

GEMEENTE SOEST

Toelichting

Ontwerpbestemmingsplan:
'Kamerlingh Onneslaan'

NL.IMRO.0342.BPSTB0025-0201
21 juli 2020

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan vormt een particulier initiatief op het perceel Kampweg 56 en 58 in Soesterberg. Het perceel zal door deze ontwikkeling gesplitst worden in Kampweg 56, Kampweg 58 en Kamerlingh Onneslaan 7B en 7C te Soesterberg.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van twee twee-aaneengesloten woningen aan de Kamerlingh Onneslaan 7B en 7C te Soesterberg. De bestaande woningen aan Kampweg 56 en Kampweg 58 blijven met een kleinere tuin bestaan. De woningen aan Kampweg 56 en Kampweg 58 vormen geen onderdeel van dit bestemmingsplan, dat slechts over de nieuwe ontwikkeling gaat.

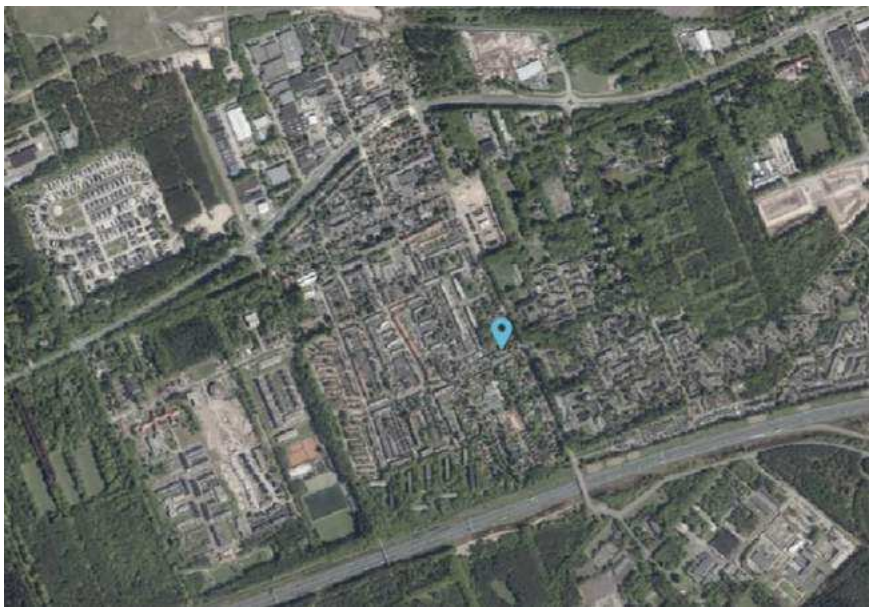
Om deze nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, moet ze planologisch-juridisch worden geregeld in een bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan de Kamerling Onneslaan 7B en 7C, aan de zuidzijde van Soesterberg. Het plangebied is ongeveer 448 vierkante meter groot en bevat twee woningen.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de tuin van de woning aan Kampweg 56, die ietwat kleiner wordt, omdat een deel van de tuin betrokken wordt bij de nieuwe woningen. De oostelijke grens wordt gevormd door de woning en tuin van Kampweg 58 en zuidelijke grens wordt gevormd door de Kamerlingh Onneslaan. Ten westen wordt de grens gevormd door Kamerlingh Onneslaan 7A een twee-aaneengesloten woning met tuin waarvan de oprit aan de kant van het plangebied is gelegen.

In de bijgaande figuren is de ligging van het plangebied in beeld gebracht. Het globale plangebied is met een blauw pijltje aangegeven en met een groene arcering aangeduid op de luchtfoto met kadastrale ondergrond.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in Soest



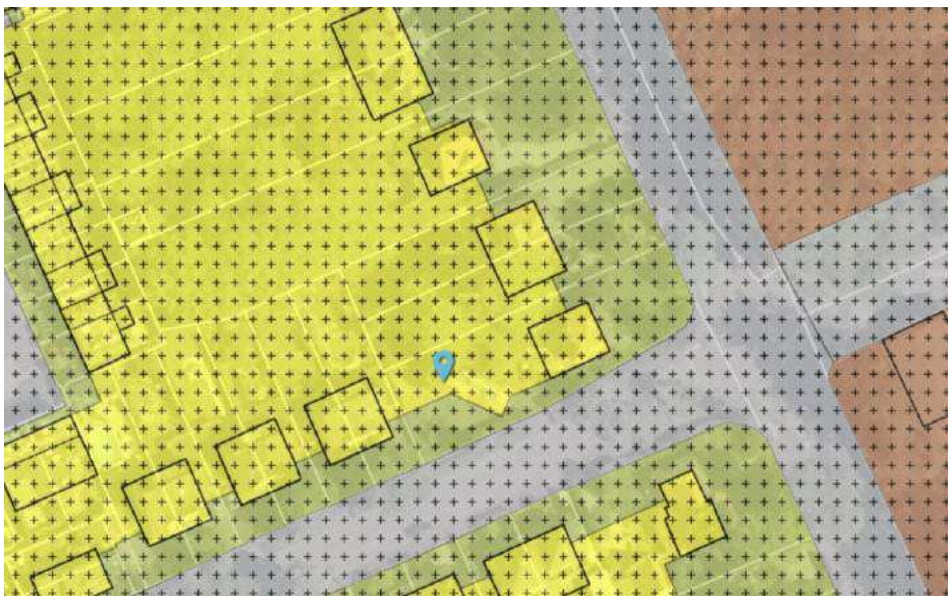
Figuur 1.2: Ligging plangebied aan Kamerlingh Onneslaan en Kampweg

1.3 Geldende plannen

Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplangebied Soesterberg, hierna wel moederplan genoemd. Dit plan is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van Soest vastgesteld.

In het bestemmingsplan Soesterberg heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie lage verwachting'. Er is geen sprake van een bouwvlak. Daarnaast is nog sprake van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – snelweg'. Deze bestemmingen maken het mogelijk dat momenteel binnen het plangebied bijgebouwen opgericht kunnen worden en het plangebied als tuin bij Kampweg 56 en Kampweg 58 gebruikt kan worden.

Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan. Het blauwe pijltje geeft de locatie van het plangebied aan.



Figuur 1.3: ligging geldende bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt, **in hoofdstuk 2**, ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan bod als ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

Hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving. Deze beschrijving dient als uitgangspunt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Het ruimtelijk beleid wordt per thema beschreven. Als er sprake is van nieuwbouwplannen, gaat dit hoofdstuk ook in op de belangrijkste uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting.

Hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plangebied getoetst aan bestaand beleid van de Rijksoverheid, de provincie Utrecht en het regionale beleid. Ook komt het gemeentelijke beleid aan de orde in dit hoofdstuk. Daarnaast wordt een toelichting gegeven over de resultaten van de onderzoeken naar milieu- en andere aspecten.

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. De afstemming van het bestemmingsplan met andere wetten en verordeningen komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. Vervolgens wordt per bestemming kort ingegaan op de (on)mogelijkheden binnen de betreffende bestemming.

In **hoofdstuk 6** komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Tenslotte is in **hoofdstuk 7** de maatschappelijke uitvoerbaarheid, te weten de resultaten van inspraak en vooroverleg, opgenomen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

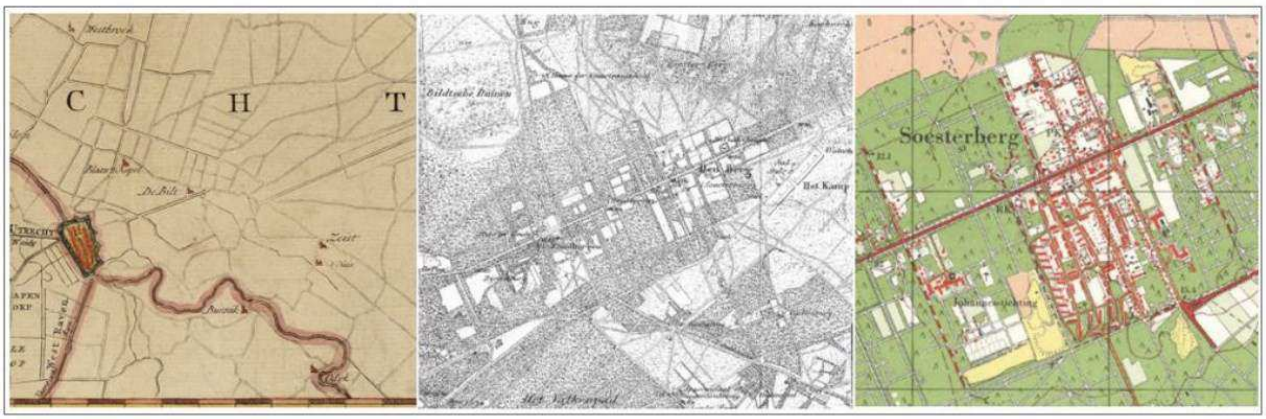
Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie van het plangebied en geeft een beeld van alle voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna komt de ruimtelijke structuur aan de orde. Deze ruimtelijke structuur wordt opgesplitst in de deelstructuren, waaronder de bebouwingsstructuur, de verkeersstructuur en de groenstructuur.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

In vroegere tijden was er slechts heide. Hier komt de naam Soesterberg ook vandaan. De naam Soesterberg komt namelijk van de berg op de heide (Heiberg) in de gemeente Soest. In de 17e eeuw verlieten vele Soesters Soest, trokken over den Berg en vestigden zich op de heide. De reden van hun vertrek was armoe en zucht naar zelfstandigheid. Het waren voornamelijk kleine boeren, heiboeren in die tijd genoemd. Hun plaggenhutten stonden in de hei verscholen, ver van de weg. Dit omdat ze bang waren voor de struikrovers die in die tijd veelvuldig "optraden". Op de heide trof men een rijke wildstand aan. Dat betekende dat onder de nieuwe bewoners veel stropers zaten. Vele boeren gingen de bijenteelt beoefenen, terwijl als huisnijverheid veel aan bezembinderij werd gedaan, per slot van rekening was de hei als materiaal dichtbij.

Het dorp ontstond waarschijnlijk rond het kruispunt van de Amersfoortseweg (nu N237) en de oude Postweg van Amsterdam naar Arnhem. Vanouds werd de herberg op dat kruispunt, het 'Huis ten Halve' (halverwege tussen Amsterdam en Arnhem), bevoorraad vanuit Soest. Het dorp kwam bekend te staan als 'Den Bergh'. In 1837 veranderde dat, toen bij Koninklijk Besluit het de naam 'Soesterberg' kreeg. In datzelfde jaar kreeg het dorp zijn eerste geestelijke, pastoor Rademaker. Hij presteerde het om, zonder geld, binnen enkele jaren een kerk te bouwen. Ook deed hij veel voor de naamsbekendheid van Soesterberg.

In 1910 vroegen enkele ondernemers, Lugard en Verwey, toestemming om een deel van de heide aan de noordkant van Soesterberg te mogen gebruiken als start- en landingsplaats voor hun bedrijf voor vliegtuigen. Na bijna twee jaar werd het faillisement aangevraagd voor hun onderneming. Ondertussen werd er wel doorgevlogen, en wel door enkele officieren van de Landmacht die door Lugard en Verwey waren opgeleid als vliegenier. In 1913 werd de Luchtvaartafdeling van de Koninklijke Landmacht opgericht. De vliegheide werd vliegbasis Soesterberg. De basis trok veel toerisme, en het dorp groeide dan ook snel. Telde het dorp in 1900 nog slechts 300 inwoners, na de komst van de eerste vliegtuigen zoals de Aviatik in 1913 werden het er 600. Ook in de jaren erna ontwikkelden de middenstand en de industrie zich. In 1940 telde Soesterberg 2.300 inwoners, in 1965 6.100. In 1973 werd de provinciale weg Amersfoort-Utrecht om de dorpskern heen geleid. Het oudste stukje Soesterberg verdween toen in 1980 het, inmiddels intens verbouwde, Huis ten Halve afbrandde. In het begin van de jaren tachtig van de 20e eeuw werd de autosnelweg A28 geopend, langs de zuidkant van Soesterberg. Tegenwoordig telt Soesterberg 7000 inwoners.



