

Toelichting

Ontwerp bestemmingsplan

Amersfoortsestraat 126 Soest
NL.IMRO.0342.BPLG0039-0201

7 januari 2022

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Andere procedure(s) en gerelateerde projecten 9
1.5 Leeswijzer 10

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 11

2.1 Introductie 11
2.2 Huidige situatie 11
2.3 Toekomstige situatie 13

3 BELEIDSKADER 19

3.1 Inleiding 19
3.2 Rijksbeleid 19
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 19
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 19
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 20
3.2.4 Omgevingswet 20
3.3 Provinciaal beleid 21
3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht (2013-2028) 21
3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 21
3.4 Gemeentelijk beleid 24
3.4.1 Structuurvisie Soest (2009-2030) 24
3.4.2 Welstandsnota (13 februari 2014) 25
3.4.3 Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets 25

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 26

4.1 Inleiding 26
4.2 Aanwezigheid m.e.r.-plicht 26
4.3 Natuur 27

4.3.1 Toetsingskader 27
4.3.2 De groene kernkwaliteit van Soest 2014 28
4.3.3 Resultaten 30
4.3.4 Conclusie 32

4.4 Cultuurhistorie en archeologie 32

4.4.1 Toetsingskader 33
4.4.2 Cultuurhistorische Waardenkaart 34
4.4.3 Conclusie 35

4.5 Bodem en niet gesprongen explosieven 35

4.5.1 Toetsingskader 36
4.5.2 Resultaten 36
4.5.3 Conclusie 37

4.6 Water 37

4.6.1 Toetsingskader 38
4.6.2 Resultaten 40
4.6.3 Conclusie 41

4.7 Verkeer en parkeren 41

4.8 Geluid 42

4.8.1 Toetsingskader 42
4.8.2 Resultaten 42
4.8.3 Conclusie 44

4.9 Luchtkwaliteit 44

4.9.1 Toetsingskader 44
4.9.2 Resultaten 45
4.9.3 Conclusie 45

4.10 Externe veiligheid 45

4.10.1 Toetsingskader 46
4.10.2 Resultaten 46
4.10.3 Conclusie 47

4.11 Bedrijven- en milieuzonering 48

4.11.1 Resultaten 48
4.11.2 Conclusie 49

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 50

5.1 Algemeen 50

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan? 50
5.1.2 Over bestemmen en aanduiden 50
5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels 51

5.2 Dit bestemmingsplan 51

5.3 Toelichting op de regels 51

5.3.1 Inleidende regels 51
5.3.2 Bestemmingsregels 52
5.3.3 Algemene regels 53
5.3.4 Overgangs- en slotregels 53

6 UITVOERBAARHEID 54

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 54

6.2 Economische uitvoerbaarheid 54

6.3 Handhaafbaarheid 54

7 PROCEDURE 56

7.1 Inleiding 56

7.2 Ontwerpfase 56

7.2.1 Vooroverleg 56

7.2.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 56

7.3 Vaststellingsfase 56

7.4 Beroepsfase 56

Laatste pagina 57

Bijlage(n) Aantal pagina's

I Stikstofdepositieonderzoek 20

II Akoestisch onderzoek 18

III Bomenonderzoek 4

IV Bodemonderzoek 36

V Watertoets 3

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

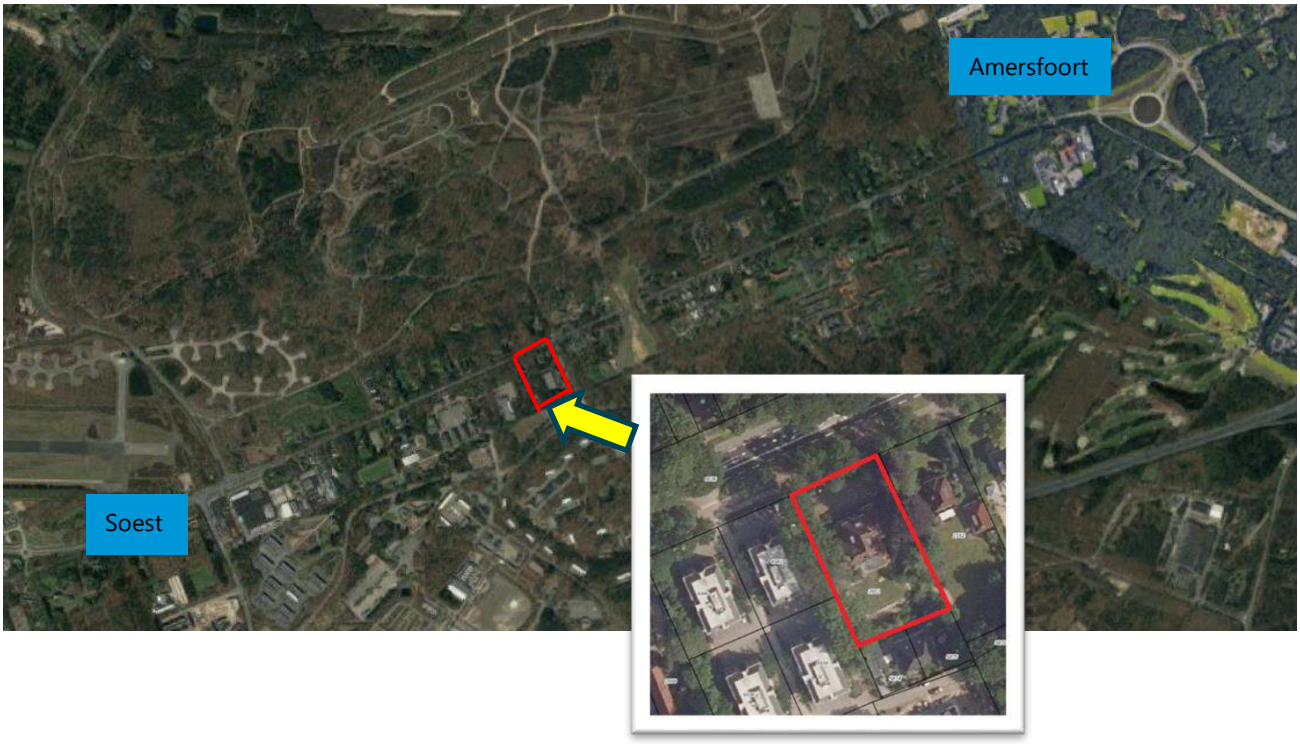
Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan vormt het initiatief om de huidige bestemming van de kantoorvilla gelegen aan de Amersfoortstraat 126 in Soesterberg te wijzigen. Momenteel is het pand aan de Amersfoortsestraat 126 bestemd als kantoor met een functieaanduiding voor maximaal 1 bedrijfswoning. Het plan is om in het bestaande pand 4 appartementen te realiseren. De beoogde ontwikkeling bevat geen nieuwbouw of sloop.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest heeft in principe ingestemd met het verzoek. De voorgenomen ontwikkelingen zijn in strijd met de vigerende bestemmingsplannen en worden daarom juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied.

1.2 Ligging plangebied

Op afbeelding 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Zoals genoemd heeft de voorgenomen ontwikkeling betrekking op het bestaande pand op het adres Amersfoortsestraat 126 te Soesterberg. Het betreft 1 perceel, te weten sectie E nummer 2651. De Amersfoortsestraat vormt samen met de Utrechtseweg de doorgaande weg tussen Soesterberg en Amersfoort. Langs de gehele Amersfoortsestraat en Utrechtseweg zijn op korte afstand van elkaar diverse woningen, bedrijven en kantoren in een groen decor gevestigd. Dit maakt dat deze wegen een woon- en verblijffunctie kennen waarin veel mensen ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van de locatie weergegeven. Daarnaast ligt het plangebied op het voormalig GGZ-terrein Zon en Schild, en in de nabijheid van de vliegbasis Soesterberg, de legerbasis en ten noorden van het plangebied bevinden zich de Soestduinen.

Afbeelding 1.1 De globale ligging van het plangebied (rode contour)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen vigerend (vastgesteld door de gemeente Soest). Het betreffen:

- het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (onherroepelijk; op 3 juni 2015 vastgesteld);
- het bestemmingsplan 'Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets' (onherroepelijk; op 28 september 2017 vastgesteld).

Afbeelding 1.2 geeft een overzicht van de toepassing zijnde bestemmingen van het bestemmingsplan Landelijke gebied in het plangebied. Voor het bestemmingsplan Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets geldt dat dit plan een parkeerregelgeving bevat met als doel te verzekeren dat voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd op eigen terrein bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied’. Het plangebied is rood omlijnd



Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming Kantoor. Tevens gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie - Middelhoge Verwachting’ en ‘Waarde-Ecologie’. Op het plangebied gelden de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone - weg’ en ‘veiligheidszone - munitie - c’.

Kantoor

Uit de regels van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied’ volgt dat ter plaatse de gronden zijn bestemd voor kantoren met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven, ontsluitingsverharding, bedrijfsterreinen en overige voorzieningen, zoals groen- en speelvoorzieningen. Tevens is 1 bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 600 m^3. Gebouwen dienen ook te voldoen aan een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Waarde - Archeologie - Middelhoge Verwachting

Deze dubbelbestemming zorgt voor de bescherming van de archeologische resten die mogelijk in de bodem aanwezig zijn. Er mag dan ook niet zonder toestemming van het bevoegde gezag te gaan bouwen of te laten bouwen. Er zijn uitzonderingen op dit verbod, zoals bijvoorbeeld bij bebouwing dat nodig is voor archeologisch onderzoek.

Waarde-Ecologie

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

Geluidzone - weg

De gebiedsaanduiding ‘Geluidzone - weg’ verbiedt het bouwen van nieuwe woningen of gebouwen als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het college kan hierop uitzonderingen toelaten.

Veiligheidszone - munitie - c

De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - c' bevat regels met betrekking tot gevels en gebouwen met een zeer groot glasoppervlakte waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt en bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren niet toegestaan.

1.4 Andere procedure(s) en gerelateerde projecten

Na het uitvoeren van een vergunningeninventarisatie is gebleken dat er een omgevingsvergunning voor de inpandige verbouwing nodig is.

Daarnaast is in overleg met de gemeente Soest een procedure gestart met betrekking tot de toepassing van een dove gevel. Meer hierover in paragraaf 4.8.

1.5 Leeswijzer

- allereerst wordt, in hoofdstuk 2, ingegaan op de beschrijving van het plangebied. Deze beschrijving dient als uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven en er wordt ingegaan op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting;
- hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij de ontwikkelingen in het bestemmingsplan getoetst worden aan het bestaande beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde;
- in hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen getoetst aan milieuaspecten en andere omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de regels en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. In meer algemene zin wordt eerst de juridische plansystematiek uiteen gezet;
- in hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde;
- tenslotte is in hoofdstuk 7 de beschrijving van de procedure toegelicht.

2

BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Introductie

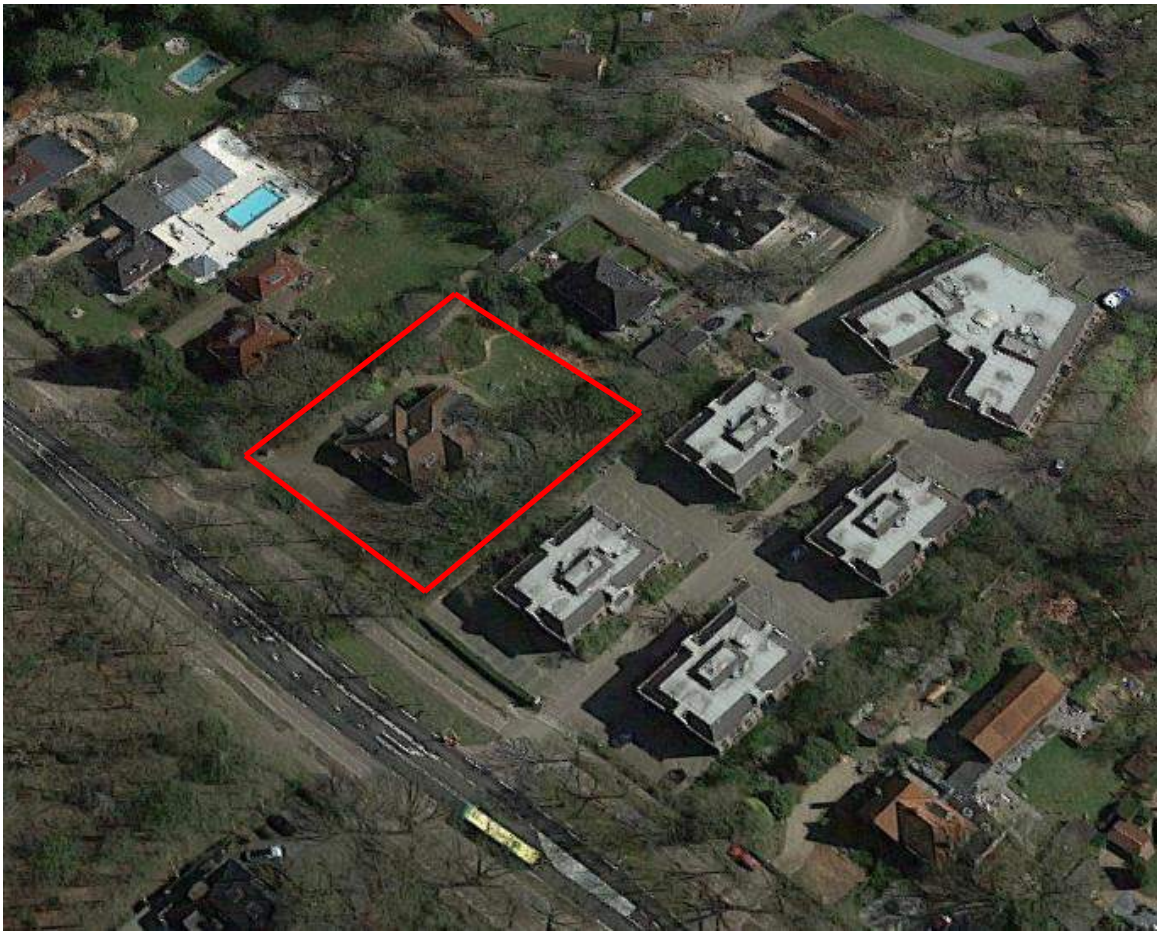
Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is de voorziene transformatie van het kantoorpand naar woningen de belangrijkste reden voor het opstellen van dit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling van appartementen past niet binnen de planologische kaders, zodat een nieuw bestemmingsplan nodig is. In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de huidige situatie en vervolgens wordt ingegaan op de planbeschrijving.

2.2 Huidige situatie

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsstructuur zijn het uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van dit nieuwe bestemmingsplan.

Het pand aan de Amersfoortsestraat 126 is momenteel ingericht als kantoorpand en staat leeg. Oprichting van het pand heeft in de jaren ‘40 plaatsgevonden en momenteel kent het een grondoppervlakte van circa 500 m^2. De locatie bevindt zich aan de straatzijde en is, ondanks de groene achtergrond, goed zichtbaar. De villa heeft diverse aan- en uitbouwen met bijbehorende kapconstructies en sluit qua beeldkwaliteit aan op de overige villa’s die in het straatbeeld aanwezig zijn. Op de navolgende afbeeldingen zijn impressies van de huidige situatie weergegeven.

Afbeelding 2.1 Impressie plangebied in vogelvlucht



Afbeelding 2.2 Voorzijde pand



Afbeelding 2.3 Achterzijde pand



2.3 Toekomstige situatie

Het voorliggende plan ziet op de wijziging van de kantoorfunctie naar een woonfunctie, waarbij maximaal 4 appartementen worden mogelijk gemaakt. Het gebouw wordt inpandig verbouwd en gerenoveerd. De appartementen variëren in grootte van circa 50 m^2 tot 190 m^2. Op afbeelding 2.4 is een schets te zien van de voor en achtergevel van het gebouw.

Afbeelding 2.4 Voor- en achtergevel pand





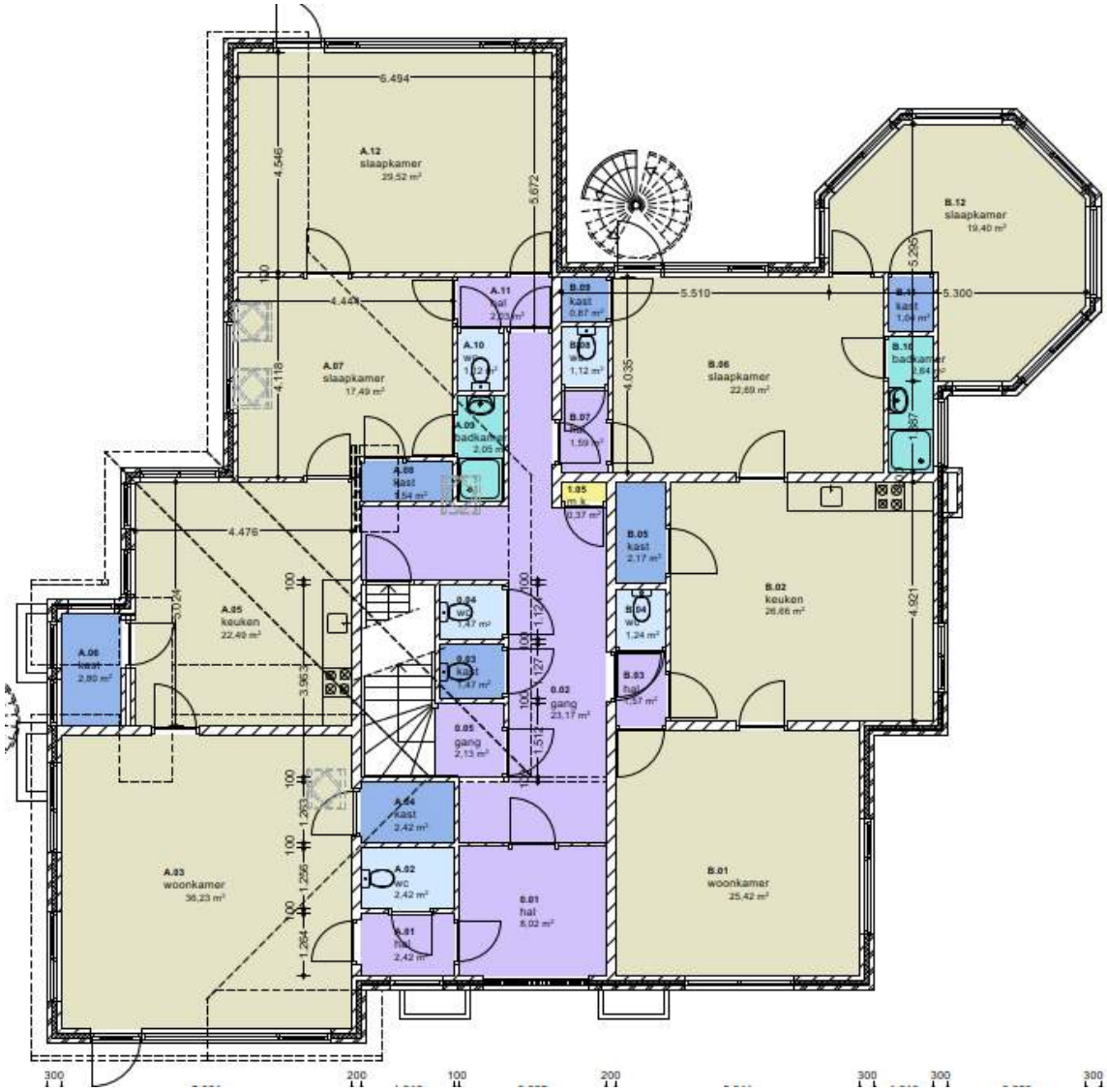
Tabel 2.1 Globale oppervlakte appartementen

Appartement	Oppervlakte circa ($m^{2)}$
A	85
B	100
C	65
D	190

Het plangebied is bestemd als woongebied. Hierdoor wordt de beoogde transformatie van kantoorgebouwen naar woningen planologisch mogelijk gemaakt.

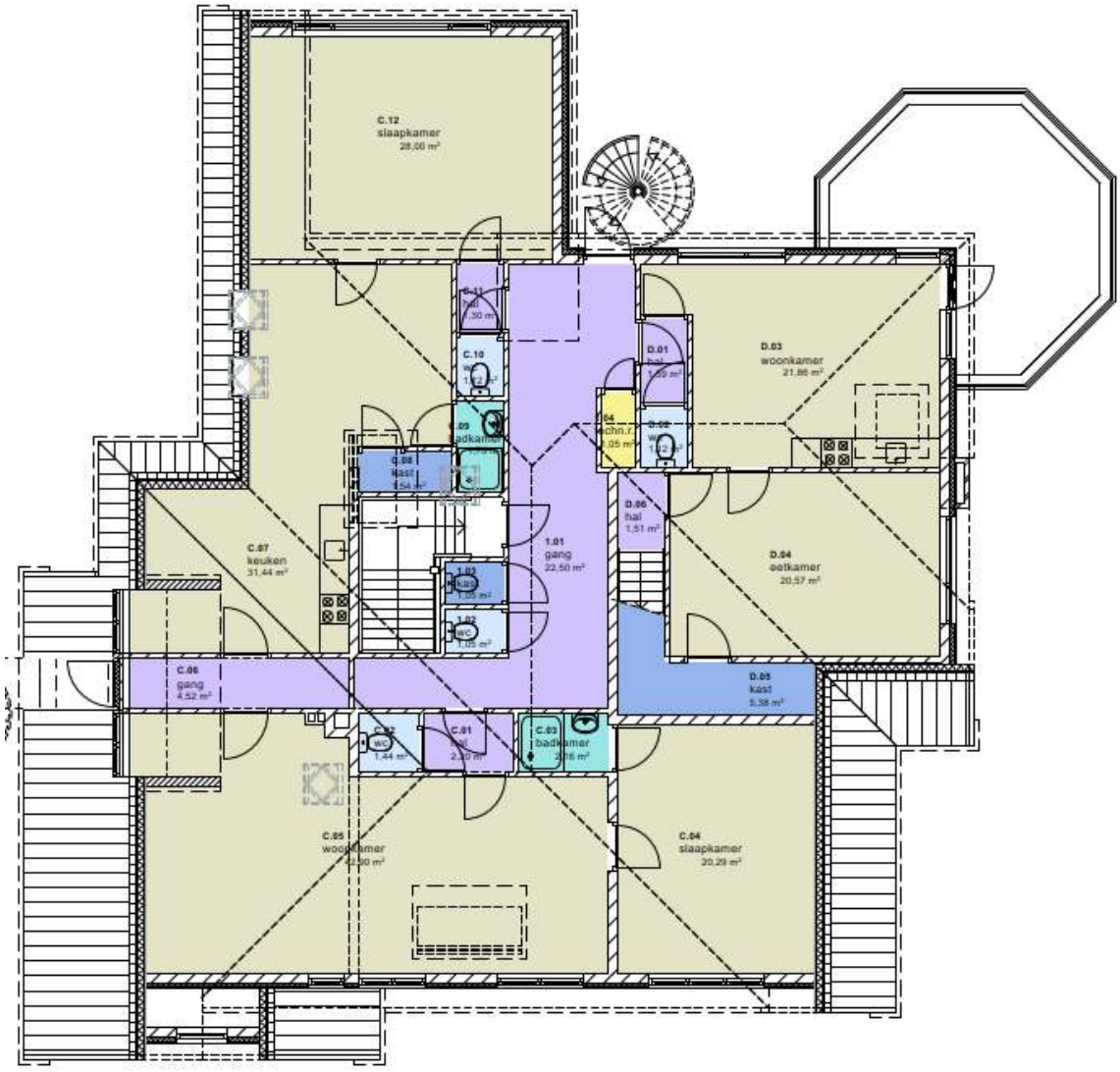
Op de afbeeldingen 2.5, 2.6 en 2.7 wordt de indeling van de appartementen op de verschillende verdiepingen weergegeven. Elke woonlaag bevat in principe 2 appartementen. Appartement 4 is over 2 woonlagen verdeeld (eerste verdieping en zolder).

Afbeelding 2.5 Appartement 1 en 2 op de begane grond



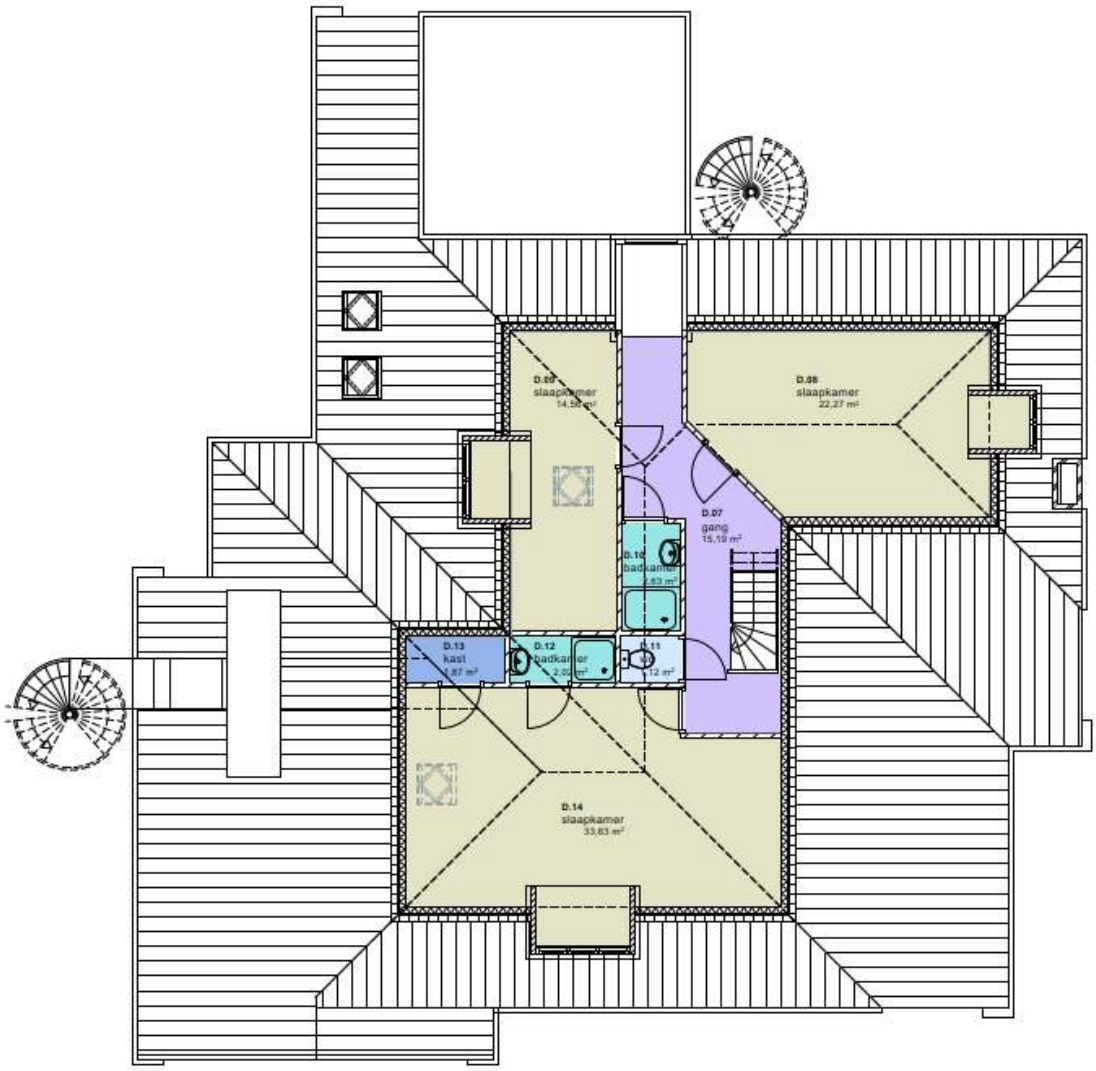
Appartement 1 heeft een oppervlakte van ongeveer 85 m^2. Er zijn 2 slaapkamers, een woonkamer en een keuken. Appartement 2 is groter met een oppervlakte van ongeveer 100 m^2. Ook dit appartement heeft 2 slaapkamers, een woonkamer en een keuken. Beide appartementen bezitten over eigen toilet- en douchevoorzieningen.

Afbeelding 2.6 Appartementen op de eerste verdieping



Appartement 3 heeft een oppervlakte van ongeveer 65 m^2. Er zijn 2 slaapkamers, een woonkamer en een leefkeuken. Appartement 4 is de grootst met een oppervlakte van ongeveer 190 m^2 en bevindt zich op 2 verdiepingen. Dit appartement heeft 4 slaapkamers, een woonkamer en een keuken. Ook deze appartementen beschikken over eigen toilet- en douchevoorzieningen.

