tevoren in te schatten. Voor het Rijksmonument staat behoud van het waardevolle erfgoed voorop, maar er zal als het kan en past gekeken worden welke duurzaamheiddoelstellingen doorgevoerd kunnen worden.

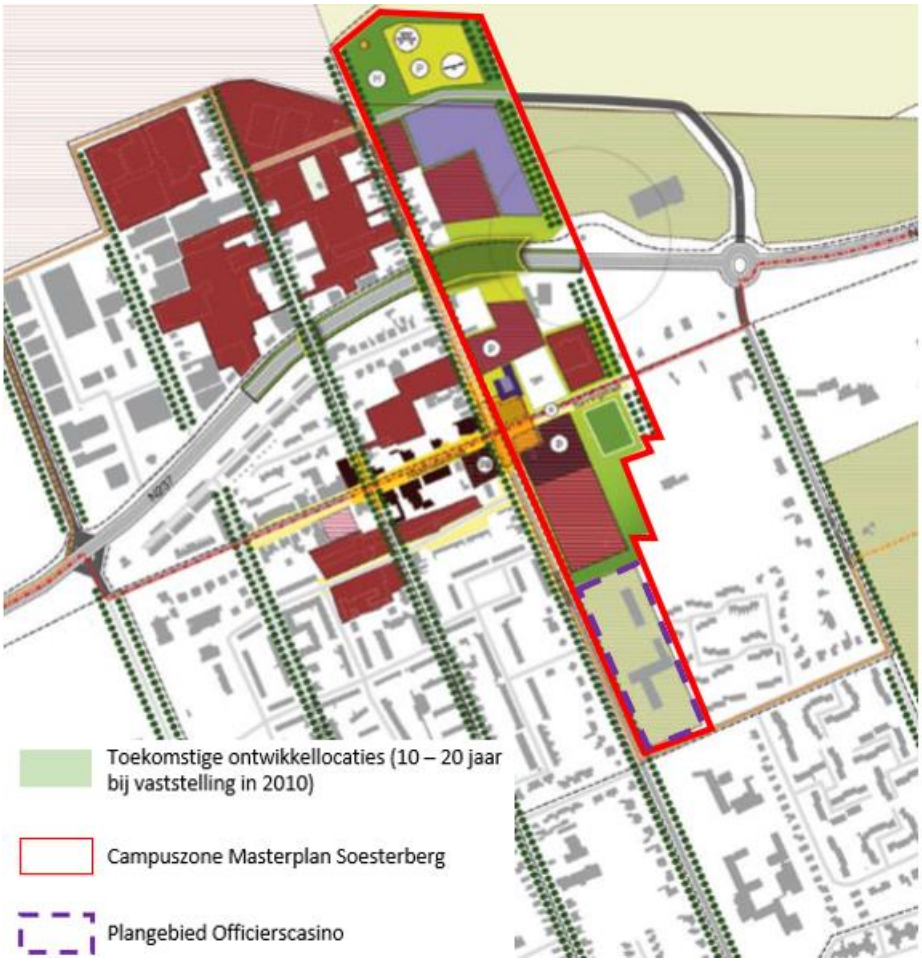
Voor woongebouw A wordt een GPR-score van minimaal 7 nagestreefd. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van de gemeente Soest. De initiatiefnemer volgt de doelstelling van de gemeente Soest om een hogere score te behalen. Het toekomstige woninggebouw zal minimaal een EPC van 0,4 (Bouwbesluit) hebben met de ambitie om 0,2 te behalen.

Voor het Rijksmonument (gebouw B) met uitbreiding (gebouw C) gelden geen EPC eisen. De uitbreiding (gebouw C) van het monument wordt voorzien van hoogwaardige isolatie, de kansen om het Rijksmonument hoogwaardig te isoleren (zonder afbreuk te doen aan de monumentale waarde) zijn veel kleiner. Hier wordt de isolatieschil verbeterd waar het kan. Tot slot worden gebouw B+C zoveel als mogelijk voorzien van nieuwe energiezuinige installaties.

3.4.7 Masterplan Soesterberg (2010)

In het Masterplan Soesterberg heeft de gemeente Soest antwoord gegeven op de vraag hoe Soesterberg er in 2030 moet uitzien. Het Masterplan is op 23 april 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Soest. De uitgangspunten die bij vaststelling centraal stonden waren de verwachte groei van Soesterberg, het versterken van het centrumdeel van Soesterberg en het versterken van de binding tussen de voormalige vliegbasis en het dorp.

De uitwerking van het masterplan is op 4 oktober 2010 door de gemeenteraad van Soest in een separaat document vastgesteld. Het Officierscasino is in het uitwerkingsplan nog niet concreet uitgewerkt, wel is het Officierscasino als toekomstige woningbouwlocatie aangewezen. Het Masterplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Soest.



Figuur 8 Plangebied Officierscasino binnen de Campuszone van het Masterplan Soesterberg (bron: Masterplan Soesterberg)

Bij de vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad in 2010 zijn nog geen concrete kaders opgesteld voor het Officierscasino. Wel is de ambitie opgenomen om de locatie binnen 10 - 20 jaar te herontwikkelen tot woningbouwlocatie.

De ontwikkeling van het Officierscasino maakt inmiddels volwaardig onderdeel uit van het Masterplan Soesterberg. De concrete kaders voor de beoogde woningbouwontwikkeling zijn in de vorm van een Nota van Uitgangspunten vastgelegd. De Nota van Uitgangspunten is in het voorjaar van 2018 vastgesteld door het college van Burgemeesters en Wethouders. Voorafgaand aan de vaststelling is de nota ter visie voorgelegd aan de bewoners van Soesterberg.

Doorwerking planinitiatief

De ontwikkeling van het Officierscasino tot een combinatie van zorg en wonen valt binnen de reikwijdte van de Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten is een directe uitwerking van de ambitie die in 2010 door de gemeenteraad werd vastgesteld in het Masterplan. De ontwikkeling is daarmee uitvoerbaar en passend binnen de kaders van het Masterplan Soesterberg.

3.4.8 Nota van Uitgangspunten

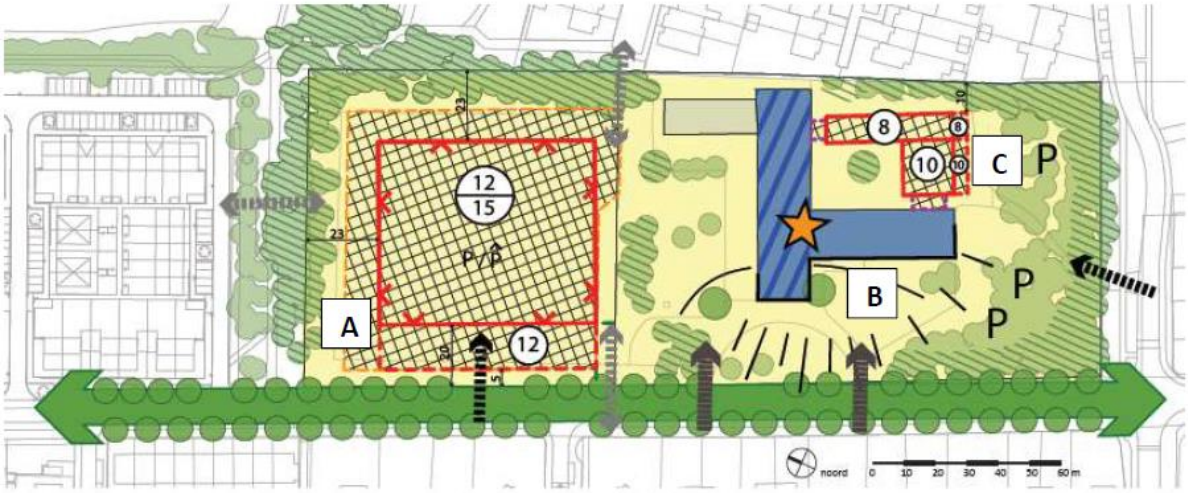
De Nota van Uitgangpunten (NvU) is opgesteld door de gemeente Soest. Het betreft de uitwerking van de ambitie die is opgenomen in het masterplan Soesterberg. De omgeving is betrokken geweest in de vorm van klankbordgroepen en heeft op deze manier kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het Officierscasino. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente is ook betrokken geweest bij de inhoudelijke invulling van de NvU. De NvU heeft bij besluit van het college van Burgemeester & Wethouders in maart 2018 een formele status gekregen.

In de NvU heeft de gemeente Soest vastgelegd binnen welk planologisch, cultuurhistorisch, programmatisch en ruimtelijk/stedenbouwkundig kader de herontwikkeling van het voormalig Officierscasino kan plaatsvinden.

De ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn in de NvU visueel vastgelegd op een structuurkaart. Deze structuurkaart is in onderstaande figuur weergegeven. In de NvU is het totale plangebied onderverdeeld in twee deelgebieden:

- Noordelijk deelgebied: 'In de groene kamer' zoals wordt beschreven in paragraaf 4.2.3 ;
- Zuidelijk deelgebied: 'Rondom het Officierscasino' zoals wordt beschreven in paragraaf 4.2.4;

Algemeen geldt dat de ontwikkeling binnen het plangebied geen afbreuk mag doen aan de parkachtige uitstraling van de locatie. Bebouwing mag gerealiseerd worden binnen de 'principe bouwgrens' en in de zone van de 'maximale bouwgrens' mag onder voorwaarden worden gebouwd. De hoogte mag niet meer mag bedragen dan de in de NvU opgenomen maximale bouwhoogte.



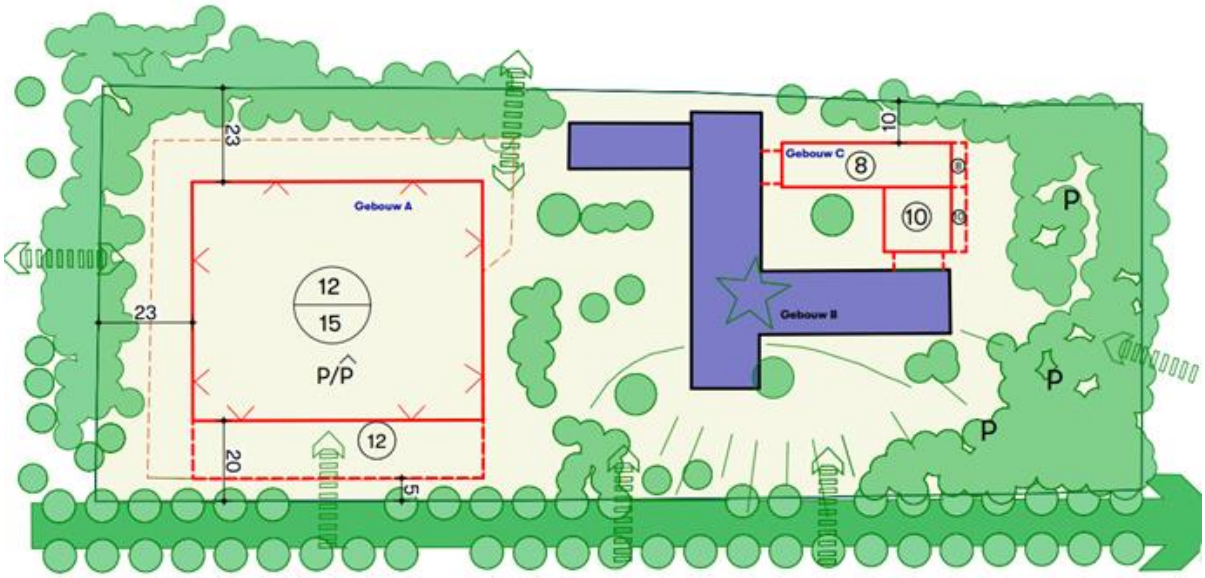
Figuur 9: Structuurkaart Nota van Uitgangspunten (bron: Nota van Uitgangspunten gemeente Soest, 2018)

Doorwerking planinitiatief

Positionering bouwvlakken

Bij het uitwerken van het bouwplan is vastgesteld dat de bomen op de structuurkaart zoals opgenomen in de NvU (zie figuur 10 en 10.1) in werkelijkheid niet overal de aangegeven positie hebben. De initiatiefnemer heeft alle bomen opnieuw laten inmeten om een correct beeld te krijgen van de boomposities en de omvang van de boomkruinen. Het resultaat is dat het bouwvlak van gebouw A enkele meters is verschoven waardoor rondom het gebouw min of meer dezelfde afstand tot de bomen aanwezig is. De herpositionering van het bouwvlak heeft er toe geleid dat diverse waardevolle bomen behouden kunnen worden. De beperkte afwijking in positionering is geoorloofd en wenselijk. Het woongebouw ligt door deze wijziging op ruimere afstand van de Kampweg. Onderstaande figuren geven de verschuiving van het bouwvlak en de bouwgrenzen weer.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed hebben de bouwplannen getoetst en voorzien van advies.



Figuur 10: Positionering bouwvlakken en bouwgrenzen Nota van Uitgangspunten



Figuur 10.1. Positionering bouwvlakken en bouwgrenzen n.a.v. herinmeting bomen

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het Officierscasino bestaat uit een monumentaal hoofdvolume met twee zijvleugels, een voormalig sportveld, een vrijstaand logiesgebouw, een bosareaal en een parkeerterrein. Het plangebied staat bekend onder: gemeente Soest, sectie E perceelnummers 3584 en 3599. Gezamenlijk hebben de percelen een oppervlakte van ruim 2,5 hectare.

De gemeenteraad van Soest heeft het Masterplan Soesterberg in 2010 vastgesteld, zoals beschreven in paragraaf 3.4.7. Het masterplan bevat de ambitie om het Officierscasino en de omliggende gronden te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Het masterplan bevatte nog geen concrete ruimtelijke kaders. Deze zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten (NvU), zoals beschreven in paragraaf 3.4.8. De NvU is opgesteld door de het Rijksvastgoedbedrijf in samenspraak met de gemeente Soest en de bewoners van Soesterberg. De NvU heeft daarmee bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak en is in maart 2018 door het college van gemeente Soest vastgesteld.

In 2018 heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) het Officierscasino aan de Kampweg 51 verkocht aan een projectontwikkelaar. De Nota van Uitgangspunten maakte onderdeel uit van de aanbesteding en is het kader voor de herontwikkeling. Het planinitiatief gaat uit van herontwikkeling van het rijksmonument tot woon-zorgcomplex in combinatie met de realisatie van een appartementengebouw ter plaatse van het voormalig sportveld. Beide bestemmingen passen binnen het kader van de NvU.

De herontwikkeling van het Officierscasino en bijbehorend terrein is in nauwe samenwerking met de gemeente, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) tot stand gekomen. De omwonenden zijn middels digitale bijeenkomsten in staat gesteld te participeren. In paragraaf 8.2 is een verslag van het participatieproces opgenomen.

4.2 Stedenbouwkundig plan

4.2.1 Terrein

De groenstructuur op het terrein vormt een belangrijke drager voor het stedenbouwkundig plan. Het terrein krijgt een parkachtige uitstraling met daarin enkele herkenbare, autonome gebouwen. Het bosareaal aan de Kamerlingh Onneslaan blijft behouden en het middengebied tussen het appartementengebouw en het Officierscasino wordt ingericht als hart van het park. Het middengebied is een plek om elkaar te ontmoeten en omvat een nieuwe voetgangersverbinding tussen de Kampweg en het achterliggende park.

Om een kwalitatief hoogwaardig middengebied te creëren is het noodzakelijk het autoparkeren elders op het terrein in te passen. Het parkeren vindt plaats in een ondergrondse parkeergarage onder het woongebouw, in korte parkeerstraten die aansluiten op de halfronde oprit aan de Kampweg en in het bosareaal langs de Kamerlingh Onneslaan, zoals ook aangegeven op de structuurkaart behorende bij de Nota van Uitgangspunten.

Op het perceel worden verschillende terreinzones met elkaar verbonden, van semi-openbaar (groot en toegankelijk) tot privaat (klein en besloten). De binnentuin van het woongebouw is openbaar toegankelijk en omvat de hoofdentree van het gebouw. De private tuinen rondom het woongebouw worden vormgegeven met struwelen zodat op natuurlijke wijze een scheiding tussen privé en openbaar wordt gemaakt, zonder schuttingen of hekwerken.

De laatste decennia heeft het groenonderhoud weinig aandacht gekregen. Op dit gebied wordt een inhaalslag gemaakt. Waardevolle bomen en groenstructuren krijgen weer ruimte om te groeien en waar nodig worden nieuwe bomen aangeplant.

Het tuinontwerp is uitgewerkt door Copijn Landschapsarchitecten. Op onderstaande afbeeldingen zijn enkele impressies van het toekomstige buitenterrein weergegeven. Het volledige terreinplan is toegevoegd als bijlage 3.