Figuur 2.1: Historische kaarten Soesterberg en omgeving uit 1767, 1850 – 1864 en 1962

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen aan de Kamerlingh Onneslaan 7B en 7C te Soesterberg. De Kamerlingh Onneslaan doorsnijdt de Kampweg die ten oosten van het plangebied is gelegen en wordt gekenmerkt door haar ruime groene opzet met vrijstaande en twee-aaneengesloten woningen. Het bebouwingslint aan de Kampweg kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningtypen, vormgeving / architectuur en kleurgebruik. Alle voorgevels zijn op de Kampweg gericht. De villa op het perceel Kampweg 58 vormt een uitzondering daarop en heeft de voordeur aan de Kamerlingh Onnesstraat gesitueerd. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in het gebied waarin het plangebied is gelegen zijn de Kampweg en de snelweg A28.

De luchtfoto's en straatbeelden in onderstaande afbeeldingen geven een goed beeld van de huidige situatie. Het blauwe pijltje geeft de locatie van het plangebied aan.









Figuur 2.2: Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur en -typologieën
De bebouwing in en rondom het plangebied bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen in de typen vrijstaand, vrijstaand geschakeld en twee-aaneengesloten. De woningen hebben allemaal een redelijk grote tuin en oprit. Het merendeel is uitgevoerd in één of twee lagen met een kap. Gestapelde en aaneengebouwde woningen komen in en rondom het plangebied niet voor.

2.3.2 Functionele structuur
functionele structuur wordt voornamelijk bepaald door de functie 'wonen'. Tevens komen in de omgeving een tweetal maatschappelijke functies (basisschool 'De Postiljoen' en Centrum voor Mens en Luchtvaart) en een kantoorfunctie (onderzoeksbureau TNO; Toegepast Natuurwetenschappelijk Onderzoek) voor. Ten noorden van deze basisschool is een gereformeerde kerk aanwezig.

2.3.3 Verkeersstructuur
De Kampweg loopt in noord-zuid richting haaks op de A28. Hier geldt een 50 km-regiem. De kampweg wordt doorsneden door de Kamerlingh Onneslaan, die een 30 km-uur regiem kent. Op beide wegen is het ook mogelijk te fietsen. Op de Kamerling Onneslaan delen fietsers het wegdek met gemotoriseerd verkeer. Op de Kampweg is met markering een fietslaan aangebracht. Het plangebied wordt ontsloten aan de Kamerlingh Onnestraat. Waar het mogelijk is om langs te parkeren in de openbare ruimte of op de oprit bij woningen. Voor wat betreft openbaar vervoer: in de nabijheid van het plangebied is ten noordwesten aan de Kampweg een bushalte aanwezig.

2.3.5 Natuur- en groenstructuur

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en maakt evenmin onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Groenstructuur in het plangebied

Het plangebied betreft een voormalige achtertuin. In het plangebied zijn vier bomen aanwezig. Het gaat om een grove den, een Noorse esdoorn en om twee Californische cypressen.

Beschermwaardige bomen

Volledigheidshalve worden hier op basis van de bomeninventarisatie (Bomen Effect Analyse 5 bomen Kampweg 58 in Soesterberg, Treevision, bijlage 1 bij deze toelichting) de waardevolle/behoudenswaardige bomen in dit plangebied opgesomd: één Grove den (boom 2) en één Noorse esdoorn (boom 3). De Noorse esdoorn valt buiten het bouwvlak.

2.3.6 Waterstructuur

Grondwater

De variaties in de aanleghoogte verschillen enorm. Tussen de laagst gelegen rand van de wijk en de hoogst gelegen rand van de wijk is het verschil in maaiveld ruim 13.00 m. Tussen de laaggelegen rand van de wijk en het hooggelegen midden van de wijk is het verschil in maaiveld ruim 9.00 m. Hierdoor zijn de verschillen in de grondwaterstand binnen de wijk groot. De hooggelegen gebieden hebben relatief een lage grondwaterstand, de laaggelegen gebieden hebben relatief een hoge grondwaterstand. Op een aantal plaatsen in de hooggelegen gebieden van de wijk is door particulieren putten geslagen om grondwater op te pompen ten behoeve van de beregening van hun tuinen. Het plangebied is gelegen in een hooggelegen gebied, de grondwaterstand is laag.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afval- en hemelwater

De Kamerlingh Onneslaan is voorzien van een gemeentelijk rioolstelsel voor afvalwater. Het huidige waterbeleid is om het hemelwater niet te mengen met afvalwater en niet via het riool af te voeren naar de rioolwaterzuivering. Bij nieuwe ontwikkelingen is er daarom bergingscapaciteit voor hemelwater nodig, waarbij hemelwater zoveel mogelijk wordt verwerkt daar waar het valt, indien mogelijk binnen het eigen perceel. In gebieden met een lage grondwaterstand en een doorlaatbare bodem kan hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem. Dit is het geval in het plangebied.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is de belangrijkste reden voor het opstellen van dit bestemmingsplan het juridisch-planologisch regelen van een ontwikkeling, nl. de realisatie van twee twee-aaneengesloten woningen in het plangebied. De bestemmingen uit de hiervoor geldende bestemmingsregelingen zijn zoveel mogelijk overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

De bestaande ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsstructuur, zoals beschreven in paragraaf 2.3, zijn het uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van dit nieuwe bestemmingsplan. Hierdoor wordt ervoor gezorgd dat het plan naadloos aansluiting vindt bij het bestaande karakter, waarin de nu aanwezige functies hun plaats behouden.

Voor het plangebied en haar omgeving betekent dit onder meer het volgende:
- Behoud van de bestaande verkeers-, groen en waterstructuur;
- Behoud van de bestaande stedenbouwkundige karakteristieken;
- Behoud van functionele structuur;

3.3 Planbeschrijving

Het plangebied bestaat uit een afsplitsing van het voormalige perceel behorend bij de woning Kampweg 56 en 58 in Soesterberg en is zo afgesplitst zodat bij Kampweg 56 nog een ruime tuin aanwezig blijft en bij Kampweg 58 nog een brede oprit voor het parkeren van twee auto's naast elkaar kan worden gerealiseerd.

De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de realisatie van twee twee-aaneengesloten woningen. Qua functie en type passend in de karakteristiek van het gebied waarin het is gelegen. Het gaat om één hoofdgebouw van één laag met kap, waarin twee wooneenheden zijn vormgegeven. Bij iedere woning is een garage en oprit voor twee auto's achter elkaar bedacht.

De afbeelding hieronder geeft inzicht in de opzet van het plan.



Figuur 3.1: Opzet plangebied i.r.t. voormalig totaalperceel en nieuwe oprit voor nr. 58.

3.3.1 Stedenbouw

Nieuwe ontwikkelingen moeten passend zijn in de huidige stedenbouwkundige karakteristiek. In het verlengde van de Kamerlingh Onneslaan staan diverse kleinere twee-aaneengesloten woningen, één laag met kap. Aan de Kampweg hebben luxueuze en statige panden de boventoon.

Qua type, massa en korrelgrootte is aansluiting gezocht bij de omliggende kleinschalige twee-aaneengesloten woningen. Qua architectuur is naar een overgang gezocht, tussen het meer burgerlijke karakter van de Kamerlingh Onneslaan en de wat statigere uitstraling van de Kampweg. Door het toepassen van rood kleurig metselwerk, gecombineerd met witte overstekken en eigentijdse vormgeving van de kozijnen, ontstaat een eigentijds karakter en tevens een luxe uitstraling.

Onderstaande afbeeldingen – waarover de welstandscommissie positief heeft geadviseerd - geven een beeld van hoe de toekomstige ontwikkeling eruit komt te zien.



Figuur 3.2: Artist impressions nieuwe ontwikkeling

3.3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woningen worden ontsloten op de Kamerling Onneslaan. Dit levert – omdat op dezelfde manier ontsloten wordt als de andere woningen in de straat en niet op of dichtbij een bestaande kruising wordt aangetakt – vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op. De ontwikkeling brengt tevens slechts een minimale toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee, dit aantal is gezien de omgeving en de daar plaatsvindende verkeersbewegingen niet als noemenswaardig te bestempelen.

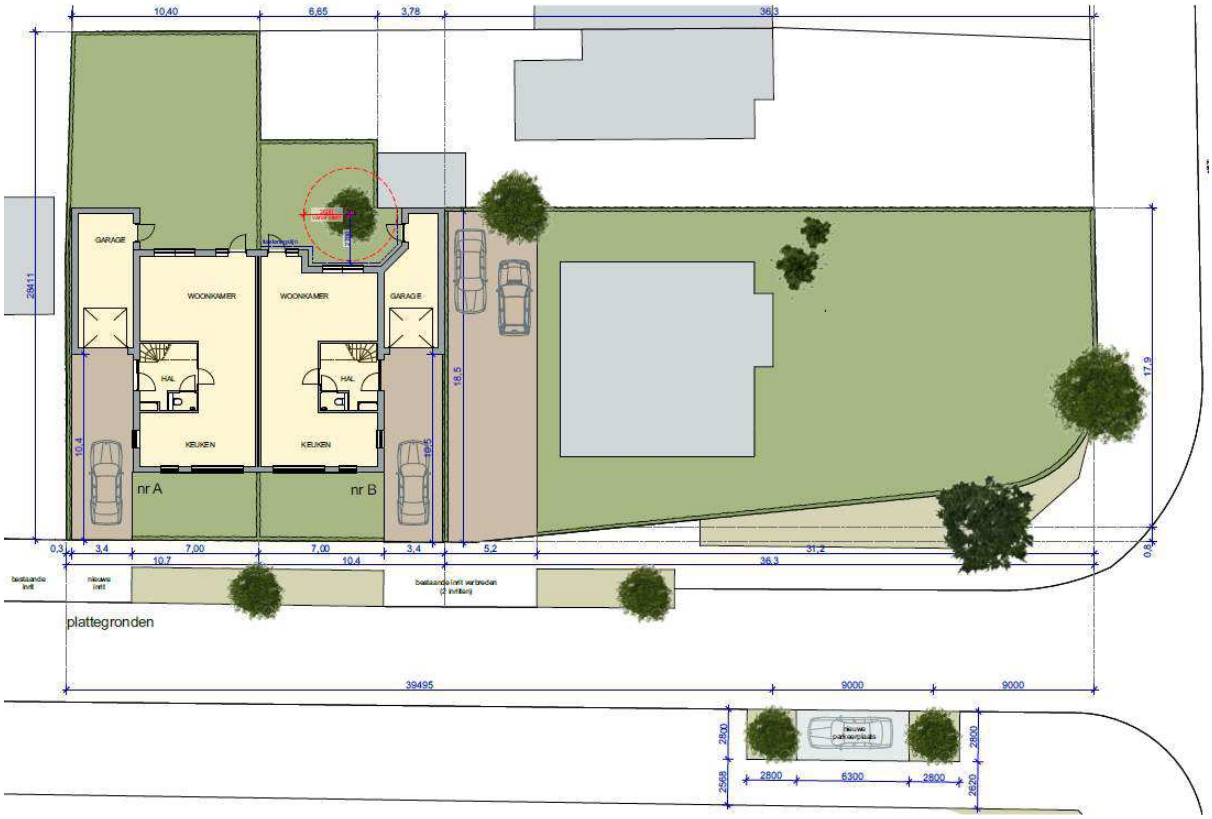
Parkeren

De gemeente Soest heeft haar parkeernormenbeleid vastgelegd in de "Nota parkeernormen auto en fiets" (vastgesteld d.d. 6 juni 2017). Hierin zijn normen voor zowel auto- als fietsparkeren opgenomen. In onderhavige situatie worden twee woningen opgericht met ieder meer dan 121 m2 GO wat qua parkeereis resulteert in de realisatie van 2 parkeerplaatsen per woning of 1,8 parkeerplaatsen per woning + ruimte voor 6 fietsen (9,5 m2 totaal). Uitgegaan wordt van 1,8 parkeerplaatsen per woning, omdat er bij iedere woning in ieder geval 9,5 m2 aan ruimte is om 6 fietsen te stallen. In totaal is de parkeereis voor onderhavige ontwikkeling 3,6 parkeerplaatsen.

