Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Officierscasino Soesterberg

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte
Zaaknr.: 192985

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Zienswijzen.....4
3. Overzicht van de wijzigingen.....7

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Officierscasino Soesterberg’ heeft van 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022 ter inzage gelegen. Het plan betreft de bouw van 104 huurappartementen met een parkeergarage en de transformatie van het rijksmonumentale Officierscasino naar 107 zorgwoningen met bijbehorende zorgfaciliteiten.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ‘Officierscasino Soesterberg’ kenbaar maken. In totaal is er een (1) schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een zienswijze ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01	xxxxx	xxxxx	xxxx	xxxxx

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota opgenomen en van een reactie voorzien. Er worden 6 punten ingebracht, maar die bestaan uit diverse sub-items. Om het overzicht te behouden is een samenvatting van de zienswijzen gegeven Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

NR.	ZIENSWIJZE
01.	**Afwijking t.o.v. Nota van Uitgangspunten** **A**. *De bestaande gebouwen dienen behouden te blijven (bestaande beeld, inclusief dak en gevels). Dit geldt ook voor de bijgebouwen op kavel E3584.* **Reactie gemeente:** Het Officierscasino is een beschermd Rijksmonument (monumentnummer 512721). De bescherming van het monument is niet verankerd in de Nota van Uitgangspunten (NvU), maar in de geldende landelijke wet- en regelgeving. Het planinitiatief is beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), onderdeel van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De RCE heeft positief geadviseerd op het planinitiatief en het daartoe opgestelde ontwerpbestemmingsplan. Als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is de Cultuur- en bouwhistorische verkenning d.d. maart 2015 opgenomen. Hoofdstuk 7 van dat rapport bevat de waardestelling van het monument. Daarin is aangegeven dat het gebouw op kavel E3584, aangeduid als legeringsgebouw (ook wel: hotel), geen monumentwaarden vertegenwoordigt. Dat houdt in dat dit pand niet behouden hoeft te worden. **Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. **B.** *De entree, tussenzaal en grote balzaal dienen voor maatschappelijke doeleinden openbaar toegankelijk te blijven.* **Reactie gemeente:** In de NvU is een randvoorwaardenkaart opgenomen. Dat geeft in een beeld weer wat de kaders voor de (her)ontwikkeling zijn. Voor het hoofdvolume van het Officierscasino met de grote zaal is aangegeven "multifunctioneel gebruik, te behouden bebouwing". Daarbij is in de NvU toegelicht dat "een grote meerwaarde behaald zou worden als de grote theaterzaal toegankelijk zou blijven voor publiek. Dit kan het geval zijn in een commerciële/semi-commerciële functie zoals bijvoorbeeld een congres- of zorgcentrum, of als niet-commerciële functie zoals bijvoorbeeld een buurthuis". In het planinitiatief wordt uitgegaan van een zorgcentrum. Dit waarborgt op zich al de publieke toegankelijkheid zoals bedoeld in de NvU. Aanvullend is in het ontwerpbestemming geregeld dat de grote zaal mede is bestemd als "specifieke vorm van maatschappelijk-wijkcentrum" in combinatie met functie-ondersteunende horeca. Hierdoor is het mogelijk om de ruimte multifunctioneel te gebruiken ten behoeve van maatschappelijke organisaties vanuit Soesterberg. **Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. **C.** *De nieuwbouw dient te voldoen aan de toegestane bouwhoogten conform NvU.* **Reactie gemeente:** In de NvU zijn maximale bouwhoogten aangegeven. Daarbij geldt voor kavel E3584 een maximale