Figuur 11 Impressie buitenterrein tussen gebouw A en B (bron: Kollhoff & Pols architecten & Copijn)

Behoud openheid rondom het woongebouw

Het behouden van openheid rondom het nieuwe woongebouw is een belangrijk uitgangspunt van de ontwikkeling. Zoals in paragraaf 3.4.3 is toegelicht maken het plangebied en de aanwezige groenstructuren onderdeel uit van de groene campuszone, statige gebouwen liggend in een waardevol bosparklandschap. Deze kwaliteit is door de gemeente eerder beschermd door in de bomenverordening dit gebied aan te merken als parkwijk. In het voorliggende bestemmingsplan is de bestaande kwaliteit van het gebied beschermd door het bosparklandschap te bestemmen als Bos-Bostuin. Deze bestemming is gericht op het behoud en herstel van de aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden.

Binnen het plangebied is ruimte voor de realisatie van enkele herkenbare, autonome gebouwen maar voor het overige dient de realisatie van bouwwerken zoveel als mogelijk beperkt te worden. Het beperken van de bebouwing en het behoud van de openheid draagt bij aan het beoogde campusgevoel. In de Nota van Uitgangspunten is ook vastgelegd dat behouden van voldoende openheid een belangrijk uitgangspunten is bij de ontwikkeling van het terrein.

Het bouw- en terreininrichtingsplan is in samenwerking met Copijn Landschapsarchitecten daarom gedetailleerd vormgegeven. De eerder genoemde privé tuinen rondom het woongebouw zijn middels struwelen vorm gegeven om op natuurlijke en gebiedseigen wijze voldoende privacy te kunnen garanderen, zonder dat hiervoor schuttingen of hekwerken noodzakelijk zijn. De in het plan voorziene open zichtlijnen worden hierdoor nadrukkelijk in stand gehouden Het is de wens van de gemeente en de ontwikkelaar de unieke kwaliteiten zoveel als mogelijk te borgen en toekomstige particulieren ingrepen (waar mogelijk) te voorkomen.

Om de kwaliteit in het gebied te borgen voorziet het bestemmingsplan in een regeling om de gronden rondom het woongebouw te vrijwaren van vergunningsvrije bouwwerken om de voorziene open zichtlijnen te vrijwaren van ongewenste bouwwerken. Door het opnemen van de aanduiding 'openheid' wordt vastgelegd dat de gronden rondom het woongebouw niet aangemerkt worden als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.

4.2.2 Parkeervoorzieningen

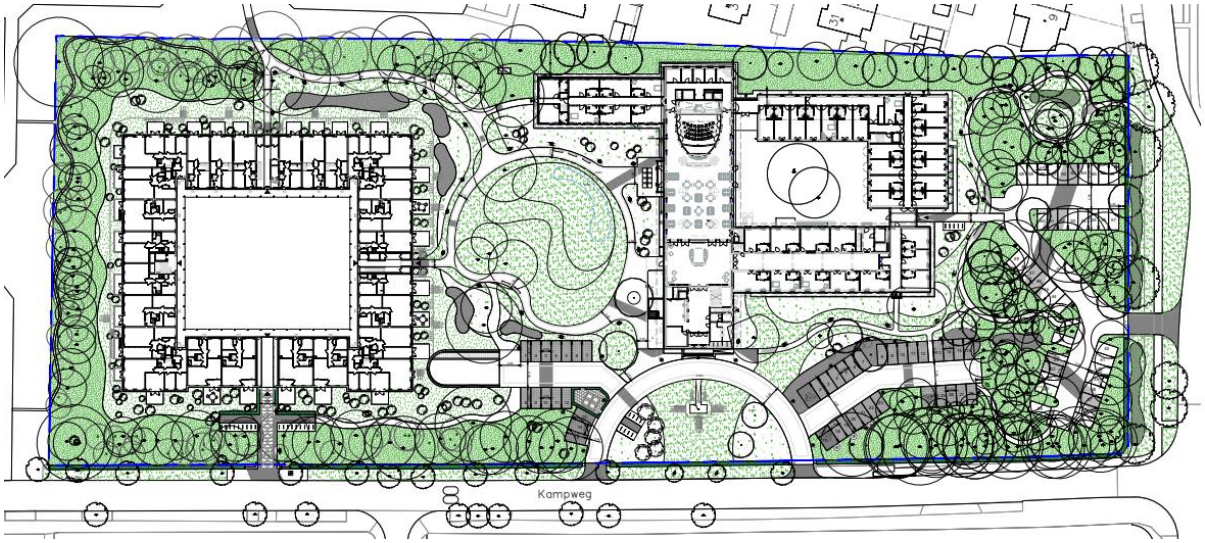
De huidige in- en uitritten aan de Kampweg en Kamerlingh Onneslaan zullen worden gehandhaafd als ontsluiting voor het auto- en fietsverkeer. Er komen geen nieuwe inritten. Het aantal parkeervakken is gebaseerd op de Parkeernota van de Gemeente Soest.

De bewoners van het woongebouw parkeren in een ondergrondse garage. Voor bezoekers worden in de garage en op maaiveld ter plaatse van de toerit naar de garage, parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor het Officierscasino en de nieuwbouw daarachter (woon-zorgcomplex) wordt het parkeren verdeeld over twee locaties. Er wordt een klein parkeerterrein gerealiseerd nabij de inrit vanaf de Kampweg. De overige parkeerplaatsen voor de zorgfunctie worden ingepast in het bosareaal. In het bosareaal is het parkeren ingepast terplekke van open ruimtes, onder andere op een locatie waar vroeger een tijdelijke barak heeft gestaan (zie figuur 12). De plekken in het bosareaal worden ontsloten via de bestaande inrit aan de Kamerlingh Onneslaan.

Copijn Landschapsarchitecten heeft gezocht naar een optimale balans tussen het behoud van groen en de inpassing van rijwegen en parkeren. Daarbij is gestreefd naar een ontwerp waarbij het parkeren op een organische wijze is geïntegreerd in het totale terreinontwerp. Het uitgangspunt is dat gezonde bomen worden behouden. Indien voor de aanleg van rijwegen of parkeerplaatsen toch bomen moeten wijken, dan geldt als uitgangspunt dat dit bij voorkeur via de kap van exoten wordt opgelost. De overwegingen die hieraan ten grondslag liggen worden nader beschreven in de bomeneffectanalyse in bijlage 15.

Een nadere onderbouwing van het parkeren volgt in paragraaf 5.11.



Figuur 12: Impressie toekomstige parkeerplaatsen op maaiveld (bron: Copijn)

4.2.3 Deelgebied Noord: in de groene kamer

Ten noorden van het monument bevindt zich op het voormalige sportveld een vierkant bouwkavel waar het appartementengebouw zal komen, ook wel aangeduid als gebouw A. Het gebouw krijgt circa 104 appartementen voor een mix aan doelgroepen en is helder van opzet: een carré van appartementen rond een grote gemeenschappelijke binnentuin. Het nieuwe hof is toegankelijk via een hoge poort vanaf de Kampweg en een lagere poort richting het Officierscasino die is uitgelijnd met de centrale hal van het monument.

De woningen liggen aan de buitenzijde van het gebouw en krijgen rondom uitkragende balkons. Aan de Kampwegzijde zijn de balkons vrijwel geheel binnen de gevellijn gehouden waarmee een duidelijke voorgevel aan de straatzijde is gecreëerd.

De dubbelhoge poort aan de Kampweg versterkt het collectieve karakter van het woongebouw. Deze poort vormt de hoofdentree, bewoners en bezoekers lopen door de poort en via het hof naar de achterliggende opgangen. In het midden van het hof zal een grote boom worden geplant. Het hof wordt omzoomd met extra brede galerijen die niet alleen zorgdragen voor de ontsluiting, maar ook bijdragen aan het creëren van informele tuin-/zitzones en het stimuleren van sociaal contact tussen de bewoners.

De bakstenen architectuur van de nieuwbouw bouwt voort op het traditionele gedachtengoed van het Officierscasino - en voorbeelden uit het rijke verleden van de Nederlandse woningbouw in het algemeen - maar het contrast in materialisering van vlak metselwerk en het wit van de kozijnen en uitkragende balkons laat duidelijk zien dat het een eigentijds woongebouw betreft.

Appartementen

De circa 104 appartementen zullen variëren tussen de circa 56 en 109 m^2. De volgende categorieën kunnen daarbij onderscheiden worden:

- ca. 55-60 m^2
- ca. 75 m^2
- ca. 80 m^2
- ca. 95 m^2
- ca. 105 m^2

Er is bij de woningen van 55 tot 95 m^2 gezocht naar een evenwichtige verdeling van de omvang van de appartementen. De grotere appartementen van ca. 105 m^2 zullen niet in dezelfde aantallen als de overige oppervlaktes voorkomen. In onderstaande figuren 13 t/m 13.2 zijn enkele impressies van de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 13: Impressies toekomstige voorgevel (bron: Kollhoff & Pols architecten)



Figuur 13.1: Impressies toekomstige zijgevel noordoost zijde (bron: Kollhoff & Pols architecten)



Figuur 13.2: Impressies toekomstige binnenhof (bron: Kollhoff & Pols architecten)

4.2.4 Deelgebied Zuid: rondom het Officierscasino

4.2.4.1 Rijksmonument Officierscasino

De inpassing en herbestemming van het bestaande Officierscasino (gebouw B) is het vertrekpunt geweest voor de gehele planontwikkeling. Het Officierscasino had oorspronkelijk tijdens de Tweede Wereldoorlog een functie van ontspanning en vermaak. Na de oorlog werden slaapverblijven toegevoegd in de zijvleugels. Tot voor kort werd het gebouw gebruikt door de Nederlandse Defensie.

Het Officierscasino krijgt een nieuwe bestemming die het karakter en de geschiedenis van het gebouw respecteert. Het monument leent zich goed voor een herontwikkeling naar zorginstelling waarbij de grote zaal en de centrale hal ruimte bieden aan de benodigde gemeenschappelijke functies. De centrale hal op de begane grond verbindt de monumentale as van het hoofdgebouw met de oorspronkelijke dwarsvleugel. Deze ruimte wordt ingericht als woonkamer van het woon-zorgcomplex.

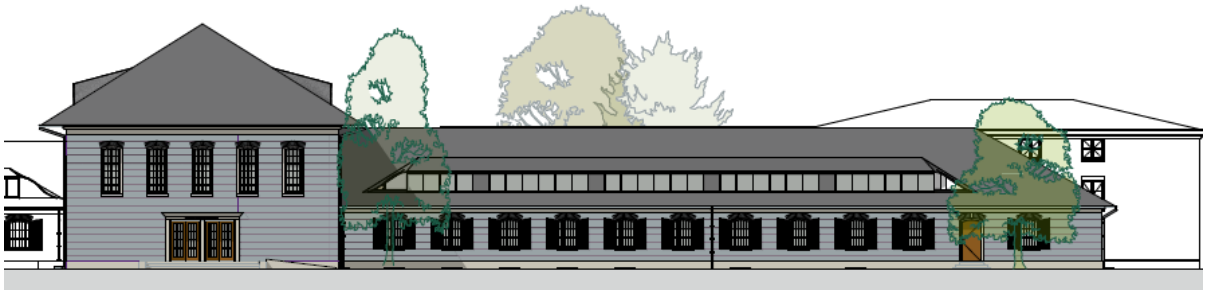
De toekomstige zorgaanbieder biedt hoogwaardige zorg en ziet de kwaliteit en uitstraling van het Officierscasino als toegevoegde waarde voor haar dienstverlening. Het monumentale gebouw en de parkachtige setting stralen kwaliteit en een aangename rust uit wat goed past bij het beoogde zorgniveau. De zorginstelling krijgt circa 107 zorgkamers verdeeld over het Officierscasino en de nieuwbouw op het achterterrein. De toekomstige bewoners krijgen een eigen studio met badkamer. De kamers kunnen door de bewoner naar eigen smaak worden aangekleed.

De zorgkamers worden gerealiseerd in de zijvleugels en in de nieuwbouw op het achterterrein. Ten behoeve van de kamers in de kappen worden doorlopende dakkapellen opgenomen. Deze vormen één geheel met het dak en houden voldoende afstand ten opzichte van de kop van elk bouwdeel, zodat de uitstraling van het pannendak blijft behouden.

Het exterieur van het rijksmonument behoudt het oorspronkelijke, gesloten karakter. Op een enkele noodzakelijke deur of een verbinding met de nieuwbouw na, vinden in de gevels geen ingrepen plaats. Restaureren en het behoud van de grote zaal vormen het uitgangspunt. Een deel van de grote zaal is beschikbaar voor verhuur aan derden en blijft daarmee toegankelijk voor de Soester gemeenschap. De ontwerpen en functies voor de monumentale ruimtes in het Officierscasino worden besproken met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de CRK.

Programma gebouw B - Officierscasino (kamers tussen de 26 - 48 m^2)

- ca. 20 kamers op de begane grond;
- ca. 17 kamers in de zijvleugels inclusief kap;
- ca. 13 kamers in de kap van het hoofdgebouw



Figuur 14 Impressies toekomstige westgevel, aanzicht vanaf de Kampweg (bron: Kollhoff & Pols architecten)



Figuur 14.1. Impressie toekomstig aanzicht zuidwest zijde (bron: Kollhoff & Pols architecten)

4.2.4.2 Nieuwbouw zorgwoningen

Achter het Officierscasino ligt een kleiner L-vormig bouwkavel, aangeduid als gebouw C. Dit gebouw is door zijn directe relatie met het monument en de gedeelde tuin uitermate geschikt als 'beddenhuis' met in totaal 57 zorgkamers. Het Officierscasino en de nieuwbouw vormen programmatisch één complex wat een fysieke verbinding met het monument noodzakelijk maakt. De verbinding met het hoofdvolume wordt gemaakt middels een glazen tussenlid dat de vloerniveaus van de nieuwbouw verbindt met een verticaal stijgpunt achter het podium.

Het gebouw heeft dezelfde bakstenen gevels en witte kozijnen als het appartementengebouw (gebouw A) maar is kleinschaliger en ondergeschikt gemaakt aan het monument. De twee bestaande monumentale bomen op het binnenhof blijven behouden waardoor tussen het monument en de nieuwbouw een groene, intieme buitenruimte ontstaat.

Programma gebouw C - Nieuwbouw (kamers circa 28 m^2)

- ca. 19 kamers op de begane grond;
- ca. 19 kamers op de eerste verdieping;
- ca. 19 kamers op de tweede verdieping.



Figuur 15. Impressie toekomstige nieuwbouw en binnentuin (bron: Kollhoff & Pols architecten)



Figuur 15.1 Impressie toekomstige verbinding gebouw B & C (bron: Kollhoff & Pols architecten)

4.3 Functionele uitgangspunten

4.3.1 Wonen

Om te voorzien in de (lokale en regionale) woningbehoefte is het belangrijk woningen te bouwen die aansluiten op de woonwensen van woningzoekenden uit de gemeente en de regio. De gemeente heeft de ambitie om te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Daartoe dient nieuwbouw bij voorkeur gericht te zijn op jonge huishoudens uit de regio en op de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen.

In het planinitiatief wordt voorzien in een appartementengebouw met circa 104 woningen. De appartementen zijn opgezet voor een brede doelgroep uit de gemeente en de regio, waarbij een accent is gelegd op de doelgroep 'vitaal wonen'. Voor vitale senioren is het wonen in een parkachtige omgeving extra aantrekkelijk vanwege de aanwezigheid van ondersteunende zorgfuncties op het eigen terrein. Bovendien wordt 20% van het toekomstige woonprogramma gerealiseerd in het betaalbare segment zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten.

4.3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van het terreinplan was de inpassing van de rijwegen en parkeerplaatsen een belangrijk thema. Daarbij is ook nauwgezet gekeken naar de afstemming op het aanwezige groen. Voor een gedetailleerde uitleg wordt verwezen naar pagina 12 van bijlage 3.

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied maakt onderdeel uit van het totale verblijfsgebied van Soesterberg. De wegen in en buiten het plangebied hebben allemaal een verblijfsfunctie. De Kampweg zal in de nabije toekomst ook een maximale snelheid van 30 km/uur kennen. Binnen het plangebied zal alleen sprake zijn van bestemmingsontsluiting die rechtstreeks naar parkeerplaatsen leidt.

Vanuit de Duurzaam Veilig visie is het streven gericht op zo kort mogelijke ritten. De Kampweg is (via de Richelleweg) aangesloten op de A28. Via de Rademakersweg en de Banningstraat is ook de Amersfoortseweg goed bereikbaar. Het aantal auto-aansluitingen wordt in het stedenbouwkundige plan niet uitgebreid ten opzichte van de bestaande situatie, namelijk twee:

1. De zuidelijke aansluiting op de Kamerlingh Onneslaan, deze ontsluit de parkeerplaats op maaiveld;
2. De westelijke aansluiting op de Kampweg, deze ontsluit het woongebied en de hoofdentree van het woonzorgcomplex. Ter plaatse is een halfronde oprijlaan met twee inritten aanwezig.