Afbeelding 2.7 Appartement op de zolder



Parkeren

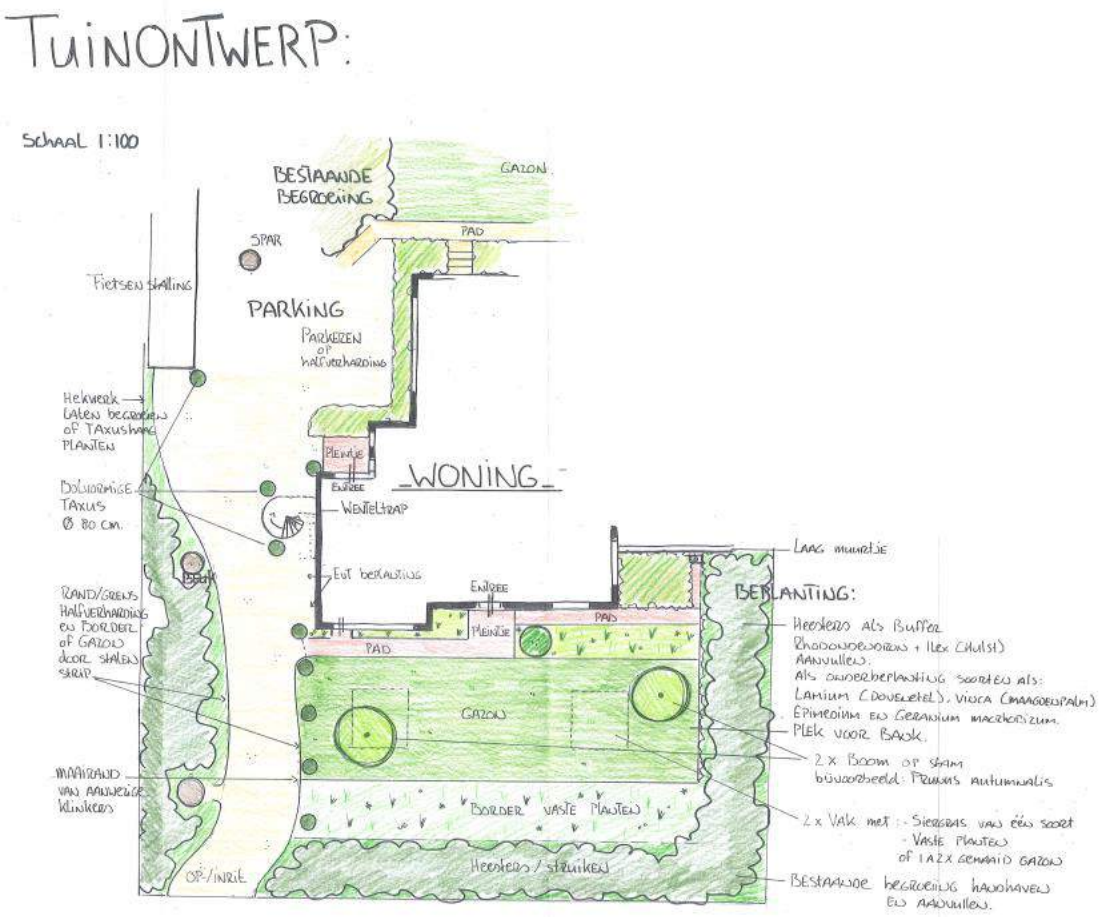
Bij het realiseren van een nieuwe functie moet gekeken worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Gelet op de parkeernota van de gemeente Soest, 'Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter' d.d. 27 maart 2018, moet er binnen het plangebied plek worden gereserveerd voor acht niet-openbare en 3 openbare parkeerplekken. Binnen het plan wordt hiermee rekening gehouden. De parkeerplaatsen worden aan de voorzijde van het kavel gerealiseerd (zie afbeelding 2.8). De verharding op het terrein neemt niet toe, aangezien gebruik wordt gemaakt van grindpaden.

Tuin

Voor het ontwerp van de tuin geldt dat de bestaande situatie maatgevend is. Bij de herinrichting van het terrein wordt rekening gehouden met bestaande bomen. Het plangebied krijgt zoveel mogelijk een groenere uitstraling en complimenteert zowel de woning als de omgeving.

Het huidige karakter van het terrein wordt versterkt door het aanvullen van bestaande groenelementen, maar ook door het transformeren van verharding in groen. Hiervoor is een tuinontwerp opgesteld, zie hiervoor afbeelding 2.8.

Afbeelding 2.8 Tuinontwerp



3

BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavig plan relevante ruimtelijke beleid beschreven. Dit betreft zowel het beleid van het Rijk, provincie, waterschap als gemeente. Aangegeven wordt wat de relatie is tussen het plan en het beleid en getoetst wordt of het plan in overeenstemming is met het geldende beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt naar verwachting begin 2020 officieel vastgesteld. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet en verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving. In de NOVI geeft de Rijksoverheid een langetermijnvisie op de ruimtelijke inrichting en de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland. De NOVI richt zich op 4 prioriteiten:

1 ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2 de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3 steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4 het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Uitgangspunten in de aanpak van de NOVI zijn het maken van slimme combinaties van functies, de kenmerken en identiteit van het gebied centraal stellen en het niet uitstellen of doorschuiven van beslissingen. De overheid streeft in de NOVI naar een geïntegreerde en gebiedsgerichte aanpak waarin samenwerking tussen overheden onderling en tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers cruciaal is.

Relatie met het voorliggende bestemmingsplan
De NOVI beschrijft op hoofdlijnen met welke nationale belangen rekening gehouden dient te worden gehouden in planvorming en op welke manier een afweging in dient te worden gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de ambities van de NOVI, omdat het plan op integrale wijze een kwalitatief hoogwaardige bijdrage levert aan het verbeteren en ontwikkelen van het landelijk gebied.

Conclusie
Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de doelstellingen van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 17 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Het Barro bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de NOVI ten aanzien van de dertien daarin genoemde nationale belangen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan de versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het gaat om de volgende belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Conclusie
Het Barro legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het Barro vormt in dat verband geen belemmering voor verdere planvorming.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt. Deze regeling staat beschreven in artikel 3.1.6 Bro. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplan, uitwerkings- of wijzigingsplan, of een omgevingsvergunning. Zo bevat een dergelijk plan een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Mede aan de hand van jurisprudentie is duidelijk welke ontwikkelingen al dan niet worden aangemerkt als (nieuwe) stedelijke ontwikkeling.

Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Infomil) blijkt dat voor wonen de lijn is, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling gaat uit van 4 appartementen en wordt daarom niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

Conclusie
Het aantal woningen dat in het plangebied wordt gerealiseerd, ligt onder de grens van 12 woningen, waardoor de ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Dit betekent dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet op dit plan van toepassing is en geen belemmering oplevert voor de uitvoering van de plannen.

3.2.4 Omgevingswet

Naar verwachting treedt de Omgevingswet (Ow) op 1 juli 2022 in werking. De Omgevingswet betreft een wet die een verregaande vereenvoudiging van het stelsel van wetgeving voor de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving (omgevingsrecht) beoogt door tientallen op dit moment vigerende wetten en honderden regels te bundelen in 1 nieuwe wet. De wet betekent een aanzienlijke inhoudelijke reductie van regels op het terrein van water, lucht, bodem, natuur, infrastructuur, gebouwen en cultureel erfgoed. Het overgangsrecht in de Invoeringswet Omgevingswet (IOw) en in het Invoeringsbesluit Omgevingswet regelt de verhouding tussen nieuwe en bestaande regelgeving.

Paragraaf 11.2 van de IOw bevat het overgangsrecht voor de kerninstrumenten van de Ow: de Omgevingsvisie, programma’s, het omgevingsplan, de omgevingsverordening en waterschapsverordening, algemene rijksregels, de omgevingsvergunning, het projectbesluit en instructieregels.

De uitwerking van het overgangsrecht kan overigens nog wijzigen in de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel voor de Invoeringswet Omgevingswet.

Relatie met het voorliggende bestemmingsplan
Op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, gaat dit bestemmingsplan op in het omgevingsplan van de gemeente. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft namelijk iedere gemeente van rechtswege 1 omgevingsplan (artikel 22.1 Ow). Het overgangsrecht, beschreven in de Invoeringswet Omgevingswet (IOw), regelt dat de gemeente in 2021 in ieder geval een omgevingsplan heeft dat gevuld is met (1) de regels die van rijksniveau naar gemeenteniveau gaan en (2) de bestaande ruimtelijke plannen en een aantal verordeningen (artikel 1.1, onderdeel JI IOw). Deze 2 onderdelen vormen samen het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Conclusie
Het oude recht is van toepassing op procedures die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn gestart. Op dit bestemmingsplan is derhalve de Omgevingswet nog niet van toepassing. Ook is het overgangsrecht nu zo ingestoken dat alles wat in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen is geregeld in feite gewoon geldig blijft na invoering van de Omgevingswet als onderdeel van het omgevingsplan. De Omgevingswet brengt geen gevolgen met zich mee voor de procedure en opzet van dit bestemmingsplan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht (2013-2028)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is door Provinciale Staten van de provincie Utrecht vastgesteld op 4 februari 2013. Hierin geeft de provincie aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt geven aan dit beleid. De PRS (Herijking 2016) en Provinciale ruimtelijke verordening (Herijking 2016) zijn op 12 december 2016 integraal vastgesteld, dus met inbegrip van de 1e en 2e partiële herziening.

Het doel van de PRS is om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016) (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV zijn regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Dit ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop. De verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

1. inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling: ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave; en

2. behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied: het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

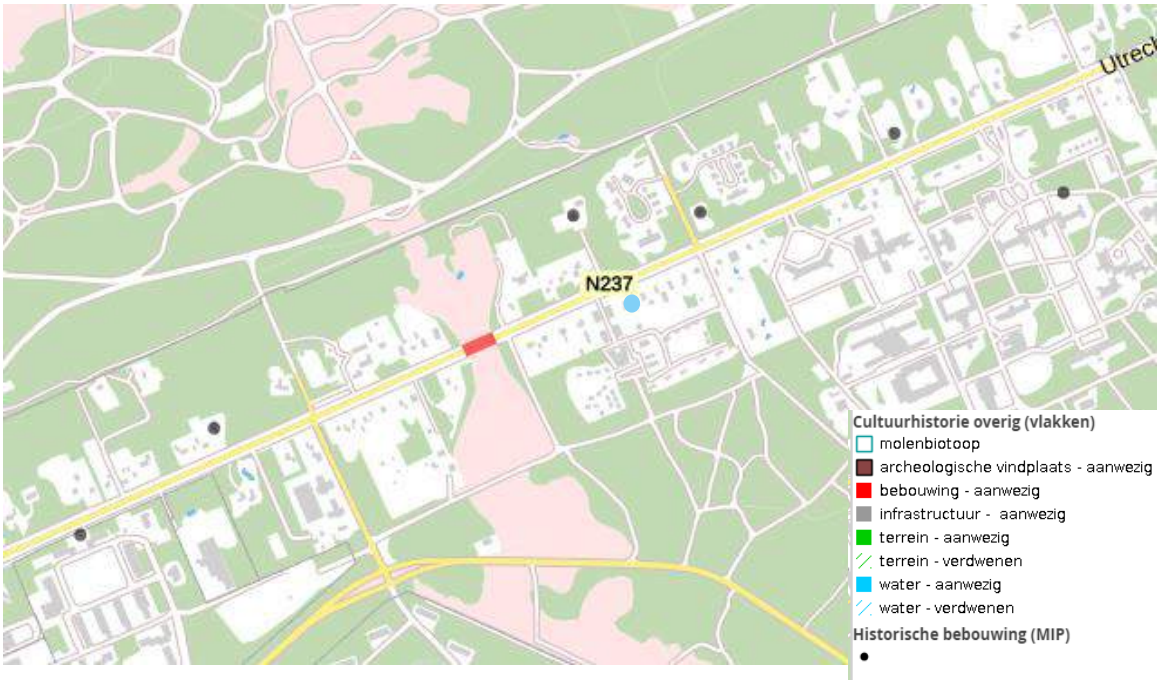
Binnen de rol van de provincie is het accent verlegd van toetsing naar sturing (ontwikkelingsplanologie). In de verordening komt bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voor. In plaats daarvan biedt de verordening ruimte voor lokale ontwikkelingen binnen regionale randvoorwaarden. Als aan die randvoorwaarden wordt voldaan, zijn de ontwikkelingen mogelijk zonder enige betrokkenheid van de provincie. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit het Barro, zoals voor de bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

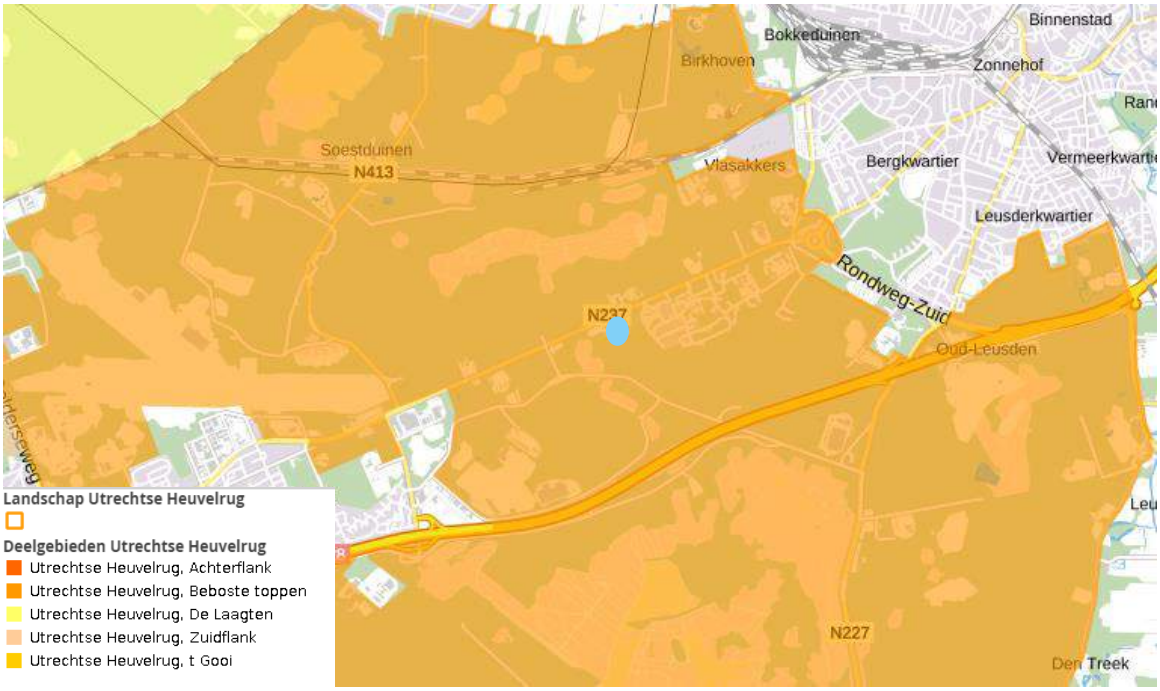
Tabel 3.1 Relevante beleidslijn en regeling

Thema	Relevante beleidslijn en regeling
Cultuurhistorie	PRS (§5.1 - cultuurhistorische hoofdstructuur): Het provinciale ruimtelijk erfgoedbeleid kent een strategie van enerzijds het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de cultuurhistorische kwaliteiten ter plaatse. De planlocatie ligt in een gebied waar het militair erfgoed van de oefenlocaties rondom Soesterberg en de archeologische waarden van de Utrechtse Heuvelrug als te beschermen kwaliteiten zijn aangewezen. Ook valt de planlocatie binnen de 17e-eeuwse historische buitenplaats zone langs de Amersfoortsestraat. PRV (art. 1.7): In een ruimtelijk besluit dient te worden gewaarborgd dat de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten die volgen uit de CHS niet worden aangetast.
Landschap	PRS (§5.2 - landschap): Het plangebied valt binnen het landschap Utrechtse Heuvelrug. Hier gelden de volgende te behouden kernkwaliteiten: - robuuste eenheid; - reliëfbeleving; - extreme historische gelaagdheid. Deze kwaliteiten zijn nader uitgewerkt in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen. PRV (art. 1.8): Onevenredige aantasting van de geldende landschappelijke kernkwaliteiten is niet toegestaan.
Natuur	PRS (§5.4 - natuur): Het plangebied valt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Het doel van het NNN is zowel het behouden en herstellen van de biodiversiteit als het bieden van ruimte voor de groeiende behoefte aan rust en ruimte. Wat ruimtelijke ontwikkelingen betreft geldt een 'nee-tenzij'-regime. PRV (art. 2.4): Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN zijn niet toegestaan. Kleinschalige ontwikkelingen in het NNN zijn mogelijk mits ze aansluiten aan een bestaande andere functie én ze op al verstoord terrein plaatsvinden.

Afbeelding 3.1 Cultuurhistorische vlakkenkaart. Het plangebied is aangegeven met een blauwe stip



Afbeelding 3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, het plangebied valt onder landschap De Utrechtse Heuvelrug en binnen het deelgebied 't Gooi



Conclusie

De transformatie van kantoor naar maximaal 4 woningen past binnen de beleidskaders van de provincie en helpt om de geformuleerde doelen te bereiken.

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 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. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale visie voor de kern Soest met enkele nieuwe ontwikkelmogelijkheden.

Afbeelding 3.3 Structuurvisie Soest



Conclusie

De zone waar de Amersfoortsestraat 126 toe behoort is in de Structuurvisie aangewezen als ‘te behouden bos’ en ‘gemengd lint in de natuur’. Daarnaast maakt het plangebied uit van het Buitengebied.

Het bestemmingsplan gaat uit van een transformatie, er worden dus geen nieuwe gebouwen toegelaten. Het plan respecteert de bestaande bomen. Bij de herziening van de tuin is er meer ruimte voor groen en afname van verharding. Hierdoor past de voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van de Structuurvisie.

3.4.2 Welstandsnota (13 februari 2014)

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen is een positief welstandsadvies nodig voor de verlening van de vergunning. Het welstandsadvies gaat over het uiterlijk van het bouwwerk in relatie tot de openbare ruimte. Het advies wordt gegeven door de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie adviseert aan de hand van richtlijnen van de gemeente die zijn opgenomen in de welstandsnota. Het gebied waar het plan onder valt is het buitengebied.

Conclusie
Gelet op het feit dat het pand aan de buitenkant niet wordt aangepast, worden er geen problemen verwacht met de Welstandsnota voor dit bestemmingsplan.

3.4.3 Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets

Dit plan omvat de gehele gemeente Soest. Onderdeel van dit Parapluplan is de Nota parkeernormen auto en fiets. In 2008 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Daarin staat dat vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. Het hebben van voldoende parkeerplaatsen levert een belangrijke bijdrage aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en (economische) vitaliteit van Soest en Soesterberg. Het hanteren van parkeernormen en het vasthouden aan de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen hoort daarbij. De ‘Nota parkeernormen auto en fiets’ (kortweg: parkeernota) bevat de parkeernormen van de gemeente Soest. De parkeernota wordt in principe elke 4 jaar herzien. De huidige herziening is ingegeven vanuit het Retailbeleid 2016-2026. De parkeernota is een bestuurlijk instrument, waarmee de gemeenteraad de kaders voor het parkeerbeleid bepaald.

Conclusie
Op grond van de gemeentelijke parkeernormen moeten er 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarvan zijn er acht parkeerplaatsen voor de woningen en 3 openbare parkeerplaatsen.

4

MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In het kader van gemeentelijke besluitvorming dient bij het planologisch mogelijk maken van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de consequenties van het plan voor de omgeving en omwonenden. Dit gebeurt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het bevoegd gezag is namelijk verantwoordelijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De effecten op de leefomgeving worden in dit hoofdstuk aan de hand van diverse omgevingsaspecten in beeld gebracht en onderbouwd.

De milieu- en omgevingsaspecten die in dit hoofdstuk aan bod komen, zijn:
1 m.e.r.-plicht;
2 natuur;
3 landschap, cultuurhistorie en archeologie;
4 bodem en niet-gesprongen explosieven;
5 water;
6 verkeer;
7 geluid;
8 luchtkwaliteit;
9 externe veiligheid;
10 bedrijven en milieuzonering.

4.2 Aanwezigheid m.e.r.-plicht

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planm.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:
- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2):
- de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte 200.000 m^2 of meer omvat.

Conclusie

Op basis van de kenmerken, de plaats en de potentiële effecten van het project worden geen belangrijke nadelige effecten verwacht. Evenmin zijn er relevante ontwikkelingen in de omgeving die zorgen voor belangrijke cumulatieve milieueffecten. Dit betekent dat er voor de voorgenomen activiteiten geen m.e.r.-plicht geldt.

4.3 Natuur

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan vanuit het oogpunt van natuur.

4.3.1 Toetsingskader

Het toetsingskader met betrekking tot het aspect natuur is tweeledig. Enerzijds is deze neergelegd op nationaal niveau, in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming regelt op hoofdlijnen 3 zaken:

1 soortenbescherming: ter bescherming van planten- en diersoorten;
2 gebiedsbescherming: bescherming van de in het kader van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn aangewezen Natura 2000-gebieden;
3 bescherming van bos en houtopstanden.

Anderzijds zijn ook op provinciaal niveau regels met betrekking tot gebiedsbescherming neergelegd. In de provinciale regelgeving regels gesteld met betrekking tot de bescherming van de gebieden die het Natuurnetwerk Nederland vormen, samen met de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming maakt de Wet natuurbescherming onderscheid in 3 categorieën:

- vogels: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
- Habitatrichtlijnsoorten: dit zijn soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn;
- andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om een aantal zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten.

Voortplantingsplaatsen en rustplaatsen (inclusief functionele leefomgeving zoals foerageergebieden of vliegroutes) van beschermde soorten uit de eerste en tweede categorie mogen niet (opzettelijk) verstoord of vernietigd worden. Daarnaast mag geen enkele beschermde soort (opzettelijk) worden gedood of verwond. Bij vogels zijn daarnaast de nesten van belang. Er zijn 5 categorieën broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (categorie 1-4) of waarvan de nesten beschermd zijn als er onvoldoende alternatieven zijn (categorie 5).

De categorie ‘andere soorten’ gaat om soorten die niet onder de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn vallen. Deze soorten worden beschermd vanwege de breed in de maatschappij levende overtuiging dat deze dieren beschermd moeten worden. De overige soorten uit deze bijlage worden om ecologische redenen beschermd. Hiermee wordt door Nederland uitvoering gegeven aan het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantsoorten te garanderen. Omdat onder de categorie ‘andere soorten’ ook veel algemene soorten vallen, kan de provincie een lijst opstellen waarin een aantal soorten wordt vrijgesteld.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat de Wet natuurbescherming de bescherming van Natura 2000-gebieden regelt.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zorgt voor een aaneengesloten netwerk van natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden die met elkaar verbonden worden door ecologische verbindingszones.

4.3.2 De groene kernkwaliteit van Soest 2014

Het groenbeleid is vastgelegd in de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' (2014). De gemeente Soest heeft een uitgebreide groenstructuur zowel binnen de bebouwde kom als in het groene buitengebied. Daarbij zijn nog veel landschappelijke cultuurhistorische elementen aanwezig. De kernkwaliteit van het groen in Soest bestaat uit een combinatie van visueel-ruimtelijke, functioneel-ruimtelijke en economische kwaliteiten. Het groen op dorps- en wijkniveau draagt bij aan de collectieve beleving van de groene kernkwaliteit, waarbij bomen de belangrijkste groenelementen zijn. Het groen dat bepalend is voor de groene kernkwaliteit is vastgelegd op de groenstructuurkaart.

Het doel van de nota 'De groene kernkwaliteit van Soest' en de groenstructuurkaart is:
- het behouden en versterken van de groene kernkwaliteit van Soest;
- het herstel van landschappelijke cultuurhistorische elementen;
- het bieden van kaders voor het herstel van lanenstructuren en landschappelijke cultuurhistorische elementen.

Afbeelding 4.1 De groene kernkwaliteit van Soest. De rode stip is de planlocatie



De belangrijkste groene elementen zijn opgenomen in de aanduiding wonen in bos', waarin beschermende bepalingen zijn opgenomen ter behoud van het bos.

Houtopstanden

In de nota 'Bescherming en kap van bomen' is het beleid rondom het duurzaam beschermen van bomen en de regels voor het kappen vastgelegd. De juridische regels rondom het beschermen en kappen van bomen zijn vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening Soest (APV Soest). Het beschermen van bomen is gericht op het behoud van het groene karakter van de gemeente Soest, dat hoofdzakelijk wordt bepaald door bomenstructuren. Daarnaast kunnen individuele bomen of bomengroepen van grote waarde zijn voor een bepaalde plek.

De te beschermen bomen zijn onderverdeeld in 5 categorieën:

1. bomenstructuren zoals vastgelegd op de groenstructuurkaart, en de parkwijken;
2. monumentale bomen (particulier en gemeentelijk);
3. waardevolle bomen (gemeentelijk);
4. toekomstig monumentale particuliere bomen op percelen ≥ 175 m^2;
5. overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 tot en met 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart (zie afbeelding 4.2) van Soest. Voor deze bomen geldt een concreet verbod op het vellen. Er wordt géén vergunning verleend voor kap, tenzij sprake is van een zwaarwegend planologisch argument van algemeen belang. Daarbij geldt de juridische voorwaarde dat eerst aantoonbaar gekeken moet worden naar alternatieve ruimtelijke en boomkundige oplossingen om de monumentale boom te behouden. Er wordt altijd een herplantplicht opgelegd. Het plangebied valt onder de bomenstructuur, parkwijk, categorie 1.

Afbeelding 4.2 Uitsnede bomenkaart met aanduiding plangebied (rode contour)



Voor categorie 1 bomenstructuur geldt een inspanningsplicht op behoud en veiligheid. Ook geldt een kapverbod, en is een duurzaam behoud van de structuur als geheel onderdeel van de beoordeling bij een ruimtelijke ontwikkeling. Mocht een boom gekapt worden geldt een herplantingsplicht op grond van de beleidsnota bescherming en kap van bomen van de gemeente Soest. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt een bomeninventarisatie uitgevoerd.

Bomen en ruimtelijke ontwikkelingen

In de oriëntatiefase van een planontwikkeling moet door de initiatiefnemer het aanwezige groen en de bomen/houtopstanden worden ingemeten, geïnventariseerd en gewaardeerd. Op basis van deze inventarisatie beoordeelt de gemeente welke bomen behouden moeten blijven en welke randvoorwaarden worden gesteld. Ook bomen binnen de directe invloedssfeer van de ontwikkeling (5 m uit bouwwerk (rondom) of binnen 5 m uit perceelsgrens) moeten geïnventariseerd worden, om mogelijke schade/ noodzaak tot vellen vooraf in beeld te hebben en bepalend te laten zijn voor de vergunningverlening van het bouwwerk. Als uit de bomeninventarisatie blijkt dat er gevolgen zijn voor de bomen in het plangebied. Dan moet inzichtelijk worden gemaakt wat het effect is van het (bouw)plan/de werkzaamheden op de bomen door middel van een bomeneffectanalyse (BEA).

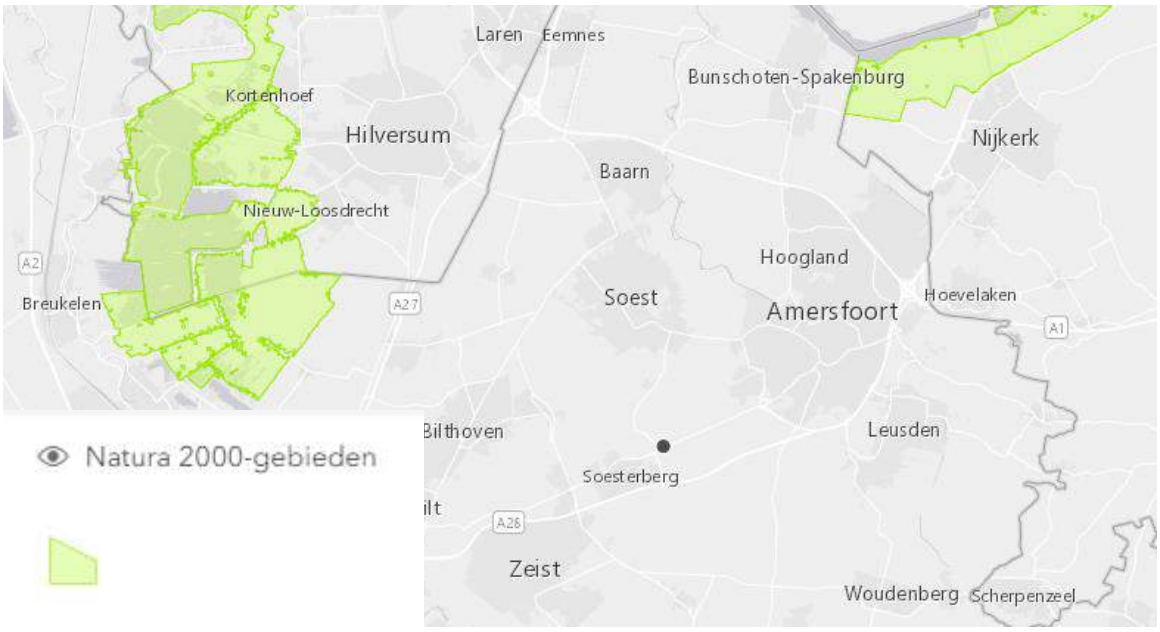
4.3.3 Resultaten

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Van de sloop-/verbouwingswerkzaamheden wordt geen toename van de emissie verwacht. Vanwege de afstand tussen het Natura 2000-gebied en de planlocatie en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten. Van de sloop-/verbouwingswerkzaamheden zijn geen effecten op het Natura 2000-gebieden te verwachten.

