

COLLEGEVOORSTEL

Steller advies:

Ferry Supusepa

Afgestemd met:

Omgevingskamer

Afdeling en team:

Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:

154078

Portefeuillehouder:

Harrie Dijkhuizen

Datum:

22 maart 2022

Onderwerp:

terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Officierscasino Soesterberg

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Advies

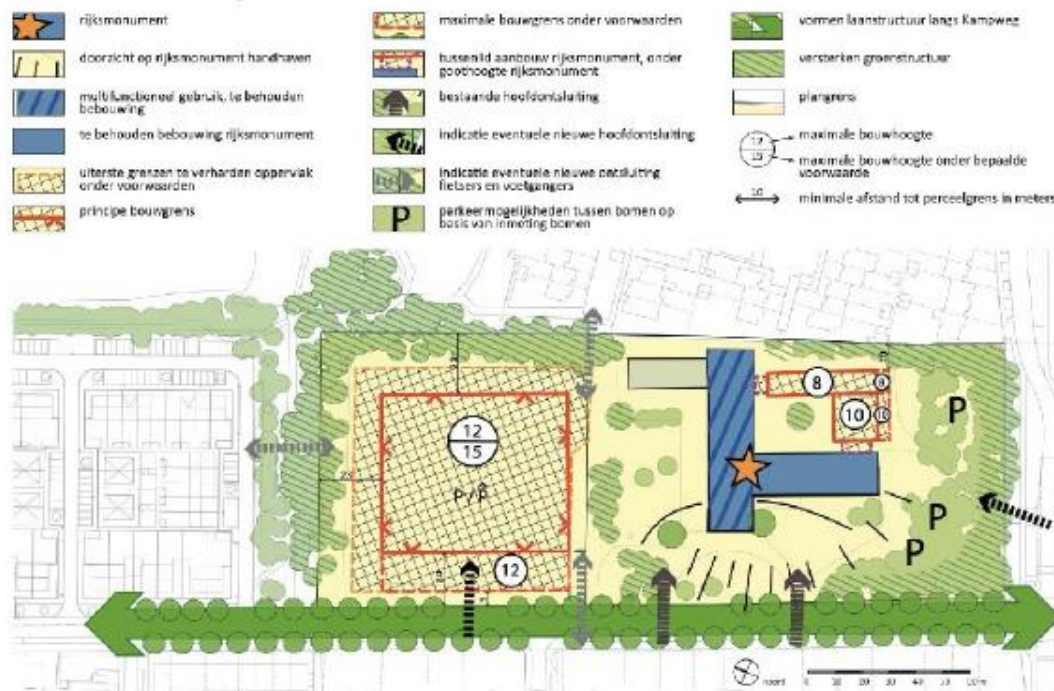
1. In te stemmen met de aanvraag om het ontwerpbestemmingsplan "Officierscasino Soesterberg", de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en de aanvraag om omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden conform de Coördinatieverordening Soest 2014;
2. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Officierscasino Soesterberg", de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en de hiermee gecoördineerde omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw van 104 appartementen en 107 zorgappartementen;
3. het ontwerpbestemmingsplan "Officierscasino Soesterberg", inclusief bijgesloten aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en de hiermee gecoördineerde ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen;
4. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan ten inzage te leggen, het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.



