

Aanmeldingsnotitie
vormvrije m.e.r.- beoordeling

Gemeente Soest
Officierscasino, Soesterberg

Datum: 17 november 2021

Steller: Lodewijck Groep

Versie: Definitief

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en plangebied	4
1.2	Waarom een meldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	4
1.3	Doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling	6
1.4	Criteria vormvrije m.e.r.-beoordeling	6
1.5	Leeswijzer	6
2	DE VOORGENOMEN ONTWIKKELING	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Aard en omvang van de ontwikkeling	7
2.3	Gevoelig gebied	8
2.4	Cumulatie met andere projecten	8
3	POTENTIËLE EFFECTEN	9
3.1	Archeologie	9
3.2	Cultuurhistorie	9
3.3	Bodem	10
3.4	Ecologie	10
3.5	Geluid	11
3.6	Luchtkwaliteit	12
3.7	Externe veiligheid	12
3.8	Bedrijven- en milieuzonering	12
3.9	Geur	12
3.10	Kabels en leidingen	13

3.11	Water	13
3.12	Verkeer en parkeren	13
3.12.1	Verkeer	13
3.12.2	Parkeren	14
4	CONCLUSIE	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en plangebied

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.

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 landgoed 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.



Afbeelding 1 Ligging plangebied (bron: google maps)

1.2 Waarom een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. De belangrijkste procedurele wijziging is dat bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldingsnotitie geschreven moet worden. Het bevoegd gezag bepaalt op basis van deze notitie of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dit is een nieuwe, extra procedurele stap in de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Met deze aanmeldingsnotitie kunnen in een vroeg stadium van een ruimtelijke ontwikkeling de milieugevolgen in kaart worden gebracht en worden beoordeeld. Onder 'in een vroeg stadium' wordt vóór de terinzagelegging van het ontwerpbesluit verstaan. De basis van de milieueffectrapportage (MER) wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. zijn ontwikkelingen aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Afhankelijk van het type en de omvang van de ontwikkeling en het voortraject dient een m.e.r.-procedure, een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. Het type en de omvang van een ontwikkeling, die relevant zijn in het kader van het Besluit m.e.r., staan beschreven in bijlage C en D, onder de kolom 'drempelwaarde' van het Besluit m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is altijd nodig als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- Het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
- De omvang van die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

De vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd bij activiteiten in kolom 1 van de D-lijst en de besluiten (kolom 4) die daaraan zijn gekoppeld, in gevallen waarin de omvang beneden de drempelwaarde (kolom 2) ligt. In de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. is in bijlage D onder D11.2 de volgende activiteit opgenomen: *De aanleg, wijziging, of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 104 appartementen en 107 zorgwoningen aan de Kampweg in Soesterberg. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij de categorie D.11.2 zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Ontwikkelingen	Gevallen	Plannen	Besluit
De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de ontwikkeling betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer. In gevallen waarin de ontwikkeling betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6 eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van

Conclusie: De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling blijft onder de drempelwaarde van de genoemde categorie. Conform het Besluit m.e.r. is voor ontwikkelingen die in de D-lijst zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarden blijven, een vormvrije m.e.r.beoordeling noodzakelijk. Deze m.e.r.beoordeling vindt plaats in de vorm van een meldnotitie.

1.3 Doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het doel van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is om te analyseren in hoeverre sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kan het bevoegd gezag besluiten een m.e.r.-procedure op te starten. Als de milieugevolgen beperkt zijn of hierin het plan goed mee om kan worden gegaan, volstaat deze vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan afgerond en vormt dan een bijlage bij het ruimtelijk besluit (in dit geval het bestemmingsplan).