Afbeelding 4.3 Ligging plangebied (zwarte stip) ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



Natuur Netwerk Nederland

Ondanks dat het plangebied binnen het Natuur Netwerk Nederland valt, worden van de geringe inpandige verbouwingswerkzaamheden geen negatieve effecten op het natuurnetwerk verwacht.

Afbeelding 4.4 Natuur Netwerk Nederland met globale aanduiding plangebied (rode stip)



Stikstofdepositie

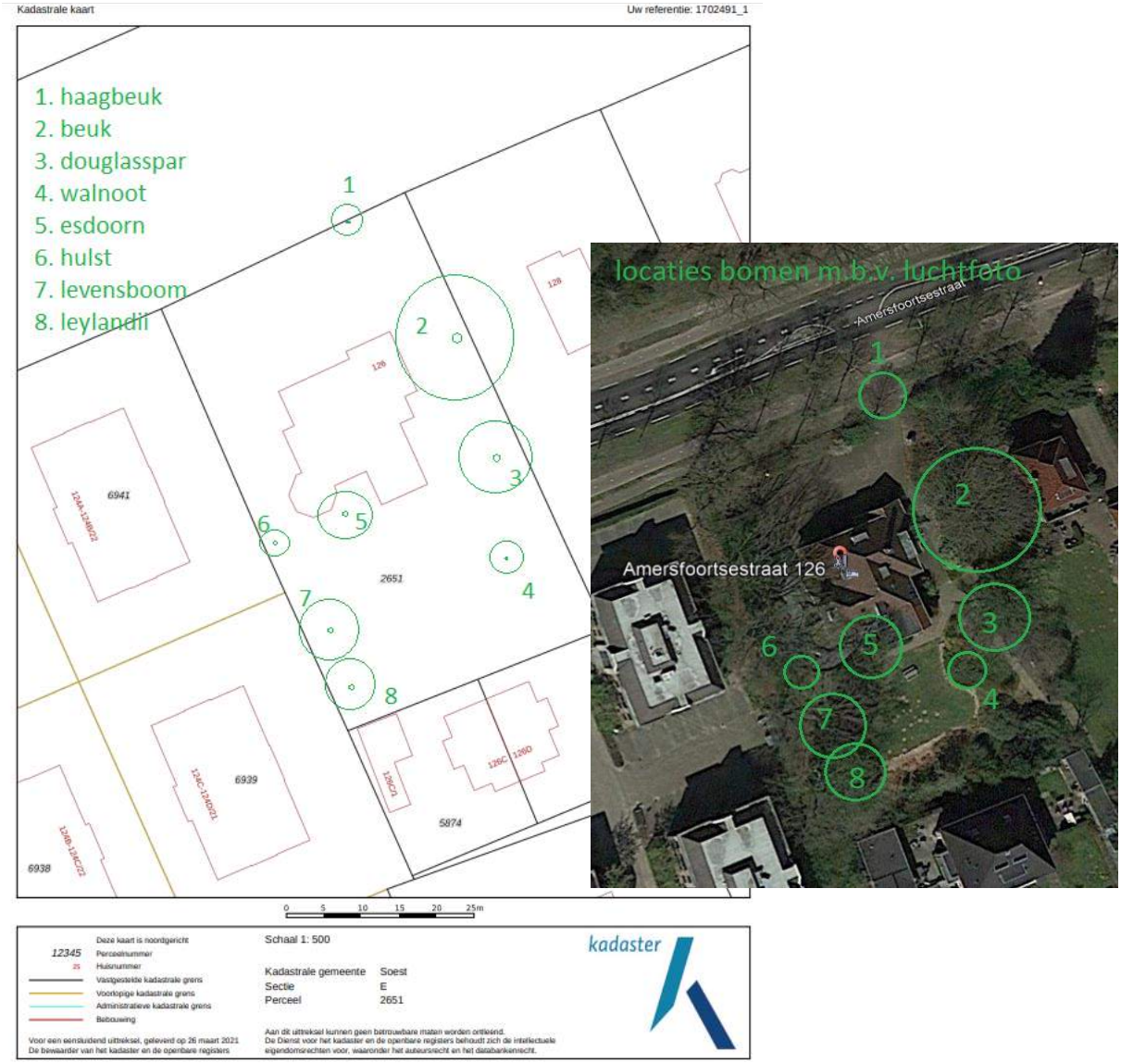
Het plangebied ligt op minimaal 4,5 km afstand van Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen/leefgebieden. Stikstofdepositie kunnen echter ver reiken (> 10 km). In februari 2021 zijn door Witteveen+Bos stikstofberekeningen uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied[1]. Uit de stikstofdepositieberekeningen blijkt dat berekende stikstofdepositie tijdens zowel de gebruiks- als de aanlegfase niet hoger dan 0,00 mol/ha/j bedraagt. Mogelijke significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden door stikstof zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan op deze locatie. Zie hiervoor bijlage I bij deze toelichting.

Bomeninventarisatie

In april 2021 is een bomen effect analyse uitgevoerd. Op afbeelding 4.5 is een overzicht te zien van de bomen die zich bevinden in het plangebied. Het rapport is bijgevoegd als bijlage III. Uit deze inventarisatie is gebleken dat boom met nummer 2, 5 en 6 dusdanig van matige kwaliteit zijn dat deze zo spoedig mogelijk moeten worden gekapt. De rest van de bomen is in een goede conditie en blijft behouden.

[1] Witteveen+Bos. Stikstofdepositieonderzoek Amersfoortsestraat 126, Soesterberg, 25 februari 2021, 123804/21-003.143.

Afbeelding 4.5 Bomenoverzicht



Plangebied

Ter bescherming van de natuurwaarde wordt een dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. Deze bestemming houdt in dat de grond mede bestemd is voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, zoals bomen en groenvoorziening. Hierdoor wordt de natuurwaarde van het gebied gewaarborgd

4.3.4 Conclusie

Vanuit het aspect Natuur worden geen belemmeringen verwacht voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de manier waarop rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige

cultuurhistorische waarden (gebouwd erfgoed, cultuurlandschap en archeologie). Hierbij gaat het om zowel beschermde objecten en structuren, als niet beschermde objecten als structuren. Met betrekking tot archeologie dient voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan inzicht te zijn verkregen in bekende en te verwachten archeologische waarden in het plangebied en omgeving, en wat de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden zijn en of deze een bedreiging vormen voor het bodemarchief. Indien dit het geval is, wordt geadviseerd op welke wijze hiermee in het vervolgtraject van de plannen rekening dient te worden gehouden.

4.4.1 Toetsingskader

Erfgoedwet

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Erfgoedwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

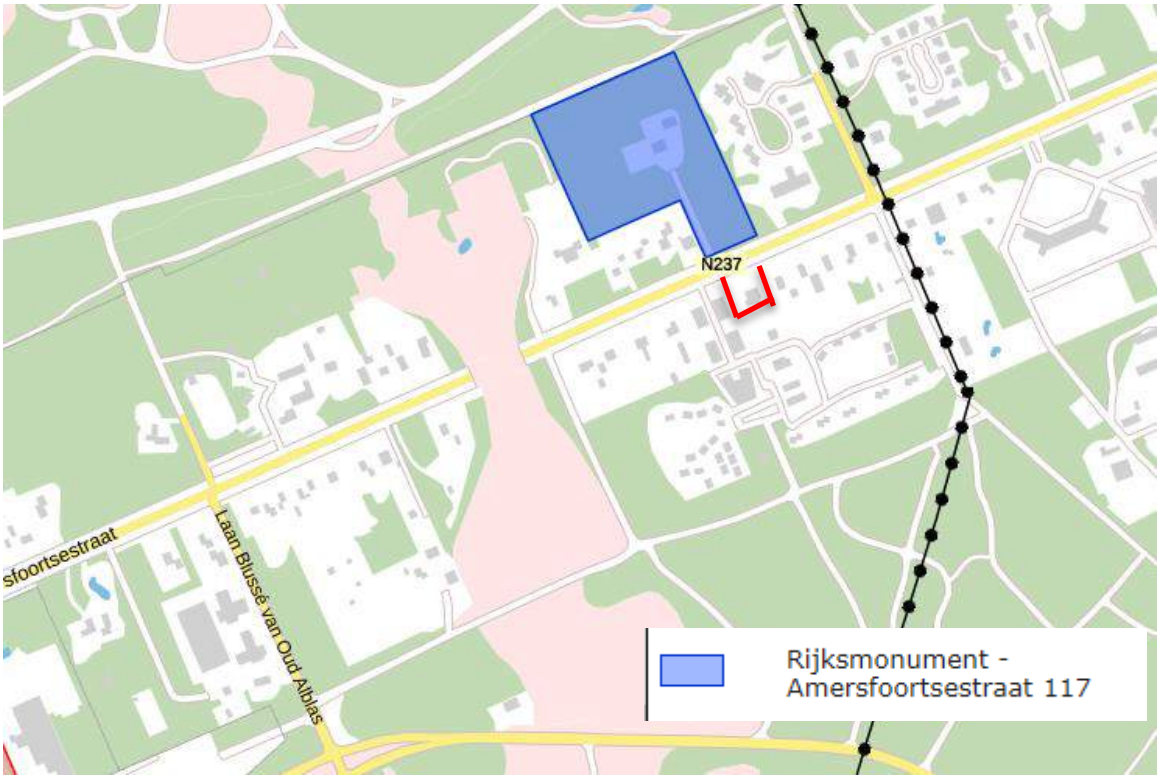
Het uitgangpunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een plangebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden. Dit houdt in dat bescherming moet worden geboden aan de aanwezige Rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten. Met als doel cultuurhistorische belangen te laten meewegen in de ruimtelijke ordening is per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Daarmee zijn gemeenten verplicht in een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.
Dat betekent dat een analyse moet worden verricht naar de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en dat daar conclusies aan moeten worden verbonden die in een bestemmingsplan verankerd worden.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien er sprake is van een hoge trefkans of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Monumentenverordening gemeente Soest

De 'Monumentenverordening gemeente Soest' verbiedt het om binnen de grenzen van een beschermd dorpsgezicht gebouwen geheel of gedeeltelijk af te breken. Dit geldt ook voor de dorpsgezichten op de gemeentelijke monumentenlijst. Het monumentenbeleid van gemeente Soest is erop gericht, dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen binnen een dorpsgezicht flexibel maar verantwoord kunnen worden ingepast in de cultuurhistorische omgeving. Het plangebied bevat geen monumenten of MIP-objecten en valt niet binnen een beschermd dorpsgezicht.

Afbeelding 4.6 Monumentenkaart Soest



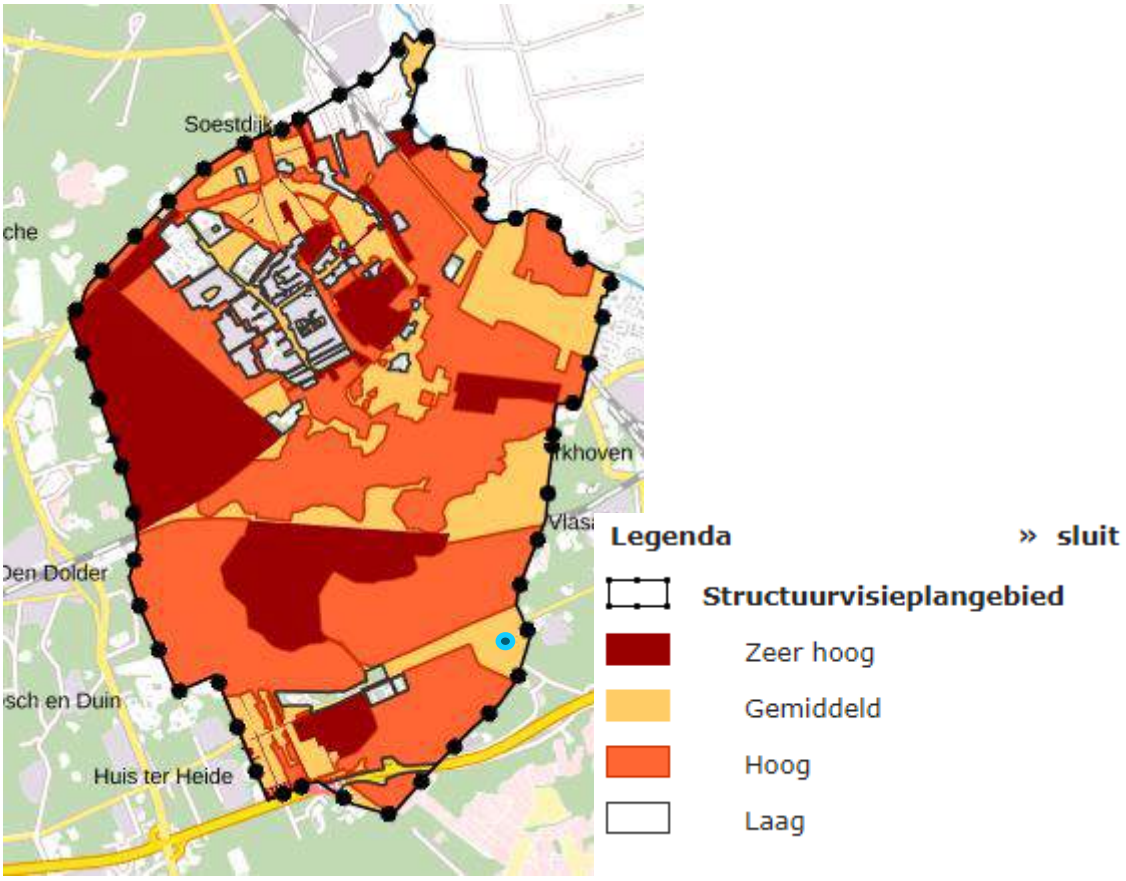
Archeologie

In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting'. Binnen deze dubbelbestemming is het verboden om zonder onderzoek grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 500 m^2. Hiermee worden de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd.

4.4.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

De zone waar de Amersfoortsestraat 126 toe behoort is in de Structuurvisie aangewezen als gemiddeld cultuurhistorisch. Dit betreft gebieden die van enig belang zijn voor de geschiedenis van de stedenbouw in het algemeen en de ontwikkeling van Soest in het bijzonder en/of met enige relatie met de historische en landschappelijke hoofdstructuren en/of met een redelijk herkenbaar c.q. gaaf bewaard gebleven stedenbouwkundig concept en/of met een gemiddelde ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en beplanting. Gelet op het feit dat de voorgevel van het pand niet verandert, heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de cultuurhistorische waarden.

Afbeelding 4.7 Cultuurhistorische waardenkaart. Plangebied is aangegeven middels een blauwe stip



4.4.3 Conclusie

Archeologische waarden zijn voldoende beschermd aangezien er niet dieper dan 0,3 m onder het maaiveld en over een oppervlakte groter dan 500 m^2 werk wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt de huidige archeologische dubbelbestemming overgenomen in dit bestemmingsplan. Het plangebied bevat daarnaast geen monumenten of MIP-objecten en valt niet binnen een beschermd dorpsgezicht. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Bodem en niet gesprongen explosieven

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Met andere woorden: is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor de beoogde bestemming(en) en/of functie(s). Nagegaan wordt of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren of gezondheidsrisico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's oplevert en of er tijdig iets aan gedaan kan worden. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Daarnaast wordt in de volgende paragrafen ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in het plangebied en de gevolgen hiervan op voorgenomen ontwikkeling.

4.5.1 Toetsingskader

De Wet bodembescherming (Wbb) bepaalt dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Gelet op afbeelding 4.8 is te zien dat voor het plangebied geen ernstige bodem verontreinigingen bekend zijn.

Afbeelding 4.8 Bodemverontreiniging Utrecht, de groene stip is het plan gebied



Na de Tweede Wereldoorlog zijn op diverse plekken in Nederland niet-gesprongen explosieven (verder NGE genoemd) achtergebleven. Deze NGE's vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd, zoals graven. Voorafgaand aan deze bodemroerende werkzaamheden dient de aanwezigheid van deze NGE's uitgesloten te worden of dienen eventuele NGE's verwijderd te worden.

4.5.2 Resultaten

Bodem

Op 2 augustus 2021 is een bodemonderzoek verricht (bijlage IV). Hieruit blijkt dat de bodem bestaat tot de verkende diepte van 5,2 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humus houdend. In de uitkomende grond is alleen ter plaatse van boring B05 (zie Afbeelding 4.9) een bijmenging (resten baksteen) gedaan die duidt op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Afbeelding 4.9 Boorlocaties binnen plangebied



In het grondmengmonster ondergrond zijn licht verhoogde gehalten met kwik, PAK en som PCB aangetoond. In het grondmengmonster bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met lood, zink, PAK en soms PCB aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden echter niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Op basis van voornoemde is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Niet-gesprongen explosieven

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Daarnaast vinden er geen bodemingrepen plaats. Dit betekent dat er geen onderzoek nodig is naar niet-gesprongen explosieven.

4.5.3 Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het aspect niet-gesprongen explosieven vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Water

De voorgenomen ontwikkeling kan effecten hebben op de waterhuishoudkundige situatie, zowel kwantitatief als kwalitatief. In Nederland is daarom de watertoets een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets is een procesinstrument waarbij de waterbeheerders in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling, zodat verschillende aspecten van ‘water’ een goede plaats krijgen in de planvorming. In de waterparagraaf worden de effecten van het ontwerp op deze verschillende aspecten omschreven, zoals waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, beheer en onderhoud en het effect op grondwaterpeilen.

4.6.1 Toetsingskader

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht geworden voor bestemmingsplannen. Omdat het beleid van het waterschap niet rechtstreeks doorwerkt in het bestemmingsplan is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaald dat de gemeente vooroverleg naast vooroverleg met onder andere het waterschap (art. 3.1.1 Bro) staat ook expliciet beschreven dat de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de waterhuishouding (art. 3.1.6 b Bro).

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Hieronder staat een overzicht van de voor het plangebied relevante wet- en regelgevingen en nota's.

Europees beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)
De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die alle lidstaten verplicht te zorgen voor schoon grond- en oppervlaktewater. De KRW geeft bijvoorbeeld aan welke planten en vissen in het water behoren voor te komen, wat het zuurstofgehalte daarbij moet zijn en hoeveel voedingsstoffen een bepaald type water maximaal mag bevatten voor een gezond waterleven. De provincie legt de doelen voor het oppervlaktewater vast.

Nationaal beleid

Nationaal Waterplan (NWP2)
Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Dit plan is vastgesteld op 14 december 2015. Er wordt ingezet op het robuust en toekomstgericht inrichten van het Nederlandse watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Er wordt gestreefd naar een integrale benadering waarin wateropgaven zoveel mogelijk in samenhang met andere thema's worden ontwikkeld. Het Nationaal Waterplan gaat uit van een sterke relatie tussen ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke adaptatie. Water staat nooit los van de omgeving. Het raakt aan andere belangen. Er wordt gestreefd naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Hiervoor wordt de strategie inpassing, rivierverruiming, meekoppelen, integrale uitwerking en slimme combinaties toegepast. Het kader van de watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Waterwet
Op 29 januari 2009 is de Waterwet vastgesteld. Deze wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in 1 vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. Daarnaast kent de Waterwet voor projecten zoals dijkversterkingen het projectplan dat een beschrijving geeft van het werk en de wijze waarop het zal worden uitgevoerd.

Bestuursakkoord Water
Het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) sloten in 2011 het Bestuursakkoord Water (BAW). Daarin is afgesproken om de doelmatigheid van het waterbeheer te vergroten. Minder bestuurlijke drukte, heldere verantwoordelijkheden, slim en kosteneffectief samenwerken

staat centraal in deze afspraken, die lopen tot 2021. Op 31 oktober 2018 hebben de waterpartners aanvullende afspraken gemaakt op het Bestuursakkoord Water. Dit omdat nieuwe opgaven vragen om nieuwe afspraken. Het addendum bevat nieuwe en hernieuwde afspraken over de volgende onderwerpen.
- de kansen van de informatiesamenleving;
- de risico's van digitale dreigingen;
- het succes van regionale samenwerking tussen gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven;
- implementatie van de Omgevingswet in de waterketen.

Doel van het Bestuursakkoord Water is te blijven zorgen voor:
- veiligheid tegen overstromingen;
- een goede kwaliteit water;
- voldoende zoet water.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan is vastgesteld op 7 december 2015 onder de naam Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. Het Bodem-, Water- en Milieuplan is opgesteld op grond van de verplichting in de Waterwet en de Wet Milieubeheer om respectievelijk een regionaal waterplan en een provinciaal milieubeleidsplan op te stellen. Voor bodem, water en milieu betekent het centraal stellen van deze doelen dat:
- er is een streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden;
- er is een streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied;
- er is een streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden;
- er is een streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om deze doelen te bereiken worden 2 hoofdlijnen onderscheiden in het beleid:
- de focus op 4 prioriteiten. Dit betreft urgente maatschappelijke problemen waarin de provincie in de aanpak een belangrijke rol kan spelen.
  1. waterveiligheid en wateroverlast;
  2. schoon en voldoende oppervlaktewater;
  3. ondergrond;
  4. leefkwaliteit stedelijk gebied;
- er wordt gewerkt vanuit 6 basiskwaliteiten (bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid (inclusief geur en licht) en externe veiligheid). Deze vormen een integraal onderdeel van al het provinciaal beleid gerelateerd aan de fysieke leefomgeving.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Verordening Ruimte zijn reeds behandeld in hoofdstuk 3.3

Beleid waterschap

Waterbeheerprogramma Vallei en Veluwe 2016-2021

Op 30 september 2015 heeft het Waterschap Vallei en Veluwe het Waterbeheerprogramma 2016- 2021 vastgesteld. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap zijn ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Naast ambities in de manier van (samen)werken met partners, heeft het waterschap de volgende inhoudelijke ambities in het programma opgenomen:
- het gebied beschermen tegen overstromingen;
- zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit;

- schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden houden;
- de hoogst mogelijke waarde uit water halen;
- afvalwaterketen en watersysteem als 1 geheel beheren, samen met partners.

Per 1 januari 2017 is de 3e herziening van de Keur 'Waterschap Vallei en Veluwe 2013' in werking getreden. In de Keur staat wat er wel en niet mag in watergangen, waterkeringen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken en met grondwater. Met die regels beschermt het waterschap de dijken, sloten, waterstanden en grondwaterstanden.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Soest 2011-2015
In het Waterplan Soest 2011-2015 staan uitgangspunten en doelstellingen voor het (stedelijk) waterbeheer en is een visie opgesteld voor 2030. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater dat op verhard oppervlak valt, waar mogelijk van het riool worden afgekoppeld en in de bodem worden geïnfiltreerd. Op deze manier wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. Het gemeentelijke waterplan streeft naar Duurzaam Bouwen in de toekomst en integratie van waterbewust bouwen in gemeentelijke bouw-, verbouw- en inrichtingsprocedures.

Grondwaterplan Soest
Het grondwaterplan beschrijft de visie van de gemeente op water tot 2030. In het Grondwaterplan wordt de wijze beschreven waarop de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplicht voor grondwaterbeheer. Het Waterplan en het Grondwaterplan dienen als achtergronddocument voor het op te stellen Rioleringsplan. Het is een wettelijke verplichting eens in de 5 jaar het rioleringsplan te actualiseren. In het rioleringsplan moet zijn opgenomen hoe de gemeente invulling geeft aan haar zorgplichten voor hemelwater en grondwater. Het Grondwaterplan van de gemeente Soest geeft een beeld van beleid en uitgangspunten en biedt inzicht in de algemene geohydrologische situatie en de omvang van de grondwaterproblematiek in de gemeente Soest. Het beschrijft een concrete strategie voor de aanpak van grondwaterproblemen (inclusief monitoring) en geeft uitgangspunten voor het beheer.

Gemeentelijk Rioleringsplan Soest 2012 - 2017
Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak. Het Rioleringsplan beschrijft hoe de gemeente de rioleringstaak vorm geeft en beleid op het terrein van bescherming van bodem- en waterkwaliteit en de rioleringszorg.

4.6.2 Resultaten

De voorgenomen ontwikkeling betreft een inpandige functiewijziging. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak of van het dempen van open water. Bovendien zorgt de groene setting van de locatie ervoor dat er voldoende mogelijkheden zijn voor het hemelwater om via een natuurlijke weg de bodem te bereiken..

Watertoets
Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het waterbeheer van de 21ste-eeuw gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast,

tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het waterschap Vallei Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: 'het stand still-beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Waterschap Vallei en Veluwe adviseert positief over het ruimtelijk plan. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage V.

Hierna wordt op enkele relevante aspecten ingegaan.

Vasthouden - bergen - afvoeren
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap. In overeenstemming met het beleid van de gemeente Soest wordt de regenwaterafvoer niet aangesloten op het drukriool. Tevens zal al het hemelwater van de verharde oppervlakken middels bodemfiltratie afvloeien. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoonhouden - scheiden - schoonmaken
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt.
Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan hierbij verder helpen. In dit plan wordt de waterberging opgevangen op het eigen terrein. Dit gebeurt onder andere door het water te laten infiltreren op de met halfverharding aan te leggen parkeerplaats en de patio.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'water' staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer
De locatie is goed bereikbaar via de Amersfoortsestraat. Het pand kent gezien de omvang en het feit dat er maximaal 4 woningen worden gerealiseerd slechts een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Enige verkeersbeweging vindt plaats ten behoeve van de bewoners. Dit zal verwaarloosbaar zijn ten opzichte van de huidige kantoorfunctie van het gebouw. Het plangebied wordt in de huidige en toekomstige situatie via dezelfde toegangsweg vanuit de Amersfoortsestraat ontsloten. Op basis van het huidige kantorenprogramma zijn er met toepassing van de CROW-rekentool 48 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op basis van het nu in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woonprogramma zijn dat 24 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen op grond van de toekomstige situatie minder is dan in de huidige situatie.

Parkeren

Conclusie
De ontwikkeling leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Het aspect 'verkeer en parkeren' staat het plan dan ook niet in de weg.

4.8 Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient het aspect geluid beoordeeld te worden. Bij het aspect geluid gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van geluidsbron (zoals wijzigingen aan een weg, spoorweg of industrie) enerzijds, en aan bestemmingen die een zekere mate van rust nodig hebben (zoals woningen, scholen en ziekenhuizen) anderzijds. Ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving die is opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en onderliggende besluiten en regelingen.

Om de akoestische effecten van de nieuwe functie van het gebouw in beeld te brengen is in februari 2021 door Witteveen+Bos een akoestisch onderzoek uitgevoerd[1]. Daarvoor is de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie en is beoordeeld of in de toekomstige situatie kan worden voldaan aan de richtwaarden. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage II bij deze toelichting.

4.8.1 Toetsingskader

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) alsook de Luchtvaartwet. De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij vaststelling van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze regels en wetten als:
- gronden bestemd worden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen en onderwijsgebouwen) binnen zones langs (spoor-)wegen, zones rondom industrieterreinen en zones rondom luchtvaartterreinen;
- gronden bestemd worden voor de aanleg van nieuwe, dan wel reconstructie van gezoneerde (spoor-) wegen;
- gronden bestemd worden voor (nieuwe) industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen;
- zonegrenzen van industrieterreinen en luchtvaartterreinen herzien worden.

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde.

4.8.2 Resultaten

De locatie (zie afbeelding 4.10) is gelegen binnen de wettelijke zone van de N237. De geluidsbelasting van deze weg wordt getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De ontwikkelingslocatie is op circa 2 kilometer van vliegbasis Soesterberg gelegen. Rond de vliegbasis Soesterberg liggen formeel nog een KE-zone van het vliegtuiglawaai en een dB(A)-geluidszone vanwege het grondgebonden industrielawaai

[1] Witteveen+Bos. Geluidsonderzoek Amersfoortsestraat 126, Soesterberg, 10 januari 2022, referentie rapd-123804.000.170.