Aanleiding

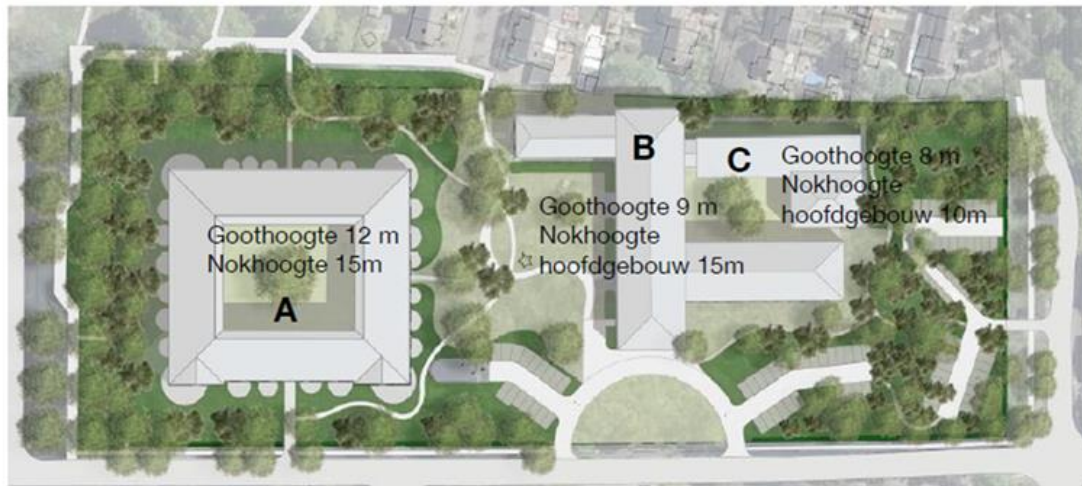
Door het rijksvastgoedbedrijf is het officierscasino verkocht aan de combinatie IQNN en Schavast b.v. Voor de verkoop is een nota van uitgangspunten opgesteld. Over deze nota van uitgangspunten heeft participatie met een grote groep belanghebbenden plaatsgevonden middels een klankbordgroep (zie afbeelding 1).

B Randvoorwaardenkaart



Initiatiefnemer heeft op basis van de nota van uitgangspunten een plan opgesteld voor zorg en wonen. Dit plan ziet toe op de nieuwbouw van 104 huurappartementen met een parkeergarage en de transformatie van het rijksmonumentale officierscasino naar 107 zorgwoningen met bijbehorende zorgfaciliteiten. De groenstructuur op het terrein vormt een belangrijke drager voor het plan. Het terrein krijgt een parkachtige uitstraling met daarin enkele herkenbare, autonome gebouwen. Dit plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat het perceel de

bestemming "Maatschappelijk-Militaire zaken" heeft. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch - planologisch kader waarbinnen de ontwikkelingen op het terrein van het Officierscasino mogelijk worden gemaakt.



Afbeelding 2: impressie stedenbouwkundig plan



Afbeelding 3: impressie herontwikkeling Officierscasino

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest.

Argumenten

1.1 Toepassen coördinatieregeling;

Uw college wordt geadviseerd om in te stemmen met de toepassing van de coördinatieregeling, zoals vastgesteld in de 'Coördinatieverordening Soest 2014'. De coördinatieregeling maakt het mogelijk om de besluiten bij een geplande ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Het gaat hierbij in dit geval om het bestemmingplan en de omgevingsvergunning.

Op 15 december 2020 heeft uw college al ingestemd met het gecoördineerd ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling was daar niet bij inbegrepen.

De coördinatieprocedure levert tijdswinst op voor de initiatiefnemer. In plaats van het aanvragen van een omgevingsvergunning ná het vaststellen van het bestemmingsplan lopen beide procedures nu gelijktijdig op.

Een ander voordeel van coördinatie (voor initiatiefnemers en andere belanghebbenden) is dat er sprake is van één beroepsinstantie (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) als het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen worden gecoördineerd in plaats van twee aparte, afwijkende beroepsprocedures.

2.1 Het bestemmingsplan "Officierscasino Soesterberg" voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders;

Het bestemmingsplan "Officierscasino Soesterberg" is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Er zijn geen bezwaren tegen de planvorming. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid. Kortom, de totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen (onder andere groenstructuur, flora en fauna, verkeer en het belang van de omwonenden).

2.2 Het landschapsinrichtingsplan voldoet aan het gestelde in de Nota van Uitgangspunten vanuit stedenbouwkundig, groen en verkeerskundig oogpunt;

Het officierscasino ligt in een groene campuszone langs de Kampweg. Het landschap verbindt de gebouwen in deze campuszone. Dit landschapsinrichtingsplan geeft aan hoe het boskarakter van de groene campuszone kan worden vastgehouden en waar mogelijk verder versterkt. Binnen het gemeentelijke bomenbeleid is het belang van dit gebied erkend door het aan te merken als Parkwijk. Dat betekent dat de bomen uitgangspunt vormen bij de herinrichting van een dergelijk gebied.