In onderhavige situatie wordt de parkeeroplossing per woning als volgt ingevuld:
- lange oprit met garage (33 m2 totaal, dus 18 m2 + 9,5 m2 past), dit telt voor 1,3 parkeerplaatsen mee;
- 1 parkeerplaats in openbaar gebied, dit telt als 1 parkeerplaats mee.

De parkeerplaats in het openbaar gebied wordt voor rekening van de initiatiefnemer van de ontwikkeling aan de Kamerlingh Onneslaan schuin tegenover het plangebied gerealiseerd.

De afbeelding hieronder geeft inzicht in de parkeeroplossing ten gevolge van de ontwikkeling in en rondom het plangebied.



Figuur 3.3: Parkeeroplossing ontwikkeling inclusief maatvoering

Voldaan wordt aan de parkeereis van 3,6 parkeerplaatsen totaal voor de ontwikkeling en ook het fietsparkeren is conform de nota opgelost.

3.3.3 Groen

Door Treevision is een bomeneffectanalyse van de bomen in en zeer nabij het plangebied gemaakt, zie voor de volledige rapportage bijlage 1 bij deze toelichting.

De tabel hieronder komt uit de rapportage van Treevision en geeft inzicht in de status van de geanalyseerde bomen en het advies. Op basis van analyse en het advies van Treevision blijft in het plangebied één boom, nr. 2: de Grove den (binnen bouwvlak), behouden. Boom nr. 3 valt buiten het bouwvlak en zal ook behouden blijven.

Boomnr.	Knelpunt(en)	Project-invloed	Gevolgen	Conclusie BEA	Advies
1	Noodzakelijk binnen de '1kwetsbare zone' uit te voeren werkzaamheden t.b.v. woningbouw	Beperkt	Kans op kroon- en wortelschade	Boom is met het oog op de geplande werkzaamheden vooralsnog te behouden mits wordt voldaan aan de gestelde eisen, randvoorwaarden en boombeschermende maatregelen. De toekomstverwachting is echter ongeacht de geplande werkzaamheden al sterk verminderd.	Deze boom heeft ook bij gelijkblijvende (groeiplaats)omstandigheden een beperkte toekomstverwachting. In overweging wordt gegeven de gelegenheid aan te grijpen deze te **verwijderen** en na een juiste plantplaatsinrichting te vervangen door een nieuwe boom. Voor het kappen van deze boom is een kapvergunning nodig.
2 en 3	Noodzakelijk binnen de 'kwetsbare zone' uit te voeren werkzaamheden t.b.v. woningbouw	Beperkt	Kans op kroon- en wortelschade	Bomen zijn duurzaam te behouden, mits wordt voldaan aan de gestelde eisen, randvoorwaarden (*par. 5.3*) en boombeschermende maatregelen (*hfdst. 6*).	Bomen **handhaven** en inpassen in de nieuwe situatie. Aanvullend wordt geadviseerd het dode hout in de kroon te verwijderen, en takken welke mogelijk tijdens de (bouw)werkzaamheden beschadigd kunnen raken in te nemen of te verwijderen (betreft enkel dunne takken met diameter van max 7 centimeter).
4 en 5	Bomen staan binnen of zeer dicht op de te bouwen woning.	Onhoudbaar	Bomen zijn niet inpasbaar	Bomen zijn **NIET** duurzaam te behouden	Bomen voorafgaand aan de werkzaamheden **verwijderen**. Geadviseerd wordt het verlies van de bomen te compenseren door deze na een juiste plantplaatsinrichting te vervangen door nieuwe bomen.

Figuur 3.4: Overzicht boomtechnische knelpuntanalyse.

HOOFDSTUK 4 HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het in hoofdstuk 3 beschreven plan getoetst aan bestaand beleid, wet- en regelgeving.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "Kamerlingh Onneslaan 7B en C" op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit vormt gezamenlijk het toetsingskader voor de huidige situatie en voor nieuwe ontwikkelingen. Dit beleidskader is één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en voor de bijbehorende juridische regelingen.

Naast de toetsing aan het bestaande beleid zal de nieuwe ontwikkeling ook moeten worden getoetst aan de wettelijke voorschriften omtrent milieu. Dit om de impact op de omgeving te verantwoorden. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de onderzoeken naar een aantal milieuaspecten besproken, die relevant zijn voor het bestemmingsplan. Het gaat dan vooral om geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur, zoneringsafstanden tussen bedrijven, etc. Naast milieu gaat dit hoofdstuk in op de onderdelen water, natuur en archeologie.

4.1 Algemeen ruimtelijk beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat en
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het Rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte zijn voor de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan moet worden voldaan. Verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk nadrukkelijk een rol vervullen.

Voor de gemeente Soest betekent dit het volgende:

- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing moet geconcentreerd tot stand komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke aanwas;
- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Uitgangspunt voor de Nationale landschappen is 'behoud

door ontwikkeling'. De polders van de oostkant van Soest vallen gedeeltelijk in het Nationale landschap Arkemheen-Eemland.

Conclusie
Het plangebied ligt niet specifiek binnen een gebied van nationaal belang of de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De in hoofdstuk 1 genoemde ontwikkeling sluit aan bij het streven van het Rijk om verstedelijking binnen bestaande steden en dorpen op te vangen. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid van het Rijk.

4.1.2 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013-2028) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (2013)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Gemeenten kunnen binnen het PRS-beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het nieuwe 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 (ontwikkelings-planologie). 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. Op 4 februari 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de PRV enkele malen partieel herzien. De verordening schrijft voor hoe gemeenten om moeten gaan met provinciale belangen in bestemmingsplannen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Conclusie
Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het plangebied gelegen in als stedelijk gebied aangemerkt gebied. In dergelijk gebied kan een ruimtelijk plan regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan dien een beschrijving te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

Onderhavige ontwikkeling is passend in de regels die de Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt, namelijk de ontwikkeling – stedelijk van aard - is gelegen in als stedelijk gebied aangemerkt gebied. In paragraaf 3.3.4 van deze toelichting wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen. Het plan is kleinschalig van aard, slechts 2 woningen en heeft daarom geen betrekking op grootschalige verstedelijking. Geen toelichting is benodigd op hoe rekening wordt gehouden met overstromingsgevaar.

4.1.3 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. Deze nieuwe mogelijkheden worden, waar mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan. Omdat nog niet alle mogelijkheden voldoende zijn uitgekristalliseerd is het niet altijd mogelijk om alle maatregelen uit de structuurvisie direct mee te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om bouwplannen waarvan nog onvoldoende duidelijk is hoe de precieze plannen zullen zijn. Hiervoor moeten dan aparte procedures worden gevolgd. In de structuurvisie wordt ten aanzien van het plangebied De Eng vooral aandacht besteed aan de kwaliteit en openheid van de Engenstructuur. Behoud van kwaliteit staat daarin centraal.

Conclusie
De kern Soesterberg en de vliegbasis Soesterberg zijn in de structuurvisie niet meegenomen omdat hiervoor al plannen zijn opgesteld met een eigen besluitvorming. Later wordt bekeken of deze plannen tot één structuurvisie voor de hele gemeente worden samengevoegd. Toetsing aan de 'Structuurvisie Soest' is derhalve niet mogelijk.

4.2 Milieuffectrapportage

Wet- en regelgeving
Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Op 7 juli 2017 het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:
- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Onderzoek/Conclusie
De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is onder onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage opgenomen. Onderhavige ontwikkeling is stedelijk, maar niet in de zin van het m.e.r.-besluit. Uit jurisprudentie blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen (ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1640, r.o. 13.2) en 17.000 m2 (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648, r.o. 20.3) aan volumineuze detailhandel door de Raad van State een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevraagd. In onderhavige situatie gaat het om veel minder woningen dan 95 en is sprake van inbreiding in plaats van nieuwvestiging buiten bestaand stedelijk gebied of grootschalige herstructurering.

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan geen activiteiten uit bijlagen C en D van het "Besluit milieueffectrapportage (MER)" mogelijk maakt. Er is daarom geen die aanleiding voor een vormvrije MER-beoordeling of het opstellen van een MER. Ook bevindt zich in het plangebied en omgeving geen Natura-2000 gebied. Daarom is een rapportage in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig.

4.3 Milieuzonering

Wet- en regelgeving
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven andere 'inrichtingen' enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en

recreëren anderzijds. Oftewel het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate het milieu sterker wordt belast.
Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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 vier 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. Naast de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Bijvoorbeeld uit de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de nieuwe ontwikkelingen.

Rustige woonwijk

Om een goede milieuzonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de VNG gelden standaard voor het omgevingstype rustige woonwijk. In een 'rustige woonwijk' zijn functies gescheiden: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de 'rustige woonwijk' zijn 'rustig buitengebied', 'stiltegebied' en 'natuurgebied'. Voor al deze omgevingstypes gelden dezelfde richtafstanden.

Gemengd gebied

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' hanteert de VNG ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Als hier sprake van kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (vooral het aspect geluid) met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is in dit soort gebieden vaak maatgevend. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gezien de functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie bij de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven.

milieucategorie	richtafstand voor omgevingstype 'rustige woonwijk'	richtafstand voor omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

Functiemenging

Naast 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is er een derde categorie: 'gebieden met functiemenging'. Hier kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om functiescheiding toe te passen. Denk bijvoorbeeld aan stads- en wijkcentra, horecaconcentraties en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om meer levendigheid tot stand te brengen. De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden heeft de VNG een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging". Hierin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen, die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten.

De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C.
- A: activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende.
- B: activiteiten in gemengd gebied met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats moeten vinden.
- C: activiteiten die door hun verkeer aantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:
- het gaat om kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen overdag plaats;
- activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Richtafstanden gelden in geval van nieuwe situaties. Daarom is bij nieuwe ontwikkelingen altijd toetsing vereist. Als nieuwe ontwikkelingen op een kleinere afstand dan de richtafstand worden gerealiseerd, moeten hiervoor de onderzoeksresultaten worden opgenomen in het bestemmingsplan, waaruit blijkt, dat het afwijken van de richtafstand aanvaardbaar is.