(onderhoud vliegtuigen). Met het opheffen van de vliegbasis vervallen naar verwachting ook de geluidscontouren en KE-zone. De geluidsbelasting ten gevolge van de vliegbasis is niet beschouwd.

Afbeelding 4.10 Locatie Amersfoortsestraat 126



Binnen de wettelijke geluidzone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau ofwel de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. Voor de Amersfoortsestraat 126 bedraagt de maximaal toelaatbare waarde 53 dB inclusief aftrek art. 110g Wgh.

Een hogere waarde kan alleen worden verleend (art. 110a lid 5 Wgh) indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Daarnaast kan het bevoegd gezag (gemeente Soest) eigen beleidsregels vast stellen voor het verlenen van een hogere waarde.

De gemeente Soest heeft het beleid ten aanzien van de voorkeursgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting opgenomen in de ‘Nota geluidbeleid’. De voorwaarden voor een hogere grenswaarde hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde moet voor wegverkeerslawaai een procedure gevolgd worden. Daarbij hoort de tervisielegging van het akoestisch onderzoek.

Op basis van de benoemde uitgangspunten is met behulp van het softwarepakket Geomilieu (versie V2020 1.1) de geluidsbelasting berekend conform het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

Voor de gevel aan de wegzijde niet kan worden voldaan aan de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB. Op de zijgevels bedraagt de geluidsbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar kan aan de maximaal te ontheffen waarde uit de Wgh worden voldaan. Op de achtergevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan zijn maatregelen onderzocht om de geluidsbelasting te verlagen.

Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk. Voor de gevel aan de wegzijde is het aanvragen van een hogere waarde niet mogelijk omdat de geluidsbelasting meer bedraagt dan de maximaal toelaatbare waarde. De Wgh maakt een uitzondering voor dove gevels (art. 4 Wgh). Voor de Amersfoortsestraat betekent dat concreet dat de gevel aan de wegzijde moet voldoen aan de eisen die worden gesteld aan een dove gevel. Het toepassen van een dove gevel dient gezien in overleg met de gemeente plaats te vinden.

Verwacht kan worden dat er voor de Amersfoortsestraat 126 kan worden voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Soest. Bij de aanvraag van een hogere waarde bij de gemeente Soest moet dit nader in beeld worden gebracht.

4.8.3 Conclusie

In overleg met de gemeente wordt een dove gevel toegepast aan de voorzijde van het pand, waarbij een maximale binnenwaarde geldt van 48 dB. Hiermee kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wgh.

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Voor andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 5.16 Wm stelt de gemeenteraad alleen een bestemmingsplan vast wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het vergunde plan per saldo verbetert of ten minste gelijkt blijft, of bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of;
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of;
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer (Wm) geeft grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Deze grenswaarden liggen voor zowel NO_2 als PM_{10} op een jaargemiddelde van 40 microgram/m^3. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat grenswaarden worden overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM) toets

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Wanneer draagt een project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging? Het Besluit NIBM geeft de volgende voorwaarde: Het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM_{10} als NO_2. Het project is IBM als de toename voor 1 of beide stoffen hoger is.

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1 motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft;
2 op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3 %-grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3 %-grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Bij de NIBM-toets wordt de toename van de luchtverontreiniging afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Voor woningen is in de Regeling NIBM is het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3 %-grens. Als de 3 %-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

4.9.2 Resultaten

In geval van de Amersfoortsestraat 126 wordt de kantoorfunctie vervangen door een woonfunctie, waarbij kantoorruimte wordt vervangen door maximaal 4 woningen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project kan worden beschouwd als 'Niet in betekenende mate'.

4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Externe veiligheid

Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrij kan komen. De discipline externe veiligheid houdt zich bezig met het beheersen van de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gericht op de bescherming van individuen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten[1]. Deze 2 soorten (kwetsbare) objecten worden ook wel de risico-ontvangers genoemd. In het kader van het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan moet worden getoetst of het realiseren van het plan een onacceptabel externe veiligheidsrisico oplevert. Bij de toetsing moet gekeken worden naar 2 soorten risico's, plaatsgebonden risico en groepsrisico.

[1] In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de definitie opgenomen van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

In deze paragraaf wordt eerst het toetsingskader beschreven met de daarbij behorende definities van het plaatsgebonden en groepsrisico. Daarna komen de risicobronnen die zich in het gebied bevinden aan de orde en is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

4.10.1 Toetsingskader

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en gaat om het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen 2 verschillende bronnen:
- stationaire bronnen, zoals een fabriek of een lpg-vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) en de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi) van belang. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

De richtlijnen voor buisleidingen zijn weergegeven in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als ook de bijbehorende regeling (Revb).

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast is er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is, waaronder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (1 op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (1 op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloed gebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

4.10.2 Resultaten

Om de aanwezige risicobronnen in de omgeving van de projectlocatie in kaart te brengen, is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet binnen de contouren van risicovolle inrichtingen ligt. Langs het plangebied loopt geen 10^{-6} PR-contour, waardoor het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

De Amersfoortsestraat valt wel binnen het invloedgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen. Het plan voorziet echter niet in de realisatie van functies waardoor de dichtheid van aanwezige personen groter wordt. Bij het realiseren van nieuwe functies waarbij de dichtheid van aanwezige personen toeneemt, wordt een mogelijke toename van het groepsrisico herbekeken. Dit betekent dat kan worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Bereikbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied is hierbij van essentieel belang. Gezien de beperkte omvang van het plan, wordt bestaande bereikbaarheid via de Amersfoortsestraat voldoende geacht.

Bluswatervoorzieningen

De brandweer dient snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater, zowel primaire alsook secundaire of tertiaire (open water), om een incident adequaat te kunnen bestrijden. In de huidige situatie geldt dat er in voldoende mate is voorzien in bluswatervoorzieningen. Er is bij de toegang tot het perceel, op minder dan 40 m van het bouwwerk, reeds een ondergrondse brandkraan aanwezig.

Vluchtroutes

In geval van een ramp op de Amersfoortsestraat dient men zichzelf in veiligheid te kunnen brengen. Voldoende vluchtmogelijkheden zijn hiervoor een voorwaarde. Er zijn reeds mogelijkheden om het bouwwerk aan de achterzijde te verlaten (en dus van het gevaar af kunnen vluchten).
Wel maakt het plangebied deel uit van een veiligheidszone (zone C) van het nabijgelegen munitiedepot van defensie (zie afbeelding 4.11). Voor deze veiligheidszone geldt dat er geen bouwwerken zijn toegestaan met vlies- of gordijngevelconstructies of met grote glasoppervlakten en waarbinnen zich doorgaans een groot aantal personen bevindt. Daar is in dit geval geen sprake van.

Afbeelding 4.11 Indicatie veiligheidszone (zone C) ten opzichte van het plangebied (rode contour)



4.10.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering bij de voorgenomen ontwikkeling. De geïdentificeerde risicobronnen hebben geen 10^{-6} PR-contour groter dan 0 meter, waardoor het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Daarnaast leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een toename van het groepsrisico. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de risico's van dit plan aanvaardbaar zijn. Doordat de in dit bestemmingsplan voorziene woningen worden gerealiseerd in de bestaande panden, waarbij gelet op de bevindingen uit het akoestisch onderzoek geen vlies- of gordijngevelconstructies hoeven te worden toegepast en er evenmin sprake zal zijn van zeer grote

glasoppervlakten, vormt de zone C van defensie geen belemmering. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - c' wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.11 Bedrijven- en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies (zoals wonen en recreëren) anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft 2 doelen:

- het zoveel mogelijk beperken of voorkomen van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen verrichten.

De gemeente Soest hanteert voor het bepalen van de afstanden de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009. Hierin staat een hele reeks van milieubelastende activiteiten met richtafstanden ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de 4 richtafstanden is bepalend. De afstanden worden gemeten tussen de grens van de milieubelastende bestemming en gevel van een milieugevoelige functie. De richtafstanden zijn uitsluitend van toepassing voor nieuwe situaties (nieuwe ontwikkelingen) en niet voor bestaande situaties, waarbij het zo kan zijn, dat gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op een kleinere afstand van elkaar gesitueerd zijn. In bestaande situaties kan de afstand kleiner zijn dan de gewenste richtafstand.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de typen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningenhoreca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met 1 trap worden verminderd.

4.11.1 Resultaten

De directe omgeving van de locatie heeft vanwege de verscheidenheid aan functies (onder andere wonen, bedrijvigheid en kantoren) een gemengde uitstraling waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie kan worden getypeerd als ‘gemengd gebied’. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 4 nieuwe wooneenheden kan gesteld worden dat sprake is van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering.

Aangetoond moet worden dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de omgeving van de locatie bevinden zich naast een aantal woonfuncties ook een aantal bedrijven. Het betreft een tweetal kantoorfuncties, een bedrijfsfunctie waar planologisch gezien maximaal milieucategorie 2 is toegestaan en recreatiewoningen/vakantiepark Het Jachthuis. Gelet op de gemeten afstand en de richtafstand behorende bij een ‘gemengd gebied’ wordt geconcludeerd dat er zich geen belemmeringen voordoen.

Tabel 4.1 Milieuhinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Adres	Functie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (in meters)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Amersfoortsestraat 124	Kantoor	0	0	0	0	17
Amersfoortsestraat 122 A	Bedrijf (max. milieucategorie 2)	10	10	10	10	70
Amersfoortsestraat 123	Kantoor	0	0	0	0	74
Amersfoortsestraat 126 B	Recreatiewoningen	0	0	0	0	61

4.11.2 Conclusie

In het kader van het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

5

JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de algemene opzet van de planregels en een toelichting op de regels (onder andere bestemmingsregels).

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, et cetera) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren;
2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning tot bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt:

1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2 het bebouwen van de gronden;
3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. De toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

1 inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2);
2 bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, dan worden deze ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifieker ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend worden afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels opgenomen. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsplanbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;
3 algemene regels. In de laatste 2 hoofdstukken zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze bepalingen hebben betrekking op het gehele plan. Het betreffen achtereenvolgens algemene regels, zoals een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
4 overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Een toelichting op de bestemmingen is hierna opgenomen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaarden voor de regels en de verbeelding, te weten de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en IMRO2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012). Qua inhoud en opzet is aangesloten bij recente en vergelijkbare bestemmingsplannen van de gemeente.

5.3 Toelichting op de regels

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg behoeven, worden in het eerste artikel van het bestemmingsplan uitgelegd. Vervolgens bevat het tweede artikel technische regelingen om onder andere oppervlaktes, hoogtes, dieptes en breedtes te kunnen bepalen.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (indien aanwezig);
- afwijken van de bouwregels (indien aanwezig);
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- afwijken van de gebruiksregels (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);
- wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Tuin
Dit artikel bevat regels met betrekking tot de bestemming Tuin. In dit artikel wordt het mogelijk om tuinen en groenvoorzieningen aan te leggen, alsmede parkeervoorzieningen.

Artikel 4 wonen
Dit artikel bevat regels met betrekking tot de bestemming Wonen. Met de bestemming wonen wordt het mogelijk om een bouwvlak te bewonen in gestapelde vorm. Ook is het ondergeschikt mogelijk om tuinen en parkeervoorzieningen te houden. Het is mogelijk om een beroep aan huis uit te voeren. Er geldt een maximum van 4 woningen binnen het hoofdgebouw.

Dubbelbestemmingen
Naast de bestemmingen kent het bestemmingsplan ook dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik voor het behoud en de bescherming van de in de dubbelbestemming aangegeven waarden. De dubbelbestemming functioneert naast de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting
De voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Artikel 6 Waarde Ecologie
De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

5.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan. Hieronder worden de algemene regels van dit bestemmingsplan toegelicht.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
Deze regel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daar voor een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelregel voorkomen dat eenzelfde terrein 2 keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Artikel 8 Algemene bouwregels
In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen over de overschrijding van bouwgrenzen, bestaande maten, onderkeldering van gebouwen en de maximum goothoogte.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels
In dit artikel wordt ingegaan op het strijdig gebruik.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels
Binnen het plangebied bevinden zich 2 gebiedsaanduidingen. Dit artikel bevat beperkende gebruiks- en bouwregels ter plaatse van de aanduidingen:
- Geluidzone - weg;
- Veiligheidszone - munitie c.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen voor enkele in het artikel genoemde gevallen.

Artikel 12 Overige regels
In dit artikel wordt ingegaan op de uitsluiting van de aanvullende werking van het de Bouwverordening.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Conform het Bro (artikel 3.2.1 en 3.2.2) zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Hierin is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6

UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid van het plan.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden.

Het plan voorziet in een nieuwe ontwikkeling van het gebied. In dit kader wordt een maatschappelijke toets uitgevoerd, waarbij burgers worden geïnformeerd en ruimte hebben om te reageren op de concrete plannen. Met de omwonenden en buurtwerkgroep BASje is voor de zomer van 2020 een eerste overleg gevoerd. Hieruit bleek dat er een positieve grondhouding is tegenover de functie wonen. Er waren echter vragen over de invulling van de ruimte. Toen heeft de initiatiefnemer het grondplan van de appartementen veranderd, zodat er geen sprake kan zijn van gedeeld wonen. Hiermee is hij tegemoet gekomen aan de wens van de omwonenden. Kanttekeningen waren hierbij dat het karakter van de buurt behouden moet worden en dat er niet te veel woningen zouden moeten worden toegevoegd. Een bijeenkomst in maart 2020 kon niet doorgaan in verband met COVID-19.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen, namelijk de wijziging van een kantoorfunctie naar een woonfunctie voor maximaal 4 woningen. De ontwikkeling is een particulier initiatief waarbij de financiële risico's voor de initiatiefnemer zijn. Het plan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht te zijn. De economische uitvoerbaarheid van het project is hiermee gewaarborgd.

De gronden benodigd voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Er hoeft dan ook geen grondverwerving plaats te vinden ter uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

6.3 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Soest vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden

aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

7

PROCEDURE

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de procedure van het plan beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de ontwerpfase en de vaststellingsfase van het plan.

7.2 Ontwerpfase

7.2.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het gemeentebestuur bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Voor dit bestuurlijk vooroverleg heeft de gemeente Soest het concept ontwerpbestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 digitaal beschikbaar gesteld aan de provincie Utrecht en waterschap Vallei en Veluwe. Reacties uit het vooroverleg worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan.

7.2.2 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

na vaststelling wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

7.3 Vaststellingsfase

Deze fase gaat over de vaststelling van het bestemmingsplan. Indien de commentaren uit de ontwerpfase van het bestemmingsplan daar aanleiding toe geven, passen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan aan. Dat kunnen zij overigens ook uit eigen beweging doen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stellen burgemeester en wethouders het raadsvoorstel op. Daarin gaan zij onder meer in op de eventuele zienswijzen. Uiteindelijk beslist de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad kan op dat moment ook besluiten om het bestemmingsplan niet, dan wel gewijzigd vast te stellen. De indieners van de zienswijzen hoeven niet te worden gehoord. Desgewenst kunnen zij gebruik maken van het spreekrecht.

7.4 Beroepsfase

Het vaststellingsbesluit wordt samen met het vastgestelde bestemmingsplan na de vaststelling gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Degenen die eerder een zienswijze naar voren hebben gebracht of die hiertoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, kunnen in deze periode tegen het besluit tot vaststellen van het

bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen. Wanneer geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na die 6 weken onherroepelijk.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag dat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek (voorlopige voorziening) is ingediend. Het bestemmingsplan is onherroepelijk als er door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

Bijlage(n)

STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK

NOTITIE

Onderwerp	Stikstofdepositieonderzoek
Project	Wijziging bestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soesterberg
Opdrachtgever	Hotel Restaurant Oud London
Projectcode	123804
Status	Concept 01
Datum	25 februari 2021
Referentie	123804/21-003.143
Auteur(s)	P.F.M. Fouraschen MSc
Gecontroleerd door	ir. E. Logemann
Goedgekeurd door	C.F. Terpstra MSc
Paraaf	
Bijlage(n)	AERIUS-bijlage gebruiksfase AERIUS-bijlage aanlegfase
Aan	Hotel Restaurant Oud London N.V. Bakker
Kopie	- -

1 INLEIDING

De Amersfoortsestraat 126 in Soesterberg is momenteel bestemd als kantoor met een functieaanduiding voor maximaal één bedrijfswoning. Het plan is om in het bestaande pand vier appartementen te realiseren. Het college van B&W heeft in principe ingestemd met het verzoek. Voor de realisatie van de appartementen is een wijziging van het bestaande bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor moet onder andere een stikstofdepositieonderzoek worden uitgevoerd naar de gewijzigde gebruiksfase van het plan. In opdracht van Hotel Restaurant Oud Londen heeft Witteveen+Bos een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd naar deze gewijzigde gebruiksfase. In deze notitie zijn de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek vastgelegd.

2 JURIDISCHE ONTWIKKELINGEN

Op grond van artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming is een vergunning vereist voor het realiseren van projecten waar op voorhand significante negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten. Specifiek voor het aspect stikstof geldt dat sinds de rechterlijke uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 de ecologische gevolgen van iedere berekende depositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar beoordeeld moet worden. De berekening moet uitgevoerd worden met de meest actuele versie van het rekeninstrument AERIUS.

Spoedwet stikstof

Op 1 januari 2020 is de Spoedwet aanpak stikstof aangenomen. De Spoedwet bevat instrumenten om vergunningverlening voor (specifieke) projecten makkelijker te maken. Momenteel geldt het volgende kader (onderstaande punten zijn deels onveranderd gebleven ten opzichte van de wetgeving vóór de ingang van de Spoedwet):

- op basis van de Wet natuurbescherming (artikel 2.7 lid 2) is een vergunning vereist voor projecten die mogelijk een significant gevolg kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. Uitzondering hierop zijn projecten waarbij kan worden uitgesloten dat significante gevolgen optreden: hiervoor vervalt als gevolg van de Spoedwet de vergunningsplicht;
- als een vergunning is vereist omdat niet kan worden uitgesloten dat mogelijke significante gevolgen optreden, dient tevens een Passende Beoordeling te worden opgesteld om in beeld te brengen of er daadwerkelijk significante gevolgen aan de orde zijn. In een Passende Beoordeling mogen ook mitigerende maatregelen betrokken worden;
- als uit de Passende Beoordeling blijkt dat significante gevolgen niet zijn uit te sluiten, dan is een vergunning alleen mogelijk met het doorlopen van een ADC-toets.

Wetsvoorstel vrijstelling aanleg- en sloopwerkzaamheden

Recent is het wetsvoorstel stikstofreductie en natuurverbetering door de Tweede Kamer aangenomen. Deze ligt momenteel voor bij de Eerste Kamer. Dit wetsvoorstel voorziet onder andere in een partiële vrijstelling, op basis waarvan stikstofeffecten als gevolg van 'activiteiten van de bouwsector' uitgezonderd worden van de vergunningplicht op grond van artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming. Andere effecten en stikstofeffecten in de gebruiksfase blijven wel vergunningplichtig. In het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering is nader uitgewerkt welke activiteiten zijn uitgezonderd van de vergunningenplicht. Het betreft het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft of het aanleggen, wijzigen of opruimen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen. Voor de (gevolgen van) stikstofdepositie naar aanleiding van deze activiteiten hoeft dus geen natuurvergunning te worden aangevraagd. Het is mogelijk dat de inhoud van dit besluit nog zal wijzigen. Verder is nog niet duidelijk of en wanneer het wetsvoorstel en het besluit in werking zullen treden.

3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Gebruiksfase

In de gebruiksfase is het bestaande pand bestemd voor vier appartementen. Tijdens de gebruiksfase vinden stikstofemissies plaats afkomstig van CV-ketels voor de verwarming en warmwatervoorziening van de appartementen. Ook vinden er stikstofemissies plaats door de verkeersaantrekkende werking van de appartementen. Als rekenjaar is 2022 gehanteerd.

3.1.1 CV-ketels

Tijdens de gebruiksfase zijn CV-ketels in werking voor de verwarming en warmwatervoorziening van de appartementen. In AERIUS zijn kengetallen opgenomen voor de jaarlijkse stikstofemissies per type woning. Voor de berekening is aangesloten bij de kengetallen van oudere appartementen: dit komt neer op een jaarlijkse emissie van 1,25 kg NO_x en 0,47 NH_3. De CV-ketels zijn in AERIUS gemodelleerd als puntbron 'Wonen en werken - Woningen'. De uitstoothoogte bedraagt 9 meter en de warmteinhoud bedraagt 0,00 MW. Onderstaande tabel 3.1 geeft het overzicht van de emissies van de appartement weer.

Tabel 3.1 Gebruiksfase - stikstofemissies appartementen

Type woning	Stikstofemissie per woning		Aantal woningen	Stikstofemissie totaal	
	NO_x (kg/jaar)	NH_3 (kg/jaar)		NO_x (kg/jaar)	NH_3 (kg/jaar)
appartement	1,25	0,47	4	5,0	1,88

3.1.2 Wegverkeer

De verkeersgeneratie van de appartementen is berekend op basis van de meest recente kengetallen van het CROW[1]. Het gebruik van de CROW-kengetallen geldt als een gangbare methode om de verkeersaantrekkende werking van woningen te bepalen. Per type woning zijn kengetallen voor de verkeersgeneratie beschikbaar: voor deze berekening is aangesloten bij 'koop, appartement, duur'. De verkeersgeneratie hangt af van de mate van verstedelijking en de ligging van de appartementen. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) behoort de gemeente Soest met 1.468 adressen[2] per km^2 tot de klasse 'Matig stedelijk'. Het bestaande pand is gesitueerd buiten het centrum van Soesterberg: hierom is aangesloten bij de ligging 'Rest bebouwde kom'. De CROW-kengetallen geven een minimale en maximale verkeersaantrekkende werking weer. Voor deze berekening is uitgegaan van het gemiddelde, wat neerkomt op 2,0 motorvoertuigen/etmaal per woning.

De voertuigbewegingen zijn in AERIUS gemodelleerd als lijnbron 'Wegverkeer - Buitenwegen. De voertuigbewegingen lopen vanaf het terrein van de appartementen over de N237, evenredig verdeeld in noordoostelijke en zuidwestelijke richting, totdat deze bewegingen opgaan in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval wanneer de voertuigbewegingen door snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidend zijn van het overige verkeer op de N237[3]. Voor de berekening is hiervoor circa 100 meter aangehouden. Onderstaande tabel 3.2 geeft het overzicht weer van de stikstofemissies door wegverkeer in de gebruiksfase.

Tabel 3.2 Gebruiksfase - stikstofemissies licht wegverkeer

Type woning	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	Aantal woningen	Verkeersgeneratie totaal (mvt/etmaal)	Emissie NO_x (kg/jaar)	Emissie NH_3 (kg/jaar
koopwoning, appartement, duur	2,0	4	8,0	0,19	0,02

3.2 Aanlegfase

Voor de transformatie van kantoorfunctie van het pand naar vier appartementen worden mobiele werktuigen en bouwverkeer ingezet. Bij deze inzet vinden stikstofemissies plaats. Als rekenjaar is 2021 gehanteerd.

3.2.1 Mobiele werktuigen

Tijdens de aanlegfase worden verschillende mobiele werktuigen ingezet, waarbij stikstofemissies vrijkomen. Omdat er nog geen aannemer in beeld is, is voor de transformatie van kantoorfunctie naar appartementen

[1] CROW, Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, d.d. 1 december 2018.

[2] CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten 2020, d.d. 13 november 2020. Opgehaald via https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84799NED/table?ts=1614066724061.

[3] BIJ12, Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020, d.d. januari 2021, versie 3.0.

een inschatting van de inzet gemaakt. Deze inschatting is worstcase gemaakt op basis van de benodigde inzet van materieel voor nieuwbouwwoningen. Naar verwachting zullen de emissies bij transformatie van bestaande panden lager uitvallen, aangezien minder zwaar materieel benodigd is voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Om de totale stikstofemissie van een mobiel werktuig te berekenen, moeten de emissies die vrijkomen onder belasting en tijdens het stationair draaien van de motor bij elkaar worden opgeteld:

E = EMW + ES

Waarbij:
- E: de emissie van het ingevoerde mobiele werktuig (kg/jaar);
- EMW: de emissie van het ingevoerde mobiele werktuig bij belasting (kg/jaar);
- ES: de emissie van het ingevoerde mobiele werktuig bij stationair draaien (kg/jaar).

Emissie bij belasting

De formule om de emissie bij belasting uit te rekenen wordt gebruikt voor zowel NO_X en NH_3. Dit wordt berekend met de volgende formule:

EMW = V × Be × G × EFW / 1.000

Waarbij:
- EMW: de emissie van het mobiele werktuig bij belasting (kg/jaar);
- V: het volle vermogen van het mobiele werktuig (kW);
- Be: de fractie van het volle vermogen van het mobiele werktuig dat daadwerkelijk wordt gebruikt tijdens belasting (-);
- G: het aantal draaiuren van het mobiele werktuig bij belasting (uur/jaar);
- EFW: de emissiefactor bij belasting (g/kWh).

Emissies tijdens stationair draaien

De formule om de emissie bij belasting uit te rekenen wordt gebruikt voor zowel NO_X en NH_3. De emissie als gevolg van stationair draaien wordt met de volgende formule berekend:

ES = TS × EFS_CI × CI / 1.000

Waarbij:
- ES: de emissie van het mobiele werktuig bij stationair draaien (kg/jaar);
- TS: het aantal draaiuren van het mobiele werktuig bij stationair draaien (uur/jaar);
- EFS_CI: de emissiefactor tijdens stationair draaien per liter cilinderinhoud (g/liter/uur);
- CI: de cilinderinhoud van het mobiele werktuig (liter).

Inschatting cilinderinhoud

Voor het inschatten van de cilinderinhoud van de mobiele werktuigen is uitgegaan van onderstaande formule:

CI = V / 20

Waarbij:
- CI: de cilinderinhoud van het mobiele werktuig (liter);
- V: het volle motorvermogen van het mobiele werktuig (kW).

Specificaties mobiele werktuigen

In de tabellen 3.3 en 3.4 zijn de specificaties van de mobiele werktuigen en de hierop berekende emissies weergegeven. Hierbij is aangenomen dat uitsluitend Stage-IV klasse mobiele werktuigen worden ingezet. Voor de verdeling tussen de uren bij belasting en bij stationair draaien is hierbij aangenomen dat de mobiele

werktuigen 30 % van de tijd stationair draaien[1]. De belasting en emissiefactoren volgen uit de opgenomen waarden in AERIUS[2].

De mobiele werktuigen zijn in AERIUS gemodelleerd als oppervlaktebron 'Mobiele werktuigen - Bouw en Industrie'. Voor de emissiehoogte en spreiding zijn de standaardwaarden van 4 meter gehanteerd. Ook voor de warmteinhoud is aangesloten bij de standaardwaarde, namelijk 0,00 MW.

Tabel 3.3 Specificaties mobiele werktuigen

Omschrijving	Type werktuig	Stage-klasse	V (kW)	G (uur)	TS (uur)	Be (-)	C (L)
boorstelling	graafmachines 100 kW, bouwjaar vanaf 2012	STAGE IIIb, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2012 (diesel)	125	70	30	0,692857	6,25
graafmachine	graafmachines 60 kW, bouwjaar vanaf 2012	STAGE IIIb, 37 <= kW < 56, bouwjaar 2013 (diesel)	55	70	30	0,692857	2,75
heistelling	graafmachines 100 kW, bouwjaar vanaf 2015	STAGE IIIa, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2007 (diesel)	112	35	15	0,692857	5,6
rupskraan	graafmachines 100 kW, bouwjaar vanaf 2015	STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (diesel)	232	140	60	0,692857	11,6
mobiele kraan	mobiele kranen 210 kW, bouwjaar vanaf 2014	STAGE IIIb, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2011 (diesel)	240	35	15	0,61	12
graafmachine	graafmachines 100 kW, bouwjaar vanaf 2015	STAGE IV, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2015 (diesel)	114	140	60	0,692857	5,7
trilplaat	trilplaten 10 kW, bouwjaar vanaf 1981	Pre-STAGE 1991-STAGE I, < 18 kW (diesel)	10	35	15	0,55	0,5

Tabel 3.4 Aanlegfase - stikstofemissies mobiele werktuigen

Omschrijving/ machine	NO_x EFW (g/kWh)	NO_x EFS_CI (g/L/uur)	NO_x-emissie (kg)	NH_3 EFW (g/kWh)	NH_3 EFS_CI (g/L/uur)	NH_3-emissie (kg)
boorstelling	4,4	14,2	29,34	0,00252556	0,0033	0,02
graafmachine	2,9	14,2	8,91	0,00262618	0,0033	0,01
heistelling	4,4	14,2	13,14	0,00253977	0,003293	0,01
rupskraan	0,8	10	24,96	0,00250544	0,003142	0,06
mobiele kraan	0,9	14,2	7,17	0,00235907	0,0033	0,01
graafmachine	0,8	10	12,27	0,00250544	0,003149	0,03
trilplaat	12,6	13,9	2,53	0,00332046	0,003431	0,00
totaal			**98,31**			**0,13**

[1] TNO, Onderbouwing AERIUS emissiefactoren voor wegverkeer, mobiele werktuigen, binnenvaart en zeevaart, d.d. 8 oktober 2020, referentie TNO 2020 R11528.