	bouwhoogte van 15m onder bepaalde voorwaarden, namelijk als dit het groene karakter en de identiteit van de campuszone versterkt. Het woongebouw op kavel E3584 heeft een bouwhoogte van 12m en is voorzien van een schuin dak met een nokhoogte van 14,9m. Het dakvolume is door de architect toegevoegd om de nieuwbouw esthetisch gezien goed te laten aansluiten op het monumentale Officierscasino. De nieuwbouw op het terrein heeft net als het monument een flauw pannendak waardoor alle gebouwen familie van elkaar zijn. Dit resulteert in een goede samenhang van de gebouwen en versterkt de identiteit van de campuszone. Door zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is positief geadviseerd op de toepassing van schuine daken met dakpannen. **Conclusie:** De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
02.	**Wonen** **A.** *Het woonprogramma voldoet niet aan het beleid van de gemeente Soest. Er dient 20% sociale huur en 25% middenhuur/-koop gebouwd te worden.* **Reactie gemeente:** Het plan is getoetst aan de Doelgroepenverordening van de gemeente Soest (d.d. 14 oktober 2021). In artikel 11 van de Doelgroepenverordening is de differentiatie aangegeven voor woningbouw in de kern Soesterberg. Daarin is aangegeven dat een woningbouwontwikkeling moet bestaan uit 20% sociale huur, middenhuur en/of sociale koop. Het plan is hierop getoetst en voldoet aan de Doelgroepenverordening. Het planinitiatief voorziet in 20% middenhuur, dit is planologisch geborgd in artikel 6.1.1. (woningdifferentiatie) van het vast te stellen bestemmingsplan. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. **B.** *In diverse documenten uit het verleden is aangegeven dat er maximaal 70 woningen gebouwd kunnen worden. Dat zijn er nu veel meer.* **Reactie gemeente:** De NvU is opgesteld door het Rijksvastgoedbedrijf in samenspraak met de gemeente Soest en de inwoners van Soesterberg. De NvU heeft daarmee bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak en is in maart 2018 door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Soest vastgesteld. In de NvU is geen maximum aangegeven ten aanzien van het aantal woningen. De NvU geeft de bouwgrenzen en bouwhoogten aan en stelt daarmee een kader voor de ruimtelijke begrenzing van de nieuwbouw. In het ontwerpbestemmingsplan is dit nader uitgewerkt in planregels en een verbeelding (plankaart). **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. **C.** *Een bezonningsdiagram ontbreekt.* **Reactie gemeente:** Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. In het planinitiatief staan de gebouwen op eigen terrein en op ruime afstand van de omliggende bebouwing. Er is geen risico van extra schaduw op aangrenzende woonpercelen. Een bezonningsstudie is niet noodzakelijk. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
03.	**Verkeer** **A.** *In het rapport van HaskoningDHV zijn niet alle relevante verkeersbewegingen van nieuwe ontwikkelingen meegenomen. De vermelde intensiteiten zijn te laag ingeschat.* **Reactie gemeente:** HaskoningDHV hanteert voor verkeerstudies het Verkeersmodel Regio Amersfoort. Dat is een

	rekenkundig verkeersmodel dat is opgesteld in samenwerking tussen Rijkswaterstaat Midden Nederland, de provincie Utrecht en de gemeenten Amersfoort, Leusden, Woudenberg, Nijkerk, Baarn en Soest. De intensiteiten zijn geen inschatting maar het resultaat van een berekening. Het verkeersmodel wordt frequent bijgewerkt en houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen in Soesterberg. Op basis van het model kan voor de toekomst een prognose worden gegeven hoe de verkeersintensiteiten zich gaan ontwikkelen op de wegen binnen Soesterberg. Het rapport van HaskoningDHV geeft een prognose van de toekomstige verkeersintensiteiten, waarbij een autonome ontwikkeling zonder het planinitiatief wordt vergeleken met het scenario inclusief planinitiatief. Op basis van de uitkomsten worden voor het planinitiatief geen problemen verwacht met te hoge verkeersintensiteiten op het aanwezige wegennet. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. **B**. *De huidige in- en uitrit vormt geen veilige ontsluiting van het terrein. Er zou een ontsluiting moeten komen ter hoogte van de Generaal Spoorstraat.* **Reactie gemeente:** Op de Rademakerstraat, de Kamerlingh Onneslaan en Oude Tempellaan is al een maximum snelheid van 30 kilometer per uur ingevoerd. De overige wegen waarop nu nog 50 km per uur geldt, worden ook aangepast aan de richtlijnen uit de Leidraad voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur. Dit gaat ook gelden voor de Kampweg. Het handhaven van de bestaande ontsluitingsstructuur is positief beoordeeld door de gemeente. Dit biedt het beste uitgangspunt om de bestaande groenstructuren te handhaven. Beide bestaande in-/uitritten aan de Kampweg worden aangepast naar de bestaande maatvoeringseisen en krijgen een wegbreedte van 5 meter. Bestemmingsverkeer voor het Officierscasino terrein zal op een veilige manier van de bestaande inritten gebruik kunnen maken. Toetsing hierop vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de Wabo-activiteit wijzigen inrit. Het ontsluiten van het terrein door middel van een weg ter hoogte van de Generaal Spoorstraat is ruimtelijk niet goed inpasbaar. Onder het toekomstige woongebouw is een parkeerkelder voorzien. Tussen die kelder en de Kampweg is onvoldoende ruimte aanwezig voor een hellingbaan. Bovendien zou men dan direct vanaf de Kampweg in de parkeergarage kijken. De door de ontwikkelaar voorgestelde oplossing doet recht aan een zorgvuldige inpassing van alle rijwegen en hellingbanen binnen de aanwezige groenstructuren. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. **C.** De voetgangersentree van het woongebouw is onveilig. Hier is geen trottoir of oversteekplaats aanwezig. **Reactie gemeente:** De voetgangersentree van het woongebouw krijgt een korte trottoirstrook langs de Kampweg. Dit is ook de ingang voor bewoners met fietsen. Nabij de hoofdentree zijn op eigen terrein fietsparkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen. In een 30 km/uur zone worden in principe geen zebrapaden aangelegd. Alleen op locaties met een grote voetgangersstroom op meerdere momenten van de dag is een zebrapad een verantwoorde keuze. Een dergelijke drukte wordt op de Kampweg echter niet verwacht. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
04.	**Parkeren** **A.** *De parkeerkundige onderbouwing is onjuist. De aannamen zijn veel te laag ingeschat en de wet wordt met voeten getreden. Bij andere projecten worden zwaardere normen gehanteerd.* **Reactie gemeente:**