Onderzoek
Het plangebied en omliggend gebied kan worden getypeerd als 'gemengd gebied', gezien de ligging op korte afstand van hoofdinfrastructuur (A28 en de invalsweg Kampweg) en diverse functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn de navolgende bedrijven/ organisaties/ instellingen van belang:
- Centrum voor Mens en Luchtvaart (Kampweg 3), ter plaatse is maximaal milieucategorie 2 toegestaan;
- Onderzoeksbureau TNO (kampweg 5), ter plaatse is maximaal milieucategorie 2 toegestaan;
- Basisschool de Postiljon (generaal winkelmanstraat 111), ter plaatse is maximaal milieucategorie 2 toegestaan;
- Gereformeerde kerk (generaal winkelmanstraat 101), ter plaatse is maximaal milieucategorie 2 toegestaan;
- Eat & Joy cafetaria Soesterberg (Buys Ballotlaan 5), ter plaatse is maximaal milieucategorie 1 toegestaan;
- Een niet nader gedefinieerd bedrijf in categorie 1 of 2 (Generaal Winkelmanstraat 97), ter plaatse is maximaal maximaal milieucategorie 2 toegestaan.

Voor een categorie 1 bedrijf is de maximale richtafstand 10 meter. Voor een categorie 2 bedrijf is die afstand 30 meter. Voor ieder bedrijf wordt voldaan aan die richtafstand, gemeten vanaf de

gevel van de nieuwe woningen tot aan het bestemmingsvlak van het desbetreffende bedrijf. De planologische mogelijkheden worden dus niet aangetast, ook kan gesteld worden dat voor het aspect bedrijven en milieuzonering sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat niet alleen de toegestane mogelijkheden gerespecteerd moeten worden, maar ook de bedrijfssituatie van een gevestigd bedrijf niet belemmerd mag worden, wordt hieronder ook op iedere locatie specifiek nog ingegaan.

Centrum voor Mens en Luchtvaart

Dit centrum heeft de faciliteiten voor medische keuringen, psychologische selecties en vliegfysiologische trainingen van luchtvarenden van de Koninklijke Luchtmacht en de Koninklijke Marine. Dit betreft een maatschappelijke functie die niet specifiek wordt genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Wel kan gesteld worden dat de inrichting in categorie 2 te onderscheiden is, waarvoor een maximale richtafstand van 10 meter geldt. De werkelijke afstand bedraagt 50 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Onderzoeksbureau TNO

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering valt dit bedrijf onder de omschrijving 'Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk' met bijbehorende SBI-code: 721, milieucategorie 2. Hiervoor gelden de volgende richtafstanden: geur 10m, stof 0m, geluid 10m, gevaar 10m. De werkelijke afstand bedraagt 175 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Basisschool de Postiljon

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering valt deze instelling onder de omschrijving 'Scholen voor basis- en algemeen voorgezet onderwijs' met bijbehorende SBI-code: 852, 8531, milieucategorie 2. Hiervoor gelden de volgende richtafstanden: geur 0m, stof 0m, geluid 10m, gevaar 0m. De werkelijke afstand bedraagt 110 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Gereformeerde Kerk

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering valt deze organisatie onder de omschrijving 'Kerkgebouwen e.d.' met bijbehorende SBI-code: 9491, milieucategorie 2. Hiervoor gelden de volgende richtafstanden: geur 0m, stof 0m, geluid 10m, gevaar 0m. De werkelijke afstand bedraagt 60 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Eat & Joy cafetaria Soesterberg

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering valt dit bedrijf onder de omschrijving 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' met bijbehorende SBI-code: 561, milieucategorie 1. Hiervoor gelden de volgende richtafstanden: geur 0m, stof 0m, geluid 0m, gevaar 0m. De werkelijke afstand bedraagt 165 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Een niet nader gedefinieerd bedrijf in categorie 1 of 2

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering heeft een categorie 2 bedrijf een maximale richtafstand van 10 meter. De werkelijke afstand bedraagt 65 meter. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Tussen alle bedrijven, organisaties en instellingen zijn reeds gevoelige bestemmingen zoals in onderhavig plangebied worden mogelijk gemaakt gelegen. Ieder bedrijf heeft reeds dichterbij gelegen maatgevende gevoelige objecten dan die in het plangebied worden gerealiseerd.

Conclusie
Op basis van voorgaand onderzoek kan geconcludeerd worden dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat bedrijven, instellingen en organisaties in de nabije omgeving door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

4.4 Bodem

Wet- en regelgeving

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming gaat primair over bescherming en sanering van de bodem, zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van ernstige bodemverontreiniging en of er gesaneerd moet worden. De hoeveelheid grond dan wel grondwater en de mate van vervuiling zijn criteria voor de mate van bodemverontreiniging. Sanering is nodig als er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie hangt ook af van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging. Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater. De provincie Utrecht heeft alle gevallen van ernstige bodemverontreinigingen in beeld gebracht; ook in de gemeente Soest.

Onderzoek
Door MOS Milieu is een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd en kent de navolgende conclusies en aanbevelingen.

"Uit de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd.
- *Vanaf het maaiveld is tot de maximaal geboorde diepte van 2,0 m-mv is voornamelijk matig fijn zand waargenomen.*
- *In de bodem zijn geen bijmengingen, asbestverdachte materialen of andere kenmerken waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging.*
- *Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in mengmonster MM01 van de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK zijn gemeten.*
- *In het mengmonsters van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.*
- *Uit de toetsing aan het besluit bodemkwaliteit blijkt dat eventueel vrijkomende grond kan worden aangeduid "klasse wonen" en "overal toepasbaar".*

Vanwege licht verhoogde gehalten in de bovengrond dient de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen te worden verworpen. De aangetoonde verhoogde concentraties geven geen aanleiding voor nader onderzoek en vormen geen belemmering voor het gebruik van de onderzoeklocatie."

Conclusie
Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor de voorgenomen functie en het gebruik. Het bevoegd gezag heeft ingestemd met het onderzoek.

Bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Geluid

Wet- en regelgeving

Wet geluidhinder

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) alsook de Luchtvaartwet. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(soor)wegen op 1 juli 2012 geldt de Wgh niet meer voor de aanleg/wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen. De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld.

Geluidsonderwerpen die niet in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn onder andere:
- Aanleg/wijzigen van hoofd(spoor)wegen (Hst. 11 Wet milieubeheer);
- Luchtvaartlawaai (Luchtvaartwet, Wet luchtvaart);
- Bescherming van werknemers tegen lawaai (Arbeidsomstandighedenwet);
- Industrielawaai (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Activiteitenbesluit);
- Geluid in de ruimtelijke ordening voor zover niet geregeld in de Wgh (Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Geluidswering gevels (Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012);
- Geluid op straat (APV).

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

De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde. Als de geluidbelasting op de gevel wel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen. Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, moet aan de volgende wettelijke eis worden voldaan: het moet om een situatie gaan waarbij maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

<u>Wegverkeerslawaai</u>

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, behalve bij woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen moeten worden getoetst aan de Wgh (artikel 74). De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken. Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek nodig. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB(A). Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB(A).

Onderzoek
Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is om de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai in kaart te brengen een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting en kent de navolgende resultaten en conclusies.

In het onderzoek is de geluidsbelasting op de nieuwe woningen van de Kampweg, Kamerlingh Onneslaan en Rijksweg A28 berekend.

- Ten gevolge van de Rijksweg A28 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 44 dB.
- Ten gevolge van de Kampweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 47 dB.
- Ten gevolge van de Kamerlingh Onneslaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 45 dB.

De cumulatieve geluidsbelasting overschrijdt echter wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar bedraagt op zijn hoogst niet meer dan 57 dB.

Het is belangrijk dat een aanvaardbaar binnengeluidsniveau (maximaal 33dB) wordt behaald. Het onderzoekbureau zegt hierover het volgende. *"Het Bouwbesluit gaat ervan uit dat de karakteristieke geluidwering van een gevel van normale bouwkundige opzet op zijn minst 20 dB bedraagt. Ter plaatse van 6 geveldelen wordt de cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB overschreden. De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting bedraagt 57 dB. Niet voor alle gevels kan worden volstaan met minimale waarde van 20 dB uit het Bouwbesluit. Wij achten een onderzoek naar de geluidwering van de gevels met een geluidbelasting hoger dan 53 dB (tot maximaal 57 dB) echter niet noodzakelijk. Bij nieuwbouw wordt een gevelwering van 24 dB al snel bereikt. Het is aan de vergunningverlenende instantie om te bepalen of een extra onderzoek naar de geluidwering van de gevels wenselijk is."*

Uit het onderzoek blijkt dat er geen hogere waarde procedure hoeft te worden gevolgd. Niet voor alle gevels kan worden volstaan met minimale waarde van 20 dB uit het Bouwbesluit. Het onderzoekbureau acht een onderzoek naar de geluidwering van de gevels met een geluidbelasting hoger dan 53 dB (tot maximaal 57 dB) echter niet noodzakelijk. Bij nieuwbouw wordt een gevelwering van 24 dB al snel bereikt. Het bevoegd gezag heeft hierover bepaald dat geen extra onderzoek naar de geluidwering van de gevels nodig is.

Spoorweglawaai

De zonebreedte bij spoorwegen is volgens art. 106b van de Wet geluidhinder afhankelijk van het aantal sporen en de intensiteit van het gebruik. Bij nieuwe/gewijzigde geluidsgevoelige bestemmingen in de zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 55 en 68 dB(A).

Onderzoek
Het plangebied is niet gelegen in een geluidszone ten gevolge van het spoor.

Industrielawaai

Rond industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, de zogenaamde grote lawaaimakers, moet op grond van art. 41 van de Wet geluidhinder een geluidzone worden vastgesteld. In deze zone gelden regels ten aanzien van nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Door middel van zonebeheer moet worden voorkomen, dat de geluidbelasting ten gevolge van de geluidemissie van de bedrijven gezamenlijk buiten de zone hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde. Binnen de zone moeten zo nodig maatregelen worden getroffen en kan voor de geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden vastgesteld. De voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde bedragen respectievelijk 50 en 60 dB(A).

Onderzoek
In de nabijheid van het plangebied zijn geen industrieterreinen of bedrijven/ instellingen en organisaties gelegen die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken waarmee voor wat betreft de te realiseren geluidsgevoelige functies in het plangebied rekening moet worden gehouden.

Conclusie
In het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Geur

Wet- en regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv) 2006 geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken voor een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij deze geurnorm, gemeten in odeur units, zijn slechts twee factoren van belang. In de eerste plaats of een geurgevoelig object binnen of buiten de bebouwde kom ligt. En ten tweede is het van belang

of een geurgevoelig object in een gebied ligt waarvoor een reconstructieplan is bekendgemaakt. Op grond van de Wgv kan de gemeente geurbeleid ontwikkelen. Hiermee kan worden afgeweken van de wettelijke normen. Hiervoor moet wel een gebiedsvisie en een gemeentelijke verordening over geurhinder worden opgesteld. In de gemeente Soest wordt/is momenteel geurbeleid ontwikkeld.

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van bestaande geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken, zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen.

Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:
- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT bepaald;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder, die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag;
- het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR (Nederlandse emissierichtlijn lucht).

Besluit Landbouw milieubeheer (vervallen per 01-01-2013)

Alle agrarische bedrijven vallen sinds 01-01-2013 onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit besluit is sinds 1 januari 2013 uitgebreid met 'agrarische activiteiten'. Daarmee zijn de eerdere agrarische besluiten vervallen, zoals het Besluit landbouw en het Besluit glastuinbouw milieubeheer.

Onderzoek
Onderhavige ontwikkeling ligt niet in de nabijheid van een veehouderij of ander bedrijf dat geurhinder veroorzaakt..