[2] RIVM, Factsheet Emissieberekening mobiele werktuigen, d.d. 15 oktober 2020. Opgevraagd via https://www.aerius.nl/nl/factsheets/emissieberekening-mobiele-werktuigen/15-10-2020.

3.2.2 Bouwverkeer

Tijdens de aanlegfase vinden ook verkeersbewegingen door het bouwverkeer plaats van en naar de locatie. In onderstaande tabel 3.5 zijn de ingeschatte verkeersintensiteiten van het bouwverkeer weergegeven. De verkeersbewegingen zijn in AERIUS gemodelleerd als lijnbron 'Wegverkeer - Buitenwegen. De voertuigbewegingen lopen vanaf het terrein van de appartementen over de N237, evenredig verdeeld in noordoostelijke en zuidwestelijke richting, totdat deze bewegingen opgaan in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval wanneer de voertuigbewegingen door snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidend zijn van het overige verkeer op de N237[1]. Voor de berekening is hiervoor circa 100 meter aangehouden. Onderstaande tabel geeft ook het overzicht weer van de stikstofemissies door bouwverkeer in de aanlegfase.

Tabel 3.5 Aanlegfase - stikstofemissies bouwverkeer

Type verkeer	Verkeersintensiteit (mvt/etmaal)	Aantal werkbare dagen	Verkeersintensiteit totaal (mvt/jaar)	Emissie NO_x (kg/jaar)	Emissie NH_3 (kg/jaar
licht verkeer	5	260	1.300	< 1	< 1
zwaar vrachtverkeer	1	260	260	< 1	< 1

3.3 Rekenmodel

De stikstofdepositieberekeningen zijn met het wettelijk rekeninstrument AERIUS versie 2020 uitgevoerd. Op het moment van schrijven is versie 2020 de meest actuele versie. De rekenmethode is in beheer van het RIVM. De bijdrage aan stikstofdepositie (in mol/ha/jaar) wordt door AERIUS automatisch berekend op alle stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositiebijdragen van 0,05 mol/ha/jaar of hoger op stikstofgevoelige habitattypen worden in AERIUS weergegeven.

4 RESULTATEN

4.1 Gebruiksfase

De stikstofemissies in de gebruiksfase bedragen 5,18 kg NO_x en <1 kg NH_3 per jaar. Uit de stikstofdepositieberekening met AERIUS blijkt dat tijdens de gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar wordt berekend op omliggende Natura 2000-gebieden. De automatisch gegenereerde AERIUS-berekening is opgenomen in bijlage I.

4.2 Aanlegfase

De stikstofemissies in de aanlegfase bedragen 98,64 kg NO_x en <1 kg NH_3. Uit de stikstofdepositieberekening met AERIUS blijkt dat tijdens de aanlegfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar wordt berekend op omliggende Natura 2000-gebieden. De automatisch gegenereerde AERIUS-berekening is opgenomen in bijlage II.

[1] BIJ12, Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020, d.d. januari 2021, versie 3.0.

5 CONCLUSIE

Witteveen+Bos heeft in opdracht van Hotel Restaurant Oud London een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd naar de gebruiks- en aanlegfase van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan ter hoogte van de Amersfoortsestraat 126 in Soesterberg. Uit de stikstofdepositieberekeningen blijkt dat berekende stikstofdepositie tijdens zowel de gebruiks- als de aanlegfase niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Mogelijke significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden door stikstof zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Het aspect stikstof vormt daarmee geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan op deze locatie.

BIJLAGE: AERIUS-BIJLAGE GEBRUIKSFASE

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Hotel Restaurant Oud London	Amersfoortsestraat 126, 3769 AN Soesterberg

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Wijziging bestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soesterberg	RXPb3Noe7kY5

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
24 februari 2021, 11:20	2022	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	5,18 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

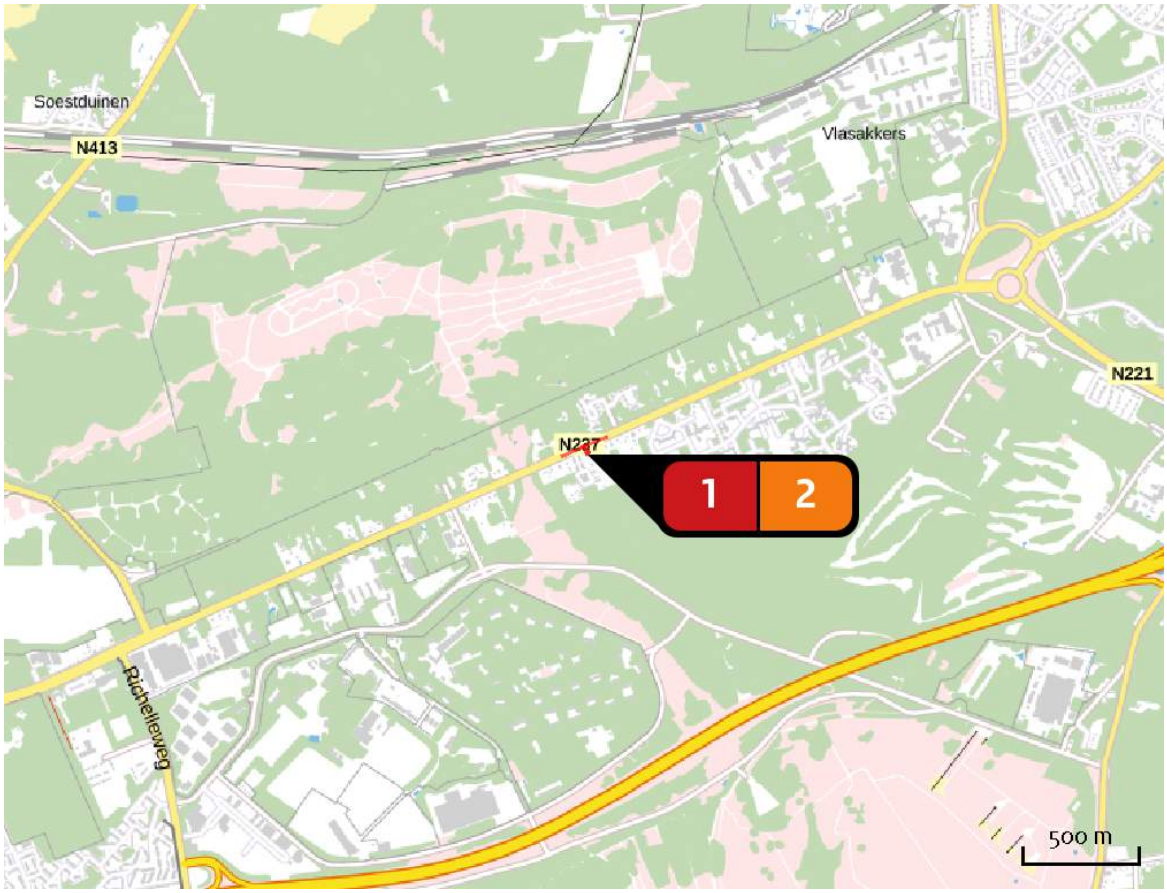
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruiksfase 2022

Locatie
Situatie 1

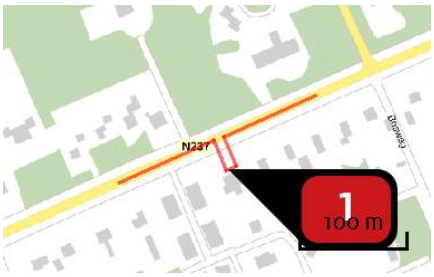


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Wegverkeer Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j
2		CV-ketels Wonen en Werken | Woningen	-	5,00 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Wegverkeer
Locatie (X,Y)	151086, 460530
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	8,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	CV-ketels
Locatie (X,Y)	151091, 460518
Uitstoothoogte	9,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	5,00 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

II

BIJLAGE: AERIUS-BIJLAGE AANLEGFASE

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Hotel Restaurant Oud London	Amersfoortsestraat 126, 3769 AN Soesterberg

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Wijziging bestemmingsplan Amersfoortsestraat 126 Soesterberg	S4i5eeHZRGvU

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
24 februari 2021, 15:32	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	98,64 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

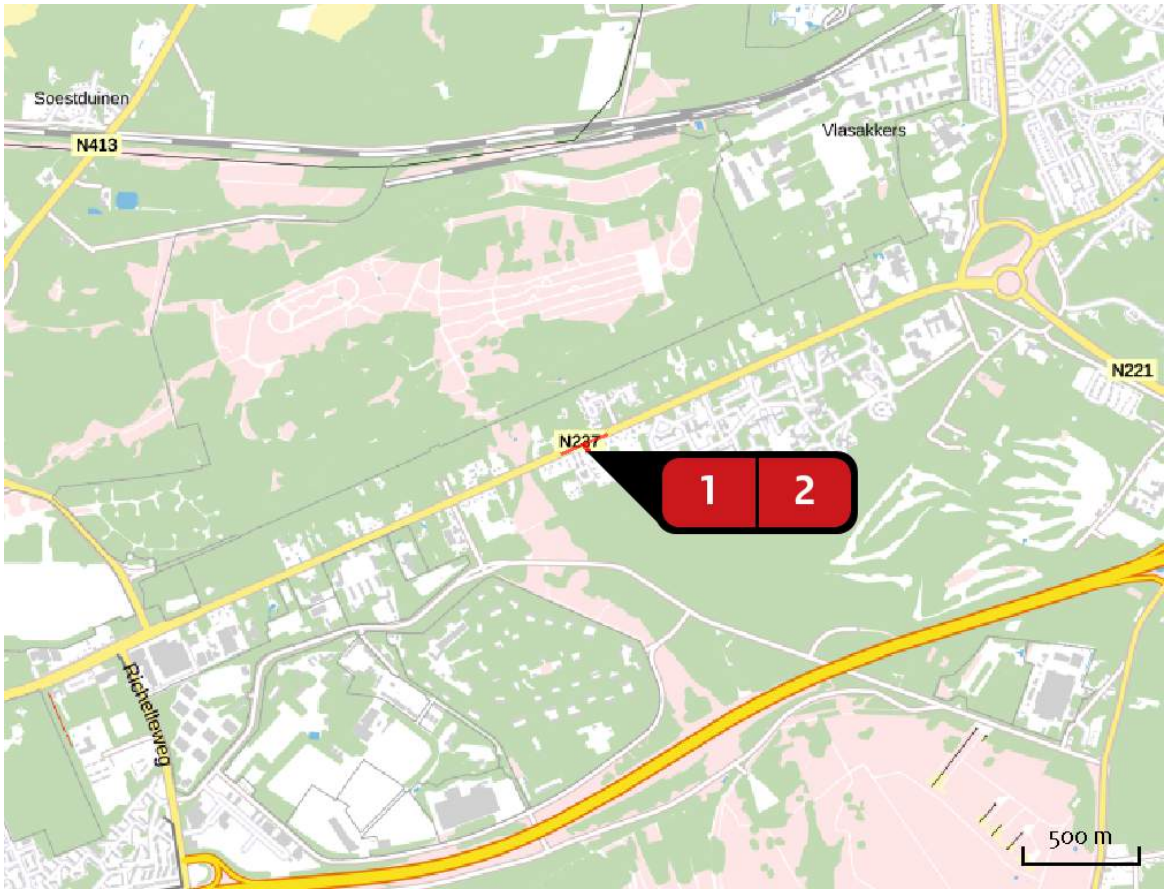
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Aanlegfase 2021

Locatie
Situatie 1

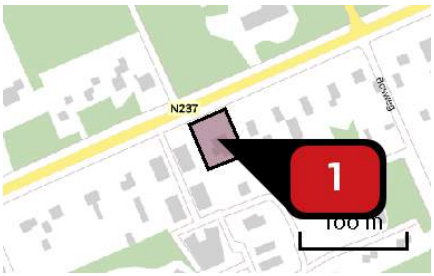


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Mobiele werktuigen Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	98,31 kg/j
2		Bouwverkeer Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Mobiele werktuigen
Locatie (X,Y)	151086, 460522
NOx	98,31 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Mobiele werktuigen	4,0	4,0	0,0	NOx	98,31 kg/j
					NH3	< 1 kg/j



Naam	Bouwverkeer
Locatie (X,Y)	151086, 460530
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.300,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	260,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

II

AKOESTISCH ONDERZOEK

NOTITIE

Onderwerp	Geluidsonderzoek Amersfoortsestraat 126, Soesterberg
Project	Bestemmingsplanonderzoek Amersfoortsestraat 126, Soesterberg
Opdrachtgever	Hotel Restaurant Oud London
Projectcode	123804
Status	Definitief
Datum	10 januari 2022
Referentie	123804/ 22-000.164
Auteur(s)	ing. J.A.J. Snijders
Gecontroleerd door	ing. H.H. Bakker
Goedgekeurd door	mr. N. Duin
Paraaf	
Bijlage(n)	I Invoergegevens rekenmodel II Beleidsregels hogere waarden III Resultaten
Aan	Hotel Restaurant Oud London N. Bakker

1 INLEIDING

De Amersfoortsestraat 126 te Soesterberg is momenteel bestemd als kantoor, met een functieaanduiding voor een bedrijfswoning. Het plan is om hierin vier appartementen te realiseren. Voor de realisatie hiervan is een functiewijziging van het bestaande bestemmingsplan noodzakelijk. Om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om vast te stellen of de nieuwe woningen voldoen aan de Wet geluidhinder (Wgh).

De locatie (zie afbeelding 1.1) is gelegen binnen de wettelijke zone van de N237. De geluidsbelasting van deze weg wordt getoetst aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder. De ontwikkelingslocatie is op circa 2 km van vliegbasis Soesterberg gelegen. Rond de vliegbasis Soesterberg liggen formeel nog een KE-zone van het vliegtuiglawaai en een dB(A)-geluidszone vanwege het grondgebonden industrielawaai (onderhoud vliegtuigen). Met het opheffen van de vliegbasis vervallen naar verwachting ook de geluidscontouren en KE-zone. De geluidsbelasting ten gevolge van de vliegbasis is niet beschouwd.

Ten westen van de Amersfoortsestraat 126 zijn op circa 25 meter afstand kantoren gelegen. Deze kantoren zijn/worden (gedeeltelijk) verbouwd naar woningen. Vanwege de eventueel resterende kantoren wordt geen geluidhinder verwacht. De kantoren liggen buiten de geadviseerde afstand van 10 meter conform de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG. De kantoren zijn daarom verder niet beschouwd.

Afbeelding 1.1 Locatie Amersfoortsestraat 126



Dit rapport beschrijft het wettelijk kader, de gehanteerde uitgangspunten, de berekende resultaten, de afweging van maatregelen en het geluidbeleid van de gemeente Soest.

2 WETTELIJK KADER

2.1 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing voor geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van een weg. De Amersfoortsestraat 126 is gelegen in een buitenstedelijk gebied, binnen de wettelijke geluidzone van de N237 (250 m).

2.2 Reken- en meetvoorschrift geluid 2012

Sinds 1 juli 2012 is het 'reken- en meetvoorschrift geluid 2012' van toepassing (RMG 2012). Dit is van toepassing op voorliggend onderzoek. Uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige geluidsbelasting is volgens het RMG 2012 het zogenoemde maatgevende jaar. In beginsel is dit 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan.

2.3 Aftrek artikel 110g Wet geluidhinder

Op de berekende waarde wordt een correctie in overeenstemming met artikel 110g van de Wet geluidhinder toegepast. Dit artikel voorziet in de verwachte afname van de geluidemissie van verkeersbronnen in de

toekomstige situatie: de tijdelijke (artikel 3.4 tweede lid) aftrek is geregeld in artikel 3.4, eerste lid RMG2012 en bedraagt:

a. 3 dB voor wegen met snelheid van 70 km/u of meer en de geluidsbelasting ten gevolge van de weg, zonder aftrek artikel 110g Wgh, **56** dB;
b. 4 dB voor wegen met snelheid van 70 km/u of meer en de geluidsbelasting ten gevolge van de weg, zonder aftrek artikel 110g Wgh, **57** dB;
c. 2 dB voor wegen met snelheid van 70 km/u of meer en de geluidsbelasting ten gevolge van de weg, zonder aftrek artikel 110g Wgh, afwijkt van bovengenoemde bedragen;
d. 5 dB voor overige wegen;
e. 0 dB bij bepaling van de geluidwering van de gevel (toepassing artikel 3.2 en 3.3 Bouwbesluit 2012 en artikel 111b Wgh).

De rijsnelheid bedraagt voor de N237 ter hoogte van de Amersfoortsestraat 126 maximaal 80 km/uur. De hoogte van de aftrek is daarom afhankelijk van de berekende waarde zonder aftrek artikel 110g Wgh. Voor de bepaling van de benodigde gevelwering conform het Bouwbesluit moet worden uitgegaan van de resultaten exclusief aftrek artikel 110g Wgh.

2.4 Grenswaarden

Binnen de wettelijke geluidzone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de ligging van de geluidgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. Voor de Amersfoortsestraat 126 bedraagt de maximaal toelaatbare waarde 53 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh.

Een hogere waarde kan alleen worden verleend (artikel 110a lid 5 Wgh) indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Daarnaast kan het bevoegd gezag (de gemeente Soest) eigen beleidsregels vast stellen voor het verlenen van een hogere waarde (zie volgende paragraaf).

2.5 Gemeentelijk beleid

De gemeente Soest heeft beleid ten aanzien van de voorkeursgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De vigerende beleidsregels hogere grenswaarden zijn aangeleverd door de gemeente Soest en in bijlage II opgenomen. De voorwaarden voor een hogere grenswaarde hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde dient voor wegverkeerslawaai een procedure gevolgd te worden. Daarbij hoort de tervisielegging van het akoestisch onderzoek.

3 UITGANSPUNTEN

3.1 Verkeersgegevens en wegeigenschappen

De verkeerscijfers zijn aangeleverd door de provincie Utrecht. Onderstaande cijfers hebben betrekking op het wegvak van de N237 gelegen tussen Laan Blussé van Oud Alblas en de Stichtse Rotonde. In bijlage I zijn

de verkeersgegevens zoals ingevoerd in het geluidmodel opgenomen. Hierin is ook de verdeling over de dag-, avond- en nachtperiode en de verdeling licht, middelzwaar en zwaar verkeer weergegeven.

Tabel 3.1 Weekdaggemiddelde verkeersintensiteit

Weg	Wegvak	Etmaalintensiteit 2031
N237	gelegen tussen Laan Blussé van Oud Alblas en de Stichtse Rotonde	11.795

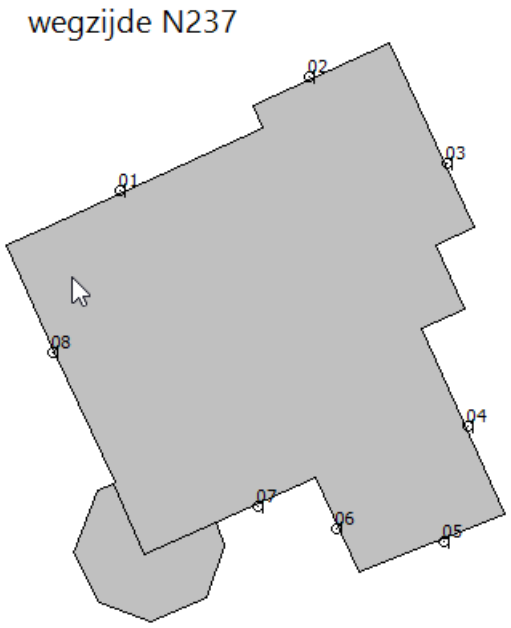
Ter plaatse van de Amersfoortsestraat 126 bedraagt de maximale rijsnelheid 80 km/uur. De wegdekverharding bestaat uit SMA-NL 8G+.

3.2 Akoestisch overdrachtsmodel

Op basis van de benoemde uitgangspunten is met behulp van het softwarepakket Geomilieu (versie V2020 1.1) de geluidsbelasting berekend conform het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012. In bijlage I is een overzicht van het model weergegeven. Er is een standaardbodemfactor gehanteerd van 0,5 (half hard/half zacht|). De weg en omgeving van de kantoren ten westen van de Amersfoortsestraat 126 zijn als akoestisch hard opgenomen.

Rondom het pand zijn toetspunten in het rekenmodel opgenomen. De toetspunten hebben een waarneemhoogte van 1,5, 4,5 en 7,5 m hoog ten opzichte van het lokale maaiveld. Met uitzondering van toetspunt 02 hiervoor bedraagt de maximale hoogte 4,5 m.

Afbeelding 3.1 Situering toetspunten Amersfoortsestraat 126



4 RESULTATEN

4.1 Wegverkeer

De resultaten staan weergegeven in de onderstaande tabel. De aftrek als omschreven in hoofdstuk 2 is hierbij toegepast. In bijlage III zijn de niet afgeronde resultaten opgenomen.

Tabel 4.1 Afgeronde geluidsbelasting L_{den} vanwege de N237

Toetspunt	Gevel	Hoogte	Geluidsbelasting inclusief aftrek (dB)	Geluidsbelasting exclusief aftrek (dB)
01	noord	1,5	**57**	59
01	noord	4,5	**59**	61
01	noord	7,5	**59**	61
02	noord	1,5	**58**	60
02	noord	4,5	**59**	61
03	oost	1,5	53	55
03	oost	4,5	53	57
03	oost	7,5	53	57
04	oost	1,5	49	51
04	oost	4,5	51	53
04	oost	7,5	52	54
05	zuid	1,5	38	40
05	zuid	4,5	39	41
05	zuid	7,5	40	42
06	oost	1,5	35	37
06	oost	4,5	34	36
06	oost	7,5	41	43
07	zuid	1,5	40	42
07	zuid	4,5	39	41
07	zuid	7,5	40	42
08	west	1,5	53	56
08	west	4,5	53	57
08	west	7,5	53	57

Uit tabel 4.1 blijkt dat voor de gevel aan de wegzijde niet kan worden voldaan aan de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB. Op de zijgevels bedraagt de geluidsbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar kan aan de maximaal te ontheffen waarde uit de Wgh worden voldaan. Op de achtergevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan zijn maatregelen onderzocht om de geluidsbelasting te verlagen.

4.2 Cumuleerde geluidsbelasting

Er zijn geen andere gezoneerde bronnen nabij de ontwikkelingslocatie dan het wegverkeer N237. De gecumuleerde geluidsbelasting is daarom gelijk aan de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer.

5 GELUIDREDUCERENDE MAATREGELEN

5.1 Bronmaatregelen

Om de geluidsbelasting ter plaatse van de Amersfoortsestraat te verlagen zijn maatregelen aan de weg of overdrachtsmaatregelen kwalitatief beschouwd. Op de N237 ligt in de huidige situatie het wegdektype SMA-NL 8G+. Dit wegdektype heeft beperkt geluidreducerende eigenschappen. Met een dunne deklaag is een verbetering van circa 2 dB mogelijk. Echter de kosten van het vervangen van het wegdek ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Daarnaast is het toepassen van een afwijkend wegdektype over een korte lengte vanuit het oogpunt van onderhoud ongewenst.

5.2 Overdrachtsmaatregelen

Met een laag scherm langs de N237 kan de geluidsbelasting met circa 5 dB worden verlaagd op de onderste bouwlaag. Echter een scherm belemmert de toegang tot de Amersfoortsestraat 126 en is stedenbouwkundig ongewenst.

5.3 Dove gevel

Bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn niet mogelijk. Voor de gevel aan de wegzijde is de geluidsbelasting echter hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB. De Wgh maakt een uitzondering voor dove gevels (artikel 4 Wgh). Een dove gevel is gedefinieerd als:

a. **een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A); alsmede**
b. **een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.**

Voor de Amersfoortsestraat betekent dat concreet dat de gevel aan de wegzijde moet voldoen aan de eisen die worden gesteld aan een dove gevel. De dove gevel (volgens de Wgh) moet, zo blijkt uit jurisprudentie (onder andere de uitspraak ABRvS 11 augustus 2010, nr. 200905674/1/R3) vastgelegd te zijn in de bouwregels van het bestemmingsplan. Dit vormt dan de basis bij toetsing van de bouwvergunning aan het bestemmingsplan om het binnen niveau te borgen. De dove gevel kan ook als onderdeel van de gebruiksregels worden vastgelegd. Hierbij wordt het gebruik ‘wonen’ alleen toegestaan als gevel x als dove gevel volgens de Wgh wordt uitgevoerd. Hiermee kan ook na het verlenen van de bouwvergunning gegarandeerd worden dat bewoners niet zelf de gevel veranderen.

Het toepassen van een dove gevel dient gezien, bovenstaande, in overleg met de gemeente plaats te vinden.

6 GEMEENTELIJK BELEID

Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk. Voor de gevel aan de wegzijde is het aanvragen van een hogere waarde niet mogelijk omdat de geluidsbelasting meer bedraagt dan de maximaal toelaatbare waarde. Voor de zijgevels dient een hogere waarde te worden aangevraagd. De gemeente Soest heeft hier voorwaarden aangesteld in het gemeentelijk geluidbeleid (zie ook bijlage II). De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Bescherming tegen geluidhinder
Voor het verkrijgen van een hogere waarde moet de mogelijkheid tot maatregelen worden onderzocht. Uit hoofdstuk 5 volgt dat bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landsschappelijke of financiële aard. Voor de woningen kan daarom in beginsel hogere waarden worden aangevraagd.

Eisen aan transitie naar geluidgevoelige bestemmingen
De nieuwe woningen zijn niet eenzijdig op de gevel georiënteerd. Voor de woningen moet daarom sprake zijn van één geluidsluwe gevel waar de geluidsbelasting vanwege een individuele verkeersweg niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde verhoogd met 5 dB (zie bijlage II, voorwaarde 10). Voor de nieuwe woningen kan worden voldaan aan voornoemde voorwaarde.

Dove gevel
De gevel aan de wegzijde moet voldoen aan de eisen die worden gesteld aan een dove gevel (paragraaf 5.3). In het gemeentelijk beleid is de mogelijkheid tot de toepassing van een (voor)deur in een dove gevel beschreven (zie bijlage II, voorwaarde 12). De (voor)deur moet toegang gevent tot een entree (niet geluidgevoelige ruimte), zodat tussen buitenlucht en een geluidgevoelige ruimte ten minste twee deuren aanwezig zijn. Hierbij moet het geluidniveau op de tweede deur (bij voorkeur) voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. In het voorgenomen plan zal de voordeur in de gevel aan de wegzijde toegang geven aan een entree voor de woningen. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 12.

Karakteristieke gevelwering
De karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is niet kleiner dan het verschil tussen de in het hogere waardenbesluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting en 41 dB(A) bij verkeerslawaai. Als deze waarde kleiner is moeten maatregelen worden getroffen, zodanig de binnenwaarde ten hoogste 38 dB bedraagt. Deze voorwaarde geldt overigens alleen wanneer de buitenschil van de woning in tact wordt gelaten. Bij wijzigingen aan de buitenschil is een binnenwaarde van 33 dB acceptabel (bijlage II, voorwaarde 14).

De hoogst benodigde hoogst toelaatbare geluidsbelasting bedraagt 53 dB. Afhankelijk van de situatie is een gevelwering vereist van 12, 15 of 20 dB. Bij een wijziging aan de buitenschil geldt de zwaarste eis. De benodigde gevelwering bedraagt in dat geval 20 dB. Verwacht kan worden dat zonder (vergaande) gevelmatregelen kan worden voldaan aan de benodigde gevelwering.

Samenvatting
Verwacht kan worden dat er voor de Amersfoortsestraat 126 kan worden voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Soest. Hierbij is wel uitdrukkelijk de indeling van het pand van belang. Bij de aanvraag van een hogere waarde bij de gemeente Soest moet dit nader in beeld worden gebracht.

7 CONCLUSIE

De Amersfoortsestraat 126 is momenteel bestemd als kantoor, met een functieaanduiding voor een bedrijfswoning. Het plan is om hierin vier appartementen te realiseren. Voor de realisatie hiervan is een functiewijziging van het bestaande bestemmingsplan noodzakelijk. Om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om vast te stellen of de nieuwe woningen voldoen aan de Wet geluidhinder (Wgh).

Voor de gevel aan de wegzijde kan niet worden voldaan aan de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB. Op de zijgevels bedraagt de geluidsbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar kan aan de maximaal te ontheffen waarde uit de Wgh worden voldaan. Op de achtergevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan zijn maatregelen onderzocht om de geluidsbelasting te verlagen.