1.4 Criteria vormvrije m.e.r.-beoordeling

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.. De diepgang bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Wel moet in ieder geval aandacht worden besteed aan de volgende criteria:

1. *Een beschrijving van de kenmerken van het plan.*
Hierbij wordt ingegaan op de aard en omvang van het plan en eventuele veranderingen die, al dan niet in cumulatie met andere projecten, kunnen optreden.
2. *Een beschrijving van de plaats van het plan.*
In het plangebied en daarbuiten kunnen gebieden voorkomen die gevoelig zijn voor bepaalde verstoringen. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt aandacht besteed aan de relevante gevoelige gebieden en locaties in de omgeving van het plan. Te denken valt hierbij aan kwetsbare natuurgebieden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, gebieden met bijzondere landschappelijke en/of archeologische en/of cultuurhistorische waarden.
3. *Kenmerken van het potentiële effect.*
Door de mogelijke verstoringen van het plan in samenhang met de gevoelige gebieden en locaties in de omgeving van het plan te beschouwen zijn de potentiële effecten van het plan te bepalen. Daarbij wordt, waar mogelijk, o.a. ingegaan op het bereik van het effect, de orde van grootte en de complexiteit van het effect, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

1.5 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling beschrijft de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, waarbij wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. De potentiële effecten van het plan zijn in hoofdstuk 3 beschreven. Daarbij is voor relevante milieuthema's ingegaan en de effecten die het plan heeft op eventuele gevoelige gebieden in het plangebied en daarbuiten. In hoofdstuk 4 zijn de conclusies van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling benoemd en wordt geadviseerd of een m.e.r.-procedure dient te worden opgestart.

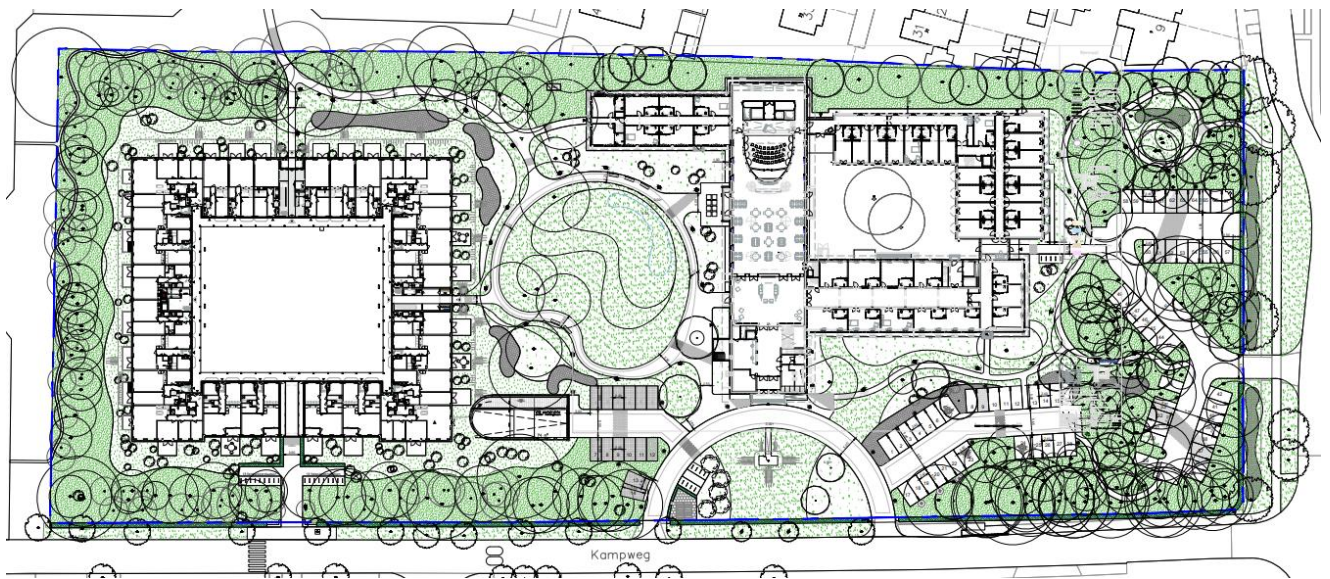
2 De voorgenumen ontwikkeling

2.1 Bestaande situatie

In het plangebied zijn meerdere bestaande gebouwen gesitueerd waaronder het Rijksmonumentale Officierscasino. Het Officierscasino bestaat uit een hoofdvolume met twee zijvleugels. Naast het voormalige sportveld staat een vrijstaand gebouw met twee bouwlagen. Het plangebied kenmerkt zich verder door de aanwezigheid van bomen en groenstructuren. Aan de noordoost zijde van het plangebied lopen de groenstructuren van het plangebied over in het landgoed van Egghermonde.