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Lucht

Wet- en regelgeving

Wet milieubeheer

De hoofdlijnen voor luchtkwaliteitseisen staan in de Wet milieubeheer (Wm). Het verkeer langs drukke wegen kan voor overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) zorgen. Aspecten van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

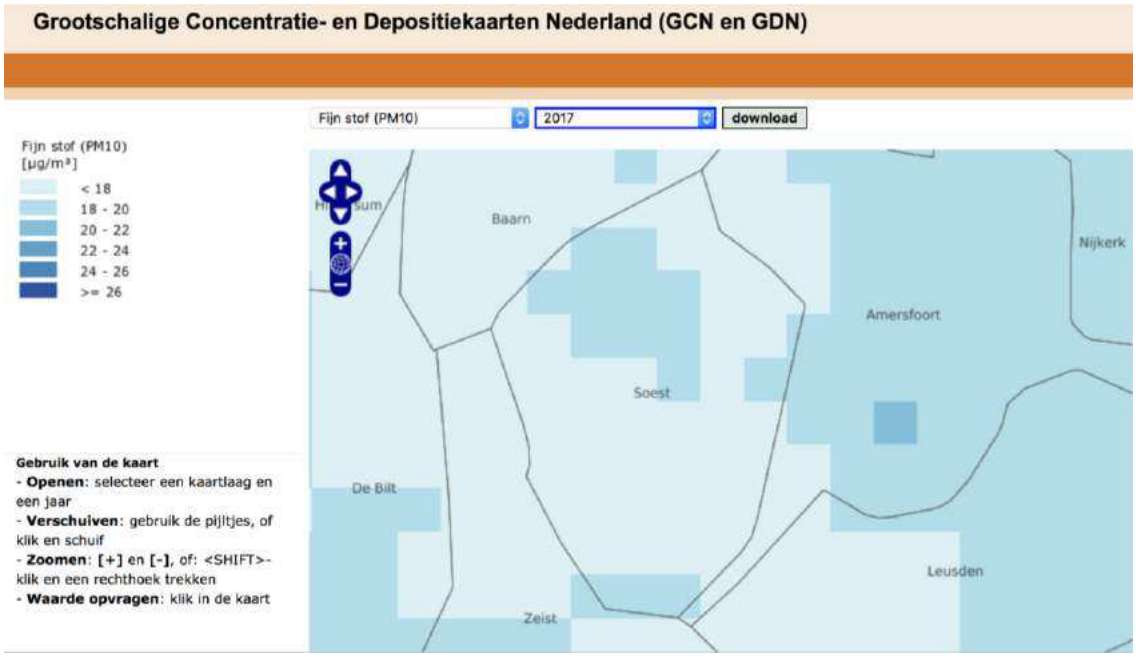
De belangrijkste zijn:
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), ook wel Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), ook wel Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van minder dan 3%. Deze 3 %-grens is van toepassing sinds 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad. In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/ aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen of luchtkwaliteit-onderzoek nodig is. Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteit-onderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal

aantal mensen, dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Vestiging van bijvoorbeeld een school is dan niet toegestaan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit geldt voor nieuwbouw, uitbreiding van gevoelige bestemmingen én voor functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone.

Onderzoek
Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie van 2 nieuwe woningen. Derhalve kan dit plan gezien worden als een project dat een niet in een betekenende mate bijdrage levert op het gebied van de luchtkwaliteit.

Op basis van de GCN-kaarten is getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Dat is het geval. Zie onderstaande uitsnede van de GCN-kaart (PM10) die aangeeft dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een gridcelwaarde tussen de 18 en 20 (lichtblauw).



Figuur 4.1: Uitsnede GCN-kaart

Conclusie
Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Tevens voldoet het plan aan de richtafstanden voor het aspect "stof" die in het kader van bedrijven- en milieuzonering van toepassing zijn. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water en door leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken, dat wil zeggen 24-uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

<u>Besluit externe veiligheid transportroutes</u>

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt aan de ene kant regels aan het vervoer van gevaarlijke stoffen en geeft aan de andere kant aan welke beperkingen gelden in het gebied rond de betreffende routes. Zo wordt aan iedereen die dicht bij deze snelwegen en spoorwegen woont of verblijft een basisbeschermingsniveau geboden.

De "Wet basisnet" is een heel stelsel van wetten en regels. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) de belangrijkste wet. Hierin staan de risiconormen en de regels voor de beheersing van het risico van het vervoer.

<u>Besluit externe veiligheid buisleidingen</u>

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

<u>Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid</u>

Op 28 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" in de Staatscourant gepubliceerd. Deze circulaire vraagt actie van gemeenten bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rondom LPG-tankstations en bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van

een LPG-tankstation. De circulaire beoogt dat gemeenten, naast een risicobenadering in het kader van het Bevi (plaatsgebonden risico en groepsrisico), uitdrukkelijk ook een effectbenadering toepassen bij besluiten rondom LPG-tankstations. De effectbenadering is van toepassing als er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond waarvan kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten nabij een LPG-tankstation gerealiseerd kunnen worden of op een omgevingsvergunning milieu voor het oprichten van een LPG-tankstation.

Onderzoek
Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. De blauwe stip geeft de ligging van het plangebied aan.



Figuur 4.2: Uitsnede nationale risicokaart

Uit de nationale risicokaart blijkt dat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van transportroutes, inrichtingen en buisleidingen.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Kabels en leidingen

Beleid, Wet- en regelgeving

<u>Structuurvisie Buisleidingen</u>

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingtransport van nationaal belang mogelijk te maken. Deze leidingen, bestaand of nieuw, moeten volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 4 of 5 meter aan weerszijden van de leiding. Verder moet op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening worden gehouden met de risiconormering voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Onderzoek
In het plangebied zijn geen (te beschermen of beschermde) kabels en leidingen aanwezig. Dit blijkt uit het vigerende bestemmingsplan en uit de provinciale risicokaart waarin in het plangebied

geen kabels- en leidingen worden beschermd. Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld in 2013 en daarmee redelijk recent. In de nabijheid van het plangebied is verder ook geen sprake van kabels en leidingen die belemmerend zijn voor de ontwikkeling zoals een hoogspanningslijn of buisleiding.

Los van voorgaande dient voorafgaand aan eventuele grondwerkzaamheden in het plangebied te zijner tijd een KLIC-melding opgevraagd te worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

Conclusie
Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.10 Water

Beleid, Wet- en regelgeving

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het ruimtelijke plan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

Waterbeheerprogramma 2016-2021 Waterschap Vallei & Veluwe

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei & Veluwe. In september 2015 is het nieuwe Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Hierin beschrijft het waterschap de 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 samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Op basis van nieuwe opgaven als klimaatverandering, zuivering van complexe stoffen en maatschappelijk ontwikkelingen zoals het streven naar een duurzaamheid en circulaire economie zijn een zestal ambities geformuleerd:
- beschermen tegen overstromingen;
- zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit;
- schoon en vuilwater worden zoveel mogelijk gescheiden;
- hoogst mogelijk waarde uit water halen;
- beheren afvalwaterketen en watersysteem als een geheel met partners.

Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest – Baarn 2018-2022

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

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht word gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal worden opgevangen in infiltratiekratten. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied zal hiervoor een gescheiden stelsel worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. De riolering wordt daar aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Indien dit gemengde stelsel te zijner tijd wordt vervangen, kan zodoende de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer van het plangebied op dit gescheiden stelsel worden aangesloten.

Nieuwe ontwikkelingen worden 'waterneutraal' ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt als bron van grondstoffen en energie gezien. Waar kansen zich voordoen, maken we het afvalwater onderdeel van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke

waterhuishouding behouden blijft. Onder het motto wat groen is moet groen blijven probeert het gemeentebestuur het verharden van tuinen te beperken.

Door de klimaatverandering zal hevige neerslag vaker voorkomen en nog heviger worden. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bewoners en bedrijven zullen vaker hinder ondervinden, maar de gemeente wil de kans op overlast beperken en waterschade zoveel mogelijk voorkomen. De gemeente zet het beleid voort om vuil water en schoon hemelwater te scheiden. Het schone hemelwater wordt van de riolering afgekoppeld. Dit afkoppelen is duurzaam en nodig om de gemeente klimaatbestendig te maken.

Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer. De initiatiefnemer zal over de definitieve uitvoering in overleg treden met gemeente.

Onderzoek
De woningen in het plangebied zullen voor wat betreft de afvoer van afvalwater aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel aan de Kamerlingh Onneslaan. De afvoer van het hemelwater zal niet via het rioolstelsel lopen, maar in de bodem worden geïnfiltreerd. Hiertoe het volgende. De gemeente Soest streeft hemelwaterneutraal ontwikkelen na. Dat betekent dat hemelwater zoveel mogelijk tijdelijk op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd moet worden. In dat kader is voor onderhavige ontwikkeling gekeken naar het verhard oppervlak en het op basis daarvan tijdelijk te bergen aantal kubieke meters aan hemelwater op eigen terrein.

De bergings- en infiltratie-eis is 0,02 m3 per vierkante meter dakvlak. Sprake is van 115 m2 dakvlak per woning. Dat betekent dat per woning 2,30 m3 aan hemelwater tijdelijk geborgen moet worden en langzaam geïnfiltreerd. De initiatiefnemer wil voor zijn wateroplossing gebruik maken van infiltratiekratten. De infiltratiekratten die hij wil gebruiken hebben een waterbergend vermogen van 0,3 m3 per krat. Om 2,30 m3 te kunnen bergen zijn 8 kratten nodig.

Per woning zullen 8 infiltratiekratten met een totaal aan hemelwaterbergend vermogen van 2,40 m3 water worden aangelegd. Een en ander conform de Leidraad Fysieke Leefomgeving van de gemeente Soest zoals verwoord in paragraaf 4.2.2. Afvoervoorzieningen woningen van die leidraad, waarbij de noodoverstort uit de bladvang weg kan lopen naar een lager deel van de tuin waar het kan infiltreren.

Conclusie
Voor wat betreft de afvoer van het afvalwater zullen de woningen in het plangebied aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. Met onderhavige ontwikkeling wordt hemelwaterneutraal ontwikkelen nagestreefd. Voldaan wordt aan de gestelde bergings- en infiltratie-eis. Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.12 Natuur en groen

Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming
De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet

toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

Gebiedsbescherming
De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

<u>Natuurnetwerk Nederland</u>

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken; gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt; landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer; ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. Het Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

De bescherming van de EHS betekent niet dat bijvoorbeeld woningbouw en bedrijvigheid altijd verboden zijn. Ontwikkelingen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Het Rijk en de provincies hebben hiervoor samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties, spelregels opgesteld. In de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn. Ook moeten de ontwikkelingen een groot openbaar belang hebben. De schadelijke effecten van de activiteit op de natuur moeten bovendien worden gecompenseerd. Ook hierover zijn afspraken gemaakt.

<u>De groene kernkwaliteit van Soest 2014</u>
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.

In het bestemmingsplan zijn de belangrijke groenstructuren vastgelegd. De belangrijkste structuurbepalende elementen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Structuurgroen', waarin beschermende bepalingen zijn opgenomen. De overige groenstructuren dan wel groengebieden zijn opgenomen in de bestemming 'Groen - Wijkgroen'.

Bescherming en kap van bomen (2012)
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 ≥ 175m²;
5. Overige openbare bomen.

De beschermwaardige bomen van categorieën 1 t/m 3 zijn vastgelegd op de bomenkaart 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.
Voor de bomen in categorie 4 en 5 geldt dat een vergunning wordt verleend mist geen sprake is van een weigeringsgrond. Daarbij dient aangetoond te worden dat de boom in de planvorming uitdrukkelijk is meegewogen, er géén haalbare alternatieven zijn en het belang van het doorgaan van de plannen/ontwikkeling(en) groter is dan de waarde van de boom. Bij vergunningverlening kan een herplantplicht worden opgelegd.