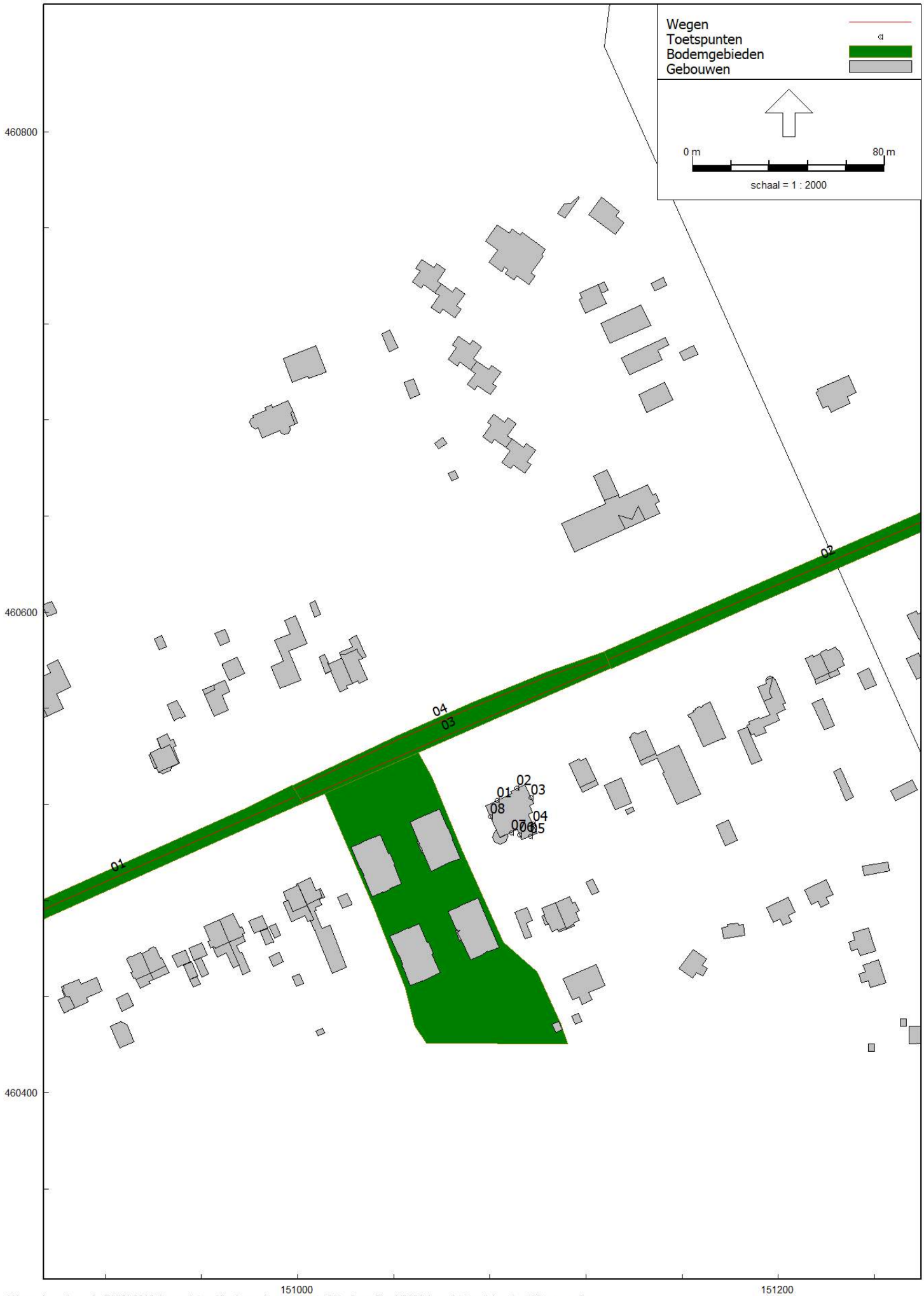
Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk. Voor de gevel aan de wegzijde is het aanvragen van een hogere waarde niet mogelijk omdat de geluidsbelasting meer bedraagt dan de maximaal toelaatbare waarde. De Wgh maakt een uitzondering voor dove gevels (artikel 4 Wgh). Voor de Amersfoortsestraat betekent dat concreet dat de gevel aan de wegzijde moet voldoen aan de eisen die worden gesteld aan een dove gevel. Het toepassen van een dove gevel dient in overleg met de gemeente plaats te vinden.

Verwacht kan worden dat er voor de Amersfoortsestraat 126 kan worden voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Soest. Hierbij is wel uitdrukkelijk de indeling van het pand van belang. Bij de aanvraag van een hogere waarde bij de gemeente Soest moet dit nader in beeld worden gebracht.

Voor de bepaling van de benodigde gevelwering moet worden aangesloten bij het beleid van de gemeente Soest. Verwacht kan worden dat zonder (vergaande) maatregelen kan worden voldaan aan de vereiste gevelwering.

Er zijn in de directe omgeving van de Amersfoortsestraat 126 geen verdere ontwikkelingen die mogelijk tot (toekomstige) geluidhinder kunnen leiden.

BIJLAGE: INVOERGEGEVENS REKENMODEL


Wegen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
0 m
80 m
schaal = 1 : 2000
460800
460600
460400
151000
151200
01
02
03
04
05
06
07
08

Rijlijnen

Model: 02 - Amersfoortsestraat 126
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

ItemID	Groep	Naam	Omschr.	V(LV(D))	LV(D)	LV(A)	LV(N)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	Wegdek
18772	--	01		80	767.50	288.60	80.50	40.90	5.10	3.80	15.30	5.10	5.10	SMA-NL 8G+
18752	--	02		80	767.50	288.60	80.50	40.90	5.10	3.80	15.30	5.10	5.10	SMA-NL 8G+
18753	--	03		80	383.30	144.30	40.20	20.40	2.60	1.90	7.70	2.60	2.60	SMA-NL 8G+
18754	--	04		80	383.30	144.30	40.20	20.40	2.60	1.90	7.70	2.60	2.60	SMA-NL 8G+

II

BIJLAGE: BELEIDSREGELS HOGERE WAARDEN

7. Het verlenen van hogere grenswaarden

Op 1 januari 2007, is de op 5 juli 2006 gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh)van kracht geworden. De meest ingrijpende wijziging voor gemeenten is het wijzigen én het decentraliseren van de Hogere grenswaardenprocedure. De vaststellingsbevoegdheid, welke eerst bij de Provincie lag is sindsdien een gemeentelijke bevoegdheid. Toetsing door de Provincie vindt achteraf plaats bij de vaststelling van het Bestemmingsplan. De vastgestelde hogere grenswaarde dient in het kadaster te worden geregistreerd. Inhoudelijk is de afweegprocedure gewijzigd; in de Wet zijn het merendeel van de ontheffingscriteria vervallen. Dit betekent, dat per bouwplan of bouwmogelijkheid het vaststellen van de hogere grenswaarde door de gemeente gemotiveerd moet worden met eigen argumenten of beleid.
Overigens kan volgens de Wet geluidhinder alleen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend, in gevallen waar de overschrijding niet tenietgedaan kan worden vanwege bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze bezwaren moeten deugdelijk worden onderbouwd middels een advies van een deskundige.

7.1 Geluidsgevoelige bestemmingen

De voorkeursgrenswaarden voor geluid en de mogelijkheid voor het vaststellen van hogere grenswaarden voor geluid zijn conform de Wgh en het Besluit Geluidhinder (BGH) van toepassing op geluidsgevoelige bestemmingen. Daarbij gaat het om de geluidbelasting op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming. Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan:

- woningen (art. 1 Wgh);
- onderwijsgebouwen exclusief de gymzaal (art. 1 Wgh);
- ziekenhuizen en verpleeghuizen (art. 1 Wgh);
- verzorgingstehuizen (art. 1.2 BGH);
- psychiatrische inrichtingen (art 1.2 BGH);
- medische centra (art 1.2 BGH);
- poliklinieken (art 1.2 BGH);
- medische kleuterdagverblijven (art 1.2 BGH).

Hierna spreken we over woningen. In de meeste gevallen zal een aanvraag voor een hogere grenswaarde een woning betreffen.

7.2 30-kilometer wegen

De 30 kilometer wegen vormen een afwijkende categorie binnen de Wgh. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde aangevraagd of verleend worden, omdat ze geen zone hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op woningen nabij een 30 kilometer weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

7.3 Beleidsregels hogere grenswaarden

De Wgh biedt de mogelijkheid om voor woningen hogere grenswaarden voor geluid vast te stellen wanneer het niet mogelijk is om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De Wgh geeft globaal aan wanneer een uitzondering gemaakt kan worden. Aan het vaststellen van hogere grenswaarden verbindt het college ontheffingscriteria, maximale grenswaarden en voorwaarden. Ook worden eisen gesteld aan de aanvraag. Hiermee geeft het college duidelijk aan in welke gevallen er afgeweken kan worden van de voorkeursgrenswaarden. In de volgende paragrafen wordt hier op nader ingegaan.
Als basis is het beleid genomen dat de provincie Utrecht tot 1 januari 2007 heeft gehanteerd.

Beleidsregels voor de *toetsing* van hogere grenswaarde voor woningen
In de hierna volgende gevallen wordt omschreven wanneer een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld:

- de woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op, het gaat hierbij vooral om woningen die worden gebouwd in een planmatige verdichting van de woonbebouwing; of
- de woningen vervullen door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige, akoestisch afschermende functie voor andere woningen waar de voorkeursgrenswaarde reeds wordt overschreden.
- Onder een doelmatige afscherming verstaan we ten minste 2 dB afscherming voor bestaande woningen, welke in aantal ten minste de helft van het aantal nieuwe woningen bedraagt (verhouding "nieuwe woningen: bestaande woningen met een reductie van ten minste 2 dB" = 2:1); of
- de woningen bestaan uit vervangende nieuwbouw:
  a. woningen voor woningen: gelijk blijvend aantal woningen of splitsing van een woning; bij toename van het aantal geluidgehinderden met maximaal 25 procent
  b. Woningen in plaats van niet-geluidsgevoelige functies: indien dit niet leidt tot ingrijpende wijzigingen van de stedenbouwkundige structuur of wanneer sprake is van een versterking van de stedenbouwkundige structuur.
- de woningen liggen verspreid in het gebied buiten de bebouwde kom; of
- de woningen zijn grond- of bedrijfsgebondenheid, dit zijn bijvoorbeeld (agrarische) bedrijfswoningen of aanleunwoningen bij een zorginstelling; of
- een nieuw aan te leggen weg vervult een zodanige verkeersverzamelfunctie, dat binnen de zone van een andere weg of meerdere andere wegen lagere geluidsbelastingen van woningen wordt bereikt. Netto moet er moet sprake zijn van een verbetering. Dit betekent dat de totale afname (aantal woningen x afname per woning) groter moet zijn dan de totale toename (aantal woningen x toename per woning); of
- bij een gezoneerd industrieterrein wanneer:
  a. het geluidsniveau aan de gevel van de woning(en) waarvoor de hogere waarde nodig is, is hoger dan of gelijk aan het equivalente geluidsniveau vanwege het betrokken industrieterrein, én;
  b. de aanwezige geluidsruimte op het industrieterrein niet wordt beperkt door het verlenen van de hogere grenswaarde.
- Rood voor Groen projecten in het kader van Hart voor de Heuvelrug.
- Een planmatige stedenbouwkundige uitbreiding.

Beleidsregels verbonden aan het *verkrijgen* van een hogere grenswaarde
Aan een beschikking waarin een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, worden voorwaarden verbonden:

- Een hogere grenswaarde wordt niet eerder vastgesteld dan nadat de mogelijkheden om binnen de voorkeursgrenswaarde te blijven, door het treffen van bron- en overdrachtmaatregelen, zijn uitgeput.
- Bij uitbreidingslocaties van ten minste 100 woningen moet ten minste 75% van de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde(n). Voor maximaal 25% van de nieuwe woningen kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld.
- De betrokken woning(en) moet(en) een geluidsluwe gevel hebben. Geluidsluw betekent een geluidsbelasting die kleiner of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde. Deze waarde kan maximaal 5 dB hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde indien sprake is van vervangende nieuwbouw of deze is/zijn gelegen op een niet gezoneerd bedrijventerrein.
- In geval van woon- zorginstellingen wordt de gemeenschapsruimte, evenals de buitenruimte gesitueerd aan een geluidluwezijde. Dit vanwege het feit dat de wooneenheden vaak maar met één zijde aan de buitenlucht grenzen.
- Er is ten minste één te openen geveldeel in de geluidsluwe gevel aanwezig.

Beleidsregels voor het *vaststellen* van de hoogte van de hogere grenswaarde

De hoogte van de vast te stellen hogere grenswaarde wordt bepaald aan de hand van onderstaande regels:

- Grenswaarden voor woningen hoger dan
  a. 58 dB voor wegverkeerslawaai, of
  b. 63 dB voor railverkeerslawaai, of
  c. 60 dB(A) voor industrielawaai

worden alleen toegestaan bij vervangende nieuwbouw, bij een stadsvernieuwingsplan, het opvullen van een open ruimte, als het gaat om jongerenhuisvesting/starterswoningen of bij een woning in de buurt van een station.

- Bij overige geluidgevoelige gebouwen worden geen hogere grenswaarden vastgesteld hoger dan:
  a. 58 dB voor wegverkeerslawaai
  b. 63 dB voor railverkeerslawaai.

Er is geen hogere grenswaarde mogelijk voor industrielawaai.

- Wanneer sprake is van cumulatie van geluidsbelasting in de maatgevende zone en omliggende zones, mag deze gecumuleerde geluidsbelasting nooit hoger zijn dan de maximale grenswaarde voor de maatgevende zone.

7.4 Procedure

Benodigde gegevens bij aanvraag
Bij de aanvraag voor het vaststellen van hogere grenswaarden worden de volgende gegevens overgelegd:

* De hoogte van de gevraagde hogere waarden in dB;
* De reden voor de aanvraag;
* De rapportage van het akoestisch onderzoek (inclusief onderzochte bron- of overdrachtsmaatregelen);
* Ruimtelijke onderbouwing;
* Financiële onderbouwing;
* Verklaring dat maatregelen getroffen worden om aan het binnenniveau voor geluid te kunnen voldoen;
* Een beschrijving, schetstekening en uitvoeringsplan van (eventuele) de geluidsafschermende voorzieningen tussen geluidsbron en woningen, indien deze voorziening noodzakelijk is om de gevraagde waarden te kunnen waarborgen;
* Een situatietekening van de onderzoekslocatie met inbegrip van de omgeving waarop alle geluidsbronnen zijn weergegeven, evenals mogelijke wettelijk vastgestelde zone(s) die de onderzoekslocatie overlappen;

Besluitvorming
In de meeste gevallen is de procedure voor het toestaan van een hogere grenswaarde gekoppeld aan de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan of een projectbesluit. Initiatiefnemers kunnen ook geheel autonoom, dus niet gekoppeld aan een bestemmingsplanwijziging of een projectbesluit, een verzoek om een hogere waarde indienen. Dit kan uiteraard alleen indien de reden voor het verzoek niet in strijd is met het bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

1. Indienen aanvraag (zo mogelijk voorafgegaan door vooroverleg)
2. Beoordelen aanvraag
   a. Eventueel verzoek om aanvullende gegevens
   b. Inhoudelijke toetsing
   c. Opstellen advies
3. Ontwerpbesluit
4. Inspraak
   a. 6 weken, of
   b. 2 weken bij projectbesluit

Als de procedure gerelateerd is aan een bestemmingsplanprocedure (of projectbesluit) worden beide ontwerpen tegelijkertijd ter inzage gelegd. (conform de procedure uit 3.4 Awb)

5. Besluit: vaststellen hogere grenswaarden
6. Vaststellen bestemmingsplan
7. Hogere grenswaarde melden bij kadaster (na besluit of beroepsprocedure)

III

BIJLAGE: RESULTATEN

Rapport: Resultatentabel
Model: 02 - Amersfoortsestraat 126
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Amersfoortsestraat 126	151083.06	460521.81	1.50	59.13	54.59	49.90	59.48
01_B	Amersfoortsestraat 126	151083.06	460521.81	4.50	60.68	56.12	51.47	61.03
01_C	Amersfoortsestraat 126	151083.06	460521.81	7.50	60.87	56.31	51.66	61.22
02_A	Amersfoortsestraat 126	151091.16	460526.72	1.50	59.35	54.80	50.11	59.69
02_B	Amersfoortsestraat 126	151091.16	460526.72	4.50	60.86	56.30	51.64	61.21
03_A	Amersfoortsestraat 126	151097.08	460522.98	1.50	55.15	50.61	45.90	55.49
03_B	Amersfoortsestraat 126	151097.08	460522.98	4.50	56.93	52.37	47.71	57.28
03_C	Amersfoortsestraat 126	151097.08	460522.98	7.50	57.14	52.58	47.93	57.49
04_A	Amersfoortsestraat 126	151097.95	460511.74	1.50	50.86	46.32	41.61	51.20
04_B	Amersfoortsestraat 126	151097.95	460511.74	4.50	52.83	48.28	43.62	53.18
04_C	Amersfoortsestraat 126	151097.95	460511.74	7.50	53.55	48.99	44.35	53.91
05_A	Amersfoortsestraat 126	151096.91	460506.82	1.50	39.33	34.79	30.11	39.68
05_B	Amersfoortsestraat 126	151096.91	460506.82	4.50	40.28	35.72	31.08	40.64
05_C	Amersfoortsestraat 126	151096.91	460506.82	7.50	41.84	37.28	32.63	42.19
06_A	Amersfoortsestraat 126	151092.32	460507.37	1.50	37.03	32.43	27.86	37.39
06_B	Amersfoortsestraat 126	151092.32	460507.37	4.50	36.06	31.38	27.00	36.45
06_C	Amersfoortsestraat 126	151092.32	460507.37	7.50	42.51	37.86	33.42	42.89
07_A	Amersfoortsestraat 126	151088.95	460508.31	1.50	41.86	37.32	32.64	42.21
07_B	Amersfoortsestraat 126	151088.95	460508.31	4.50	40.84	36.28	31.64	41.20
07_C	Amersfoortsestraat 126	151088.95	460508.31	7.50	41.80	37.24	32.60	42.16
08_A	Amersfoortsestraat 126	151080.16	460514.89	1.50	55.39	50.84	46.17	55.74
08_B	Amersfoortsestraat 126	151080.16	460514.89	4.50	56.88	52.33	47.68	57.24
08_C	Amersfoortsestraat 126	151080.16	460514.89	7.50	57.13	52.57	47.93	57.49

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

III

BOMENONDERZOEK

Voet Bomenbeheer
Duinweg 27
3768 BM Soest
Telefoon: 035- 60 18 138
Iban: NL60 INGB 0000 424091
K.v.K. te Amersfoort 32087914
BTW-nr. NL0011301368B26
Email: voetbomenbeheer@kpnmail.nl

Dhr. N. Bakker
p/a Amersfoortsestraat 126
3769 AN Soesterberg

Soest, 15 april 2021

Betreft: inventarisatie en BVC

Geachte heer Bakker,

Hierbij de resultaten van de door mij uitgevoerde inventarisatie en boomveiligheidscontrole op uw terrein Amersfoortsestraat 126 te Soesterberg. De locaties van de bomen zijn terug te vinden zowel op kadastrale tekening als op luchtfoto. De boomgegevens zijn ondergebracht in tabelvorm.

Genoemde maatregelen met betrekking tot boomnummer 2 en 5 worden dringend geadviseerd.

Indien er nog vragen of opmerkingen zijn met betrekking tot dit schrijven kunt u contact met mij opnemen via nummer 0620498991.

In de veronderstelling u met dit schrijven van dienst te zijn geweest.

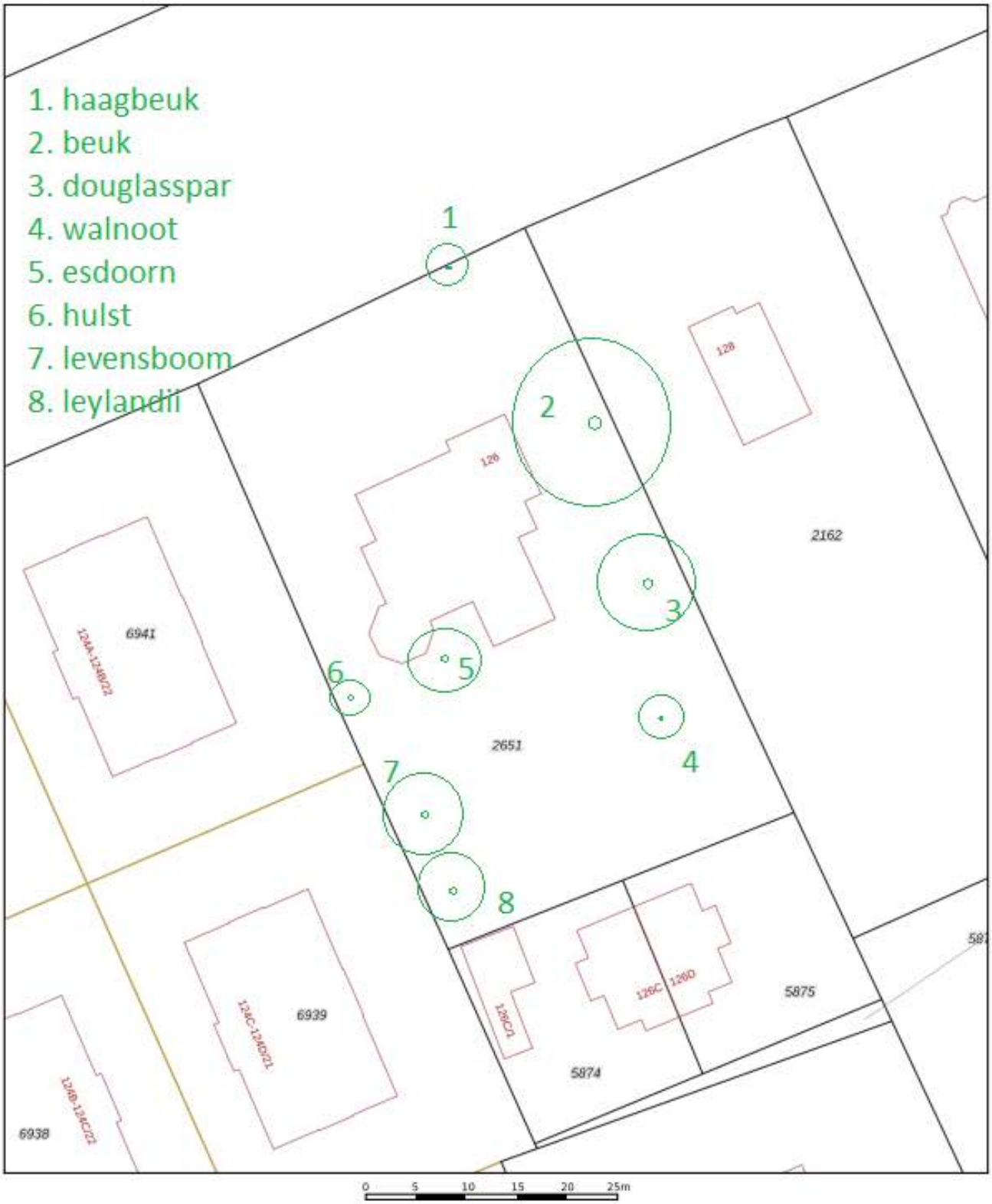
Met vriendelijke groet,

Namens Voet Bomenbeheer,

Riël Voet, BVI

Bijlage:

- *Kadastrale kaart met boomlocaties;*
- *Luchtfoto met boomlocaties;*
- *Tabel met boomgegevens.*



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

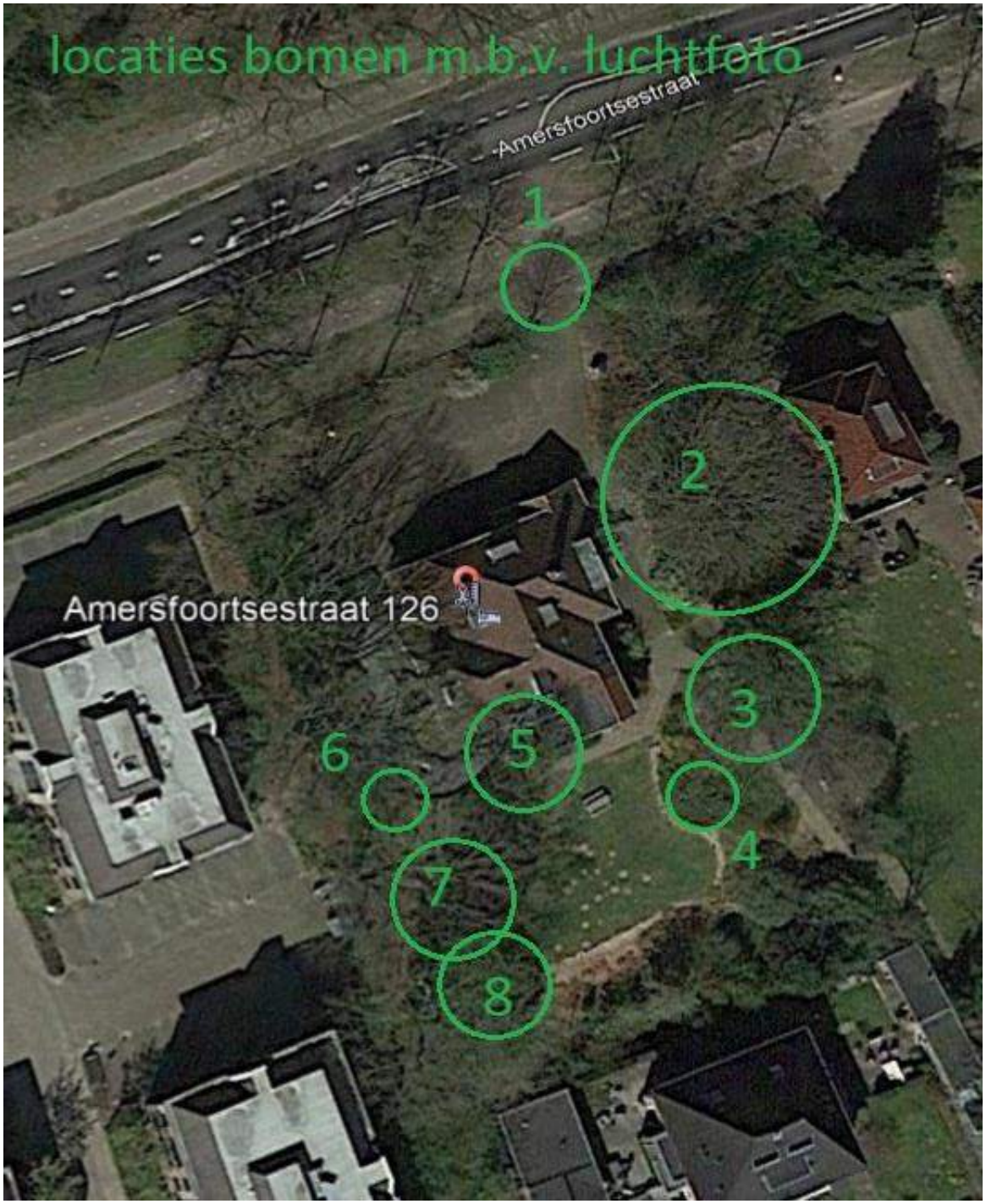
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Soest
Sectie	E
Perceel	2651

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

VOET BOMENBEHEER



VOET
BOMENBEHEER

Inventarisatie / boomveiligheidsgegevens

Locatie: **Amersfoortsestraat 126, Soesterberg**
Opdrachtgever: **Dhr. N. Bakker**
Datum inspectie: **30 maart 2021**
Naam BVC Inspecteur: **Riël Voet**

VASTE BOOMGEGEVENS									BOOMVEILIGHEIDSGEGEVENS				
Boomnummer	Boomsoort Wetenschappelijk	Boomsoort Nederlands	Geschatte Leeftijd	Stamdiameter	Boomhoogte klasse	Standplaats	Conditie	Toekomst verwachting	Gebreken	Boomveiligheids classificatie	Boomveiligheids maatregelen	Urgentie boomveilig-heidsmaatregelen	inspectie frequentie
1	Carpinus betulus	haagbeuk	± 20-30 j.	24 cm.	8 - 10 m.	solitair, in groenstrook	Goed	> 15 jaar	Geen	Boom zonder gebreken			3 jaar
2	Fagus sylvatica	beuk	100 + j.	119 cm.	> 24 m.	solitair, in groenstrook	Redelijk	> 5 jaar	* zie toelichting *	risicoboom	nader onderzoek	binnen 3 maanden	1 jaar
3	Pseudotsuga menziesii	douglasspar	± 60-70 j.	62 cm.	> 24 m.	solitair, in bestrating	Goed	> 15 jaar	Geen	Boom zonder gebreken			3 jaar
4	Juglans regia	walnoot	± 20-30 j.	13 cm.	6 - 8 m.	solitair, in border	Goed	> 15 jaar	Geen	Boom zonder gebreken			3 jaar
5	Acer pseudoplatanus	esdoorn	± 60-70 j.	50 cm.	15 - 18 m.	solitair, in border	slecht		dood	risicoboom	te kappen	binnen 3 maanden	
6	Ilex aquifolium	hulst	± 30-40 j.	25 cm.	6- 8 m.	solitair, in groenstrook	slecht	< 2 jaar	afstervend	risicoboom	te kappen	binnen 3 maanden	
7	Thuja plicata	levensboom	± 60-70 j.	68 cm.	18 - 24 m.	groep v. 2 in groenstrook	Goed	> 15 jaar	Geen	Boom zonder gebreken			3 jaar
8	cupressocyparis leylandii	leylandiiconifer	± 40-50 j.	40 cm.	6 - 8 m.	groep v. 2 in groenstrook	Redelijk	> 10 jaar	in verleden geknot	Aandachtboom	Veiligheid/onderhoudssnoei	1 jaar	3 jaar

TOELICHTING:

Boomnummer 2 Bij de stamvoet van de beuk zijn op meerdere plaatsen verdroogde vruchtlichamen geconstateerd van mogelijk reuzenzwam met wortelrot tot gevolg.
Als boomveiligheidsmaatregel is nader onderzoek van belang, aansluitend het eventueel uitvoeren van veiligheid/onderhoudssnoei.