2.2 Aard en omvang van de ontwikkeling

In de toekomstige situatie zal het plangebied worden herontwikkeld tot een woongebied, een zorginstelling en een gezamenlijke semi-openbare groene ruimte. Het woningbouwprogramma bestaat uit 104 appartementen in een nieuw te bouwen gebouw en 107 zorgwoningen, verdeeld over het Officierscasino en één nieuwe aanbouw. Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost, zowel op maaiveld als in een parkeerkelder onder het nieuwe woongebouw. Er is veel aandacht besteed aan de landschappelijke invulling van de buitenruimte, het sparen van de waardevolle bomen en groenstructuur stond daarbij voorop. Naast de esthetische landschappelijke uitstraling krijgt de buitenruimte ook een belangrijke rol voor de waterhuishouding binnen en rondom het plangebied. Er worden geen nieuwe ontsluitingen aangelegd op de omliggende wegen (Kampweg, Kamerling Onneslaan).



Afbeelding 2 Landschapinrichtingsplan (bron: Copijn Landschapsarchitecten)

2.3 Gevoelig gebied

Het plangebied ligt niet in of direct nabij een gebied dat is beschermd op basis van natuurwaarden. De dichtstbijzijnde Natura – 2000 gebieden zijn de Oostelijk vechtplassen, Kolland en Overlangelbroek, Arkemheen en de Veluwe op respectievelijk 10, 13, 13 en 21 kilometer. Middels een Aeries – berekening (*bijlage 13 van het bestemmingsplan ‘Officierscasino, Soesterberg’*) is aangetoond dat de ontwikkeling geen significante stikstofdepositie veroorzaakt op één van deze Natura – 2000 gebieden.

Het plangebied ligt in een door de gemeente Soest aangewezen gebied met een ‘Waarde – Archeologie lage verwachting’. Uit onderzoek in het verleden en een recent uitgevoerd bureauonderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet aangetast zullen worden door de beoogde ontwikkeling. Tevens valt het plangebied binnen een beschermd dorpsgezicht, ter plaatse zijn geen werkzaamheden gepland. Het beschermd dorpsgezicht wordt niet aangetast en zal planologisch beschermd blijven. Het plangebied heeft geen functie als grondwaterbeschermingsgebied en/of waterkering.

2.4 Cumulatie met andere projecten

Het project voorziet in het mogelijk maken van 104 appartementen en 107 zorgwoningen in Soesterberg. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand stedelijk gebied en het plangebied kan gezien worden als een inbreidingslocatie, zoals ook aangegeven in het Masterplan Soesterberg. Er vindt hierdoor geen verdere ruimtelijke verspreiding van verharding en stedelijke ontwikkeling plaats in bestaand landelijk gebied. De gemeente (en de provincie Utrecht) ziet een behoefte op zowel de woning- als zorgmarkt die met de bestaande capaciteit nog niet volledig is ingevuld. De vraag naar woningen in alle prijssegmenten is nog steeds groter dan het aanbod. De woningen en zorgwoningen voorzien in een deel deze behoefte.

3 Potentiële effecten

In dit hoofdstuk worden de potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het milieu beoordeeld. Er wordt specifiek ingegaan op welke belangrijke relevante effecten op het milieu te zijn verwachten, waarbij tevens de omvang en het bereik wordt aangegeven. Ook de waarschijnlijkheid van het effect, de duur, frequentie en eventuele onomkeerbaarheid komen aan bod. Wanneer van toepassing, worden de maatregelen in kaart gebracht om het gegeven effect te verminderen en/of neutraliseren.