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. Bij het inventariseren is het van belang dat ook de kroonprojectie wordt ingemeten en de mogelijkheid tot verplanten van de bomen wordt onderzocht. Op basis van deze inventarisatie beoordeeld de gemeente welke bomen behouden moeten blijven en worden randvoorwaarden gesteld.
Ook bomen binnen de directe invloedssfeer van de ontwikkeling (5 meter uit bouwwerk (rondom) of binnen 5 meter 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.

In de ontwerp-/ voorbereidende fase moet inzichtelijk worden gemaakt wat het effect is van het (bouw)plan / de werkzaamheden op de bomen. Een Bomeneffectanalyse (BEA) beoordeelt of de boom/houtopstand, in het perspectief van de voorgenomen bouw/aanleg, in zijn huidige verschijningsvorm en standplaats, duurzaam behouden kan blijven. Ook worden knelpunten in beeld gebracht. Op basis van een BEA worden passende oplossingen gezocht. Tevens worden maatregelen en randvoorwaarden (ontwerpeisen) aangegeven met als doel de bomen duurzaam te behouden, zowel tijdens de sloop, de bouw als daarna.

Onderzoek
Het bestemmingsplangebied is geen onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Dit is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. Ook is het plangebied niet gelegen in Natura 2000 gebied.

In het plangebied is op dit moment slechts nog de beplanting aanwezig die conform de bomeneffectanalyse van Treevision geadviseerd werd te behouden. De andere bomen en het bijgebouw dat op het perceel aanwezig was is reeds verwijderd. Voorafgaand aan de bomenkap en sloop van het bijgebouw is geinventariseerd of er beschermde flora en/ of fauna aanwezig was. Dit

was niet het geval. Op dit moment is sprake van een 'maagdelijk' bouwterrein dat regelmatig wordt gemaaid. Het plangebied biedt daardoor geen aantrekkelijk verblijfs- en vestigingsklimaat voor flora en/ of fauna, al dan niet beschermd. Van belang blijft dat voor- en tijdens de bouwwerkzaamheden nauwlettend in de gaten wordt gehouden of sprake is van (beschermde) flora en fauna, zodat hiermee indien nodig rekening kan worden gehouden.

Conclusie
Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat gebiedsbescherming geniet of ander voor natuurontwikkeling aangewezen gebieden. In het plangebied zijn ook geen soorten aanwezig die bescherming genieten. Het plangebied is door haar huidige invulling (maagdelijk bouwterrein dat regelmatig wordt gemaaid) niet aantrekkelijk voor soorten om te verblijven of zich te vestigen.

4.13 Archeologie

Wet- en regelgeving

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

De Rijksoverheid wil de monumentenzorg op hoofdpunten moderniseren. Onder meer door gemeenten en provincies in hun ruimtelijke ordening rekening te laten houden met cultureel erfgoed.

Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

Het Europese Verdrag over de bescherming van archeologische erfgoed (het Verdrag van Malta) bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluitvorming over ruimtelijke ordening. Bij elke activiteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met (verwachte) archeologische waarde, moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

In 2007 is als implementatie van het Verdrag van Malta de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom moet bij het opstellen van een bestemmingsplan worden onderzocht in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig (kunnen) zijn, kunnen met een dubbelbestemming archeologie in het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan bodemverstorende ingrepen moet dan in bepaalde gevallen eerst nader onderzoek worden uitgevoerd. De Wamz geeft aan dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemverstorende ingrepen van meer dan 100 m^2.

- Nadruk op "behoud in situ", dit betekent dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem zelf bewaard blijven;
- De noodzaak om in de ruimtelijke ordening tijdig te denken aan archeologisch waarden in het plangebied. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met aanwezige en te verwachten monumenten- en archeologische waarden;
- Toepassing van het principe dat de verstoorder betaalt: de initiatiefnemer/projectontwikkelaar draagt de kosten voor het noodzakelijk archeologisch onderzoek;
- Provinciale Staten kunnen archeologisch attentiegebied aanwijzen indien het bestemmingsplan onvoldoende bescherming biedt. Dit betekent dat de gemeente een nieuw plan moet vaststellen waarin wel rekening wordt gehouden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden;
- De mogelijkheid tot het werken met opgravingsvergunningen voor commercieel werkende instellingen.

Voor archeologisch waardevolle gebieden gelden voor bodemingrepen strengere eisen. Hiervan mag met goed onderbouwd beleid van worden afgeweken.

Archeologische beleids- en advieskaart Soest

Voor het grondgebied in Soest is een Archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, die aangeeft welke gebieden archeologisch waardevol zijn en welke een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde hebben.

Archeologisch onderzoek is nodig als de (nog niet eerder verstoorde) bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld wordt verstoord:
- in een archeologisch waardevol gebied bij een ingreep van meer dan 50 m^2;
- in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 100 m^2;
- in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 500 m^2;
- in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde bij een ingreep van meer dan 10000 m^2.

Onderzoek
Uit de archeologische beleids- en advieskaart Soest blijkt dat in het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde, dat betekent dat archeologisch onderzoek nodig is bij een ingreep dieper dan 30 centimeter over een oppervlakte van 10.000 m2. Het plangebied is slechts 448 m2 groot, wat betekent dat door de ontwikkeling niet meer dan 10.000 m2 geroerd zal worden. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

Conclusie
Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.14 Cultuurhistorie en erfgoed

Wet- en regelgeving

Besluit ruimtelijke ordening

In verband met een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 4 onder a.) moeten gemeenten vanaf 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen niet alleen rekening houden met cultuurhistorische waarden onder, maar ook boven de grond. Cultuurhistorie bestaat uit archeologie, historische gebouwen en historische geografie. De potentiële archeologische vindplaatsen zijn reeds in kaart gebracht (Archeologische beleids- en advieskaart Soest). Historische gebouwen worden beschermd via de Monumentenwet. Zij zijn aangewezen als Rijksmonument of als gemeentelijk monument.

Cultuurhistorische Waardenkaart

De gemeenteraad van Soest heeft op 25 april 2013 ingestemd met het opstellen van een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHWK). Op 27 mei 2014 hebben burgemeester en wethouders van Soest ingestemd met een als zodanig opgestelde cultuurlandschappelijke en historisch-stedenbouwkundige waarderingskaart en een cultuurhistorische kenmerkenkaart met bijbehorend onderzoeksrapport. Alsook hebben burgemeester en wethouders besloten de gedane beleidsadviezen af te wegen en voorstellen te ontwikkelen over in welke mate en op welke wijze de daarvoor in aanmerking komende beleidsadviezen kunnen worden vertaald in concreet beleid in de ruimtelijke plannen.

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:
- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;

- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

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.

Onderzoek
In het plangebied komen geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden voor.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie en erfgoed vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.15 Beeldkwaliteit en welstand

Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied gelden meerdere beeldkwaliteitsplannen:
- Beeldkwaliteitsplan 'De entrees van Soest';
- Beeldkwaliteitsplan 'Centrale Lint';
- Beeldkwaliteitsplan 'Flanken van De Eng'.

De beeldkwaliteitsplannen geven richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de betreffende gebieden. De plannen bestaan uit een analytisch gedeelte en een beschrijving per deelgebied met aanbevelingen.

Welstandsnota 2014

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast. De nota staat vol inspirerende voorbeelden, kaartmateriaal en gebiedsbeschrijvingen. Om mensen die een vergunning aanvragen te ondersteunen bij het indienen van een kwalitatief goed plan, zijn proces en inhoud van de welstandsbeoordeling duidelijk beschreven.

Wanneer een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen wordt aangevraagd vindt er een welstandstoets plaats. Deze toets is beperkt waar dat kan, maar strenger bij hoge cultuurhistorische waarden. Er zijn drie welstandsniveaus. En hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de toetsing.
- Gebieden met monumenten en beschermde dorpsgezichten - zoals Oude Kerk en omgeving - hebben welstandsniveau 1 (beschermend);
- Waar een beeldkwaliteitsplan is opgesteld – zoals voor de entrees van Soest waaronder Vredehofstraat en Koninginnelaan - geldt welstandsniveau 2 (bijzonder);
- De rest van de gemeente heeft een basisniveau waarbij een eenvoudige toets volstaat.

Onderzoek
Onderhavig gebied is niet als een gebied aangemerkt waar bijzondere welstandseisen van toepassing zijn, het betreft hier dus een gebied waar een regulier welstandregime geldt. Dat betekent dat de vorm/ maatvoering overeenkomstig het bestemmingsplan/ vrijstellingsbeleid dient te worden gerealiseerd en de detaillering, materialisering en kleurgebruik aangepast moet worden aan de bestaande gebouwen en belendingen. Plannen moeten voldoen aan algemene welstandscriteria.

Conclusie
Voor onderhavig gebied gelden geen bijzondere welstandseisen. Het bouwplan dat via dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is reeds door de welstandscommissie getoetst en akkoord bevonden.

4.16 Duurzaamheid

Duurzaamheidsplan (2016-2020)

In februari 2016 is het Duurzaamheidsplan 2016-2020 vastgesteld. De onderstaande ambities en doelstellingen hebben betrekking op het ruimtelijk beleid.

Ambities voor 2030
- Voor nieuwbouw wordt de GPR-score van 10 gehanteerd;
- Waar er gebouwd wordt wil de gemeente Soest niet ten koste van de natuur maar met de natuur ontwikkelen. Op ieder schaalniveau moeten natuur en stad worden verbonden in het ruimtelijk ontwerp.

Doelstellingen voor 2020
- Voor nieuwbouw geldt de GPR-score van minimaal 7 (GPR= integrale praktijkrichtlijn hoe woningen gebouwd moeten worden met cijfer voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde). Waar mogelijk wordt gekeken om een stapje verder te gaan;
- Bij verstedelijking en uitbreiding hiervan nemen we de voorwaarde op dat ruimtelijke plannen een onderbouwing moeten bevatten over de wijze waarop het plan rekening houdt met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen;
- In ruimtelijke plannen (bv. Structuurvisies, bestemmingsplannen of omgevingsplan) en in het voortraject (verkoop grond) altijd duurzaamheidsaspecten meewegen;
- Wij streven bij gebiedsontwikkelingen naar zelfvoorzienend op het thema energie. Wij nemen bij uitleglocaties en transformatieopgaven de voorwaarde op dat gemeenten en initiatiefnemers in ruimtelijke plannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie, waarbij onder meer wordt gedacht aan toepassing van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Klimaatakkoord 2007 - 2011

Bij nieuwbouw is een forse energiebesparing mogelijk. In het Klimaatakkoord tussen gemeenten en Rijk 2007-2011 stellen Rijk en gemeenten, dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal moet zijn. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het Rijk zal de EPC-norm de komende jaren stapsgewijs aanscherpen. Gemeenten gaan innovatieve initiatieven in de gebouwde omgeving actief oppakken. Ook zal er een innovatieprogramma energiebesparing bij nieuwbouw en renovatie worden opgezet voor de uitvoering van veldexperimenten, waarin op gebouw- en gebiedsniveau in goed overleg tussen betrokken partijen een hogere energieprestatie zal worden gerealiseerd dan de huidige energie-prestatie-eis in de nieuwbouw. Nieuwbouw In het plan 'Meer met Minder Energie' richt de nationale overheid zich voor de nieuwbouw op aanscherping van de nationale normen, die al bestaan (de EPC). Voor woningbouw gaat de EPC van 0,8 naar 0,6 in 2011 en naar 0,4 in 2015 met als doel de energieneutrale woning in 2020.
Voor de utiliteitsbouw geldt een vergelijkbare aanscherping met als doel alle nieuwe utiliteitsbouw 50% energie-efficiënter in 2017.