Vanaf genoemde inritten zijn enkele doodlopende rijwegen opgenomen voor de ontsluiting van de parkeergarage onder het woongebouw en de kleinschalige parkeerzones op maaiveld.

Langzaam verkeer

De Kampweg heeft aan beide zijden een fietsstrook. Fietsverkeer voor het woongebouw maakt gebruik van de hoofdentree aan de Kampweg. Hier is op eigen terrein voorzien in fietsparkeren voor bezoekers. De bergingen in de kelder van het woongebouw zijn met de fiets bereikbaar via een lift en via de hellingbaan van de garage. Fietsparkeren voor het woon-zorgcomplex is opgenomen nabij de toegangen van het gebouw en bereikbaar via de rijwegen op het terrein.

Binnen het plangebied wordt voor voetgangers voorzien in een primaire route die de Kampweg via het middengebied verbindt met het achterliggende park. Daarnaast zijn secundaire wandelpaden in het terrein opgenomen die uitnodigen tot een wandeling en her en der aansluiten op de trottoirs en wandelpaden in de omgeving.

Openbaar vervoer

Binnen Soesterberg bevinden zich een aantal busroutes. Nabij het plangebied, op slechts enkele meters van de hoofdinrit, is de bushalte 'Kampweg' gesitueerd. De bushalte maakt onderdeel uit van de buslijn 52 die loopt tussen Utrecht, Amersfoort en Zeist. Via deze bushalte wordt het plangebied in de huidige en toekomstige situatie goed ontsloten.

4.3.3 Waterstructuur

Grondwater

Soesterberg ligt hoog ten opzichte van NAP en heeft een zeer lage grondwaterstand.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is in de bestaande situatie geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en regenwater

In het algemeen geldt dat regenwater, dat op onverharde gebieden valt, grotendeels wordt afgevoerd op een natuurlijke manier, namelijk via het grondwater en door verdamping via bodem en planten. Regenwater dat op verharde gebieden valt, wordt normaal gesproken afgevoerd via het rioolstelsel of geïnfiltreerd in de bodem.

De oude bebouwde gedeeltes van Soesterberg zijn voorzien van een gemengd stelsel. De recent bebouwde gedeeltes in de kern van Soesterberg zijn voorzien van een gescheiden stelsel. Bij een gemengd stelsel wordt regenwater en afvalwater gemengd en wordt al het water afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Bij een gescheiden stelsel wordt regenwater van verhardingen en afvalwater in twee aparte stelsels ingezameld en getransporteerd.

De locatie van het Officierscasino is aangesloten op een gemengd stelsel. Het afvalwater wordt naar een pompstation aan de zuidkant van de Rijksweg A28 geleid (buiten het plangebied) en van daaruit via een persleiding naar Soest.

Op basis van het uitgevoerde wateronderzoek (bijlage 4) kan geconcludeerd worden de bestaande riolering van Soesterberg voldoende capaciteit heeft voor het verwerken van het vuilwater van de nieuwe functies op het terrein van het Officierscasino. Wanneer het regenwater van het hoofdgebouw wordt afgekoppeld zal zelfs sprake zijn van een afname van het vuilwateraanbod.

Infiltratie in de bodem is gezien de lage grondwaterstand een relatief eenvoudig te realiseren oplossing. De te nemen maatregelen om te voorzien in een goede waterhuishouding worden in paragraaf 5.10 nader toegelicht.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

In de toelichting op het bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt o.a. ingegaan op de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie, kabels en leidingen.

5.1 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten regels moeten stellen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels zijn nodig om voor een goede ruimtelijke ordening te zorgen. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming moeten zijn. Een historisch onderzoek kan worden uitgevoerd om te bepalen of de bodem een planontwikkeling in de weg staat. Dit onderzoek kan aangevuld worden met een nader bodemonderzoek. Het is niet toegestaan om te bouwen op vervuilde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij het toepassen van grond en bagger hanteert dit besluit een toets. De bodem moet met de gebruiksfunctie in balans zijn. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. De bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu moet in balans zijn met gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan woningbouw of het aanleggen van wegen. Er moet bij plannen rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit is bepaald in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

Doorwerking planinitiatief

Door Aveco de Bondt is in 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied in opdracht van het ministerie van defensie. Voorafgaand aan de uitvoering van de veldwerkzaamheden is een visuele inspectie van het maaiveld uitgevoerd, hierbij zijn geen asbestverdachte materialen of andere bijzonderheden waargenomen. In de bodem van de onderzoekslocatie zijn vrijwel geen bijmengingen van bodemvreemd materiaal aangetroffen. In de geanalyseerde monsters (zowel bovengrond als ondergrond) liggen alle gemeten gehalten beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Het uitvoeren van nader onderzoek werd door Aveco de Bondt in 2012 niet noodzakelijk geacht. Het rapport van Aveco de Bondt uit 2012 is toegevoegd als bijlage 5.

Het rapport van Aveco de Bondt stamt uit 2012 en is daarmee mogelijk niet meer volledig up to date. Om de actuele bodemkwaliteit binnen het plangebied in kaart te brengen heeft initiatiefnemer een aanvullend bodemonderzoek laten uitvoeren door Archimill Milieu - Adviseurs. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 6. Het aanvullende onderzoek geeft een ander beeld van de bodemkwaliteit dan uit het onderzoek van Aveco de Bondt naar voren is gekomen. In voorliggend bestemmingsplan wordt een korte samenvatting gegeven. Voor een uitgebreide uitleg wordt verwezen naar bijlage 6.

Resultaten aanvullend bodemonderzoek

Op locatie zijn in de bovengrond plaatselijk sporen van zwakke bijmengingen met puin aangetroffen. Ter plaatse van locatie 103 is in de bijmenging een asbestverdacht materiaal aangetroffen dat nader onderzoek vereiste. De grond uit de onderlaag is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

Voor de grond uit de bovenlaag geldt samengevat het volgende

- de bodemlaag onder elementenverhardingen/bestrating is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
- de bodemlaag onder de asfaltverharding is licht verontreinigd met minerale olie en PAK.
- de grond met sporen van zwakke bijmenging met puin is licht verontreinigd met PCB’s en PAK’s.
- de zintuiglijk onverdachte grond uit de bovenlaag van het noordelijke terrein is licht verontreinigd met minerale olie, kwik en lood. Ter plaatse van boring 120 is een sterke verontreiniging met PAK geconstateerd die nader onderzocht dient te worden.
- de zintuiglijk onverdachte grond uit de bovenlaag van het zuidelijke terrein is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
- het grondwater bevindt zich dieper dan 5,0m –mw en is derhalve niet onderzocht.

Op basis van deze onderzoeksresultaten kan de hypothese niet-verdachte locatie voor de ondergrond worden aangenomen maar dient deze voor de bovengrond te worden verworpen.

Naar aanleiding van het aantreffen van asbestverdacht materiaal in de puinhoudende bovengrond is conform NEN 5707 aanvullend onderzoek naar asbest ingesteld.

Naar aanleiding van het aantreffen van een sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond ter plaatse van boring 120 is nader onderzoek ingesteld om de omvang van deze verontreiniging vast te stellen.

Conclusie aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van het aangetroffen asbestverdacht materiaal in de puinhoudende bovengrond nabij boring 103 is nader onderzoek naar asbest verricht conform NEN5707. Het rapport is toegevoegd als bijlage 7. Op basis van dit aanvullende onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verontreiniging met asbest.

Naar aanleiding van aantreffen van sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond ter plaatse van boring 120 is nader onderzoek verricht. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het verkennend bodem onderzoek in bijlage 6. Op basis van het uitgevoerde aanvullende onderzoek in en rondom boring 120 is de eerder aangetroffen verontreiniging niet bevestigd.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is voor de toekomstige functies wonen en zorg. Ten aanzien van het aspect bodem worden er geen restricties gesteld aan het toekomstige gebruik.

5.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is om het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Aansluitend op dit verdrag is op 1 september 2007 de Wet Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Dit is gedaan in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007. Hiermee zijn een aantal wetten gewijzigd. Dit zijn onder andere de Monumentenwet (1988), de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de Wamz hebben gemeenten een zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is ook verwerkt in de Erfgoedwet sinds 1 juli 2016. In de toekomst zal de zorgplicht verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

De gemeente Soest heeft een Archeologische beleidskaart opgesteld. Het plangebied is onderdeel van de dorpskern van Soesterberg en hiervoor is een lage archeologische verwachtingswaarde van toepassing. Nader archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen die een oppervlakte groter dan 10.000 m2 hebben alsmede een diepte van meer dan 30 cm.

Doorwerking planinitiatief

In augustus 2014 heeft de voormalige eigenaar van het plangebied, het Rijksvastgoed en Ontwikkelingsbedrijf (RVB), een quickscan Archeologie laten uitvoeren. Het onderzoeksgebied is exact gelijk aan het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De quickscan is uitgevoerd door Hamaland Advies (kenmerk: EKU/DIR/HAMA/140735) en is toegevoegd in bijlage 8.

Voor een andere ontwikkeling aan de Kampweg, aangrenzend aan het plangebied is door BAAC een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit veldonderzoek komt naar voren dat de bodem ter plaatse van deze ontwikkeling in grote mate is verstoord. Deze verstoring in combinatie met het niet overstijgen van de ondergrens heeft in dat gebied bepaald dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 16: Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Soest (plangebied rood omlijnd)

Op grond van de bekende geologische, landschappelijke, aardkundige, archeologische en historische gegevens in en rond het plangebied kan de archeologische verwachting worden bepaald. Conform de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest is er een lage archeologische verwachting voor het plangebied gegeven de ligging op een Sandr.

Verwacht mag worden dat de bodem ter plaatse van de gebouwen verstoord is. Het is aannemelijk dat de bodemopbouw door de bebouwing, erfbestrating, aanleg kabels en leidingen en de volgroeide tuininrichting voor een deel verstoord zal zijn.

Conclusie

Het archeologische beleid van de gemeente voor het plangebied geeft aan dat er alleen voor bodemingrepen archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien deze groter zijn dan 10.000m² en bovendien dieper gaan dan 30cm beneden maaiveld. In deelgebied noord zal sprake zijn van sloop nieuwbouw van in totaal circa 4900 m^2 waarbij een deel reeds verstoord is door het bouwen van het bestaande gebouw. In deelgebied zuid zal sprake zijn van nieuwbouw met een grondoppervlak van circa 795 m^2. In en direct rondom het Officierscasino worden geen graafwerkzaamheden verricht. De totale verstoring voor de gebouwen komt daarmee op maximaal 5.695 m^2. De graafwerkzaamheden voor de aanleg van het overige terrein, bijvoorbeeld voor een infiltratievoorziening voor het hemelwater, zal ruim beneden resterende 4.305 m^2 blijven.

De voorgestelde ontwikkeling overstijgt de drempelwaardes voor archeologisch onderzoek niet. De bodemingrepen blijven ruim onder de drempelwaarde van 10.000 m^2. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Bovendien zijn grote delen van het plangebied reeds in het verleden verstoord geweest door bouw- en graafactiviteiten. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet een initiatiefnemer bij een toevalsvondst wettelijk verplicht is dit te melden bij het bevoegd gezag, in dit geval bij de gemeente Soest.

5.3 Cultuurhistorie

In de ruimtelijke ordening moet de cultuurhistorie worden afgewogen. Het Rijk heeft in 2009 hiervoor een aanzet gegeven in de Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Het Rijk stelt dat de cultuurhistorie moet worden verantwoord in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet rekening worden gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. In paragraaf 2.3.2 en 2.3.3 is reeds een uitgebreide samenvatting gegeven van de geschiedenis van Soesterberg en de cultuurhistorische waarde die het Officierscasino vertegenwoordigd.

Doorwerking planinitiatief

Cultuurhistorisch zijn er twee aspecten die doorwerken in het plan: de landschappelijke verkaveling uit 1652 en de bouw van het Officierscasino in 1941 door de Duitse bezetter.

Oorspronkelijke verkaveling

In verband met de oorspronkelijke verkaveling is bij de planvorming gekozen voor een opzet met stevige gebouwen in een parkachtige setting. Op die manier behoudt deze zijde van de Kampweg een hoofdzakelijk open, groene structuur wat bijdraagt aan het behoud van het karakter van de oorspronkelijke verkaveling.

De groenstructuur in het plangebied ondersteunt het karakter van de Kampweg als oorspronkelijke zijweg c.q. sortie van de Amersfoortseweg. Het beeld met de hoge bomen wordt behouden. Uitzondering daarop is het meer open voorterrein ter plaatse van de hoofdentree van het Officierscasino welke cultuurhistorisch relevant is voor het monumentale Officierscasino.

Rijksmonument

De herbestemming van het Officierscasino is geen eenvoudige opgave. De grote ruimten op de begane grond van het hoofdvolume hebben een hoge monumentale waarde en zijn relatief incourant. Om de kwaliteit van deze ruimten te behouden is gekozen voor een zorgbestemming met een duidelijke behoefte aan gemeenschappelijke verblijfsruimten. In een woonzorgcomplex kunnen de grote zaal en centrale hal worden ingericht als woonkamer en eetzaal. Hierdoor kunnen omvangrijke (constructieve) ingrepen achterwege blijven. Een transformatie tot woonzorgcomplex voorziet enerzijds dus in een aantoonbare zorgbehoefte (paragraaf 3.2.2) , maar is anderzijds ook een keuze die is gemaakt met het oog op het behoud van het monument.

Het gesloten, enigszins 'strenge' uiterlijk van het Officierscasino staat in contrast met de rijke uitmonstering van de binnenzijde en de oorspronkelijke functie voor vermaak en ontspanning in besloten kring van officieren. Dit contrast is een kernwaarde van het gebouw, die ook in de nieuwe functie herkenbaar moet blijven.

Het hoofdvolume van het Officierscasino is lineair georganiseerd. Men komt vanaf de Kampweg binnen in de vestibule (entreeruimte), loopt door naar de centrale hal en komt daarna in de grote zaal met het podium. Het resultaat van de door de architect gekozen schaal van deze ruimten is dat de ideologie van de Duitse bezetter alle aandacht kreeg. Op het podium stond de macht en propaganda van het Derde Rijk centraal. De mens als individu was in het Officierscasino relatief klein en onbelangrijk.

De grootsheid van de monumentale ruimten versus de menselijke schaal vormt bij de herontwikkeling een belangrijke uitdaging. Voor de zorgbewoners moet het schaalniveau dusdanig worden aangepast dat de nieuwe bewoners zich geborgen gaan voelen. De nieuwe ruimten moeten als 'gemeenschappelijke woonkamer' prettig en comfortabel worden, tegelijkertijd moet wel de oorspronkelijke monumentaliteit behouden blijven.

De inpassing van de zorgkamers geschiedt met name in de zijvleugels. De oorspronkelijke dwarsvleugel aan de zijde van de Kampweg had in de oorlog geen representatieve functie maar was vooral gericht op verblijven en ontspannen. De in 1953 aangebouwde zijvleugel, meer op het achterterrein, is altijd al gebruikt ten behoeve van logies. Met de keuze voor een zorgbestemming blijft het gebruik in functionele zin dus nog enigszins vergelijkbaar met het oorspronkelijke gebruik van het Officierscasino.

5.4 Flora & fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te verminderen of te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor.

Doorwerking planinitiatief

Onderzoeksbureau Archimill heeft een quickscan flora & fauna inclusief aanvullende vleermuizen schouw uitgevoerd om de flora & fauna binnen het plangebied in kaart te brengen. Bovendien is in beeld gebracht of de gewenste ontwikkeling schadelijke gevolgen heeft voor in het plangebied voorkomende flora & fauna. Het onderzoek is toegevoegd in bijlage 9.

Conclusie quickscan flora & fauna en aanvullende vleermuizen schouw

Bij de quickscan die is uitgevoerd is op de locatie geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen activiteit. In de aanwezige bebouwing zijn geen aanwijzingen aangetroffen welke kunnen duiden op het voorkomen van zoogdieren, vleermuizen of vogels.

Omdat de bestaande groenstructuren in belangrijke mate worden gehandhaafd en de bouwwerkzaamheden op enige afstand van de bomen worden uitgevoerd, zullen eventueel aanwezige vleermuizen niet door de geplande activiteiten gestoord worden.

De te rooien bomen zijn met een aanvullende schouw nader beoordeeld. Op basis van de aanvullende schouw kan geconcludeerd worden dat in geen van de te rooien bomen of omliggende bomen jaarrond beschermde nesten of (potentiële) nestplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Op basis van de quickscan en de aanvullende schouw kan geconcludeerd worden dat het aspect flora & fauna voldoende is onderzocht en dat er geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling en de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.5 Geluid

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare belasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB, indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Spoorwegverkeer

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan hiervoor onder voorwaarden een hoger waarde worden vastgesteld van 68 dB.