	Voor het parkeren gelden de parkeernormen die zijn vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' van de gemeente Soest, zoals vastgesteld op 14 oktober 2021. Het planinitiatief is hierop uitgebreid getoetst en voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. **B.** *De koppeling met het rapport van HaskoningDHV is onjuist.* **Reactie gemeente:** Er is geen koppeling met het rapport van HaskoningDHV. Het rapport van HaskoningDHV geeft een prognose van de toekomstige verkeersintensiteiten, waarbij een autonome ontwikkeling zonder het planinitiatief wordt vergeleken met het scenario inclusief planinitiatief. Die verkeersintensiteiten staan los van de parkeereis. De parkeereis wordt berekend door de hoeveelheid of de omvang van de functie(s) te vermenigvuldigen met de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlagen bij de Nota parkeernormen van de gemeente Soest. Aan deze parkeereis moet minimaal worden voldaan. Het is altijd toegestaan om meer parkeerplaatsen te realiseren. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. **C.** *Er is geen rekening gehouden met het parkeren van zorgpersoneel.* **Reactie gemeente:** Het woonzorgcomplex valt binnen de bestemming Maatschappelijk, type zorgwoningen. Hiervoor geldt volgens de norm van de gemeente Soest een parkeernorm van 0,6 per zorgkamer. Deze norm komt overeen met de landelijke parkeerkencijfers die zijn opgesteld door het CROW, het kenniscentrum voor mobiliteit, verkeer en parkeren. De norm van 0,6 parkeerplaats per zorgkamer houdt rekening met het integrale gebruik van een functie, dus inclusief autoparkeren van bewoners, bezoekers en personeel. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. **D.** *Er is geen rekening gehouden met het parkeren vanwege de maatschappelijke activiteiten in de grote zaal.* **Reactie gemeente:** Op grond van de gemeentelijke Nota Parkeernormen Auto en Fiets wordt de parkeereis berekend over de hoofdfunctie(s) van een verblijfsobject. Ondergeschikte functies worden in principe niet apart berekend. Op grond van paragraaf 3.2 van de Nota geldt het gebruik van de grote zaal ten behoeve van maatschappelijke activiteiten als ondergeschikt. Daarom zijn hiervoor op eigen terrein additioneel geen autoparkeerplaatsen nodig. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
05.	**Luchtkwaliteit, Flora & Fauna** **A**. *De in het ontwerpbestemmingsplan genoemde waarden t.a.v. luchtkwaliteit zijn niet actueel. De NIBM-tool wordt onjuist geïnterpreteerd. Vanwege de luchtkwaliteitsnorm kan geen medewerking worden verleend aan dit project.* **Reactie gemeente:** Er wordt gesteld dat de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde waarden ten aanzien van de luchtkwaliteit niet actueel zijn en dat de NIBM-tool onjuist is geïnterpreteerd. Er wordt echter niet onderbouwd op grond waarvan die conclusie wordt getrokken. De meest actuele NSLmonitoringskaart is gebruikt voor het aflezen van de bestaande concentraties en de luchtkwaliteit. 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 aangetoond dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie

van voldoende kwaliteit is.