Omdat het gaat om een beknopte onderbouwing van eventueel verwachte effecten worden de onderliggende wetten en beleidsstukken zoveel mogelijk achterwege gelaten, alleen waar nodig zal hierna verwezen worden.

3.1 Archeologie

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Soest is het plangebied in z'n geheel gelegen binnen 'archeologisch waardevol verwachtingsgebied 3'. De beleidsadvieskaart is vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' in het geldende bestemmingsplan. Voor deze gebieden geldt dat bij verstoringen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek vereist is.

De graaf- en bouwwerkzaamheden die nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling overstijgen deze drempelwaarde niet, derhalve kan aanvullend onderzoek achterwege blijven. Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart kan geconcludeerd worden dat voor het aspect archeologie geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.2 Cultuurhistorie

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. Op basis van de landelijke wetgeving dient bij een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met deze cultuurhistorische waarden.

Oorspronkelijke verkaveling

In verband met de oorspronkelijke verkaveling is bij de planvorming gekozen voor een opzet met stevige gebouwen in een parkachtige setting. Op deze manier behoudt de zijde (ter plaatse van de hoofdingang van het Officierscasino) 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 historische Amersfoortseweg. Het beeld met de hoge bomen blijft 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

Om de kwaliteit van grote ruimten binnen het Officierscasino te kunnen behouden is gekozen voor een zorgbestemming met een duidelijke behoefte aan gemeenschappelijke verblijfsruimten, daar leent het gebouw zich perfect voor. In een woonzorgcomplex kunnen de grote zaal en centrale hal worden ingericht als woonkamer en eetzaal. Hierdoor kunnen omvangrijke (constructieve) ingrepen achterwege blijven welke een negatieve invloed zouden hebben op de monumentale waarde.

In een intensieve samenwerking tussen de architect, de gemeente, de initiatiefnemer en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (REC) is gekomen tot een functioneel ontwerp dat zowel voor het toekomstige gebruik als het behoud van het Rijksmonumentale vastgoed optimaal is.

Het ontwerp is tot stand gekomen door een uitgebreide cultuurhistorisch onderzoek. Door de nieuwe invulling van het Officierscasino is er weer voldoende (financieel) draagvlak ontstaan om de unieke waarden van het Officierscasino voor Soesterberg te behouden. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en overleggen met alle relevante partijen kan geconcludeerd worden dat voor het aspect cultuurhistorie geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.3 Bodem

De initiatiefnemer van de ontwikkeling heeft tussen 2012 en 2020 verschillende bureau- en verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied. Het doel van het onderzoek is om de bodemkwaliteit op de locatie nader te bepalen en eventuele verontreinigingen te signaleren in de grond en/of het grondwater. Ook heeft er een asbest in de bodemonderzoek plaatsgevonden.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Ook is geen sprake van verontreiniging met asbest. De bodem binnen het plangebied is geschikt voor de toekomstige functies wonen en zorg. Op basis van de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat voor het aspect bodem geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.4 Ecologie

De initiatiefnemer heeft een quickscan flora & fauna en aanvullende vleermuizenschouw uitgevoerd binnen en direct rondom het plangebied.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering vormen voor de herontwikkeling. 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 enkele 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 voor het aspect flora & fauna geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.5 Geluid

De Wgh ziet woningen en zorgwoningen als een gevoelig object, wat betekent dat het maximale geluidsniveau 48 dB mag bedragen op de gevel. Om te kunnen onderbouwen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de beoogde woningen en zorgwoningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ook is gekeken naar de invloed van de ontwikkeling op de bestaande woningen rondom het plangebied. Er is alleen onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk, nader onderzoek naar zowel industrielawaai en/of spoorwegverkeerlawaaï is niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt binnen de geluidscontouren van zowel de Kampweg als de Rijksweg A28, aanvullend is ook de Kamerlingh Onneslaan in het onderzoek meegenomen ondanks dat dit een 30 km/u weg betreft.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 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. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB licht overschreden. De waarde ligt ruimschoots onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Voor de overschrijding dient een hogere waarde verleend te worden door het bevoegd gezag.