Doorwerking planinitiatief

In de omgeving van het plangebied bevinden zich veel bestaande woningen en is geen gezoneerde industrie en/of spoorwegverkeer aanwezig. Nader onderzoek naar zowel industrielawaai en/of spoorwegverkeerlawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt binnen de geluidscontouren van zowel de Kampweg als de Rijksweg A28, derhalve is voor onderhavig bestemmingsplan een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het onderzoek is ook bekeken of de ontwikkeling invloed heeft op het geluidsniveau bij bestaande woningen aan de Kampweg en Kamerlingh Onneslaan. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 10. In het onderzoek is ook de geldende 'Nota geluidbeleid' van de gemeente Soest betrokken.

De Kamerlingh Onneslaan gaat na 30 meter vanaf de kruising met de Kampweg in beide richtingen over in een 30 km/uur zone en heeft daarom formeel gezien geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting afkomstig van deze wegvakken wel bepaald.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai binnen het plangebied

Uit onderzoek blijkt dat op de westelijke gevel van het appartementengebouw A sprake is van een geluidsbelasting van 50 dB ten gevolge van de Kampweg.

Op de westelijke geval van gebouw B wordt met 48 dB net voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Op de overige gevels van gebouw A en op de gevels van gebouw B en C wordt overal ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting vanwege de Kamerlingh Onneslaan bedraagt ten hoogste 40 dB en van de A28 ten hoogste 45 dB (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt voor beide wegen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bestaande woningen vanwege de Kampweg en Kamerling Onneslaan

Vanwege de ontwikkelingen binnen het plangebied zal de verkeersgeneratie in en rondom het plangebied toenemen. Middels akoestisch onderzoek is beoordeeld wat de geluidsbelasting is in de huidige situatie (zonder plan) en de toekomstige situatie vanwege de Kampweg en de Kamerlingh Onneslaan.

Kampweg

Uit onderzoek blijkt dat de hoogste toename van de geluidsbelasting ten opzichte van de huidige situatie 1,29 dB bedraagt voor de woning aan de Kampweg 26. Zowel in de huidige als toekomstige situatie is met een geluidsbelasting van respectievelijk 52 en 54 dB sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Maatgevend voor de woningen direct aan de Kampweg is de Kampweg 12. In de bestaande situatie bedraagt de geluidsbelasting (afgerond) ten hoogste 60 dB. In de toekomstige situatie is er sprake van een toename van 0,78 dB, de geluidsbelasting zal daarmee 61 dB bedragen.

In de toekomst zal de maximale rijsnelheid van de Kampweg wordt gewijzigd van 50 km/uur naar 30 km/uur, zoals toegelicht in paragraaf 2.3.4. Er is dan overal sprake zijn van een afname van de geluidsbelasting ten opzichte van de huidige situatie.

Kamerling Onneslaan

Uit onderzoek blijkt dat de hoogste toename van de geluidsbelasting ten opzichte van de huidige situatie 0,75 dB bedraagt voor de woning aan de Kampweg 38. Zowel in de huidige als toekomstige situatie is met een geluidsbelasting van respectievelijk 14 en 15 dB sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Maatgevend voor de woningen nabij de Kamerling Onneslaan is de Vliegtuiglaan 1. In de bestaande situatie bedraagt de geluidsbelasting 57 dB. In de toekomstige situatie is er sprake van een afname van 0,24 dB en zal de geluidsbelasting 57 dB bedragen. Het menselijk gehoor kan verschillen in geluidsniveaus tot 1 dB niet of nauwelijks waarnemen, derhalve kan gesteld worden dat het bestaande woon- en leefklimaat niet aangetast wordt

Conclusie

Het treffen van geluidwerende maatregelen aan de Kampweg stuit op overwegende bezwaren van financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van hogere waarde. Het bevoegd gezag dient conform het gemeentelijk geluidsbeleid voor de westgevel van gebouw A (ter plaatse van de rekenpunten GA-W01 t/m GA-WA06) een hogere waarde van 50 dB vast te stellen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan bovendien geconcludeerd worden dat de ontwikkelingen binnen het plangebied en het extra verkeer op de Kampweg en Kamerlingh Onneslaan niet zal leiden tot een onaanvaardbare geluidssituatie ter plaatse van de bestaande woningen.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer, titel 5.2; ofwel de Wet luchtkwaliteit. Het uitgangspunt bij ruimtelijke planvorming is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijnstof (PM^{10} en $PM^{2,5}$). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. De grenswaarden van de stikstofdioxide en fijnstof zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 2015
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3	Vanaf 11 juni 2011
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3	

Tabel 1 Grenswaarden

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering, dit wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

<u>Besluit niet in betekenende mate (nibm)</u>

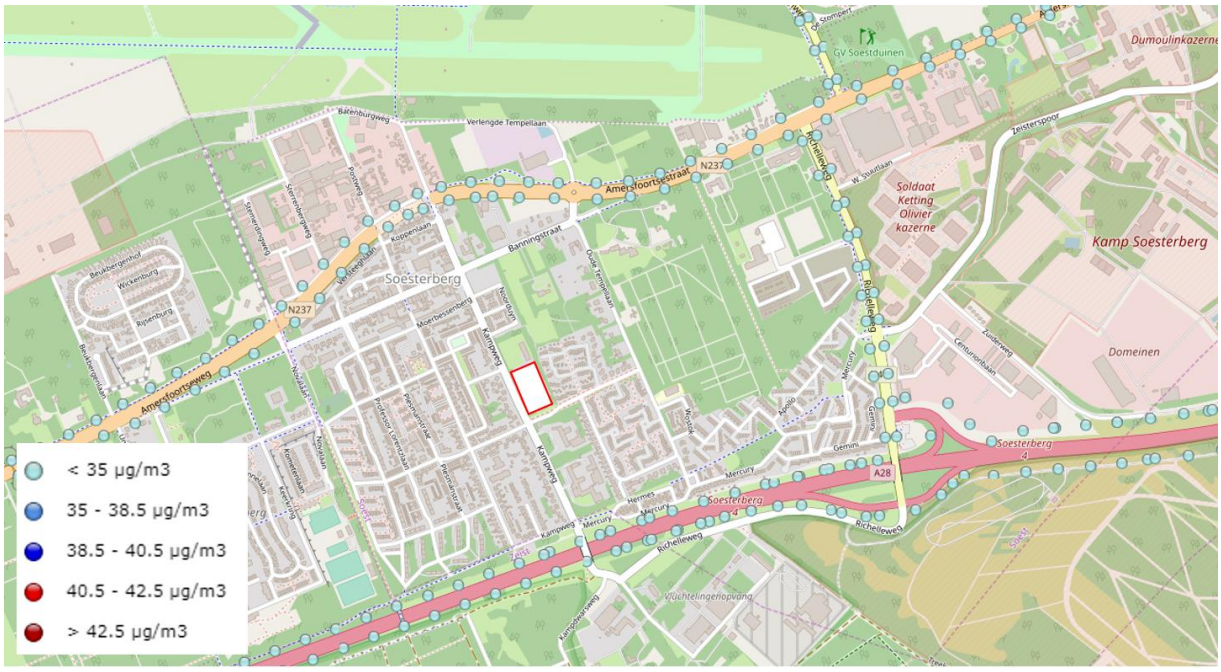
De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (nibm), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is in samenwerking met Kenniscentrum InfoMill een rekentool ontwikkeld waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteitseisen kan worden vastgesteld. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Doorwerking plangebied

De verschillende waarden en concentraties van stoffen in de lucht wordt gemonitord. Deze waarden zijn beschikbaar en inzichtelijk op de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Aan de hand van deze tool is zichtbaar dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie van voldoende kwaliteit is. De ontwikkelingen binnen het plangebied, circa 107 zorgkamers en circa 104 appartementen, liggen ver beneden de drempelwaardes van het 'besluit niet in betekende mate' waardoor er geen negatief effect op de luchtkwaliteit ter plaats te verwachten valt. In figuur 17 is een uitsnede van de NSL - monitoringstool toegevoegd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 17: PM10 en N02 concentratie. Plangebied rood omlijnd (bron: NSL monitoringstool viewer)

5.7 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer en op basis van het principe 'een goede ruimtelijke ordening' moet in nieuwe situaties rekening gehouden worden met (wenselijke) afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een lijst met richtafstanden opgenomen. Deze lijst bevat een overzicht van milieubelastende activiteiten en de daarbij behorende richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De genoemde richtafstanden moeten bij voorkeur worden aangehouden tot milieugevoelige functies, zoals woningen. De grootste richtafstand is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De categorieën zijn als volgt:

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 2: richtafstanden VNG - brochure

De richtafstanden gaan uit van gemiddelden. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden uitgevoerd, dan kan gemotiveerd worden aangegeven wat de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting is. Het projectgebied kan aangemerkt worden als een rustige woonwijk.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

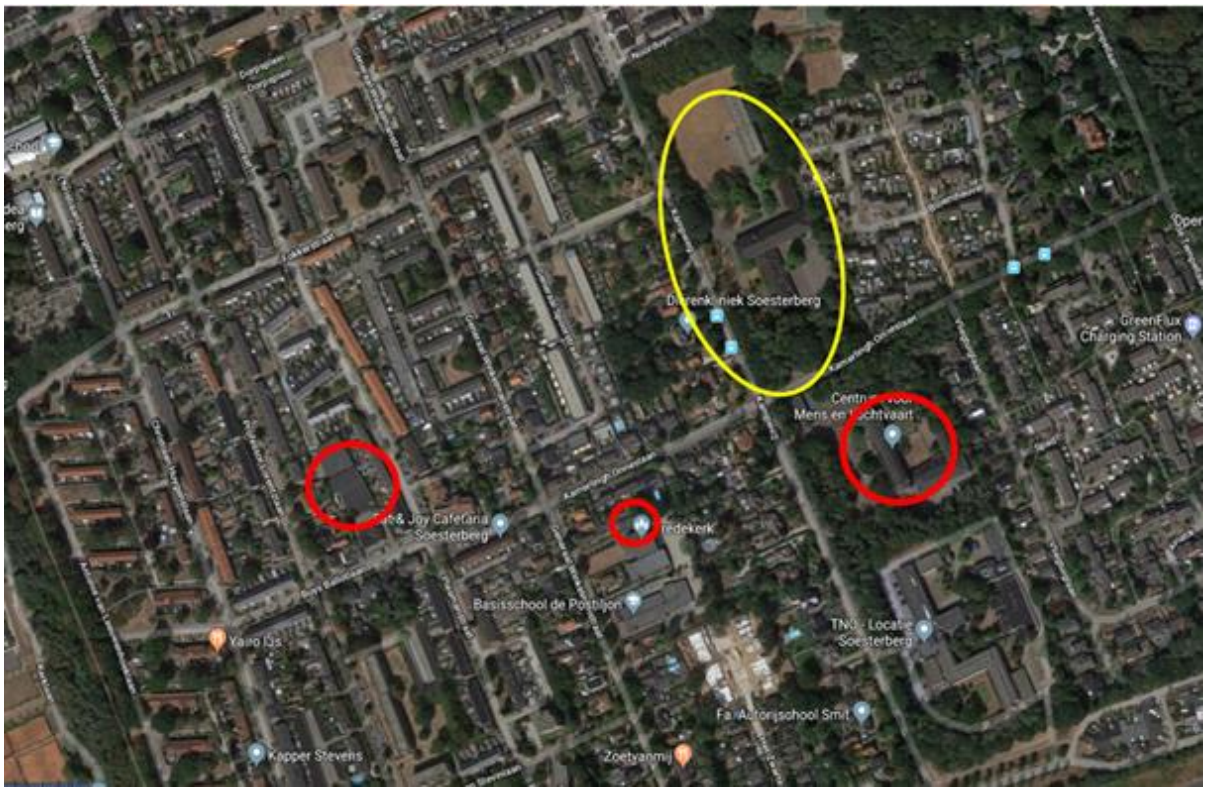
- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Doorwerking planinitiatief

Met het project worden geen bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Het project maakt een combinatie van zorg en wonen (met bijbehorende voorzieningen) mogelijk. De functie van het gebouw en perceel wijzigen daarbij. Nu zijn functies verwant aan de activiteiten van defensie in het gebouw en op het perceel mogelijk. Rondom het projectgebied zijn vooral woningen gesitueerd. In de aangrenzende woonwijken zijn enkele bedrijfsfuncties gevestigd en aan de zuidoostzijde van het plangebied, aan de Kampweg, is het militaire Centrum voor Mens en Luchtvaart gevestigd.

De nabij gelegen bedrijven zijn op figuur 18 aangeduid met een rode cirkel. In de regels van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat op deze percelen bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. De richtafstanden voor bedrijven met deze milieucategorie zijn ten hoogste 30 meter.

Geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. In het overige deel van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die van invloed zijn op het projectgebied. Het milieuaspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 18: Projectgebied (geel omcirkeld) ten opzichte van nabij gelegen kantoren en bedrijven (rood omcirkeld)

5.8 Kabels en leidingen

Er kunnen planologisch relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied.

Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Doorwerking planinitiatief

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Soesterberg' kan geconcludeerd worden dat er binnen en direct rondom het plangebied geen planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig zijn. Er kunnen ook niet planologisch relevante kabels en leidingen binnen het plangebied liggen. Voor het plangebied is daarom een KLIC-melding gedaan. In het plangebied zijn enkele reguliere huisaansluitingen aanwezig voor gas, water, elektra en data. Dit zijn geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Initiatiefnemer zal voorafgaand aan de werkzaamheden met de desbetreffende leidingbeheerders afstemming zoeken.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron.

Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'.

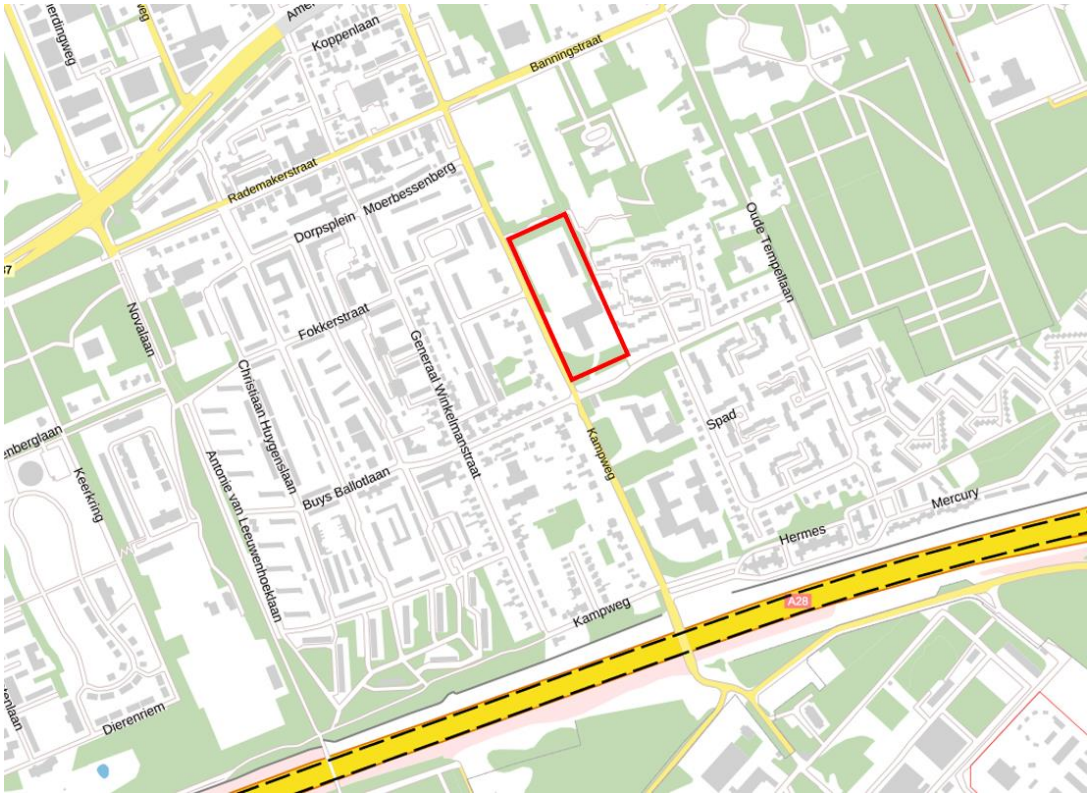
Doorwerking plangebied

Nieuwe woningen en zorgeenheden worden in de wet aangemerkt als 'kwetsbare objecten', waardoor dit aspect nader beschouwd dient te worden. In figuur 19 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

Er ligt slechts één risicobron, de A28, nabij onderhavig plangebied. De A28 is opgenomen in de regeling basisnet. Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over deze weg. De PR 10^{-6} bedraagt slechts 13 meter bezien vanaf het hart van de weg, zoals in onderstaande afbeelding te zien rijkt deze niet tot onderhavig plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Op basis van de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan 'Soesterberg' ligt de locatie niet in het invloedsgebied van een transportroute, buisleiding en/of een inrichting. Het groepsrisico vormt dus geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet aan de orde. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 19 Risicobronnen nabij het plangebied (plangebied rood omlijnd) (bron: risicokaart.nl)

5.10 Water

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten:

- anticiperen in plaats van reageren
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet, ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw).