Klimaatbestendige leefomgeving (Klimaatadaptatie)

Extreme weersomstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast) zullen vaker voorkomen. Rijk en gemeenten brengen de komende vier jaar gezamenlijk de maatregelen voor adaptatie in kaart. De uitwerking moet aansluiten bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkelingen, waterbeheer en gezondheidszorg binnen de gemeenten.

Duurzaam bouwen

Gebruik van nationale pakketten duurzaam bouwen of GPR (gemeentelijke praktijk richtlijn) gebouwen (nieuw) wordt in overleg met ontwikkelende partijen meegenomen. De gemeente is van mening dat nieuwe woningen in dit plangebied gerealiseerd moeten worden met een verscherpte energieprestatie van 25% t.o.v. het Bouwbesluit en realiseren van een Energieprestatie op locatie van 8,0 tot 9,0 op wijkniveau.

Door gebruik te maken van het instrument GPR kan de aannemer/ontwikkelaar de energieprestatie van een gebouw berekenen. Dit instrument geeft ook de maatregelen aan die nodig zijn om deze energieprestatie te halen. De gemeente Soest streeft naar een GPR score van 7 voor nieuwbouw van woningen en zal de woningen toetsen met "GPR-gebouw". De werking is als een rapportcijfer: door invoering van de kenmerken van een woning, berekent GPR een mate van duurzaamheid tussen de 0 en de 10, waarbij een 7 gelijk is aan een standaardwoning volgens het bouwbesluit. GPR deelt de kenmerken in naar vijf duurzaamheidsthema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Van deze 5 duurzaamheidsthema's valt te denken aan de volgende maatregelen om de ambitie per woning te bereiken:

Energie
- Oriëntatie: bouwen pal op zuid levert meest op, daarna ZO, ZW;
- Ruimte (eventueel) reserveren voor collectieve opwekking/levering.

Milieu
- Afkoppelen, opvang, hergebruik en infiltratie van hemelwater;
- Minimaliseren verhard oppervlak;
- Ruimte voor composteren in de tuin/buurt.

Gezondheid
- Minimale geluidsbelasting op de gevels;
- Zicht op groen.

Gebruikskwaliteit
- Toegankelijkheid met OV en fiets;
- Dichtbij parkeren;
- Meerdere functies in een gebouw mogelijk;
- Woninggrootte & perceeloppervlak.

Onderzoek
Onderzocht is in hoeverre met het bouwplan dat via dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voldaan kan worden aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Soest. In ieder geval zal sprake zijn van een EPC van 0,4 conform bouwbesluit en zal er gasloos gebouwd worden. Er zal sprake zijn van zonnepanelen en een luchtwarmtepomp. Daarnaast wordt de meeste winst behaald doordat het bouwplan compact ontworpen is en voorzien wordt van een goede schil.

Parkeren is mogelijk op eigen terrein en op een parkeerplaats nabij in de openbare ruimte. Daarnaast is de locatie per fiets en openbaar vervoer toegankelijk (bushalte om de hoek).

Hemelwater wordt tijdelijk op eigen terrein geborgd en geïnfiltreerd in de grond.

Conclusie
Zoveel als mogelijk is rekening gehouden met de uitgesproken duurzaamheidsambities.

4.17 Afval

Beleid

Regionaal Afvalbeleidsplan 2014-2018

In de Wet is opgenomen dat de gemeente verplicht is bij ieder perceel in de gemeente huishoudelijke afvalstoffen in te zamelen. voor de inzameling van de diverse soorten huishoudelijke afvalstoffen stelt de gemeente vast via welk inzamelmiddel een bepaalde afvalstroom wordt ingezameld. In de meeste gevallen is dit een mini-container of een ondergrondse container. Voor beide inzamelmiddelen dient voldoende ruimte te worden gereserveerd zodat deze inzamelmiddelen goed bereikbaar zijn voor de inzameldienst.

De toenemende vraag naar grondstoffen, en de afnemende beschikbaarheid daarvan, vereist dat er op een andere wijze moet worden omgegaan met afval. Daarom is in het plan voor 2020 als doel opgenomen om te komen tot 75% afvalscheiding. Dit willen we bereiken door enerzijds meer service te bieden op herbruikbare afvalstromen en anderzijds minder service te bieden op

restafval. Dit kan betekenen dat er vaker verschillende afvalstromen in de straten worden aangeboden en/of dat er meer ondergrondse afvalcontainers worden gerealiseerd.

Bij het ontwerp en de inrichting van private en openbare terreinen dient hier terdege rekening mee te worden gehouden.

Onderzoek
Het afval in onderhavig gebied wordt op gezette tijden in de straat aangeboden. Het afval wordt opgehaald. Geen sprake is van een ondergrondse afvalcontainer voor het lozen van dagelijks afval.

Conclusie
De nieuwe bewoners in het plangebied zullen kliko's beschikbaar gesteld krijgen die ze op eigen terrein moeten stallen. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig. Het afval dat niet in een kliko thuishoort zullen ze zelf aan moeten bieden op plekken die daarvoor bestemd zijn (textielcontainer, glasbak, et cetera).

4.18 Duurzame verstedelijking

Beleid, wet- en regelgeving

Sociaal-economisch beleid gemeente Soest (2008-2015)

De "Nota Sociaal-Economisch Beleid 2008-2015" schetst een kader voor de gewenste ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen in Soest en omgeving. In dit beleidsplan is het sociaal-economisch profiel van Soest in beeld gebracht en samengevat in een sterkte-zwakte analyse. Op basis van deze analyse is gekozen voor een selectieve groei van de economie in Soest. Naast facilitering van de groei van bestaande bedrijvigheid (waaronder industrie en bouw) en starters zet de gemeente Soest in op de uitbouw van enkele kansrijke sectoren; vooral toerisme en recreatie, maar ook sectoren met duidelijke groeiperspectieven, als zakelijke dienstverlening, zorg en welzijn en hoogwaardige logistiek (nabij de A28). Dit gebeurt door bedrijfsruimte te bieden en eventueel benodigde openbare voorzieningen, werving van bedrijven, netwerkvorming, actief relatiebeheer, etc.

Nota wonen in Soest (2012)

Het voornaamste doel van deze nota is een actualisering van het woonbeleid op basis van nieuwe gegevens. De meest recente prognoses ten aanzien van bevolkings- en huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de nieuwste inzichten in woontrends vormen samen een actueel en volledig beeld waarin onder meer duidelijk wordt waar mensen willen wonen, hoe ze willen wonen, waarin ze willen wonen et cetera. Een ander doel van deze leidraad is het aanreiken van handvatten om ontwikkelingen te sturen en om volkshuisvesting leidend te maken waar het ruimtelijke ontwikkelingen betreft. De bouwopgave wordt idealiter namelijk ingegeven door wat volkshuisvestelijk gewenst is. Dat vertaalt zich in een opgave gespecificeerd naar types, woonmilieus, locatie enzovoort. Tenslotte vormt de inhoud van deze nota een uitvoeringsagenda voor de toekomst. Deze agenda laat zien waar de prioriteiten liggen waar het de woningmarkt betreft.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', de laddertoets.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vervolgens moet de behoefte aan de ontwikkeling worden gemotiveerd.

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen.

Onderzoek
Onderhavige ontwikkeling is passend in de Nota Wonen en bijbehorende uitvoeringsagenda.

Voor wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking het volgende. In dit geval gaat het om het toestaan van twee nieuwe wooneenheden inclusief bijgebouwen in het stedelijk gebied. Dat betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en de laddertoets niet hoeft plaats te vinden. De toevoeging van het aantal woningen voldoet echter wel aan de behoefte die op basis van de bevolkingsprognoses in Soest bestaat. Verder gaat de ontwikkeling uit van inbreiding in bestaand stedelijk gebied en niet van uitbreiding daarbuiten.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de eisen voor duurzame verstedelijking.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP REGELS

In hoofdstuk 3 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 toont aan, dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling, die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 5.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 5.3 wordt tenslotte de verbeelding beschreven.

5.1 Inleiding

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

Hierna wordt nader ingegaan op de delen van de juridische regeling (de regels en de verbeelding) die nadere toelichting nodig hebben.

5.2 Planregels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Hier worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen gedefinieerd (artikel 1) en wordt de wijze van meten (artikel 2) toegelicht.

5.2.2 Bestemmingsregels

De in het plangebied aanwezige functies worden zoveel mogelijk overeenkomstig het moederplan bestemd. Een aantal regelingen behoeft echter nadere uitleg. In het algemeen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. In deze bouwvlakken zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Hieronder wordt per bestemming en artikelsgewijs een toelichting gegeven op de regels.

<u>Artikel 3 Tuin</u>

De onbebouwde gronden en gronden bij een woning die vrij moeten blijven van bebouwing hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. In de tuin is in beginsel geen bebouwing mogelijk, met uitzondering van een tuinhekje van maximaal 1 meter hoogte. Met afwijking is ook een erker mogelijk.

<u>Artikel 4 Wonen</u>

De woningen met behorende tuinen/erven -met uitzondering van voor- en zijtuinen (deze hebben de bestemming ‘Tuin’- en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bestemd als 'Wonen'. In deze bestemming zijn de woningen zelf op de verbeelding begrepen in bouwvlakken. Per bouwvlak is via codes op de verbeelding aangegeven, welk soort woningen is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen zijn op de verbeelding vastgelegd.

Bijbehorende bouwwerken
Bijbehorende bouwwerken mogen binnen deze woonbestemming (zowel binnen als buiten het bouwvlak) worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend worden gebouwd volgens de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen behorende bij de

woonbestemming. De dieptemaat van bijbehorende bouwwerken is gekoppeld aan de gevel van de betreffende woning, zoals op de verbeelding is aangegeven. Dat kan zijn de huidige gevel of de in de toekomst nieuw te bouwen gevel van de woning. Bedacht moet worden, dat het bouwvlak in principe voor 100% mag worden bebouwd. Als de gevel van de woning in de grens van het bouwvlak wordt gebouwd, kan vervolgens bijbehorende bouwwerk tot 3 m buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal m² bijbehorende bouwwerken is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Hiermee wordt voorkomen dat percelen dichtslibben. Hierdoor blijft er een zekere groene, open ruimte gehandhaafd.

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

Bedrijf-aan-huis
Bij bedrijf aan huis zoals in de begripsomschrijvingen in artikel 1 van de regels is omschreven, kan het gaan om activiteiten met wat grotere gevolgen voor de omgeving dan een beroep aan huis. Om sturing te kunnen geven en omwonenden de gelegenheid te geven om hun zienswijzen naar voren te brengen over een aanvraag voor bedrijf aan huis is voor de vestiging van een bedrijf aan huis een ontheffing nodig. Voor afwijking moet worden voldaan aan de bij die afwijkings-bevoegdheid gestelde voorwaarden voor onder meer maximale vloeroppervlakte, opslag van goederen, verkeers- en parkeereffecten en aard en visuele uitstraling. Hierdoor wordt voorkomen, dat hinderlijke functies zich in woonwijken kunnen vestigen. Om te voorkomen dat de beroepsuitoefening de woonfunctie kan gaan overheersen, is ook deze aan een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en bijbehorende bouwwerken.

Zwembaden
In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de grootte van zwembaden in tuinen. De grootte van een zwembad is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Daarnaast is er een algemeen maximum gegeven voor zwembaden.