Boomnummer 5 Determinatie moeilijk door slechte toestand boom. Boom z.s.m. kappen

IV

BODEMONDERZOEK

Rapport: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Amersfoortsestraat 126

Soesterberg

Opdrachtgever: Hotel Restaurant Oud London
Amersfoortsestraat 126
3769 AN Soesterberg

Rapportnummer: 2101870 Versie: 1

Rapportdatum: 2 augustus 2021
Status: Definitief

Auteur: ing. T.M.C. van der Meeren

Kwaliteitscontrole: ing. W.J.H. van den Heuvel

Lankelma Geotechniek Zuid BV
Postbus 38, 5688ZG Oirschot
KvK. nr.: 17131641

Tel. 0499-578520
Website: www.lankelma-zuid.nl
E-mail: info@lankelma-zuid.nl

IBAN: NL98ABNA0590577670
BIC ABNANL2A
BTW: NL 8105.11.654.B.01

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1
1.1 Opdrachtvorming 1
1.2 Doelstelling 1
1.3 Gevolgde richtlijnen en opbouw rapportage 1
2 Vooronderzoek 3
2.1 Locatiegegevens 3
2.2 Historische informatie 3
2.3 Gebiedsgericht beleid en/of kwaliteit grond en grondwater 4
2.4 Bevindingen bodemonderzoeken en/of archief onderzoek 4
2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie 4
2.6 Resumé 5
3 Hypothese en Onderzoeksstrategie 6
3.1 Hypothese 6
3.2 Onderzoeksstrategie 6
4 Veldwerkzaamheden 7
4.1 Grond 7
4.2 Afwijkingen BRL-SIKB 2000 protocol 2001 7
5 Analyses en resultaten laboratoriumonderzoek 8
5.1 Samenstelling en analyseparameters 8
5.2 Toetsingscriteria 8
5.2.1 Generiek referentiekader Wet bodembescherming (Wbb) 8
5.2.2 Generiek referentiekader kader Besluit bodemkwaliteit (Bbk) 8
5.3 Toetsingen 9
6 Conclusie en aanbeveling 10
6.1 Conclusie 10
6.2 Resumé en aanbeveling 10

Bijlagen

Bijlage 1: Regionale ligging locatie
Bijlage 2: Situatietekening met boorlocaties
Bijlage 3: Profielbeschrijvingen
Bijlage 4: Analysecertificaten grond
Bijlage 5: Toetsingen grond
Bijlage 6: Fotorapportage

1 Inleiding

1.1 Opdrachtvorming

In opdracht van Hotel Restaurant Oud London heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Amersfoortsestraat 126 te Soesterberg, gemeente Soest. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage 1.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Opgemerkt wordt dat bij een bodemonderzoek sprake is van een steekproefsgewijze bemonstering die erop is gericht om te kunnen beoordelen of (mogelijke) bodemverontreinigingen aanwezig zijn, evenals het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De mogelijkheid blijft daarom bestaan dat puntverontreinigingen, welke niet voortkomen uit het historisch onderzoek, niet door het onderzoek worden aangetoond. Tevens wordt erop gewezen dat het uitgevoerde onderzoek een momentopname is.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse norm NEN5740. Het veldwerk is onder certificaat uitgevoerd op grond van beoordelingsrichtlijn BRL-SIKB 2000.

Het hierbij behorende procescertificaat en keurmerk van Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is van toepassing op het gehele proces van het veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, vanaf acceptatie tot aan de overdracht van de veldgegevens en monsters.

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau. Verder is zij gecertificeerd in het kader van ISO-9001 en de BRL-SIKB 2000 “veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek” en de daarbij behorende protocollen. Hierbij gelden de ten tijde van het uitvoeren van het veldwerk, vigerende versies van deze documenten.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek wordt onderstaand puntsgewijs benoemd:

- historisch onderzoek naar bodembedreigende activiteiten/situaties binnen de locatie middels welke een inschatting wordt gemaakt of en waar op de locatie bodemverontreiniging te verwachten is;
- bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie;
- op basis van de resultaten vaststellen of in het kader van de Wbb sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

1.3 Gevolgde richtlijnen en opbouw rapportage

De werkzaamheden zijn door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. onder certificaat uitgevoerd, te weten conform BRL-SIKB 2000 en het daaraan gekoppelde protocol 2001: “Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen”.

In de BRL-SIKB 2000 wordt verwezen naar de Nederlandse normen voor bodemonderzoek die eveneens bepalend zijn voor de uitvoering van het bodemonderzoek. De belangrijkste en meest bepalende normeringen zijn de NEN5725: 2017 “Bodem-landbodem-strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek” en de NEN5740/A1: 2016 “Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek”.

Voorliggend rapport presenteert de resultaten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2), de onderzoekshypothese en –strategie (hoofdstuk 3) en de resultaten van het veldwerk (hoofdstuk 4) en

analytisch onderzoek en de aan het onderzoek te verbinden interpretatie van de onderzoeksresultaten (hoofdstuk 5) en conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 6).

2 Vooronderzoek

Conform het onderzoeksprotocol NEN5725 is ten behoeve van de bepaling van de onderzoeksstrategie op onderhavige locatie een vooronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit vooronderzoek zijn opgenomen in voorliggend hoofdstuk. De in paragraaf 2.1 t/m 2.3 opgenomen informatie is afkomstig van/uit:

- terreininspectie;
- het archief van Lankelma Geotechniek Zuid B.V.;
- archiefonderzoek door een ambtenaar van de gemeente Soest;
- informatie opdrachtgever;
- TNO (Regis);
- website www.topotijdreis.nl;
- website www.bodemloket.nl.

Vermeld dient te worden dat de verantwoordelijkheid voor de resultaten van onderhavig onderzoek worden beperkt tot de aan deze resultaten ten grondslag liggende en op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens alsmede de bij de terreininspectie geconstateerde situatie.

Aanleiding en aspecten van het vooronderzoek
De aanleiding voor het opstellen van onderhavig vooronderzoek sluit aan bij A ‘opstellen hypothese over de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek’, uit de NEN5725.

2.1 Locatiegegevens

Algemeen
De onderzochte locatie is gelegen aan de Amersfoortsestraat 126 te Soesterberg, gemeente Soest. Kadastraal is de locatie bekend onder kadastrale gemeente Soest, sectie E, nr. 2651 ged. De coördinaten volgens het R.D. stelsel zijn x = 151,1 en y = 460,5.

Het oppervlak van de onderzoekslocatie bedraagt maximaal 3.000 m². Ten tijde van de uitvoering van het onderzoek was onderhavige onderzoekslocatie deels bebouwd met een bedrijfspand en deels in gebruik als tuin. In bijlage 2 is voornoemde situatie van de onderzoekslocatie weergegeven. Onderhavige locatie is noordoostelijk gelegen ten opzichte van het centrum van Soesterberg.

Terreininspectie
Door een gecertificeerd medewerker van Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een terreininspectie uitgevoerd voorafgaande aan de veldwerkzaamheden. Foto’s van de locatie zijn in bijlage 6 toegevoegd. De locatie is daadwerkelijk in gebruik zoals in voorgaande alinea omschreven. Er zijn tijdens de terreininspectie geen bijzonderheden (zoals verdachte plekken, artefacten of bodembeschermende voorzieningen, puin en/of asbest op het maaiveld, asbest beschoeiingen, verzakkingen, verhogingen, verkleuringen, brandplaatsen) geconstateerd, welke een aanwijzing zouden kunnen zijn voor een mogelijke bodemverontreiniging.

2.2 Historische informatie

Uit het historisch kaartmateriaal blijkt dat tot halverwege 20ste eeuw sprake was van een gebied met een agrarische bestemming. De locatie is sinds 1952 voor het eerst bebouwd geweest. Dit is tot op heden niet veranderd.

De locatie is in het buitengebied van Soesterberg gesitueerd. De noordzijde van de locatie grenst aan de geasfalteerde weg ‘Amersfoortsestraat’. De overige zijden grenzen aan grondgebonden woningen.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen gegevens bekend van activiteiten die de bodem mogelijk negatief hebben kunnen beïnvloeden. Er is niets bekend over een (voormalige) ondergrondse c.q. bovengrondse brandstoftank op onderhavige locatie. In de directe omgeving (Amersfoortsestraat 126A) van de onderzoekslocatie heeft in het verleden een ondergrondse brandstoftank (3.000 liter) gelegen, deze is op 18 juni 1992 gereinigd en afgevuld met zand.

Voormalige stortlocatie
Ter plaatse van de onderzoekslocatie is voor zover bekend geen sprake van een (voormalige) stortlocatie.

Explosieven
De Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (IKME) geeft voor Nederland een landelijk overzicht op een kleine schaal van de (verwachte) ligging van resten van ondergronds en bovengronds militair erfgoed. De onderzoekslocatie is gesitueerd in de zone 'Overige gebieden'. Binnen deze zone kunnen resten worden verwacht van kleinere objecten en structuren zoals crashlocaties, veldgraven en onderduikholen.

2.3 Gebiedsgericht beleid en/of kwaliteit grond en grondwater

Het onderhavige onderzoeksgebied is gelegen binnen een gebied waarvoor een bodemkwaliteitskaart (Nota bodemfunctieklassenkaart, maart 2013) is opgesteld. Volgens de kaart valt het onderzoeksgebied binnen een schoon deelgebied. Op basis van de kaart kan worden aangenomen dat de bodem ter plaatse niet verontreinigd is. De milieuhygiënische kwaliteit wordt als zijnde de achtergrondwaarde beschouwd.

2.4 Bevindingen bodemonderzoeken en/of archief onderzoek

Bij de gemeente Soest zijn gegevens bekend van bodemonderzoeken en/of potentieel bodembedreigende activiteiten ter plaatse van en/of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie. In onderstaande tekst zijn de bevindingen hiervan in het kort omschreven.

Verkennend bodemonderzoek Amersfoortsestraat 126A, Wiha Grondmechanica, rap.nr. WN-16460.
In de bovengrond is analytisch een licht verhoogd gehalte met PAK aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Het grondwater is niet geanalyseerd.

Verkennend bodemonderzoek Amersfoortsestraat 124, Chemielinco, rap.nr. 96011, d.d. 18 januari 1996. In de bovengrond is analytisch een licht verhoogd gehalte met zink, minerale olie en een sterk verhoogd gehalte met PAK aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Het grondwater is niet geanalyseerd.

Verkennend bodemonderzoek Amersfoortsestraat 128, Milieu Techniek Eemland, rap.nr. 940624, d.d. 24 juni 1994. In de bovengrond is analytisch een licht verhoogd gehalte met minerale olie, PAK, lood en zink aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Het grondwater is niet geanalyseerd.

Verkennend bodemonderzoek Amersfoortsestraat 126B, Van Dijk Geo- en Milieutechniek, rap.nr. 5147.01, d.d. 7 mei 2001. In de bovengrond is analytisch een licht verhoogd gehalte met PAK aangetoond. De ondergrond en het grondwater zijn niet geanalyseerd.

2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De op basis van de geraadpleegde bronnen verwachte ondiepe geologie op de locatie is weergegeven in tabel 2.1. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het de geologische bodemopbouw betreft die door TNO is geïnterpoleerd op basis van onderzoek in de omgeving. De werkelijke laagopbouw en –samenstelling kunnen hiervan afwijken.

*tabel 2.1 Geohydrologische bodemopbouw**

Diepte [m-mv]	Formatienaam	Lithologie
0 – 18	Formatie van Drente	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof en midden zand, weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei
18 – 57	Gestuwde afzettingen	Complexe eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit een afwisseling van grof en midden zand, weinig klei, zandige klei, fijn zand en grind en een spoor veen
57 – 72	Formatie van Peize en Formatie van Waalre	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en grof zand, met weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei en veen

* *Bron: Landelijk DGM model V1.3 – 2009, NITG-TNO, de werkelijke diepte en formatienaam kan afwijken (met name nabij geologische breukzones)*

Het grondwater in het ondiepe (freatische) grondwater stroomt regionaal gezien in overwegend westelijke richting. De locatie ligt niet in het intrekgebied van een grondwaterwinning c.q. een grondwaterbeschermingsgebied.

2.6 Resumé

Uit het vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op of in de directe nabijheid van de locatie (<25 meter) sprake is, of is geweest van (bedrijfsmatige) activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen.

Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek is de locatie als zijnde “onverdacht” gekwalificeerd ten aanzien van grondverontreiniging.

3 Hypothese en Onderzoeksstrategie

3.1 Hypothese

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de locatie ten aanzien van de grond als ‘onverdacht’ gekwalificeerd.

3.2 Onderzoeksstrategie

Voor de onderzoekslocatie is bij het vaststellen van de onderzoeksstrategie de boor-, bemonsterings- en analysestrategie gehanteerd, zoals beschreven in de NEN5740/A1 ‘Onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie’ (ONV-NL, tabel 3.1).

In het kader van onderhavig bodemonderzoek is géén onderzoek naar asbest in de bodem verricht. Tijdens de veldwerkzaamheden zal het maaiveld en de uitkomende grond wel indicatief visueel beoordeeld worden op het voorkomen van asbestverdachte materialen en/of bijmengingen.

Indien het grondwater niet binnen 5,0 m-mv aanwezig is, is het vanuit de NEN5740 niet verplicht het grondwater te onderzoeken. Op onderhavige locatie is dit het geval, derhalve is het grondwater niet onderzocht.

In tabel 3.1 is een overzicht opgenomen van de uit te voeren veldwerkzaamheden en laboratoriumwerkzaamheden.

tabel 3.1 Uit te voeren veld- en laboratoriumwerkzaamheden bodemonderzoek

		Veldwerk		Analyses	
(deel) locatie	**oppervlak (m²)**	**0,5 m-mv**	**2 m-mv[1]**	**bovengrond**	**ondergrond**
geheel	max. 3.000	9	3	2 x NEN5740[3]	1 x NEN5740[3]

1	Indien visueel schoon dan boren tot opgegeven einddiepte, anders boren tot 0,5 meter minus verdachte bodemlaag.
2	Indien een grondwaterspiegel wordt aangetroffen dieper dan 5 m-mv behoeft geen peilbuis te worden geplaatst.
3	Standaard NEN5740 pakket voor grond: metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink), organische parameters (PAK (som 10), minerale olie , PCB (som 7)), lutum en organische stof.

4 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder procescertificaat van de BRL-SIKB 2000, conform het protocol 2001 van de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer. Evenals de daaraan gekoppelde Nederlandse Eenheidsnormen (NEN).

4.1 Grond

Het plaatsen van de boringen is door de erkende veldwerker de heer S. Dieleman (Bodex Milieu B.V.) uitgevoerd op 19 juli 2021. De veldwerker verklaart hierbij de werkzaamheden onafhankelijk van de opdrachtgever te hebben uitgevoerd, conform de eisen van de BRL-SIKB 2000 en de daarbij horende protocollen. In tabel 4.1 zijn ten behoeve van het onderzoek de uitgevoerde werkzaamheden opgenomen.

tabel 4.1 Uitgevoerde werkzaamheden

Boring	Diepte [m-mv]
B07 t/m B12	0,5
B04 t/m B06	0,7
B02 en B03	2,0
B01	5,2

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,2 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. De situering van de onderzoekslocatie en de geplaatste boringen is opgenomen in bijlage 2. Voor de complete boorbeschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 3.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

In de uitkomende grond zijn lokaal waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. In tabel 4.2 volgt per monsternametraject een opsomming van de waargenomen afwijkingen.

tabel 4.2 Waargenomen afwijkingen

Boring	Diepte [m-mv]	Afwijking
B05	0,3 – 0,5	Resten baksteen

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van boring B05 zijn bodemvreemde bijmengingen aangetroffen in de vorm van sporen baksteen.

4.2 Afwijkingen BRL-SIKB 2000 protocol 2001

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen kritieke afwijkingen opgetreden in het kader van de BRL-SIKB 2000 protocol 2001.

5 Analyses en resultaten laboratoriumonderzoek

5.1 Samenstelling en analyseparameters

De grond(meng)monsters zijn in het laboratorium van SGS Environmental Analytics B.V. te Rotterdam (door de RvA erkend) chemisch geanalyseerd. De analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000.

Het aantal samengestelde en analytisch onderzochte grond(meng)monsters zijn in overeenstemming met de onderzoeksstrategie zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

In tabel 5.1 is inzichtelijk gemaakt hoe de betreffende grond(meng)monsters zijn samengesteld (o.a. zintuiglijke waarnemingen en diepte geanalyseerde bodemlaag). Tevens zijn in tabel 5.2 de resultaten van het grondwateronderzoek weergegeven. De analysecertificaten zijn weergegeven in bijlage 4. De resultaten zijn getoetst aan de achtergrondwaarden en interventiewaarden en zijn weergegeven in bijlage 5.

5.2 Toetsingscriteria

Teneinde de mate van verontreiniging van de bodem te kunnen beoordelen, zijn de chemische analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters getoetst aan de richtlijnen die zijn vastgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (de zogenaamde generieke referentiewaarden).

5.2.1 Generiek referentiekader Wet bodembescherming (Wbb)

De gehalten en concentraties van de milieuschadelijke stoffen in respectievelijk de grond- dan wel grondwatermonsters worden gerelateerd aan het toetsingskader uit de Circulaire bodemsanering (Per 1 juli 2013), die een onderdeel vormt van de Wet bodembescherming (Wbb).

Bij de referentiewaarden wordt onderscheid gemaakt in zogenaamde generieke ofwel landelijke achtergrondwaarden (in geval van grond), streefwaarden (in geval van grondwater) en de interventiewaarden (zowel grond als grondwater):

achtergrondwaarde (grond) of S-waarde (grondwater)	=	waarde voor een schone, multifunctionele bodem
½ (AW of SW+I) waarde of bodemindex	=	Waarde waarbij men een aanvullend/nader onderzoek in overweging dient te nemen ((achtergrond- of streefwaarde + interventiewaarde) / 2)
interventiewaarde of I-waarde	=	interventiewaarde voor sanering(sonderzoek)

De referentiewaarden voor grond zijn mede afhankelijk gesteld van het gehalte lutum (fractie <2µm) en organische stof. Dit betekent dat bij elk (verkennend) bodemonderzoek de gemeten waarden moeten worden omgerekend als zijnde “standaard bodem” (10% organische stof en 25% lutum). De omgerekende waarden worden vervolgens getoetst aan de vigerende referentiewaarden. Ten aanzien van de resultaten van de toetsing wordt in voorliggend rapport de volgende terminologie gehanteerd:

- licht verhoogd gehalte: gehalte tussen de achtergrondwaarde (grond) c.q. streefwaarde (grondwater) en de ½ (AW+I) waarde;
- matig verhoogd gehalte: gehalte tussen de ½ (AW of SW+I) waarde of bodemindex en gelijk interventiewaarde;
- sterk verhoogd gehalte: gehalte groter dan de interventiewaarde.

5.2.2 Generiek referentiekader kader Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Bij het op basis van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) toepassen van een partij grond, volgens het generieke toetsingskader, spelen de kwaliteit en de functie van de ontvangende bodem een belangrijke rol. In verband met hergebruiksmogelijkheden van de grond voor een toepassing als zijnde landbodem, zijn de in de grond(meng)monsters gemeten gehalten indicatief getoetst aan de waarden afkomstig uit de Regeling bodemkwaliteit (Bijlage B, tabellen 1 en 2). Dit is geschied met behulp van het toetsingsinstrument BoToVa (Bodemtoets- en validatieservice).

Ten aanzien van de resultaten van de toetsing wordt in voorliggend rapport de volgende terminologie gehanteerd:

- achtergrondwaarden: grond die vrij toepasbaar is bij elke bodemfunctie en elke bodemkwaliteit;
- wonen: grond kan worden toepast bij de bodemfuncties en bodemkwaliteiten ‘wonen’ en ‘industrie’;
- industrie: grond kan worden toegepast bij bodemfunctie en bodemkwaliteit ‘industrie’;
- niet toepasbaar: grond kan niet elders worden toegepast en dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

5.3 Toetsingen

In tabel 5.1 zijn alleen de onderzochte parameters vermeld, waarvan de concentraties de betreffende achtergrondwaarden overschrijden.

tabel 5.1 Resultaten grondonderzoek

Monster-nr.	Samenstelling (cm-mv)	Bodemsamenstelling/ bijmengingen	Analysepara-meters	Parameters >AW	Toets (Wbb)	Bbk
MM1	B02 (30-80) B03 (0-50) B08 (20-50) B10 (0-50) B11 (0-50) B12 (0-50)	matig fijn siltig zand, humeus	NEN5740 pakket grond	Kwik PAK Som PCB	* * *	WO
MM2	B04 (30-70) B05 (30-50) B06 (20-70) B07 (0-50) B09 (0-50)	matig fijn siltig zand, humeus	NEN5740 pakket grond	Lood Zink PAK Som PCB	* * * *	IND
MM3	B01 (110-150) B01 (150-200) B02 (80-120) B02 (120-150) B02 (150-200) B03 (70-100) B03 (100-150) B03 (150-200)	matig fijn siltig zand	NEN5740 pakket grond	-	-	AW

	Verklaring gebruikte afkortingen:		Verklaring van de tekens:
AW	voldoet aan bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde 2000	*	groter dan AW en kleiner of gelijk aan de bodemindex
WO	voldoet aan bodemkwaliteitsklasse wonen	**	groter dan bodemindex (0,5), kleiner of gelijk interventiewaarde
IND	voldoet aan bodemkwaliteitsklasse industrie	***	groter dan interventiewaarde
NT	voldoet aan bodemkwaliteitsklasse niet toepasbaar	-	gehalte niet verhoogd t.o.v. AW dan wel detectiegrens
Bbk	indicatief getoetst aan Besluit bodemkwaliteit		

6 Conclusie en aanbeveling

In opdracht van Hotel Restaurant Oud London heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Amersfoortsestraat 126 te Soesterberg, gemeente Soest.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond vastgelegd. Daarnaast is door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

6.1 Conclusie

Algemeen
De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,2 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond is alleen ter plaatse van boring B05 een bijmenging (resten baksteen) gedaan die duidt op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond
In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met kwik, PAK en som PCB aangetoond. In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met lood, zink, PAK en som PCB aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Asbest in grond
In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese
De hypothese ‘onverdacht’ dient op basis van de resultaten, licht verhoogde gehalten in de grond, formeel te worden verworpen.

Nader bodemonderzoek
Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

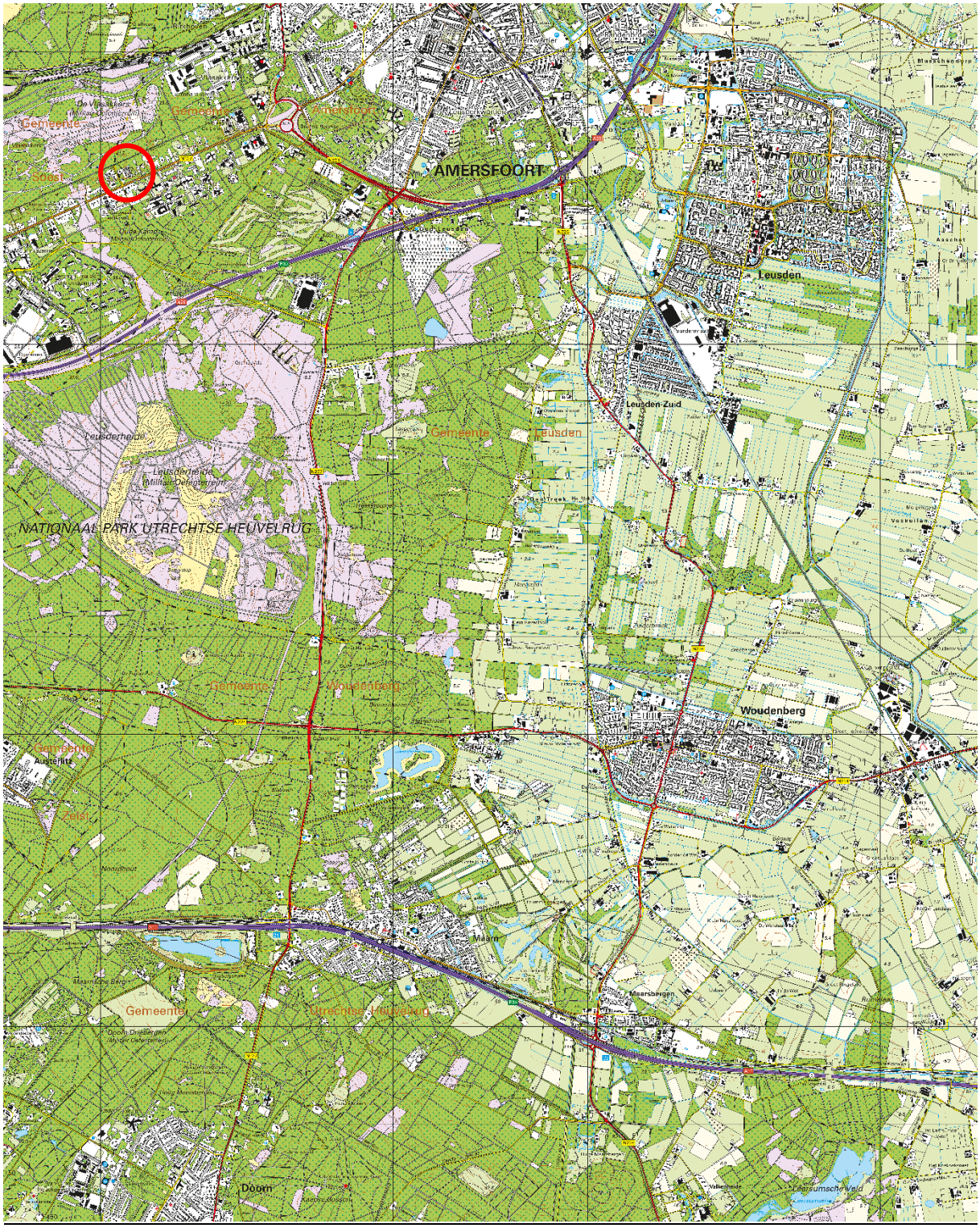
6.2 Resumé en aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse Industrie bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

Bijlage 1 : Regionale ligging locatie


AMERSFOORT
Leusden
Leusden-Zuid
Gemeente
Leusden
Leusderheide
Leusderheide
Militair Oefenterrein
NATIONAAL PARK UTRECHTSE HEUVELRUG
Gemeente
Woudenberg
Woudenberg
Gemeente
Austerlitz
Zeist
Maarn
Maarsbergen
Gemeente
Utrechtse Heuvelrug
Doorn
Leersumscheveld

Bijlage 2 : Situatietekening met boorlocaties

lankelma
Geo- milieu en funderingstechniek



- Boring afgewerkt met een peilbuis
- Boring tot circa 2,0 meter minus maaiveld
- Boring tot circa 0,5 meter minus maaiveld
- Begrenzing onderzoekslocatie
- E2651 Kadastraal nummer
- VP Vast punt

Datum tekening:	26-07-2021	Projectnummer:	2101870
Schaal:	1:500	Onderdeel:	Situatietekening
Formaat:	A3	Opdrachtgever:	Hotel Restaurant Oud London
Bijlage:	2	Project:	Amersfoortsestraat 126 te Soesterberg