De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Provinciaal waterbeleid

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het ‘Provinciaal Bodem-, Water- en Milieuplan Utrecht 2016-2021’ (verder: PMWP). Het PMWP staat voor samenwerken aan een provincie waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het plan vormt de strategische basis voor het Utrechtse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen.

Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen. Door de provincie zijn grondwaterbeschermingsgebieden vastgesteld. De planlocatie bevindt zich juist tussen de gebieden Soestduinen (noordoost) en Beerschoten (west).

Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van waterschap Vallei en Veluwe. Het waterbeleid is neergelegd in het waterbeheerprogramma 2016-2021 ‘Partnerschap als watermerk'. Het waterbeheerplan is een strategisch document, gebaseerd en afgestemd op de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Hierin staan de doelen en de wijze om deze te behalen weergegeven.

Omdat bij een neerslaggebeurtenis het watersysteem dan wel de leefomgeving moet blijven functioneren is het uitgangspunt dat de neerslag die valt niet meer belasting mag veroorzaken dan dat er bij een onverharde situatie zou zijn geweest. Bij het bepalen van de maatgevende bui is uitgegaan van de neerslaggebeurtenissen die door het KNMI zijn bijgehouden. Daarbij zijn meerdere neerslaggebeurtenissen aan te wijzen (korte en langere buien).

Gemeentelijk waterbeleid

Door de gemeente Soest is, in samenwerking met de gemeente Baarn, een gemeentelijk water- en rioleringsplan Baarn en Soest 2018-2022 opgesteld. Uit het waterplan volgt dat door de ligging van Soesterberg op een stuwwal sprake is van grondwateraanvulling (infiltratie) en dat door de grondopbouw geen oppervlaktewater aanwezig is. In het gemeentelijk water- en rioleringsplan vastgelegd dat bij nieuwbouwplannen waterneutraal’ ontworpen dient te worden.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam en toekomstbestendig integraal waterbeheer.

Doorwerking planinitiatief

Water is een belangrijk aspect binnen de ruimtelijk ordening. Om het aspect water op de juiste manier te betrekken binnen het bestemmingsplan is nader onderzoek verricht. Het uitgevoerde wateronderzoek inclusief infiltratieonderzoek is in z'n volledigheid toegevoegd als bijlage 4.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied gedeeltelijk verhard. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Het plangebied is verder niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als boringsvrije zone, grondwaterbeschermingsgebied, reserveringsgebied waterberging of ecologische verbindingszone. Op de locatie zijn een tweetal gebouwen aanwezig. Te weten het te behouden Officierscasino (circa 2.130 m^2) en het te slopen noordelijk bijgebouw (circa 750 m^2).

Beoogde nieuwe situatie

Het noordelijke bijgebouw zal worden gesloopt. Er is sprake van vervangende nieuwbouw van circa 2538 m^2 bebouwd verhard oppervlak. De gehele noordelijke bebouwing zal worden onderkelderd, waardoor de bebouwing gezien moet worden als bebouwd terrein. Er vindt eerst sloop plaats waardoor alle nieuwbouw als toename wordt gezien. Aanvullend zal rondom de bebouwing de verharding worden vervangen. De oppervlakte van de toekomstige gebouw A bedraagt 4.970 m^2.

Aan de zuidzijde van het hoofdgebouw zal een gebouw van circa 893 m^2 worden gebouwd. Het terrein is nu voor ongeveer 20% verhard met klinkers, het overige deel is momenteel onverhard. Rondom de bebouwing zal de oppervlakte bestratingen gelijk blijven. Aangezien de bestemming van de te behouden bebouwing wijzigt wordt het totaal aan bebouwd oppervlak als ‘nieuw verhard oppervlak’ beschouwd. Derhalve is sprake van een nieuw verhard oppervlak van circa 2969 m^2.

Verspreid over het gehele plangebied zal circa 3.466 m^2 verharding en 1.174 m^2 halfverharding worden aangelegd bestaand uit o.a. rijwegen, parkeerplaatsen en (wandel)paden.

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is, op basis van gegevens van het DINO-loket, circa 4,4 m +NAP en 13 m-mv. Uit een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek volgt dat tot 0,7-1,0 m-mv sprake is van zwak ziltig en zwak grindig matig fijn zand. Vanaf 0,7-1,0 m-mv is sprake van matig grof zand.

Afvalwater

Het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande riolering in Soesterberg. Deze heeft voldoende capaciteit voor het verwerken van het vuilwater van de extra woningen. Door de afkoppeling van het regenwater van het hoofdgebouw zal sprake zijn van een afname van het vuilwateraanbod. Vervuiling van het regenwater dient te worden voorkomen door het gebruik van duurzame materialen en productiewijzen voor te schrijven. Dit wordt getoetst bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Uitwerking eis toekomstige waterhuishouding

Het hemelwater en vuilwater dient gescheiden te worden ingezameld. Conform het beleid van de gemeente Soest geldt voor een infiltratievoorziening met een statische berging op zandgronden een berging van 25-30 mm/m^2. Hierbij wordt rekening gehouden met een noodvoorziening wanneer de berging vol is.

Het regenwater van gebouw B (hoofdgebouw) en gebouw C (uitbreiding) wordt volledig geïnfiltreerd. Gebouw A zal gedeeltelijk worden voorzien van een daktuin, welke zal dienen als retentiedak. Het retentiedak heeft een vertragingsfactor van 100 L/m^2 ofwel een bergingscapaciteit van 100 mm. Aangezien de bergingscapaciteit van de retentiedaken groter is dan de benodigde berging van de infiltratievoorziening behoeft dit deel, in lijn met het beleid van waterschap Vallei en Veluwe, niet te worden meegenomen in de bepaling van de benodigde berging. Aan de zuidzijde wordt een hellingsbaan aangelegd, welke de toegang vormt tot de parkeergarage. Vanwege de belasting door verkeer zal dit deel van het verhard oppervlak worden aangesloten op het vuilwaterriool. Voor het overige wordt het regenwater geïnfiltreerd binnen het plangebied.

Het hemelwater dat ter plaatse van de (half)verhardingen (totaal 4.640 m^2) valt zal afstromen naar de omliggende groene omgeving. Indien klinkers of tegels als verharding worden toegepast zal een beperkt deel direct infiltreren. Gelet op de goede doorlatendheid van de bodem zal het infiltreren in de omliggende groene omgeving, evenals tijdens de huidige situatie, niet tot wateroverlast leiden. Ten slotte zal centraal in het plangebied een wadi aangelegd worden, welke zal dienen als overstroom-/noodvoorziening voor de infiltratievoorzieningen.

Op basis van de vergelijking tussen de bestaande en toekomstige situatie zal het verhard oppervlak toenemen met circa 12.579 m^2 (7.939 m^2 bebouwing en 4.640 m^2 verhardingen). Het regenwater van 5.853 m^2 (bebouwd terrein, zonder retentiedak) dient te worden geïnfiltreerd. Hiervoor dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd waarin tenminste 175,7 m^3 regenwater kan worden geborgen. In onderstaande tabel is berekening helder uiteengezet.

Berekening ontwikkeling Officierscasino Soesterberg					
Categorie	**Oppervlakte (m^2)**	**Verhardings-percentage**	**Waterafvoerend oppervlak (m^2)**	**Berging (30 mm/m^2/dag)**	**Benodigde berging (m^3)**
Nieuwbouw (gebouw A)	2.884	100 %	2.884	30	86,6
Retentiedaken (gebouw A)	1.863	100 %	1.863	0	0
Hellingbaan (gebouw A)	223	100 %	223	-	-
Uitbreiding (gebouw B+C)	2.969	100 %	2.969	30	89,1
Totaal	7.939				175,7

Tabel 3: berekening verhard oppervlak herontwikkeling Officierscasino Soesterberg

Conclusie

Op de locatie zal een oppervlak van circa 7.939 m^2 worden bebouwd, waarvan 1.863 m^2 wordt voorzien van retentiedaken. Rondom de bebouwing zal 4.640 m^2 (half)verharding worden aangelegd, welke zal afwateren op omliggend groen. Op basis van de bergingsopgave van 30 mm dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd met een volume van tenminste 175,7 m^3.

Gelet op de doorlatendheid van de bodem (rapport Archimill, PH-190828, d.d. 20 januari 2020) en de omvang van het plangebied is de inpassing van infiltratievoorzieningen goed mogelijk. Voor de infiltratie van hemelwater zijn diverse varianten toepasbaar, zoals reeds genoemd. Met de voorgestelde invulling van het watersysteem voldoet het planinitiatief aan het beleid van de gemeente Soest.

5.11 Verkeer en parkeren

Het toevoegen van 104 appartementen en een woonzorgcomplex met 107 kamers genereert extra verkeersstromen en heeft effect op het bestaande wegennet. Hieronder volgt een beschrijving van de verkeerskundige aspecten in relatie tot het plangebied.

5.11.1 Verkeersgeneratie

In het kader van de planontwikkeling is door adviesbureau Royal HaskoningDHV een verkeerskundig rapport opgesteld met een analyse van de impact die het planinitiatief heeft op de verkeersintensiteiten in Soesterberg (zie bijlage 11).

Wegcategorisering

De wegen in de bebouwde kom van Soesterberg hebben een verblijfsfunctie en hebben op termijn alle een maximum snelheid van 30km/u. De Kampweg is aangewezen als erftoegangsweg en heeft naast een verblijfsfunctie ook een functie voor de bereikbaarheid van de aangrenzende woonwijken (Erf-toegangsweg type A).

De afwaardering van de wegen naar 30 km per uur leidt onder meer tot een herverdeling van een deel van het verkeer over de diverse wegen binnen de bebouwde kom en daardoor tot een wijziging van het huidige verkeersbeeld.

Autonome toename verkeersintensiteiten tot 2030

De gemeente Soest beschikt voor de prognose van de verkeersintensiteiten over het "Verkeersmodel Regio Amersfoort". Dit model is opgesteld in opdracht van Rijkswaterstaat Midden Nederland, provincie Utrecht en de gemeenten Amersfoort, Leusden, Woudenberg, Nijkerk, Baarn en Soest. Het verkeersmodel geeft inzicht in de huidige verkeersstromen en intensiteiten, maar geeft ook een prognose voor de toekomst (prognosejaar 2030).

Het verkeersmodel gaat voor een scenario zonder de ontwikkeling van het Officierscasino uit van de volgende intensiteiten in prognosejaar 2030 (dit zijn de bewegingen in beide rijrichtingen bij elkaar opgeteld):

- Kampweg, ter hoogte van de bestaande inrit van het Officierscasino 1.850 mvt/etmaal
- Kampweg, na de kruising met de Kamerlingh Onneslaan ri. A28 2.770 mvt/etmaal
- Kampweg, ter hoogte van kruispunt Rademakerstraat/Banningstraat 2.350 mvt/etmaal

Toename verkeersintensiteiten tot 2030 als gevolg van planinitiatief

Het verkeersmodel gaat voor een scenario inclusief de ontwikkeling van het Officierscasino uit van de volgende intensiteiten in prognosejaar 2030:

- Kampweg, ter hoogte van de bestaande inrit van het Officierscasino 2.310 mvt/etmaal
- Kampweg, na de kruising met de Kamerlingh Onneslaan ri. A28 3.080 mvt/etmaal
- Kampweg, ter hoogte van kruispunt Rademakerstraat/Banningstraat 2.805 mvt/etmaal

De berekening van HaskoningDHV geeft aan dat ter hoogte van het Officierscasino de verkeersbewegingen toenemen met 460 en ter hoogte van het kruispunt met de Rademakerstraat met 465 verkeersbewegingen.

Conclusie

HaskoningDHV concludeert dat de huidige wegprofielen de toekomstige verkeersintensiteiten goed kunnen verwerken. Op alle betrokken wegen blijft de intensiteit ruim onder de 5.000 mvt/etmaal. De verwachte verkeerssituatie voldoet volgens HaskoningDHV ook aan de eisen vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

5.11.2 Parkeren

Parkeerbeleid gemeente Soest

De parkeerbehoefte dient te worden bepaald aan de hand van de parkeernormen die zijn vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' van de gemeente Soest, zoals vastgesteld op 14 oktober 2021. In deze nota zijn per functie en type de parkeernormen in tabellen opgenomen. Er kan gekozen worden voor de reguliere parkeernorm () of voor de parkeernorm inclusief een oplossing met fiets parkeren (). In voorliggend bestemmingsplan en het beoogde bouwplan is gekozen voor toepassing van de parkeernorm inclusief fietsparkeren.

Wonen

Gebouw A valt binnen de bestemming 'Wonen-Gestapeld' waarvoor onderstaande normen gelden. In het beoogde bouwplan is gekozen voor toepassing van de parkeernorm inclusief fietsparkeren.

Wonen

Type				Eenheid
Woning tot en met 40 m^2 GO	0,7	0,65	1,0	per woning
Woning van 41 tot en met 55 m^2 GO	0,9	0,8	2,0	per woning
Woning van 56 tot en met 70 m^2 GO	1,2	1,1	3,0	per woning
Woning van 71 tot en met 85 m^2 GO	1,5	1,4	4,0	per woning
Woning van 86 tot en met 100 m^2 GO	1,7	1,6	5,0	per woning
Woning van 101 tot en met 115 m^2 GO	1,9	1,8	5,0	per woning
Woning van 116 tot en met 130 m^2 GO	2,0	1,9	6,0	per woning
Woning van 131 m^2 GO of groter	2,2	2,1	6,0	per woning

Tabel 5: parkeernomen bestemming wonen gemeente Soest

Maatschappelijk

Het woonzorgcomplex (gebouw B en C) valt binnen de bestemming Maatschappelijk, type zorgwoningen. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,6 per zorgkamer.

Maatschappelijk - zorg

Type				Eenheid
Praktijk *Waaronder gezondheidscentrum, huisarts, tandarts, consultatiebureau, (fysio)therapeuten en dierenarts.*	2,3	2,2	1,7	100 m^2 bvo
Apotheek	1,9	1,5	7,3	100 m^2 bvo
Ziekenhuis	1,7	1,65	0,9	100 m^2 bvo
Verenigingsgebouw *Waaronder dagbesteding.*	3,0	2,7	5,0	100 m^2 bvo
Zorgwoning *Woning voor intramurale zorg binnen de bestemming maatschappelijk, onafhankelijk van het oppervlak van de woning.*	0,6	0,55	0,5	per woning

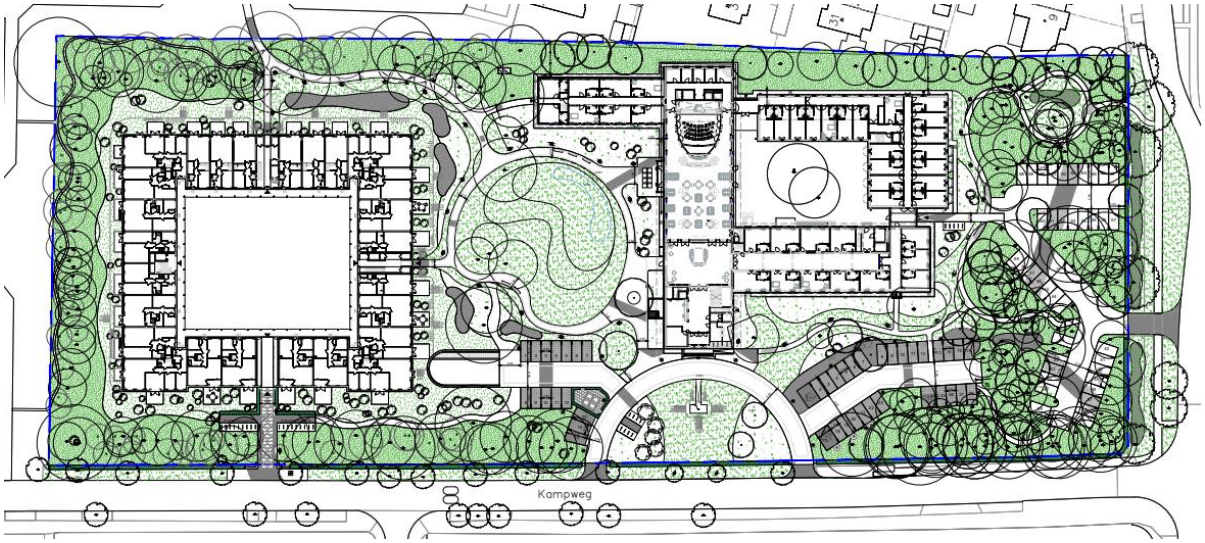
Tabel 6: parkeernormen maatschappelijke functies gemeente Soest

Voor gemeenschappelijke ruimtes in een woonzorgcomplex gelden geen parkeernormen voor zover deze ruimtes uitsluitend bestemd zijn voor (de verzorging van) bewoners of direct daaraan gekoppelde activiteiten en deze ruimtes niet door derden worden gebruikt. Het multifunctionele gebruik van een deel van de grote zaal van het Officierscasino wordt binnen de systematiek van de Parkeernota getypeerd als "wijkcentrum" en kwalificeert als ondergeschikte functie.