De ontwikkelingen binnen het plangebied, met circa 107 zorgkamers en circa 104 appartementen, liggen ver beneden de drempelwaardes van het 'besluit niet in betekende mate' (NIBM) waardoor er geen negatief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse te verwachten valt. Dit is ook gevisualiseerd in figuur 17 van het ontwerpbestemmingsplan. Onderdeel van het besluit NIBM is de zogenaamde NIBM-tool. In deze tool kan het aantal extra verkeersbewegingen ingevoerd worden. Op basis van de studie van HaskoningDHV neemt het aantal verkeersbewegingen met (maximaal) 2.150 toe. Wanneer het aantal van 2.150 ingevoerd wordt in de NIBM-tool blijkt dat voor het jaar 2025 geen sprake is van een negatieve bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2150
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,99**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,31**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

B. *Het effect op de flora en fauna is onvoldoende onderzocht.*

Reactie gemeente:
Er wordt gesteld dat het effect op de flora en fauna onvoldoende is onderzocht. Er wordt echter niet onderbouwd op grond waarvan die conclusie wordt getrokken.

Door onderzoeksbureau Archimill is 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, daarbij is expliciet gekeken naar de invloed van eventuele beperkte bomenkap. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 9 van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis daarvan is geconcludeerd dat het aspect flora & fauna voldoende is onderzocht en dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

Conclusie:
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

C. *De keuze voor kloeke gebouwen in plaats van kleinschalige bebouwing zal leiden tot verlies van het groen. Van een parkachtige setting zal geen sprake zijn.*

Reactie gemeente:
Vanuit de ruimtelijke ordening is voor de campuszone een grotere korrel wenselijk. Daarmee wordt

	het karakter van deze groene zone behouden en wordt voorkomen dat deze zone wordt ingevuld als reguliere woonwijk. De keuze voor een invulling met kloeke gebouwen draagt juist bij aan het behoud van de aanwezige groene structuur. De keuze voor kloeke gebouwen is opgenomen in de NvU. Hierin is aangegeven: de nieuwe bebouwing moet "zich presenteren als kloek gebouw naast het rijksmonument, of een aantal forse gebouwen. Een te kleine korrel is hier niet gewenst vanuit de gemeente." Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het gestelde kader. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
06.	**Procedureverloop** **A**. *Waarom werkt de gemeente mee aan dit plan? Het is veel te grootschalig en past niet in de stedelijke context van Soesterberg. Bij de aanbesteding destijds hadden andere plannen een veel gunstiger effect op het sociale leven binnen Soesterberg.* **Reactie gemeente:** Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) was eigenaar van de grond en heeft in 2018 een verkoopprocedure doorlopen waarbij meerdere partijen een bieding konden doen. Dit heeft geresulteerd in een gunning aan de combinatie Schavast en IQNN Development. De gemeente was geen partij bij de besluitvorming inzake deze gunning. Dat lag volledig bij het RVB. De gemeente Soest heeft in dit proces wel een publiekrechtelijke rol. Zoals hiervoor al aangegeven is de Nota van Uitgangspunten opgesteld door 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 de gemeente Soest vastgesteld. Het NvU heeft gediend als toetsingskader bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. De ontwikkeling is begin 2019 gestart en het plan is op 31 maart 2022 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode van drie jaar is de planvorming door de gemeente zorgvuldig getoetst, ook ten aanzien van de uitgangspunten van de NvU. Het planinitiatief heeft met de functies Wonen en Maatschappelijk een toegevoegde waarde voor Soesterberg en is passend binnen de door de gemeente gestelde kaders. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. **B.** *De huidige ontwikkelaar heeft een dusdanig hoge bieding gedaan dat de bouwvolumes wel meer moeten zijn dan toegestaan (maximaal plus).* **Reactie gemeente:** De huidige ontwikkelaar heeft de locatie gekocht van het RVB. Voor de gemeente Soest was en is de hoogte van de bieding c.q. de koopsom geen relevante parameter. Zoals hiervoor toegelicht is het ontwerpbestemmingsplan het resultaat van een uitgebreid, zorgvuldig doorlopen proces waarbij het planinitiatief op alle relevante aspecten is getoetst en goedgekeurd. **Conclusie:** Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Overzicht van wijzigingen

Hierbij treft u aan een opsomming van de wijzigingen zoals weergegeven in de nota van zienswijzen. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Zienswijzen		
Ad	**Wijziging in:**	**Wijziging**
	n.v.t.	n.v.t.