L:\Projecten\2021\21018\2101870 Soesterberg\Tekeningen\2101870 Soesterberg MSC2.dwg

Bijlage 3 : Profielbeschrijvingen

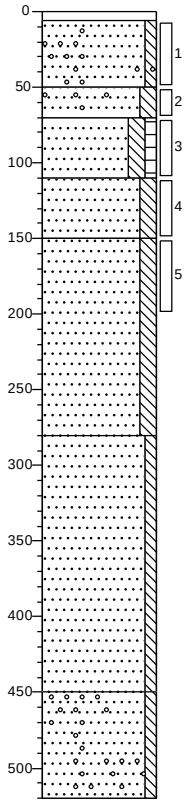
Projectnaam:Amersfoortsestr.126, Soesterberg

Lokatienaam:Soesterberg

Boring: B01

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*

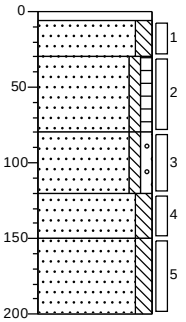


0	klinker
6	Volledig klinkers
	Zand, matig fijn, zwak siltig, resten grind, licht, Edelmanboor
50	
	Zand, matig fijn, matig siltig, resten grind, licht bruinbeige, Edelmanboor
70	
	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, lichtbruin, Edelmanboor
110	
	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak roesthoudend, neutraalroest, Edelmanboor
150	
	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak roesthoudend, neutraalroest, Edelmanboor
280	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, licht, Edelmanboor
450	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, laagjes grind, licht, Edelmanboor, Geen GWS
520	

Boring: B02

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*

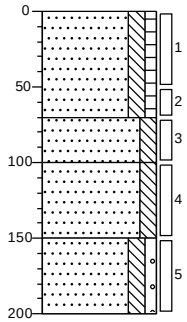


0	gras
6	Volledig klinkers
30	Zand, matig fijn, matig siltig, lichtgrijs, Edelmanboor
	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus, licht grijsbruin, Edelmanboor
80	
	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak grindig, licht geelbeige, Edelmanboor
120	
	Zand, matig fijn, matig siltig, neutraal beigegeel, Edelmanboor
150	
	Zand, matig fijn, matig siltig, neutraal beigegeel, Edelmanboor
200	

Boring: B03

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*

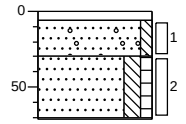


0	gras
	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
70	
	Zand, matig fijn, matig siltig, neutraal geelbeige, Edelmanboor
100	
	Zand, matig fijn, matig siltig, neutraal geelbeige, Edelmanboor
150	
	Zand, matig grof, matig siltig, zwak grindig, licht geelbeige, Edelmanboor
200	

Boring: B04

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*

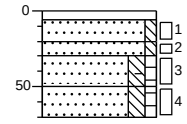


0	klinker
6	Volledig klinkers
30	Zand, matig fijn, zwak siltig, resten grind, lichtbeige, Edelmanboor
71	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, lichtbruin, Edelmanboor
	Gestaakt op buis

Boring: B05

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*

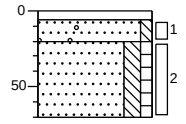


0	klinker
6	Volledig klinkers
20	
30	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtbeige, Edelmanboor
50	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak brekerzandhoudend, neutraal blauwgrijs, Edelmanboor
70	
	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, resten baksteen, neutraalbruin, Edelmanboor
	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor

Boring: B06

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*



0	klinker
6	Volledig klinkers
20	Zand, matig fijn, zwak siltig, resten grind, lichtbeige, Edelmanboor
70	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, lichtbruin, Edelmanboor

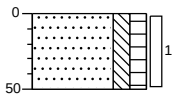
Projectnaam:Amersfoortsestr.126, Soesterberg

Lokatienaam:Soesterberg

Boring: B07

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*



0 bosschage

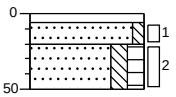
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, zwak wortelhoudend, donkerbruin, Edelmanboor

50

Boring: B08

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*



0 klinker

6 Volledig klinkers

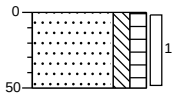
20 Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgrijs, Edelmanboor

50 Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, neutraalbruin, Edelmanboor

Boring: B09

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*



0 bosschage

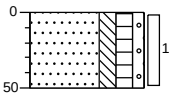
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, zwak wortelhoudend, donkerbruin, Edelmanboor

50

Boring: B10

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*



0 gras

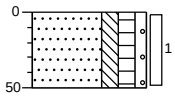
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, zwak grindig, zwak wortelhoudend, donkerbruin, Edelmanboor

50

Boring: B11

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*



0 gras

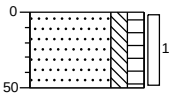
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, zwak grindig, zwak wortelhoudend, donkerbruin, Edelmanboor

50

Boring: B12

Datum: *19-7-2021*

Boormeester: *Stijn Dieleman*



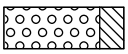
0 gras

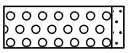
Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, zwak wortelhoudend, donkerbruin, Edelmanboor

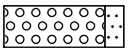
50

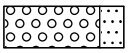
Legenda (conform NEN 5104)

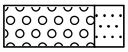
grind


Grind, siltig

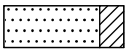

Grind, zwak zandig

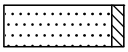

Grind, matig zandig

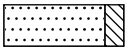

Grind, sterk zandig

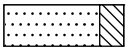

Grind, uiterst zandig

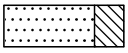
zand


Zand, kleïig

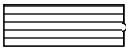

Zand, zwak siltig


Zand, matig siltig

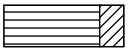

Zand, sterk siltig

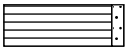

Zand, uiterst siltig

veen


Veen, mineraalarm

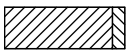

Veen, zwak kleïig

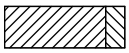

Veen, sterk kleïig

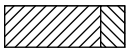

Veen, zwak zandig

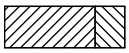

Veen, sterk zandig

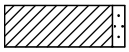
klei

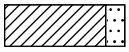

Klei, zwak siltig

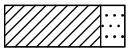

Klei, matig siltig


Klei, sterk siltig

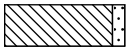

Klei, uiterst siltig


Klei, zwak zandig


Klei, matig zandig

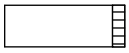

Klei, sterk zandig

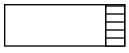
leem

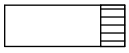

Leem, zwak zandig

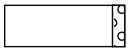

Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

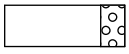

zwak humeus


matig humeus


sterk humeus


zwak grindig


matig grindig


sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters

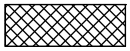
geroerd monster

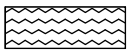
ongeroerd monster

volumering

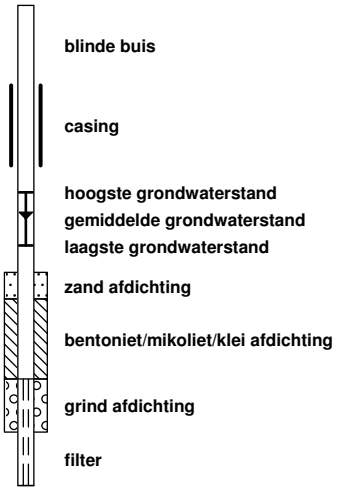
overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand


slib


water

peilbuis



Bijlage 4 : Analysecertificaten grond

SGS Environmental Analytics B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

Lankelma Geo. Zuid BV
Walter van den Heuvel
Postbus 38
5688 ZG OIRSCHOT

Uw projectnaam	: Amersfoortsestr.126, Soesterberg
Uw projectnummer	: 2101870
SGS rapportnummer	: 13504478, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer	: BA3GN561

Rotterdam, 22-07-2021

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 2101870. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters zoals deze door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SGS laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 8 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 23 maart 2021 is SYNLAB Analytics & Services B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SGS Environmental Analytics B.V. Alle erkenningen van SYNLAB Analytics & Services B.V blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Environmental Analytics B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Lankelma Geo. Zuid BV
Walter van den Heuvel

Projectnaam	Amersfoortsestr.126, Soesterberg	Orderdatum	19-07-2021
Projectnummer	2101870	Startdatum	19-07-2021
Rapportnummer	13504478 - 1	Rapportagedatum	22-07-2021

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1 B02 (30-80) B03 (0-50) B08 (20-50) B10 (0-50) B11 (0-50) B12 (0-50)
002	Grond (AS3000)	MM2 B04 (30-70) B05 (30-50) B06 (20-70) B07 (0-50) B09 (0-50)
003	Grond (AS3000)	MM3 B01 (110-150) B01 (150-200) B02 (80-120) B02 (120-150) B02 (150-200) B03 (70-100) B03 (100-150) B03 (150-200)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	88.8	88.3	93.3
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	3.3	1.7	<0.5
KORRELGROOTTEVERDELING					
lutum (bodem)	% vd DS	S	3.0	4.0	<2
METALEN					
barium	mg/kgds	S	24	22	<20
cadmium	mg/kgds	S	0.25	0.20	<0.2
kobalt	mg/kgds	S	<1.5	1.5	2.2
koper	mg/kgds	S	9.3	5.7	<5
kwik	mg/kgds	S	0.11	<0.05	<0.05
lood	mg/kgds	S	32	52	<10
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	7.3	5.2	6.8
zink	mg/kgds	S	46	110	27
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.41	0.30	0.02
antraceen	mg/kgds	S	0.10	0.07	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.70	0.73	0.05
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.30	0.22	0.03
chryseen	mg/kgds	S	0.30	0.26	0.03
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.19	0.15	0.02
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.27	0.21	0.02
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.20	0.17	0.02
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.21	0.16	0.02
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	2.687 [1)]	2.277 [1)]	0.224 [1)]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	1.7	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	2.1	5.5	<1
PCB 153	µg/kgds	S	1.8 [2)]	5.9	<1
PCB 180	µg/kgds	S	1.5	4.6	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Lankelma Geo. Zuid BV
Walter van den Heuvel

Projectnaam	Amersfoortsestr.126, Soesterberg	Orderdatum	19-07-2021
Projectnummer	2101870	Startdatum	19-07-2021
Rapportnummer	13504478 - 1	Rapportagedatum	22-07-2021

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1 B02 (30-80) B03 (0-50) B08 (20-50) B10 (0-50) B11 (0-50) B12 (0-50)
002	Grond (AS3000)	MM2 B04 (30-70) B05 (30-50) B06 (20-70) B07 (0-50) B09 (0-50)
003	Grond (AS3000)	MM3 B01 (110-150) B01 (150-200) B02 (80-120) B02 (120-150) B02 (150-200) B03 (70-100) B03 (100-150) B03 (150-200)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	8.2 [1)]	19.8 [1)]	4.9 [1)]
MINERALE OLIE					
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		6	6	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		8	7	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Lankelma Geo. Zuid BV
Walter van den Heuvel

Projectnaam	Amersfoortsestr.126, Soesterberg	Orderdatum	19-07-2021
Projectnummer	2101870	Startdatum	19-07-2021
Rapportnummer	13504478 - 1	Rapportagedatum	22-07-2021

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
2	Er zijn componenten aanwezig die een storende invloed hebben op de meting. Om die reden is de onzekerheid in het resultaat vergroot.

Paraaf :

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Lankelma Geo. Zuid BV
Walter van den Heuvel

Projectnaam	Amersfoortsestr.126, Soesterberg	Orderdatum	19-07-2021
Projectnummer	2101870	Startdatum	19-07-2021
Rapportnummer	13504478 - 1	Rapportagedatum	22-07-2021

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: conform NEN-EN 16179. Grond (AS3000): conform NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934. Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-EN-ISO 17294-2)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7 en conform NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y9321560	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
001	Y9321543	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
001	Y9321557	19-07-2021	19-07-2021	ALC201

Paraaf :

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Lankelma Geo. Zuid BV
Walter van den Heuvel

Projectnaam	Amersfoortsestr.126, Soesterberg	Orderdatum	19-07-2021
Projectnummer	2101870	Startdatum	19-07-2021
Rapportnummer	13504478 - 1	Rapportagedatum	22-07-2021

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y9321556	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
001	Y9321086	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
001	Y9321559	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
002	Y9321066	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
002	Y9321561	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
002	Y9321520	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
002	Y9321562	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
002	Y9321080	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
003	Y9321065	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
003	Y9321554	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
003	Y9321553	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
003	Y9321547	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
003	Y9321075	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
003	Y9321077	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
003	Y9321529	19-07-2021	19-07-2021	ALC201
003	Y9321076	19-07-2021	19-07-2021	ALC201

Paraaf :

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Lankelma Geo. Zuid BV
Walter van den Heuvel

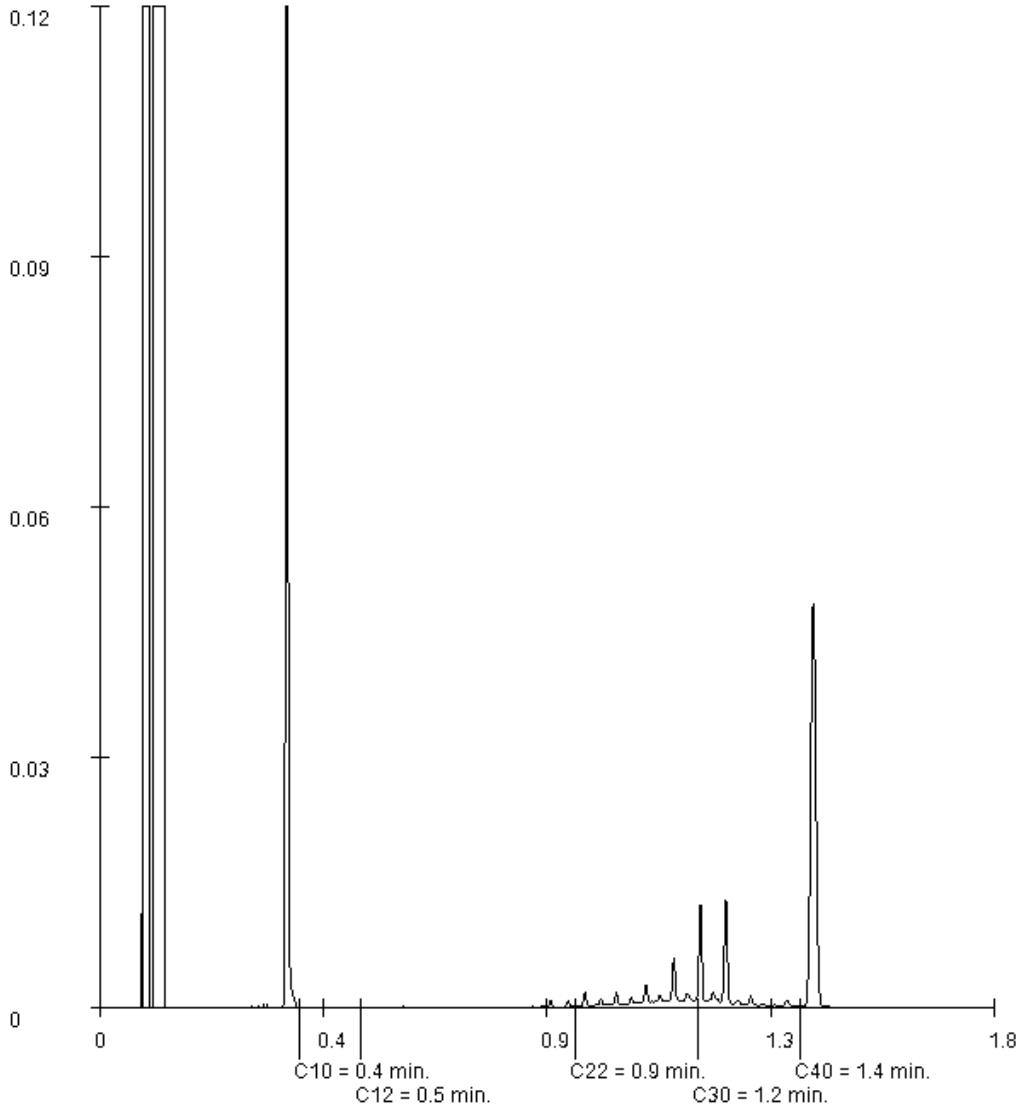
Projectnaam	Amersfoortsestr.126, Soesterberg	Orderdatum	19-07-2021
Projectnummer	2101870	Startdatum	19-07-2021
Rapportnummer	13504478 - 1	Rapportagedatum	22-07-2021

Monsternummer:	001
Monster beschrijvingen	MM1 B02 (30-80) B03 (0-50) B08 (20-50) B10 (0-50) B11 (0-50) B12 (0-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Lankelma Geo. Zuid BV
Walter van den Heuvel

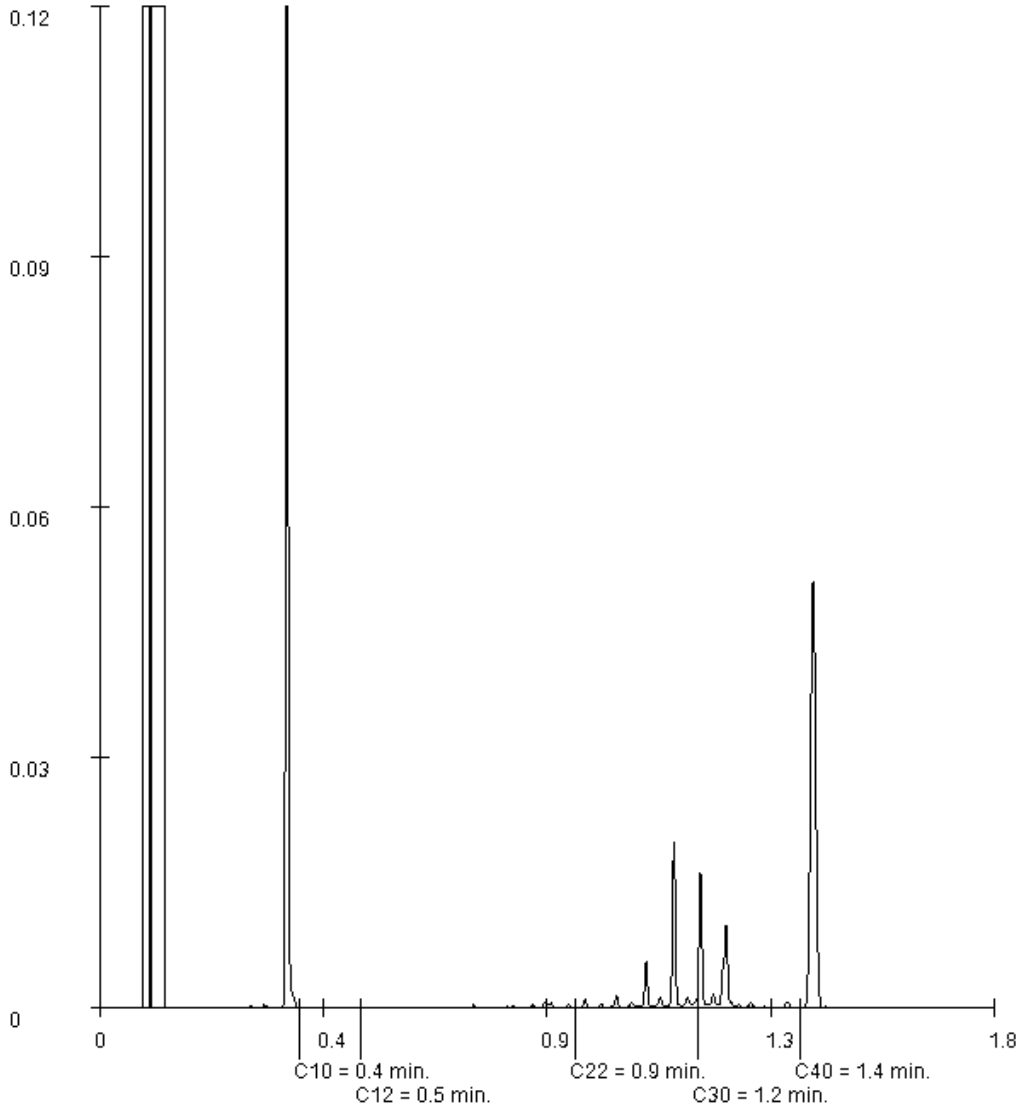
Projectnaam	Amersfoortsestr.126, Soesterberg	Orderdatum	19-07-2021
Projectnummer	2101870	Startdatum	19-07-2021
Rapportnummer	13504478 - 1	Rapportagedatum	22-07-2021

Monsternummer:	002
Monster beschrijvingen	MM2 B04 (30-70) B05 (30-50) B06 (20-70) B07 (0-50) B09 (0-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Bijlage 5 : Toetsingstabellen grond

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 26-07-2021 - 10:00)

Projectcode	2101870	2101870	2101870
Projectnaam	Amersfoortsestr.126, Soesterberg	Amersfoortsestr.126, Soesterberg	Amersfoortsestr.126, Soesterberg
Monsteromschrijving	MM1 B02 (30-80) B03	MM2 B04 (30-70) B05	MM3 B01 (110-150) B
Monstersoort	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Overschrijding Achtergrondwaarde**	**Overschrijding Achtergrondwaarde**	**Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
monster voorbehandeling		Ja		-		Ja		-		Ja		-	
droge stof	%	88.8	**88.8**			88.3	**88.3**			93.3	**93.3**		
gewicht artefacten	g	<1				<1				<1			
aard van de artefacten	-	Geen				Geen				Geen			
organische stof (gloeiverlies)	%	3.3	**3.3**			1.7	**1.7**			<0.5	**0.5**		
KORRELGROOTTEVERDELING													
lutum (bodem)	% vd DS	3.0	**3.0**			4.0	**4.0**			<2	**<2**		
METALEN													
barium+	mg/kg	24	**82.7**	--		22	**68.2**	--		<20	**54.2**	--	
cadmium	mg/kg	0.25	**0.4**	<=AW	-0.02	0.20	**0.334**	<=AW	-0.02	<0.2	**0.241**	<=AW	-0.03
kobalt	mg/kg	<1.5	**3.33**	<=AW	-0.07	1.5	**4.33**	<=AW	-0.06	2.2	**7.73**	<=AW	-0.04
koper	mg/kg	9.3	**17.8**	<=AW	-0.15	5.7	**11**	<=AW	-0.19	<5	**7.24**	<=AW	-0.22
kwik°	mg/kg	0.11	**0.154**	WO	0.00	<0.05	**0.0487**	<=AW	0.00	<0.05	**0.0503**	<=AW	0.00
lood	mg/kg	32	**48.3**	<=AW	0.00	52	**78.9**	WO	0.06	<10	**11**	<=AW	-0.08
molybdeen	mg/kg	<0.5	**0.35**	<=AW	-0.01	<0.5	**0.35**	<=AW	-0.01	<0.5	**0.35**	<=AW	-0.01
nikkel	mg/kg	7.3	**19.7**	<=AW	-0.24	5.2	**13**	<=AW	-0.34	6.8	**19.8**	<=AW	-0.23
zink	mg/kg	46	**101**	<=AW	-0.07	110	**237**	IN	0.17	27	**64.1**	<=AW	-0.13
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN													
naftaleen	mg/kg	<0.01	**0.007**	-		<0.01	**0.007**	-		<0.01	**0.007**	-	
fenantreen	mg/kg	0.41	**0.41**	-		0.30	**0.3**	-		0.02	**0.02**	-	
antraceen	mg/kg	0.10	**0.1**	-		0.07	**0.07**	-		<0.01	**0.007**	-	
fluoranteen	mg/kg	0.70	**0.7**	-		0.73	**0.73**	-		0.05	**0.05**	-	
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.30	**0.3**	-		0.22	**0.22**	-		0.03	**0.03**	-	
chryseen	mg/kg	0.30	**0.3**	-		0.26	**0.26**	-		0.03	**0.03**	-	
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.19	**0.19**	-		0.15	**0.15**	-		0.02	**0.02**	-	
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.27	**0.27**	-		0.21	**0.21**	-		0.02	**0.02**	-	
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.20	**0.2**	-		0.17	**0.17**	-		0.02	**0.02**	-	
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.21	**0.21**	-		0.16	**0.16**	-		0.02	**0.02**	-	
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	2.687	**2.69**	WO	0.03	2.277	**2.28**	WO	0.02	0.224	**0.224**	<=AW	-0.03
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)													
PCB 28	ug/kg	<1	**2.12**	-		<1	**3.5**	-		<1	**3.5**	-	
PCB 52	ug/kg	<1	**2.12**	-		<1	**3.5**	-		<1	**3.5**	-	
PCB 101	ug/kg	<1	**2.12**	-		1.7	**8.5**	-		<1	**3.5**	-	
PCB 118	ug/kg	<1	**2.12**	-		<1	**3.5**	-		<1	**3.5**	-	
PCB 138	ug/kg	2.1	**6.36**	-		5.5	**27.5**	-		<1	**3.5**	-	
PCB 153	ug/kg	1.8	**5.45**	-		5.9	**29.5**	-		<1	**3.5**	-	
PCB 180	ug/kg	1.5	**4.55**	-		4.6	**23**	-		<1	**3.5**	-	
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	8.2	**24.8**	WO	0.00	19.8	**99**	IN	0.08	4.9	**24.5**	<=AW	-
MINERALE OLIE													
fractie C10-C12	mg/kg	<5	**10.6**	--	-	<5	**17.5**	--	-	<5	**17.5**	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	**10.6**	--	-	<5	**17.5**	--	-	<5	**17.5**	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	6	**18.2**	--	-	6	**30**	--	-	<5	**17.5**	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	8	**24.2**	--	-	7	**35**	--	-	<5	**17.5**	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	**42.4**	<=AW	-0.03	<20	**70**	<=AW	-0.02	<20	**70**	<=AW	-0.02

Monstercode	Monsteromschrijving
13504478-001	*MM1 B02 (30-80) B03 (0-50) B08 (20-50) B10 (0-50) B11 (0-50) B12 (0-50)*
13504478-002	*MM2 B04 (30-70) B05 (30-50) B06 (20-70) B07 (0-50) B09 (0-50)*
13504478-003	*MM3 B01 (110-150) B01 (150-200) B02 (80-120) B02 (120-150) B02 (150-200) B03 (70-100) B03 (100-150) B03 (150-200)*

Verklaring kolommen

SR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC	*Toetsoordeel*
BI	*SGS berekende BodemIndex waarde: =(BT - (S of AW)) / (I - (S of AW))*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
---	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
+	*De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).*
°	*Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.*
<=AW	*Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
WO	*Wonen*
IN	*Industrie*
,zp	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
>I	*Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I	*INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
somIW>1	*Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)*
^	*Enkele parameters ontbreken in de som*
>IND	*Groter dan industrie*

Kleur informatie

Rood	*> Interventiewaarde*
Roze	*> Industrie*
Oranje	*>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)*
Blauw	*>= Achtergrond waarde*

Normenblad
Toetskeuze: T.12: Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

Analyse	Eenheid	AW	Wo	Ind	I
METALEN					
cadmium	mg/kg	0.6	1.2	4.3	13
kobalt	mg/kg	15	35	190	190
koper	mg/kg	40	54	190	190
kwik°	mg/kg	0.15	0.83	4.8	36
lood	mg/kg	50	210	530	530
molybdeen	mg/kg	1.5	88	190	190
nikkel	mg/kg	35	39	100	100
zink	mg/kg	140	200	720	720
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.5	6.8	40	40
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	20	40	500	1000
MINERALE OLIE					
totaal olie C10 - C40	mg/kg	190	190	500	5000

* Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad
AW = Achtergrondwaarden
WO = Maximale waarden bodemfunctieklasse wonen
IND = Maximale waarden bodemfunctieklasse industrie
I = Interventiewaarden
Normen en definities http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads

Bijlage 6 : Fotorapportage

V

WATERTOETS

Resultaat van de check gedaan op 03-11-2021

Digitale watertoets in

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IN DE GEMEENTE IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?
   - nee
2. Wordt er in de huidige situatie wateroverlast ervaren binnen het plangebied?
   - nee
3. Gaat u verhard oppervlak toevoegen?
   - nee
4. Raakt het plangebied een leggerwatergang?
   - nee
5. Raakt het plangebied een riooltransportleiding?
   - nee
6. Raakt het plangebied een waterbergingsgebied?
   - nee
7. Raakt het plangebied een waterkering?
   - nee
8. Raakt het plangebied een grondwaterbeschermingsgebied?
   - nee
9. Raakt het plangebied de grondwaterfluctuatiezone?
   - nee
10. Raakt het plangebied "natuurwateren" (voorheen wateren met HEN- of SED-functie)?
    - nee
11. Raakt het plangebied een KRW-waterlichaam?
    - nee



Toelichting

Ontwerp bestemmingsplan

Amersfoortsestraat 126 Soest
NL.IMRO.0342.BPLG0039-0201

7 januari 2022