Doorwerking planinitiatief

In de parkeergarage onder het woongebouw worden 104 parkeerplaatsen exclusief toegewezen aan de bewoners van de appartementen. Alle overige parkeerplaatsen van het woongebouw alsmede die van het woonzorgcomplex zijn openbaar toegankelijk en beschikbaar voor dubbelgebruik. Voor het planinitiatief is een parkeerbalans opgesteld, zie bijlage 12. Uit deze berekening volgt een benodigd aantal van 219 parkeerplaatsen.

Copijn Landschapsarchitecten heeft in samenwerking met architectenbureau Kollhoff & Pols een terreininrichtingsplan opgesteld. De oorspronkelijke oprijlaan wordt als hoofdentree gehandhaafd. De parkeerplaatsen op maaiveld zijn dusdanig ingepast dat het aanwezige groen gerespecteerd wordt. Het hart van het gehele kavel is vrijgehouden van parkeren waardoor een open verblijfsruimte in het park kan worden gecreëerd. Figuur 20 geeft een impressie van de toekomstige parkeersituatie op maaiveld.



Figuur 20 Inrichtingsvoorstel parkeerplaatsen op maaiveld (bron: Copijn)

Conclusie

Het woongebouw beschikt over een ondergrondse parkeergarage met 141 plaatsen voor bewoners en bezoekers. Verder zijn op maaiveld ter plaatse van de toegangsroute naar de parkeergarage 15 parkeerplaatsen opgenomen. Deze zijn bedoeld voor bezoekers van het woongebouw, daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen voor wonen op 156, waarvan 52 openbaar toegankelijk. Het woonzorgcomplex beschikt in totaal over 67 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Een belangrijk deel van die plaatsen ligt in het bosareaal langs de Kamerlingh Onneslaan.

De gehele ontwikkeling voorziet daarmee in 156 plaatsen (wonen) + 67 plaatsen (zorg) = 223 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Daarvan zijn 119 plaatsen beschikbaar voor dubbelgebruik en zijn in de parkeergarage 104 plaatsen exclusief gereserveerd voor de bewoners.

Parkeerlocaties binnen het plangebied		
Gebouw A - ondergrondse parkeergarage	141	
Gebouw A - op maaiveld	15	
subtotaal		**156**
Gebouw B/C	67	
Subtotaal		**67**
Totaal		**223**

Tabel 7: Parkeervoorzieningen binnen het plangebied

Op basis van de parkeernota zijn 219 parkeerplaatsen benodigd, er worden in totaal 223 parkeerplaatsen aangelegd. Op basis van de parkeerbalans wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de gemeentelijke Parkeernota.

5.11.3 Wijzigingsbevoegdheid Officierscasino

In de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd kan worden naar een woonbestemming. Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen als wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Eén voorwaarde is dat voldaan moet zijn aan de Parkeernota.

Een woonbestemming heeft een andere parkeerbehoefte dan de bestemming "Maatschappelijk". Om te beoordelen of aan de Parkeernota kan worden voldaan is als eerste verkenning een concept planopzet gemaakt voor zelfstandige wooneenheden in het Officierscasino (gebouw B en C). Het resultaat is weergegeven in tabel 8.

Functie	**Aantal**	**Parkeernorm**	**Totaal**
Appartement (60 - 80 m^2)	9	1,5	13,5
Appartement (80 - 120 m^2)	19	1,8	34,2
Appartement (>120 m^2)	8	2	16
Totaal (afgerond)			**64**

Tabel 8: globale parkeerbehoefte wijzigingsbevoegdheid

Op basis van de concept planopzet is de parkeerbehoefte voor 36 woningen in totaal 64 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor het hele plangebied van het Officierscasino wordt in dat geval 236 parkeerplaatsen. Het planinitiatief zoals omschreven in hoofdstuk 4 omvat reeds 223 parkeerplaatsen. Aanvullend zijn in het kader van de wijzigingsbevoegdheid dan nog 13 extra parkeerplaatsen nodig. Deze kunnen in een openbaar toegankelijke parkeerkelder onder gebouw C gerealiseerd worden.

Op basis van deze verkenning is de conclusie dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voldaan kan worden aan de geldende Parkeernota. Een ontwikkeling met circa 36 woningen is inpasbaar als alternatief voor de bestemming "Maatschappelijk". Er zijn geen belemmeringen voor de geplande herontwikkeling en vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.12 Stikstofemissie

Beleid

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – dat juli 2015 van kracht werd – berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen.

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de bouw/aanlegfase als de gebruiksfase doorgerekend te worden.

Doorwerking plangebied

Om de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan te toetsen is een Aerius-berekening uitgevoerd. Deze berekening is toegevoegd als bijlage 13. Hierbij is voor het planinitiatief op de locatie Kampweg 51 te Soesterberg de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden berekend, uitgaande van de aanleg en het gebruik van 110 appartementen en 110 zorgwoningen alsmede ondergeschikte horeca. Bij deze berekeningen is voor de zekerheid enige marge aangehouden ten opzichte van het werkelijke (lagere) aantal appartementen en zorgwoningen in het planinitiatief.

Conclusie

In de berekening is uitgegaan van een worst-case scenario qua emissiewaarden. Desondanks blijkt dat de stikstofdepositie zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase voor geen van de Natura 2000-gebieden groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. De conclusie is dat het planinitiatief geen bijdrage levert aan de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden en er geen beletsel is voor de uitvoering van het planinitiatief.

5.13 Bomeneffect analyse

5.13.1 Inventarisatie plangebied door Koenders & Partners

Om de situatie binnen het plangebied in kaart te brengen heeft Koenders & Partners BV in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf een bomeninventarisatie uitgevoerd. Het rapport (met projectnummer: 170345) dateert van 23 maart 2018 en is toegevoegd als bijlage 14.

Uit de bomenkaart van Soest blijkt dat het gehele terrein is aangewezen als categorie 1, namelijk bomenstructuren/parkwijk. Hierdoor is voor kappen van bomen in het plangebied een vergunning nodig indien de stamomtrek op 1,3 meter boven maaiveld meer is dan 30 cm.

5.13.2 Inventarisatie plangebied en Bomeneffecten analyse door Copijn

Tijdens de planuitwerking is vastgesteld dat de inventarisatie van Koenders & Partners op een aantal punten afwijkt van de werkelijke situatie. In opdracht van de initiatiefnemer heeft Copijn Tuin - en Landschapsarchitecten de bomen in het plangebied opnieuw ingemeten (zie bijlage 14) en heeft bovendien een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd.

Ten behoeve van de inpassing van de bouwvlakken, de wegen en de parkeervoorzieningen, is er voor gekozen om drie categorieën bomen te definiëren:

1. zeer waardevolle bomen of boomgroepen met een hoge toekomstverwachting en goede vorm;
2. twijfelbomen/ kwetsbare bomen (waardevolle bomen met een minder goede vorm en/of minder hoge toekomstverwachting);
3. niet te behouden/ niet duurzame bomen (dit zijn bomen die door hun vorm en conditie binnen 5 jaar problemen zullen geven en daardoor niet zinvol zijn in te passen).

Daarnaast zijn er de overige bomen, waarbij behoud als uitgangspunt geldt maar die op zichzelf niet als specifiek waardevol zijn aan te merken. Een deel van deze bomen is daarbij als oorspronkelijk te kwalificeren, terwijl een ander deel is te kwalificeren als exoten (bomen die pas in een veel later stadium in het gebied terecht zijn gekomen, zoals bijvoorbeeld de Amerikaanse eik). Het uitgangspunt is dat gezonde bomen worden behouden maar dat, indien bomen toch voor de aanleg van wegen of parkeervoorzieningen moeten wijken, getracht wordt dit primair via de kap van exoten op te lossen. De oorspronkelijke bomen krijgen in dat geval meer ruimte om verder te groeien.

De bomenanalyse heeft tot een kwalificatie/indeling van de bomen binnen het plangebied geleid. In de rapportage in bijlage 15 is een volledige bomenlijst inclusief beoordeling opgenomen. Op basis van de aanbevelingen uit het rapport zijn het bouwplan en het terreinontwerp uitgewerkt. Voor de inpassing van bebouwing en terreinvoorzieningen geldt het volgende.

Gebouwen

De ruimte rondom de bouwvlakken van gebouw A en C zoals aangegeven in de Nota van Uitgangspunten is beperkt. De bouwvlakken zijn in het planinitiatief nu zo gepositioneerd dat er vrijwel overal minimaal 5 m afstand tussen gebouw en bomen overblijft.

Wegen en parkeervoorzieningen

De aanleg van wegen en parkeerplaatsen op maaiveld vraagt maatwerk. Het planinitiatief gaat uit van het handhaven van de aanwezige infrastructuur en de bestaande ontsluitingen op de openbare weg.

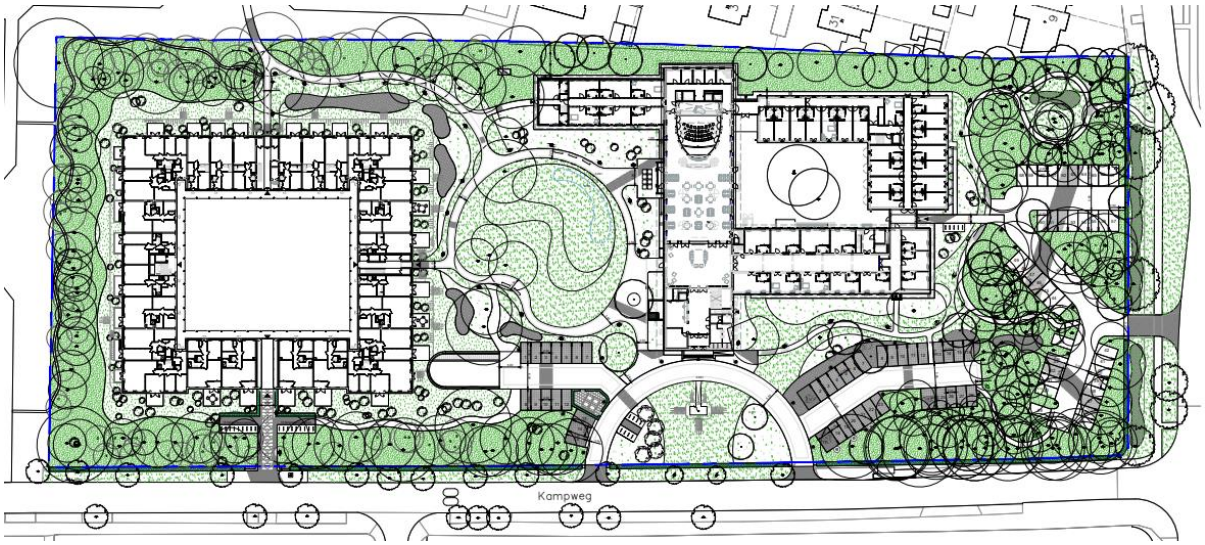
In de groenzone langs de Kamerlingh Onneslaan wordt het parkeren ingepast tussen de bomen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat gezonde bomen behouden worden. Indien voor de aanleg van het parkeren toch een boom gekapt moet worden, dan dient bij voorkeur te worden gekozen voor een exoot in plaats van een oorspronkelijke boom. Aan de hand van de uitgevoerde BEA is het parkeren op deze wijze zorgvuldig in het terrein ingepast. In figuur 21 is het voorlopig ontwerp van het terreinplan opgenomen.

Planologische bescherming waardevolle bomen

In de regels en op de verbeelding zijn de exacte locaties van de parkeerplaatsen en wegen specifiek bestemd voor verkeer. Daarmee wordt gewaarborgd dat de wegen en parkeerplaatsen op de aangegeven plek worden gerealiseerd.

De omliggende bosrand heeft de bestemming 'Bos - Bostuin' waarin is vastgelegd dat voor de kap van bomen een vergunning noodzakelijk is. Aanvullend op de APV beschermt voorliggend bestemmingsplan de waardevolle bomen vanwege hun natuur-, cultuur- en landschapswaarden in relatie tot de omgeving en het Rijksmonument.

In het planinitiatief worden groenstructuren en waardevolle bomen behouden. In lijn met de Nota van Uitgangspunten wordt het zicht op de monumentale voorgevel van het Officierscasino hersteld c.q. verbeterd. De uitgevoerde bomen effecten analyse zal bij de nadere uitwerking van de plannen alsmede bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden als uitgangspunt worden gehanteerd.



Figuur 21: Positionering bouwvlakken op basis van inmeting Copijn Tuin - en Landschapsarchitecten

5.14 Niet - ontplofte explosieven

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied is een vooronderzoek naar explosieven uitgevoerd. Het volledige vooronderzoek van ECG is toegevoegd als bijlage 16.

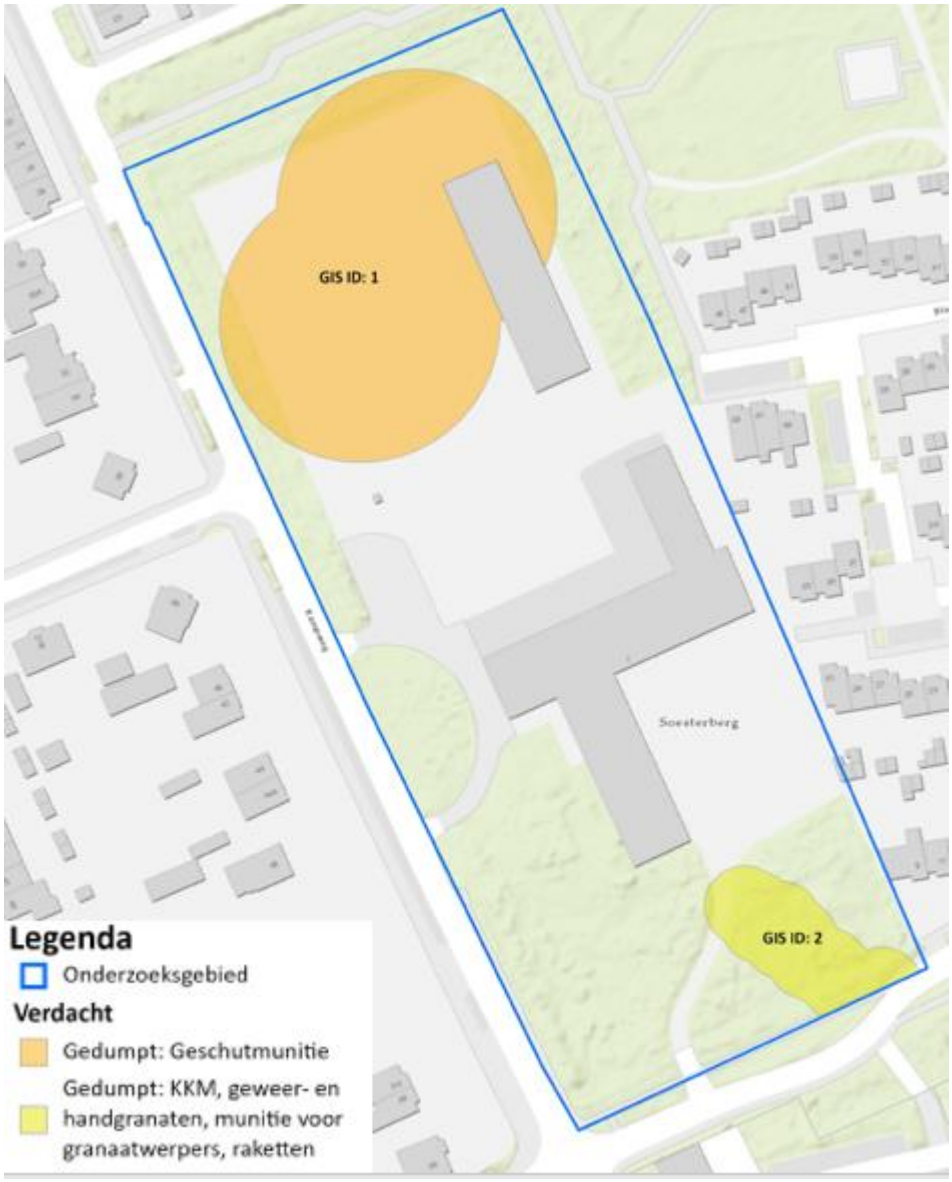
Doorwerking plangebied

Op basis van het geraadpleegde bronnenmateriaal wordt geconcludeerd dat er op een tweetal locaties in het onderzoeksgebied sprake is van een verhoogde kans op het aantreffen van conventionele explosieven. Op het sportveld (GIS ID 1) hebben tijdens de Tweede Wereldoorlog twee luchtafweergeschutsopstellingen (FLAK's) gestaan en in het bosareaal (GIS ID 2) aan de zijde van de Kamerlingh Onneslaan lijkt een loopgraaf aanwezig te zijn geweest. De gebieden die als 'verdacht' zijn aangemerkt, zijn weergegeven op figuur 22.