Op de westelijke gevel 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 wegverkeerslawaaï bestaande woningen vanwege de Kampweg en Kamerlingh 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. Uit het onderzoek blijkt dat de invloed van de ontwikkeling op de omliggende bestaande woningen verwaarloosbaar is en niet tot belemmeringen leidt.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor het geluid geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.6 Luchtkwaliteit

Het planinitiatief valt met de realisatie van in totaal 211 (zorg)woningen in één van de categorieën die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is daarom vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op voorhand kan daarom worden vastgesteld dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.7 Externe veiligheid

Nieuwe woningen en zorgeenheden worden in de wet aangemerkt als 'kwetsbare objecten'. Er ligt slechts één risicobron, de A28, in de nabijheid van het plangebied. De A28 is opgenomen in de regeling basisnet. Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over deze weg. De PR 10^{-6} bedraagt 13 meter gezien vanaf het hart van de weg, het plangebied ligt op ruim 450 meter. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

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

Op voorhand kan daarom worden vastgesteld dat er voor het aspect externe veiligheid geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.8 Bedrijven- en milieuzonering

Binnen het plangebied worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt die mogelijk invloed hebben op de bestaande omgeving. Ten opzichte van de huidige bestemming 'Maatschappelijk – militaire zaken' zal eerder sprake zijn van een afname van potentiële belemmeringen. Rondom het projectgebied zijn vooral woningen gesitueerd, derhalve is sprake van een rustige woonwijk.

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 nabijgelegen bedrijven liggen op afstanden variërend van 70 tot 350 meter tot de gevel van de gevoelige bestemmingen binnen het plangebied. In de regels van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat deze bedrijven maximaal binnen milieucategorie 1 en 2 mogen vallen. De richtafstanden voor bedrijven met deze milieucategorie zijn ten hoogste 30 meter in een rustige woonwijk.

Geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Op voorhand kan daarom worden vastgesteld dat er voor het aspect bedrijven- en milieuzonering geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.9 Geur

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er zich in de nabije omgeving geen bedrijven bevinden die mogelijk geurhinder veroorzaken. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor de ontwikkeling van 211 (zorg)woningen. Op voorhand kan worden vastgesteld dat er voor het aspect geur geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.10 Kabels en leidingen

In of rondom het projectgebied lopen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Deze conclusie kan getrokken worden op basis het vigerende bestemmingsplan 'Soesterberg'. Op voorhand kan worden vastgesteld dat er voor het aspect kabels en leidingen geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.11 Water

Binnen het plangebied zijn zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid van toepassing. Het beleid is gezamenlijk met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling onderzocht en gerapporteerd in een wateronderzoek.

Uit het onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied circa 7.939 m² zal worden bebouwd, hiervan wordt 1.863 m² voorzien van retentiedaken. Rondom de bebouwing zal 4.640 m² (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 m³. Gelet op de doorlatendheid van de bodem en de omvang van het plangebied is de inpassing van infiltratievoorzieningen goed mogelijk. De noodzakelijke maatregelen voor de waterhuishouding zijn door de initiatiefnemer verwerkt in het inrichtingsplan waarmee het toekomstige watersysteem voldoet aan het beleid van de gemeente Soest. In het kader van het vooroverleg heeft ook het waterschap Vallei en Veluwe ingestemd.

Op voorhand kan worden vastgesteld dat er voor het aspect water geen potentiële negatieve effecten worden verwacht.

3.12 Verkeer en parkeren

3.12.1 Verkeer

De herontwikkeling binnen het plangebied zal leiden tot een toename van de verkeersbewegingen in en rondom het plangebied. Door adviesbureau Royal HaskoningDHV is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd.