Conform de Nota van Uitgangspunten dient het terrein een bosparkachtige uitstraling te krijgen met daarin enkele herkenbare, autonome gebouwen. Het middengebied tussen het appartementengebouw en het Officierscasino wordt ingericht als het centrale hart van het park.

Stedenbouw

Het terreinontwerp voldoet aan het stedenbouwkundige uitgangspunt dat het Officierscasino als zelfstandig object herkenbaar moet blijven in een

ruim aangelegde bosparkachtige tuin. Aan de noordzijde van het monument is, in het hart van het totale plangebied, een fraaie open parkruimte gecreëerd met een hoge verblijfskwaliteit.

Groen

Als basis voor het plan is een BEA opgesteld waarin per deelgebied aangegeven is wat de kwaliteit is van de bestaande bomen, welke bomen gehandhaafd kunnen worden en welke bomen gekapt mogen worden om de herinrichting van het gebied mogelijk te maken. In het plan worden de bestaande in- en uitritten gehandhaafd als ontsluiting naar de openbare weg. Hierdoor is de impact op de aanwezige groenstructuur beperkt. Alleen ten behoeve van de hoofdentree van het woongebouw wordt vanaf de Kampweg een nieuw voetpad van circa 4m breed gerealiseerd. De laanstructuur van de Kampweg blijft gehandhaafd en het zicht op het Officierscasino vanaf de Kampweg wordt hersteld, zoals aangegeven in de Nota van Uitgangspunten. In totaal worden 45 nieuwe bomen aangeplant en worden 41 bomen gekapt om gebouwen en bospark te ontsluiten en het parkeren in te passen overeenkomstig de Parkeernota.

Verkeer

Voor de ontsluiting van het plangebied is gebruik gemaakt van de bestaande inritten. Onder het woongebouw is een grote ondergrondse parkeergarage opgenomen. De inpassing van het resterende parkeren op maaiveld is in het terreinontwerp zorgvuldig ingepast en kleinschalig qua opzet. Het plan voldoet aan de parkeernorm zonder dat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied daaronder is komen te lijden. Door het parkeren op te lossen in de ondergrondse parkeergarage en in het bosareaal langs de Kamerlingh Onneslaan is het gelukt om het hart van het plangebied vrij te houden en in te richten als hoogwaardig verblijfsgebied. Het voorterrein van het Rijksmonument heeft een cultuurhistorische waarde en is vrijgehouden van parkeren. Het parkeren op maaiveld is niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg.

2.3 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling;

Met de, als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde, aanmeldnotitie is inzicht gekregen in de milieugevolgen van het project. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, is de conclusie dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

2.4 Woonprogramma voldoet aan volkshuisvestelijke norm en het woon-zorggedeelte aan het Attrive-rapport;

In de regels behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat minimaal 20% van het totaal aantal reguliere woningen (niet-zorg woningen) dient te bestaan uit sociale huur, middenhuur en/of sociale koop conform het bepaalde in de 'Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021', zoals vastgesteld op 14 oktober 2021.

Het voorziene programma van 25% dementie past binnen het Attrive-onderzoek van 2019. Het is geaccepteerd als pipe-lineproject op basis van het verzoek vanuit ruimte in 2019. De afdeling samenleving kan instemmen met de wijze van bestemmen als voldoende wordt gegarandeerd dat ter plaatse geen wmo zorg plaatsvindt.

3.1 Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning;

De aanvraag omgevingsvergunning is door het team V&H beoordeeld. De gecoördineerde ontwerp omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd omdat dat deze voldoet aan de kaders van het ontwerpbestemmingsplan en de overige van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd;