In de verdachte gebieden kan munitie uit de periode 1940-1945 in gedumpte toestand worden aangetroffen. Ter hoogte van de geschutsopstellingen (GIS ID 1) kan geschutmunitie worden verwacht vanaf 2 cm. Ter hoogte van de loopgraaf (GIS ID 2) bestaat een verhoogd risico op het aantreffen van KKM, geweer- en handgranaten, munitie voor granaatwerpers en raketten. Op het sportveld wordt in de toekomst een appartementengebouw gerealiseerd inclusief ondergrondse parkeergarage. Voor het sportveld concludeert ECG dat een deel van het als 'mogelijk verdacht' aangemerkte gebied toch als onverdacht kan worden aangemerkt. Hier is in 1981 namelijk een logiesgebouw gerealiseerd en zijn destijds graafwerkzaamheden uitgevoerd. Over de hoeveelheden zijn geen feitelijk onderbouwde uitspraken te doen. Derhalve dient het opsporingsproces voortgezet te worden in als verdacht aangewezen gebieden, dit zal voorafgaand aan toekomstige graaf- en bouwwerkzaamheden moeten plaatsvinden.

Voor de locatie van de loopgraaf concludeert ECG dat ook hier graafwerk is uitgevoerd vanwege de plaatsing van een barak in 1953. Dit gebouw heeft hier meerdere decennia gestaan en is eind vorige eeuw gesloopt. Door het ontbreken van informatie over de exacte maatvoering en positie van de barak kan de locatie van de loopgraaf niet direct als 'onverdacht' worden aangemerkt. Deze locatie ligt in het bosareaal langs de Kamerlingh Onneslaan op een plek waar geen bouwwerkzaamheden zijn voorzien.

Op basis van het uitgevoerde historische onderzoek is een plan van aanpak opgesteld om voorafgaand aan de graaf- en bouwwerkzaamheden de aanwezigheid van conventionele explosieven nader te onderzoeken. Het bevoegd gezag heeft het plan van aanpak goedgekeurd en zal toezien op een juiste uitvoering. Hiermee is de ruimtelijke uitvoerbaarheid en de veiligheid voor zowel de toekomstige inwoners als omwonenden veiliggesteld.



Figuur 22: CE-Bodembelastingkaart plangebied (bron: ECG)

5.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een project mer-beoordelingplichtig is. De beoogde ontwikkeling past binnen bijlage D (categorie 11.2) van het Besluit m.e.r. Gezien de omvang van het plan worden de drempelwaarden uit kolom 2 van bijlage D (categorie 11.2) niet gehaald en kan worden volstaan met een zogenoemde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Door de wijziging in de wetgeving per juli 2017 dient ook in deze gevallen door het bevoegd gezag een besluit te worden genomen dat geen volledige mer-procedure benodigd is. Hiervoor is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld op basis van de toelichting van het bestemmingsplan. De aanmeldnotitie is toegevoegd als bijlage 17

Het bevoegd gezag, in deze het college van burgemeester en wethouders, dient voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te besluiten dat het doorlopen van een volledige m.e.r. procedure niet noodzakelijk is. De aanmeldnotitie vormt de onderbouwing voor het nemen van dit besluit.

Hoofdstuk 6 Juridische en bestuurlijke aspecten

6.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 is de planopzet beschreven. In hoofdstuk 5 is aangetoond dat er geen beletsel is voor de uitvoering van het planinitiatief. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling, die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 6.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd.

6.2 Opbouw van regels

Het bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels en overgangs- en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer, die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is, waar mogelijk, gedetailleerd van opzet aangezien in dit gebied de onderlinge belangenafweging nauw luistert. Wel is waar mogelijk de regeling wat globaler en zijn de nodige flexibiliteitsbepalingen ingebouwd, met name de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro). Hiermee kan worden ingespeeld op veranderings- en ontwikkelingswensen en behoeften van niet-ingrijpende aard en omvang. Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de regels en, in voorkomend geval, op de verbeelding, die nadere toelichting behoeven.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Hier worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen gedefinieerd en wordt de wijze van meten toegelicht.

6.2.2 Bestemmingsregels

Onderhavig bestemmingsplan wijzigt de bestaande bestemming en functie van het plangebied. Binnen het plangebied staan de functies wonen en zorg centraal. Derhalve is ervoor gekozen het plangebied de bestemmingen 'Wonen - Gestapeld' en 'Maatschappelijke' toe te kennen. De overige gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bos - Bostuin' en 'Verkeer' gekregen.

Artikel 3 'Bos - Bostuin'

De groene omlijsting van het plangebied krijgt de bestemming 'Bos - Bostuin'. De groenstructuren liggen op particuliere grond maar hebben een cultuur- en landschappelijke waarde die behouden dient te blijven. Dit draagt bij aan het beleid van de gemeente dat is gericht op het behoud van de bosachtige uitstraling van het gehele woongebied.

Cultuurhistorisch gezien is de Kampweg één van de sorties van de Weg der Wegen. Het terrein van het Officierscasino is hier geen onderdeel van en is daarom ook niet als zodanig aangeduid op de verbeelding. De bomenstructuur langs de Kampweg is geen onderdeel van de lanenstructuur van de Kampweg maar ondersteunt die laanstructuur wel. Het handhaven hiervan wordt gezien als aanvulling op de cultuurhistorische belevingswaarde van de Kampweg en dient behouden te blijven.

Bovenstaande belangen worden middels de bestemming 'Bos - Bostuin' planologische beschermd. Binnen deze bestemming zijn aanvullend ook tuinen, parkeervoorzieningen, infiltratievoorzieningen, paden en perceelontsluitingen toegestaan indien de natuur- cultuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

De bescherming van de natuur- cultuur- en landschapswaarden is planologisch geregeld middels een binnenplanse aanlegvergunningverplichting. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bomen te vellen, daarom is een aantal werkzaamheden gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het onderhoud en de aanleg van het landschapsinrichtingsplan zijn uitgesloten van deze omgevingsvergunningplicht.

Artikel 4 'Maatschappelijk'

Maatschappelijke voorzieningen gericht op een woonzorgvoorziening, dit is met een nadere aanduiding vastgelegd. De gronden zijn daarmee specifiek bestemd voor onzelfstandige woonruimten (inclusief bijbehorende voorzieningen) voor specifieke doelgroepen die vanwege hun fysieke en/of psychische gesteldheid niet zonder 24-uurszorg kunnen. Bij de woonzorgvoorzieningen zijn (ondergeschikt) tevens functie-ondersteunende horeca en het gebruik als wijkcentrum toegestaan. Het Officierscasino blijft op deze wijze beschikbaar voor de inwoners van Soest(erberg).

De bestemming 'Maatschappelijk' kent een wijzigingsbevoegdheid waarmee het bevoegd gezag, onder voorwaarden, de bestemming kan wijzigen naar een woonbestemming. Indien de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd wordt in wonen, dient te worden voldaan aan de Nota Parkeernormen.

Artikel 5 'Verkeer'

De in het plangebied aanwezige wegen en parkeervoorzieningen hebben de algemene bestemming 'Verkeer' gekregen. De bestemming 'Verkeer' is zorgvuldig geplaatst om het waardevolle groen te behouden. Hierbij is rekening gehouden met de uitkomst van de bomeneffect analyse (BEA). Binnen deze verzamelbestemming zijn ook bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, en hieraan ondergeschikte groenvoorzieningen opgenomen.

Artikel 6 'Wonen - Gestapeld'

Het appartementengebouw met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als 'Wonen - Gestapeld'. In deze bestemming is het appartementengebouw op de verbeelding vastgelegd in één groot bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen zijn op de verbeelding vastgelegd. De regels voorzien niet in het realiseren van bijbehorende bouwwerken, daar is gezien de omvang van het bouwvlak ten opzichte van het bestemmingsvlak onvoldoende ruimte voor.

Aan de bestemming 'Wonen - Gestapeld' is tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-gestapeld - openheid' toegevoegd. Het gaat specifiek om de gronden direct rondom het nieuwe woongebouw welke als achtererf aangeduid worden in de zin van artikel 2 van bijlage II van het Bor. Deze aanduiding is toegevoegd om vergunningsvrije bouwwerken uit te sluiten en hiermee verrommeling door erfafscheidingen tegen te gaan. De realisatie van erfafscheidingen zou afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit die nagestreefd wordt met het inrichtingsplan, dat is niet wenselijk. Met deze regeling worden de in het landschapsinrichtingsplan voorziene open zichtlijnen rondom het woongebouw en naar de directe omliggende open groene ruimte gewaarborgd. Een aanvullende onderbouwing waarom deze regeling is toegepast is reeds in hoofdstuk 4 aan de orde gekomen.

Beroep aan huis

Het uitoefenen van een beroep aan huis, zoals dat in de begripsomschrijvingen is omschreven, is als recht toegestaan in de bestemming 'Wonen-Gestapeld'. Om te voorkomen, dat de beroepsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende bouwwerken.

Woningdifferentiatie

De gemeente Soest heeft op 14 oktober 2021 de Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021 vastgesteld. Met deze doelgroepenverordening wordt de realisatie van voldoende betaalbare woningen nagestreefd. Deze doelstellingen zijn in voorliggend bestemmingsplan planologisch vastgelegd. In het artikel Wonen-Gestapeld is daarom vastgelegd dat minimaal 20% van het totaal aantal wooneenheden binnen de bestemming bestaat uit sociale huur, middenhuur en/of sociale koop conform de voorwaarden uit de Doelgroepenverordening.

Artikel 7 'Waarde - Archeologie lage verwachting'

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' regelt de bescherming van de archeologische waarden in de bodem. In de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde is geen nieuwe bebouwing of grondbewerking toegestaan indien het graafwerk dieper gaat dan 30 centimeter en het betreffende oppervlakte bovendien meer dan 10.000 m^2 omvat.

Artikel 8 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

Het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht is vastgelegd in de dubbelbestemming ‘Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht’. In dit gebied kunnen nadere eisen aan de situering en afmeting van de bebouwing worden gesteld vanwege het beschermde dorpsgezicht. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

Voorliggend bestemmingsplan neemt de bescherming over uit het voorheen vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt ter plaatse geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden mogelijk die het beschermd dorpsgezicht kunnen aantasten.

6.2.3 Algemene regels

Artikel 9 'Anti dubbeltelregel'

In de regels is een bepaling opgenomen om te voorkomen dat gronden die bij een eerder bouwplan al in aanmerking zijn genomen voor het toestaan van het bouwplan, nogmaals worden meegeteld.

Artikel 10'Algemene bouwregels '

In deze regel zijn algemene bouwregels opgenomen, die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Zo is er een regel opgenomen, die waarborgt dat er bij het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is er een regel, die bepaalt dat van het plan afwijkende maatvoering, die in het verleden is vergund ook mag worden aangehouden en dus niet onder het overgangsrecht komt.

Artikel 11 'Algemene gebruiksregels '

In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Als in een bepaald geval strijdig gebruik (met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd), dan is er sprake van een overtreding waartegen kan worden opgetreden.

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een normale bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, moet het bestemmingsplan zich expliciet uitspreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. De gemeente Soest kent de regeling dat seksinrichtingen in alle bestemmingsplannen zijn uitgesloten met uitzondering van een bestaande massagesalon aan de Lange Brinkweg. Dergelijke inrichtingen zijn niet gewenst. Ze zijn dan ook expliciet voor alle overige bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Artikel 12 'Algemene aanduidingsregels'

Het plan bevat een algemene aanduidingsregel 'geluidzone - snelweg'. Ter plaatse van de aanduiding mogen in afwijking van de bestemming Maatschappelijk geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd. Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van deze regel indien uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten vanwege het snelwegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde.

Het plan bevat een algemene aanduidingsregel 'kwalitatieve verplichting inrichtingsplan' om de realisatie van het inrichtingsplan correct te borgen. De algemene aanduidingsregel bepaald dat de gronden binnen het plangebied gebruikt mogen worden indien het inrichtingsplan gerealiseerd is en in stand gehouden wordt. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels.

Artikel 13 'Algemene afwijkingsregels '

Het plan bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het gaat vooral om: nutsbebouwing, afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein en afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 14 'Algemene wijzigingsregels '

Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kunnen bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen op de verbeelding in beperkte mate worden verschoven. Verder kunnen de bijlagen Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis en de Staat van horeca-activiteiten actueel worden gehouden.

Artikel 15 & 16 'Overgang - en slotregel'

Overgangsrecht

Uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is dat nieuw te ontwikkelen gebouwen in principe juridisch mogelijk worden gemaakt en dan dus als recht zijn toegestaan. Overgangsbepalingen hebben betrekking op bestaande gebouwen en zijn bindend voorgeschreven in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze overgangsrechtelijke bepalingen dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik, dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan moet onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Dit is in artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro bepaald. Dit hoofdstuk betreft de financiële uitvoerbaarheid.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten van de herontwikkeling van het Officierscasino en het gehele plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het project wordt gefinancierd door de initiatiefnemer.

De gemeenteraad kan bij een in een AMvB aangewezen geval besluiten geen exploitatieplan op te stellen. Bij dit plan is hier geen sprake van. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro geldt dit alleen als er geen kosten te verhalen zijn zoals bedoeld in artikel 6.2.4 Bro (b t/m f).

Er is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de haalbaarheid van het plan, het kostenverhaal en mogelijke planschade. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

8.1 Overleg met betrokken overheden en andere partijen

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur van ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met het behartigen van belangen de in het plan in geding zijn.

Resultaten vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan diverse overleginstanties in het kader van het vooroverleg. De verschillende overleginstanties hebben van 2 november 2020 t/m 14 december de tijd gehad om inhoudelijk te reageren op de plannen. De gemeente Soest heeft de volgende vooroverleg reactie ontvangen:

- *Provincie Utrecht*

De provincie Utrecht heeft laten weten dat het toegestuurde ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding gaf voor het plaatsen van opmerkingen. De provinciale belangen zoals opgenomen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (inmiddels vervangen door de Interim Omgevingsverordening) worden correct geborgd.

- *Waterschap Vallei en Veluwe*

Het waterschap staat positief tegenover de uitgevoerde wateranalyse (bijlage 4). Het onderzoek heeft de impact van de ontwikkeling op het watersysteem inzichtelijk gemaakt en aanbevelingen gedaan voor waterhuishoudkundige maatregelen.

Het beleid van het waterschap is erop gericht om hemelwater zoveel mogelijk te laten waar het valt. De zanderige ondergrond rondom het Officierscasino leent zich uitstekend voor de infiltratie van hemelwater waardoor deze doelstelling makkelijk behaald kan worden. In de planuitwerking wordt in voldoende mate aandacht gegeven aan de waterhuishouding en zijn de aanbevelingen uit de wateranalyse voldoende opgevolgd door integratie van infiltratievelden/wadi’s. Het waterschap geeft derhalve een positief wateradvies.

8.2 Participatie

In het najaar van 2020 heeft het participatietraject over de geplande herontwikkeling van het Officierscasino in Soesterberg plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft vanwege de coronapandemie een interactieve digitale omwonendenbijeenkomst georganiseerd waarbij de direct omwonenden zijn geïnformeerd over de planvorming. Tijdens en voorafgaand aan de omwonendenbijeenkomst hebben omwonenden kunnen aangeven waar rekening mee moet worden gehouden. Daarnaast hebben de omwonenden tijdens de omwonendenbijeenkomst middels de chatfunctie interactief hun input kunnen geven. De initiatiefnemer heeft de input zo goed als mogelijk verwerkt in de plannen.

De omwonendenbijeenkomst is niet het enige moment geweest waarop omwonenden en andere belanghebbenden hebben kunnen participeren. Gedurende het participatietraject zijn er ook meerdere individuele gesprekken gevoerd tussen de initiatiefnemer en belanghebbenden, zoals maatschappelijke organisaties. Gezamenlijk is (en wordt) gekeken op welke manier het Officierscasino zo optimaal mogelijk ontwikkeld kan worden en waarde kan toevoegen aan Soesterberg.