Uitgangspunt voor de berekening is het "Verkeersmodel Regio Amersfoort", welke inzicht geeft in de huidige verkeersstromen en intensiteiten, maar ook voorziet een prognose voor de toekomst (prognosejaar 2030). In het verkeersmodel is al rekening gehouden met overige ruimtelijke ontwikkelingen in en rondom Soesterberg en de autonome stijging van autogebruik. HaskoningDHV heeft de verwachte toename berekend tussen het prognosejaar met én zonder de ontwikkeling van het Officierscasino.

De berekening van HaskoningDHV geeft aan dat ter hoogte van het Officierscasino de verkeersbewegingen (t.o.v. het verkeersmodel zonder het Officierscasino) toenemen met 460 en ter hoogte van het kruispunt met de Rademakerstraat met 465 verkeersbewegingen. HaskoningDHV concludeert op basis van deze uitkomsten 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.

3.12.2 Parkeren

De parkeerbehoefte dient te worden bepaald aan de hand van de parkeernormen die zijn vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening, slimmer en beter' van de gemeente Soest. Voor de ontwikkeling van het Officierscasino is gekozen voor toepassing van de parkeernorm inclusief fietsparkeren.

De beoogde ontwikkeling leidt tot een parkeerbehoefte van in totaal 223 parkeerplaatsen. Een deel van deze parkeerplaatsen kennen (conform de parkeernota) dubbelgebruik vanwege de verschillende functies (wonen en zorg). Het dubbelgebruik omvat 52 plaatsen van de woonfunctie en 67 plaatsen van de zorgfunctie, in totaal zijn dit 119 parkeerplaatsen met dubbelgebruik. De overige 104 parkeerplaatsen zijn privéplaatsen voor de bewoners van het woongebouw.

Binnen het plangebied wordt voorzien in 223 parkeerplaatsen, deze zijn als volgt te onderscheiden. Onder het woongebouw wordt een ondergrondse parkeergarage met 141 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het maaiveld ter plaatse van de rijweg naar de parkeergarage worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voorziet in 67 parkeerplaatsen voor het woonzorgcomplex op maaiveld. De gehele ontwikkeling voorziet in daarmee $156 \text{ (wonen)} + 67 \text{ (zorg)} = 223$ parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarvan zijn 119 plaatsen bestemd voor dubbelgebruik en zijn in de parkeergarage 104 plaatsen exclusief gereserveerd voor bewoners

De parkeeroplossing voldoet daarmee aan de parkeernota van de gemeente Soest.

4 Conclusie

In voorliggende aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling zijn de potentiële milieu- en omgevingseffecten als gevolg van de realisatie van 211 (zorg)woningen in en rond het Officierscasino te Soesterberg. Met deze aanmeldingsnotitie is de vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen.

Samenvattend blijkt uit deze aanmeldingnotitie dat:

- Archeologische waarden binnen het projectgebied niet worden beschadigd;
- De bodemkwaliteit voldoende is voor onderhavige ontwikkeling;
- De voorgenomen ontwikkeling ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Er op basis van de Wet geluidshinder geen geluidsbeperkingen zijn voor de 211 nieuwe (zorg)woningen indien voor één gevel van het nieuwe woongebouw een hogere waarde wordt verleend voor 51 dB;
- Er op basis van verkeersonderzoek geconcludeerd kan worden dat de toename aan verkeer opgevangen kan worden binnen de bestaande infrastructuur;
- Er een passende oplossing is gevonden voor de toekomstige parkeervraag en voldaan wordt aan het gemeentelijke parkeerbeleid;
- Negatieve effecten op flora & fauna zijn uitgesloten;
- Dat de geurgevoelige objecten (woningen) niet binnen de bestaande en/of toekomstige geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven liggen;
- Externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling;
- De ontwikkeling een positief effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse;
- De ontwikkeling voldoet aan de VNG – richtafstandentabel voor bedrijven- en milieuzonering;
- Er geen negatieve gevolgen zijn voor planologisch relevante kabels en leidingen.

Op basis van de vormvrij m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een uitgebreidere m.e.r.-procedure.