De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Kanttelingen

1.1 Instemmen met het toestaan van drie deuren in de grote zaal van de officierscasino

Uw college wordt voorgesteld om in te stemmen met het verzoek van de initiatiefnemer om drie deuren aan te brengen in de grote zaal aan de buitenzijde naar de groene ruimte tussen gebouw A en B conform de tekening die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De monumentale hal en de grote zaal worden het hart van het nieuwe zorgcomplex. Deze zone wordt voor de 107 bewoners de centrale woon- en eetkamer. Gedurende het overgrote deel van de dag zullen zij daar met elkaar hun tijd doorbrengen. Het leefbaar maken van de grote zaal en de centrale hal is een belangrijke voorwaarde voor de herbestemming tot zorgcomplex. Om dit te realiseren is voldoende daglichttoetreding en contact met buiten creëren nodig om van de grote ruimtes aangename verblijfsruimtes te kunnen maken. De Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) heeft negatief gereageerd op dit verzoek. Het advies is om te volstaan met twee deuren omdat dit meer aansluit op het karakter van het gebouw, maar de RCE geeft aan geen zienswijze in te dienen als de gemeente het gebruik van het pand belangrijker acht dan het advies van de RCE. De nieuwe deuropening in de centrale hal en de twee nieuwe deuropeningen in de grote zaal doen geen wezenlijke afbreuk aan het 'streng' uiterlijk en genoemd contrast. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) adviseert positief, omdat daar de gelijkvormigheid van het gebouw wordt bevorderd. Daardoor komen aan beide zijde drie deuren in de grote zaal. Voorgesteld wordt om in afwijking van het advies van de RCE in te stemmen met het advies van CRK.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer. Uw college wordt hierover separaat geïnformeerd.

Baten

Niet van toepassing

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie

De besluiten op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpbesluiten worden gezamenlijk voor een ieder ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht.

Ingediende zienswijzen worden gewogen en het eventueel aangepaste ontwerpbestemmingsplan wordt dan aan het college gezonden zodat het college de raad het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling kan aanbieden.

Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen. Hierdoor kan er aanzienlijke tijdswinst worden behaald in deze procesfase.

Participatie

In het najaar van 2020 heeft een intensief participatietraject plaatsgevonden over de geplande herontwikkeling van het Officierscasino in Soesterberg(1.i). De ontwikkelcombinatie bestaande uit Schavast en IQNN en de gemeente Soest hebben constructief samengewerkt om het participatietraject vorm te geven. Het resultaat van het participatietraject is dat er overeenstemming is over de herontwikkeling van het Officierscasino onder de direct omwonenden en de ontwikkelcombinatie, deze conclusie kan getrokken worden op basis van de terugkoppeling die de ontwikkelcombinatie tijdens en na de omwonendenbijeenkomst heeft ontvangen.

Punten van aandacht door de buurtbewoners:

Verschillende omwonenden hebben aangegeven dat zij graag willen dat er looppaden worden gecreëerd die aansluiten op de Bloemheuvel, Noorduyn en het achterliggende park; Er komen looppaden naar Bloemheuvel, Noorduyn en het achterliggende park waarvan zowel de omwonenden als de toekomstige nieuwe bewoners gebruik van kunnen maken

Verschillende omwonenden hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat de in-en uitritten naar en van het terrein van het Officierscasino veilig zijn. De bestaande in-en uitritten aan de Kampweg en de Kamerlingh Onneslaan zullen worden gebruikt voor de ontsluiting van het autoverkeer. De ontwikkelcombinatie heeft aangegeven dat zij het ook belangrijk vinden dat de in-en uitritten veilig zijn. Dit is de reden waarom de ontwikkelcombinatie aan Goudappel Coffeng, een adviesbureau op het gebied van mobiliteit en ruimte, heeft opgedragen te onderzoeken of de in-en uitritten veilig zijn.

De ontwikkelcombinatie was voornemens een bijgebouw te realiseren voor een koude-en warmteopslag op het terrein van het Officierscasino nabij de Bloemheuvel. De bewoners van de Bloemheuvel hebben aangegeven dat zij liever niet willen dat er een bijgebouw wordt gerealiseerd nabij hun

woningen. De ontwikkelcombinatie heeft daarom besloten dat er geen bijgebouw voor een koude-en warmteopslag wordt gerealiseerd. In plaats daarvan zal de koude-en warmteopslag onder de in-en uitrit van de parkeergarage van het appartementengebouw worden gerealiseerd.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van uw besluit.

De gemeente verzorgt de publicatie (Gemeentebld, gemeentelijke website en Soester Courant) en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning. Daarnaast wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

1.a Ontwerpbestemmingsplan;1.b Ontwerp omgevingsvergunning;1.c Landschapsinrichtingsplan;1.dBEA;1.e De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling;1.fgeveltekeningen;1.g RCE advies;1.h CRK advies; 1.i participatieverslag.