Voor een volledige uitleg en samenvatting van het participatietraject wordt verwezen naar bijlage 18.

8.3 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is het college bevoegd om de formele bestemmingsplanprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en éénieder de gelegenheid te geven daarover zienswijzen in te dienen.

Na het besluit van het college zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zoals gezegd door éénieder zienswijzen worden ingediend. Ingediende zienswijzen zullen vervolgens van een beantwoording worden voorzien. De (eventueel) ingediende zienswijzen zullen worden samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota Zienswijzen. In de Nota Zienswijzen wordt toegelicht waarom een ingediende zienswijze wel/niet tot aanpassing van het plan heeft geleid. De Nota Zienswijzen zal als bijlage aan de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan worden toegevoegd.

8.4 Ambtshalve wijzigingen

Indien er ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd, dan zal dat in deze paragraaf worden toegelicht.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Quickscan cultuurhistorie & bouwhistorie M&DM

Bijlage 2 Aanvullende Cultuur- en Bouwhistorische Verkenning

Bijlage 3 Landschapsinrichtingsplan Copijn

Bijlage 4 Waterparagraaf en infiltratieonderzoek

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek 2012

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek 2019/2020

Bijlage 7 Asbestonderzoek 2020

Bijlage 8 Quickscan Archeologie

Bijlage 9 Quickscan flora & fauna (inclusief aanvullende vleermuizen schouw)

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 11 Berekening verkeersgeneratie

Bijlage 12 Parkeernotitie

Bijlage 13 Aerius berekening

Bijlage 14 Bomeninventarisatie

Bijlage 15 Bomen Effecten analyse

Bijlage 16 Vooronderzoek conventionele explosieven

Bijlage 17 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Bijlage 18 Participatieverslag

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Officierscasino Soesterberg' van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0342.BPSTB0024-0201 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar -ingevolge de regels- regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.6 achtergevel

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 ander geluidgevoelige gebouwen

onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

1.9 archeologische deskundige

de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.13 bed en breakfast

een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan gasten, gerund door de eigenaar of hoofdbewoner van het gebouw.

1.14 bedrijf

een onderneming, waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen, die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten.

1.15 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via internetwinkels, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.16 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend of beroepsmatig verleend door de hoofdbewoner.

1.17 bestaand

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van het bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of andere bouwwerk, met een dak.

1.22 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.23 bouwgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.

1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of het publiek zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, advies-, en ingenieursbureaus, congres- en vergader- accommodaties, makelaars, banken en andere financiële dienstverleners, reis- en uitzendbureaubureaus, postkantoren, kapsalons, schoonheidsinstituten, stomerijen en wasserettes.

1.30 erf

Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.31 erf- en terreinafscheiding

een ander bouwwerk, dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.32 functie-ondersteunende horeca

Aan de woonzorgvoorziening ondergeschikte functie in de vorm van functie-ondersteunende horeca tot maximaal categorie 2 is uitsluitend bedoeld voor bewoners en bezoekers en personeel van de woonzorgvoorziening, zoals bepaald in de staat van horecacategorieën opgenomen in bijlage 1, waarbij de openingstijden gekoppeld zijn aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

1.33 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.34 geluidgevoelig object

woning, ander geluidsgevoelig gebouw, woonwagenstandplaats en ligplaats voor een woonschip.

1.35 geluidzone - snelweg

een geluidzone zoals bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.

1.36 gemeentelijke parkeernormen

de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 oktober 2021

1.37 hoofdbewoner

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.38 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.39 horeca

a. een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
    1. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
    2. het verstrekken van nachtverblijf;
    3. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.
b. tot horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.40 infiltratievoorzieningen

Een regenwaterinfiltratievoorziening is een constructie via welke regenwater kan infiltreren in de bodem. Infiltratievoorzieningen zijn in te delen in bovengrondse en ondergrondse voorzieningen.

1.41 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte (waaronder kruipruimtes), beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.42 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder, die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.43 middenhuur woning

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.44 monument

bouwwerken welke krachtens de Erfgoedwet of een gemeentelijke verordening bescherming genieten.

1.45 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.46 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.47 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.48 openbare dienstverlening

de dienstverlening door een (semi-)overheidsinstelling in het kader van de uitoefening van de aan die instelling toegekende publieke taak.

1.49 peil

a. Voor een bestaand gebouw of een gebouw dat daarmee is verbonden: het afgewerkt vloerpeil van de begane grond van het bestaande gebouw.
b. Voor een nieuw gebouw dat niet is verbonden met een bestaand gebouw: het oorspronkelijk afgewerkt maaiveld ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.50 permanente bewoning

het (al dan niet tijdelijk) gebruiken van een voor recreatie bestemd verblijf als (hoofd)woonverblijf.

1.51 recreatiewoning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning bevat, niet voor permanente bewoning bestemd is en dat gedurende het hele jaar gebruikt wordt voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Hieronder worden niet verstaan groepsaccommodaties, zoals kampeerboerderijen en jeugdherbergen

1.52 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 sociale huurwoning

Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.54 sociale koopwoning

Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.55 speelvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van spelende kinderen in de buitenlucht, zoals speelvelden en speeltoestellen, zoals een wip-wap, glijbaan, wipkip en klimrek, alsmede een skate-baan.

1.56 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, die deel uitmaakt van deze regels.

1.57 staat van horeca - activiteiten

de Staat van horeca-activiteiten, die deel uitmaakt van deze regels.

1.58 straatmeubilair

meubilair dat langs de openbare weg staat zoals lantaarnpalen, banken en afvalbakken. Tevens toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.59 verbeelding

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.60 vlak

een geografisch bepaald gebied.

1.61 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.62 wijkcentrum

Een ruimte, waar niet-commerciële activiteiten met een maatschappelijk, cultureel, religieus of op onderwijs gericht oogmerk van en voor de lokale samenleving inclusief kantinefaciliteiten kunnen plaatsvinden.

1.63 wonen

de bewoning van een woning, inclusief de daarbij behorende al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, door één huishouden.

1.64 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.65 woonzorgvoorziening

een voorziening met onzelfstandige woonruimten met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze 24-uurs zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning.

1.66 zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die de voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. **afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens**: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
b. **afstand tussen gebouwen**: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
c. **de bruto vloeroppervlakte van een gebouw**: gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
d. **de netto vloeroppervlakte van een gebouw**: binnen de afgewerkte omtrekwanden, onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw, zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair, zoals aanrechten en verwarmingslichamen; de vloeroppervlakte van een verdieping, waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten;
e. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
f. **de goothoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Voor de achtergevel liggen de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel;
g. **de inhoud van een bouwwerk**: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
h. **de bouwhoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
i. **de oppervlakte van een bouwwerk**: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
j. **de verticale bouwdiepte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
k. **de hoogte van een windturbine**: vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.
l. **de diepte van een parkeerkelder:** vanaf het peil tot aan de onderkant van de keldervloer.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

a. **ondergeschikte bouwonderdelen**: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.
b. **balkons**: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos - Bostuin

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos - Bostuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. bos ten behoeve van het behoud en herstel van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
c. wegen en paden;
d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. (fiets)parkeervoorzieningen;
f. infiltratievoorzieningen;
g. perceelsontsluitingen.

3.2 bouwregels

Op de gronden gelden de volgende regels

3.2.1 Gebouwen

a. op deze gronden mag, met uitzondering van één ander bouwwerken als bedoeld in 3.2.2, niet worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

Ander bouwwerk	Maximale bouwhoogte
Vlaggenmast	10 meter

3.3 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Bos - Bostuin' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het afgraven of ophogen van gronden met meer dan 0,3 meter en het egaliseren van gronden;
b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het verwijderen van bodemvegetatie;
d. het vellen, rooien of beschadigen van opgaand houtgewas, een en andere voor zover de Wet Natuurbescherming niet van toepassing is;
e. het beplanten van de gronden met bomen of struiken die een blijvende verstoring van de in lid 3.1 bedoelde waarden tot gevolg kunnen hebben.

3.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.
d. zijn bedoeld om het landschapsinrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, aan te leggen en in stand te houden.

3.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning voorwaarden stellen aan de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1. Deze werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, cultuur- en landschapswaarden zoals bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorgvoorziening' een woonzorgvoorziening;

met de daarbij behorende:

b. functie-ondersteunende horeca;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-wijkcentrum' een wijkcentrum;
d. (fiets)parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
e. tuinen, erven en instellingsterreinen;
f. straatmeubilair en kunstobjecten;
g. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, infiltratie en speel- en sportvoorzieningen

alsmede voor:

h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'rijksmonumenten': rijksmonumenten.

4.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonumenten' mogen bestaande kelders verdiept worden tot maximaal 3,70 meter onder peil;
f. dakkapellen zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonumenten' over de gehele breedte van het dakvlak toegestaan.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
b. het bevoegd gezag kan, in afwijking van artikel 4.2.2 lid a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw rijksmonument' een omgevingsvergunning verlenen voor een bijbehorend bouwwerk:
    1. indien de omvang en situering van het bijbehorende bouwwerk een architectonisch overtuigend, hoogwaardig beeld realiseert met respect voor het aangrenzende Rijksmonument; en
    2. waarbij de hoogte van de aanbouw maximaal de goothoogte van het aangrenzende Rijksmonument mag bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**bouwhoogte**
perceelafscheidingen	3 meter
speel- en sportvoorzieningen	3 meter
technische installaties	5 meter

4.3 specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.3.1 Parkeren

Voor de als 'Maatschappelijk' bestemde gronden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' van de Gemeente Soest (d.d. 14 oktober 2021) of de rechtsopvolger van deze nota.

4.3.2 Ondergeschikte functies

Voor de in artikel 4.1 lid b en c genoemde functie-ondersteunende horeca en het wijkcentrum geldt een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 200 m^2 bvo zijn.

4.4 wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het gebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen-Gestapeld', 'Bos - Bostuin' en 'Verkeer' met dien verstande dat:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad;
b. duidelijk inzichtelijk wordt gemaakt waarom de bestemming 'Maatschappelijk' niet langer uitvoerbaar wordt geacht;
c. het plan ruimtelijk, architectonisch, landschappelijk, cultuurhistorisch en functioneel inpasbaar is, zowel in de omgeving als ten opzichte van het rijksmonument;
d. binnen het wijzigingsgebied onder de bestaande gebouwen, met uitzondering van de als rijksmonument aangewezen gebouwen, wordt voorzien in extra parkeerplaatsen met in achtneming van de parkeernormen zoals opgenomen onder artikel 6.3 en de toegankelijkheid van de parkeergarage voldoende wordt gewaarborgd in relatie tot de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit in overeenstemming met het gemeentelijke bomenbeleid.
e. het verhaal van kosten over de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden met een anterieure overeenkomst is zeker gesteld;
f. door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem, bomen, archeologische en cultuurhistorische waarden ontstaat;
g. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen onoverkomelijk beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

Artikel 5 Verkeer

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, rijbanen, inclusief in-, uitvoeg- en opstelstroken, verkeerstekens en verkeersborden;

met de daarbij behorende:

b. (fiets)parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
c. voet- en fietspaden;
d. groen- en speelvoorzieningen;
e. bermen en overige verhardingen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, bruggen, stuwen;
g. overige voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) containers voor vuil- en/of glasinzameling en daarmee vergelijkbare afvalstoffen , nutsvoorzieningen en kleinschalige infrastructurele voorzieningen, zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

5.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

5.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Ander bouwwerk	**Maximale bouwhoogte**
licht-, vlaggen- en andere masten	10 meter
geluidwerende voorzieningen	5 meter
speelvoorzieningen	5 meter
overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	3 meter

Artikel 6 Wonen-Gestapeld

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-Gestapeld'' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;
c. tuinen en erven;
d. wegen en paden;
e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
f. bij de bestemming behorende overige voorzieningen en bouwwerken, zoals groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, verblijfsgebieden en straatmeubilair, waaronder wordt mede begrepen (ondergrondse) containers voor vuil- en/of glasinzameling en daarmee vergelijkbare afvalstoffen, speelvoorzieningen en kunstwerken.

6.1.1 Woningdifferentiatie

Binnen het plangebied dient te worden voldaan aan de volgende woningdifferentiatie:

a. minimaal 20% van het totaal aantal wooneenheden binnen de bestemming 'Wonen-Gestapeld' bestaat uit sociale huur, middenhuur en/of sociale koop conform het bepaalde in de 'Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021' zoals vastgesteld op 14 oktober 2021.

6.2 bouwregels

6.2.1 Hoofgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. Indien het hoofdgebouw wordt afgedekt met een schuin dak mag de dakhelling van het hoofdgebouw maximaal 50° bedragen;
d. binnen het bestemmingsvlak is een ondergrondse parkeervoorziening, inclusief bijbehorende in - en uitritten, toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,7 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**Bouwhoogte**
Speelvoorzieningen	5 meter
Lichtvoorzieningen	5 meter
Vlaggenmasten	10 meter
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

6.3 specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:
   1. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van de woning voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
   2. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend, waarbij er tegelijkertijd maximaal 2 arbeidskrachten in de woning aan het werk mogen zijn;
   3. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die genoemd zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in bijlage 2, dan wel beroeps- of bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis zijn genoemd maar die daarmee naar hun aard en invloed op de omgeving vergeleken kunnen worden;
   4. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
   5. aan de gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' van de Gemeente Soest (d.d. 14 oktober 2021) of de rechtsopvolger van deze nota wordt voldaan;
   6. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
   7. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.;
   8. er geen buitenopslag in de tuin mag plaatsvinden.

6.3.1 Aanduiding openheid

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan

Artikel 7 Waarde - Archeologie lage verwachting

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - archeologie lage verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Verbod

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 7.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

7.2.2 Uitzonderingen

Het onder 7.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad, of;
d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt; of
    2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid;
f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.3 afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 7.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

7.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

7.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - archeologie lage verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 10.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

7.4.2 Uitzonderingen

Het onder 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen, of;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
c. die het archeologisch onderzoek betreffen, of;
d. die een oppervlakte van 10.000 m² of minder beslaan, of;
e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

7.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de in 7.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn

7.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

7.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - archeologie lage verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Gemeentelijke Beschermd dorpsgezicht

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht, waarbij de bestemming 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

8.2 nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

8.3 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, kavelsloten, greppels en andere wateren;
b. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
c. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
d. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in 8.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.3.3 Toetsingscriteria

De in 8.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van het beschermde stadsgezicht en de Monumentencommissie daarover heeft geadviseerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 bestaande en afwijkende maatvoering en situering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 10 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen.
b. Het bepaalde in lid 10.1 sub a geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. de verticale bouwdiepte mag maximaal 3,70 meter bedragen;
b. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
c. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel 15 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.

11.2 verboden gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking of het beheer van de bestemming;
c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
d. het gebruik van mantelzorgwoningen, bed & breakfastkamers, kampeerboerderijen en zomer- en recreatiewoningen voor permanente bewoning.

11.3 afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders van Soest wijken af van het bepaalde in artikel 11.2 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende reden wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 geluidzone - snelweg

a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - snelweg' mogen in afwijking van hoofdstuk 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als geluidsgevoelig object, tenzij:
   1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
   2. voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend op grond van artikel 110 van de Wet geluidhinder;
   3. de geluidsgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelige objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
      - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
      - de geluidsbelasting vanwege snelwegverkeer op de gevels van de woning of geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
      - de geluidsbelasting vanwege snelwegverkeer op de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 12.1 onder a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met dien verstande dat de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten vanwege het snelwegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde.

12.2 overige zone - kwalitatieve verplichting inrichtingsplan

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwalitatieve verplichting inrichtingsplan' geldt de volgende bepaling:

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Wonen-Gestapeld' is uitsluitend toegestaan indien, binnen drie jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor een gebouw als bedoeld in de leden 4.1 en 6.1, de herinrichting van het terrein is uitgevoerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschapsinrichtingsplan dat in Bijlage 3 van de regels is opgenomen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

13.2 criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 13.1 indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

14.2 wijzigen van Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de van deze regels deel uit makende Staat van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 2 wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

14.3 wijzigen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met:

1. een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, dan wel;
2. een door Burgemeester en wethouders vastgestelde wijziging van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting', zodanig, dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgraving, daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan éénmalig in afwijking van het bepaalde onder lid 15.1.a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1

c. Het bepaalde in lid 15.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

15.2 overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Het bepaalde in lid 15.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan;

15.3 hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen Burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Officierscasino Soesterberg'

Bijlagen regels

Bijlage 1 Horeca categorieën

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 3 Landschapsinrichtingsplan



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl
E-mail: postbus2000@soest.nl