Artikel 5 Dubbelbestemming i.v.m. archeologische waarden

In de regels is een dubbelbestemmingen opgenomen voor archeologie. Deze dubbelbestemming ligt als het ware over de andere bestemming heen en geniet voorrang. Bij een dubbelbestemming voor archeologie kan dit betekenen dat er bijvoorbeeld pas gebruik kan worden gemaakt van de bouwmogelijkheden van de woonbestemming als er eerst, op kosten van de initiatiefnemer, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Seksinrichtingen als strijdig gebruik

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de regels opgenomen ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'Geluidszone – snelweg'.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

In dit artikel is ook afwijking ten behoeve van mantelzorg- en kangoeroewoningen opgenomen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel is de werking van wettelijke regels waarnaar in dit plan wordt verwezen geregeld.

5.2.4 Overgangs- en slotreges

Artikel 13 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd en zijn toegestaan. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn bindend voorgeschreven in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze overgangsrechtelijke bepalingen waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd, totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging. Bouwwerken en gebruiksvormen, die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Artikel 14 Slotregel

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

5.3 verbeelding

Het plangebied is getekend op schaal 1:500. De verbeelding is IMRO-gecodeerd, conform IMRO2012. Voor de verbeelding is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, die bindend is voorgeschreven vanuit het Ministerie I&M.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Ook geldt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat als sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer of ontwikkelaar. Een en ander moet worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een particuliere ontwikkeling mogelijk gemaakt. Dat betekent dat de planvormingskosten voor de gemeente verzekerd moeten zijn. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Dat betekent dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling zijn verzekerd en geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten voor de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan

HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Het college van B&W heeft ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met eventueel bij het plan belanghebbende instanties zoals de provincie en het waterschap.

7.2 Omgevingsdialoog

Er heeft overleg tussen de buurt en de initiatiefnemer van de ontwikkeling plaatsgevonden.
De initiatiefnemer heeft over de ontwikkeling een nieuwsbrief naar de omwonenden gestuurd.
De omwonenden hebben gezamenlijk gereageerd op de nieuwsbrief. Ze keuren de ontwikkeling om diverse redenen (7) in zijn geheel af en geven aan de werkwijze van de initiatiefnemer in communicatieve zin niet als prettig te ervaren.
De initiatiefnemer heeft inhoudelijk uitgebreid gereageerd op de reactie van de omwonenden en heeft op één onderdeel een aanvullend onderzoek uitgevoerd (wegverkeerslawaai).
De omwonenden hebben aangegeven de reactie van de initiatiefnemer te waarderen alsook dat hun reactie op de plannen niet is gewijzigd. Ze staan ook na verduidelijking van een en ander niet positief tegenover de ontwikkeling.
De nieuwsbrief, reacties van de omwonenden en de initiatiefnemer zijn geanonimiseerd bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

7.2 Zienswijzen

Het college van B&W heeft ervoor gekozen onderhavig plan niet als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, omdat door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog is gevoerd. Het plan wordt met die reden direct als ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage ligt kan een ieder bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren brengen. Het plan zal vervolgens al dan niet naar aanleiding van eventuele zienswijzen aangepast worden aangeboden aan de gemeenteraad, die tegelijkertijd ook kennis neemt van de ingediende zienswijzen conceptbeantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

1. Bomeneffectanalyse 5 bomen Kampweg in Soesterberg, Treevision
2. Verkennend bodemonderzoek, MOS Milieu
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, de Roever
4. Stukken omgevingsdialoog



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

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

Bomen Effect Analyse

5 bomen Kampweg 58 in Soesterberg



TREEVISION

BOOMTECHNISCH INGENIEURSBUREAU

Colofon

Opdrachtgever

Naam:	Sterka Beheer B.V.
Contactpersoon:	Dhr. J. Steringa
Adres:	Pannebakkerstraat 2
Postcode en plaats:	5405 BP Uden
Telefoon:	(0413) 26 44 72 / (06) 21 94 01 19
E-mail:	jeroen.steringa@me.com

Bedrijfsgegevens

Naam:	Treevision *boomtechnisch ingenieursbureau*
Adres:	Zwanenhof 11
Postcode en plaats:	3862 LW Nijkerk
Telefoon:	(033) 245 08 58
Mobiel:	(06) 30 68 60 60
E-mail:	info@treevision.nl
Internet:	www.treevision.nl

Projectgegevens

Uw kenmerk:	-
Onze referentie:	BEA012019001
Type onderzoek:	Bomen Effect Analyse (BEA)
Straat/locatie:	Kampweg 58
Plaats:	Soesterberg
Datum onderzoek:	11 februari 2019

Boomtechnisch adviseur
P.K. (Peter) Spijker

European Tree Technician | Gecertificeerd boomtaxateur

Datum: 19 februari 2019

Handtekening adviseur:



© 2019 Treevision
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, scan, fotokopie of op welke wijze dan ook, anders dan bedoeld voor intern gebruik, zonder voorafgaande toestemming van Treevision *boomtechnisch ingenieursbureau*.

Inhoud

1 Inleiding 2

2 Methode van onderzoek 3
2.1 Visuele controle 3
2.2 Toekomstverwachting 4
2.3 Bodem- en bewortelingsonderzoek 5
2.4 Bomen en werkzaamheden 6

3 Situatie en planvorming 7
3.1 Huidige situatie 7
3.2 Planvorming 7

4 Onderzoek en resultaten 9
4.1 Visuele boomcontrole 9
4.2 Bodem- en bewortelingsonderzoek 11

5 Conclusie en advies 13
5.1 Kwaliteit bomen en groeiplaats 13
5.2 Knelpuntenanalyse 13
5.3 Eisen & randvoorwaarden 15
5.3.1 Ontgraving 15
5.3.2 Ophoging 15
5.3.3 Bodemverdichting 16

6 Boombeschermende maatregelen 17
6.1 Aandachtspunten voorafgaand aan de werkzaamheden 17
6.1.1 Boombeschermende maatregelen opnemen in het bestek 17
6.1.2 Bomenschouw 17
6.1.3 Instructie van het personeel 17
6.1.4 Nutsvoorzieningen en huisaansluitingen 17
6.2 Aandachtspunten tijdens de werkzaamheden 18
6.2.1 Beschermd boomgebied 18
6.2.2 Inzet van een boomtechnisch toezichthouder 19
6.2.3 Ophangen poster 19
6.2.4 Schadelijke stoffen 19
6.3 Aandachtspunten na de werkzaamheden 19

Bijlage: *Posters 'werken rond bomen'* 20

1 Inleiding

Opdracht
In opdracht van Sterka Beheer B.V. heeft Treevision een bomen effect analyse (BEA) uitgevoerd bij 5 bomen op perceel Kampweg 58 in Soesterberg.

Aanleiding en doelstelling
Men is voornemens in de achtertuin van de woning op het perceel van Kampweg 58 in Soesterberg een twee onder één kapwoning te bouwen. Binnen de invloedssfeer van deze geplande werkzaamheden staan in totaal vijf bomen. De opdrachtgever wil weten of de geplande werkzaamheden nadelige gevolgen hebben voor deze bomen en welke boombeschermende maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om deze te behouden.

Vraagstelling
In dit onderzoek staan de volgende vragen centraal:

- Wat is de huidige conditie, mechanische kwaliteit en toekomstverwachting van de bomen bij gelijkblijvende omstandigheden?
- Waar bevinden zich de wortels van de bomen en hoever reiken deze?
- Wat is de invloed van de voorgenomen plannen op de bomen?
- Met welke eisen en randvoorwaarden dient er rekening te worden gehouden om de bomen voor, tijdens en na de geplande werkzaamheden te beschermen en zoveel mogelijk duurzaam te behouden?

Om antwoord te kunnen geven op bovenstaande vragen, is het onderzoek uitgewerkt conform een zogenaamde Bomen Effect Analyse (BEA). Een dergelijke analyse is een gestandaardiseerde beoordeling van mogelijke effecten van bouw of aanleg op bomen. Een BEA dient antwoord te geven op de vraag:

"Kunnen de bomen, in het perspectief van de voorgenomen (bouw)werkzaamheden of het ontwerpplan in hun huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?"

2 Methode van onderzoek

2.1 Visuele controle

Voor het uitvoeren van de visuele controle maakt Treevision gebruik van twee methoden, de **VTA** en de **IBA**-methode.
De VTA-methode (Visual Tree Assessment of visuele boomveiligheidsbeoordeling) is een systematiek ontwikkeld door prof. Dr. C. Mattheck. De boom wordt in zijn geheel (kroon, stam en stamvoet) beoordeeld op zichtbare fysische gebreken (verzwakkings-symptomen). De niet-visuele hulpinstrumenten zijn een sondeerstang en een klophamer waarmee verborgen holtes/rottingen kunnen worden vastgesteld. Tijdens de inspectie wordt er gelet op biologische en mechanische gebreken.

De IBA-methode of Integrierte BaumAnalyse (Reinartz & Schlag, 1996) is vergelijkbaar met de VTA-methode. Een belangrijk onderdeel is de kennis van de biologie van houtrot veroorzakende (parasitaire) schimmels. Met name voor stam- en wortelrot worden belangrijke criteria gegeven om de ernst van de schade te beoordelen.
De SIA (Statisch Integrierte Abschätzung) (Wessolly, 1996) is een nadere uitwerking van de IBA-methode en geeft ook beoordelingscriteria voor de stabiliteit en de breukgevoeligheid van bomen.

Voor het toepassen van bovengenoemde methoden is specifieke kennis en ervaring een absolute vereiste. Op basis van deze deskundigheid kunnen eventuele afwijkingen en gebreken worden vastgesteld (en indien gewenst nader onderzocht), om zodoende een uitspraak te kunnen doen over al dan niet aanwezige veiligheidsrisico's.

Het **biologische gedeelte** omvat een visuele conditiebepaling van de boom (of bomen); hierbij worden de volgende conditieklassen gehanteerd (*zie tabel 1*):

Tabel 1: overzicht conditieklassen

Klasse	Kenmerken
Goed	Boom vertoont gewenste soortspecifieke groei, wat zichtbaar is aan de goede twijggroei en knopontwikkeling.
Voldoende	Boom vertoont niet optimale groei, wat zichtbaar is aan de verminderde scheutlengte en de meer transparante kroon als gevolg van verminderde ontwikkeling van zijknoppen. De verminderde (groei)omstandigheden hebben nog geen duidelijke negatieve gevolgen voor de verdere ontwikkeling.
Onvoldoende	Boom verkeert in een (sterk) verminderde conditie, wat zichtbaar is aan de transparante kroon door (deels) afstervende twijgen, matige twijggroei, afstervende takuiteinden en regeneratiegroei op hoofdgesteltakken. De levensverwachting van de boom is (sterk) verminderd.
Slecht	De boom vertoont duidelijke signalen van algehele aftakeling, wat zichtbaar is aan forse kroonsterfte en zeer beperkte groei. De levensverwachting van de boom is ernstig verminderd.

Aanvullend wordt gekeken naar signalen (m.n. vruchtlichamen), die wijzen op een (houtparasitaire) schimmelaantasting. Indien dit het geval is, dan zal worden vastgesteld of en in welke mate er al houtafbraak heeft plaatsgevonden en in hoeverre dit van invloed is op de breukvastheid en/of stabiliteit.

Het **mechanische gedeelte** omvat een boomveiligheidsbeoordeling, waarbij de volgende klassenindeling wordt gehanteerd (*zie tabel 2*):

Tabel 2: klassenindeling mechanische kwaliteit

Klasse	Kenmerken
Goed	Geen signalen van mechanische verzwakking.
Voldoende	In enige mate signalen van (beginnende) mechanische verzwakking, als gevolg van bijvoorbeeld beginnende overbelasting, inrotting of (beperkt) ingerotte snoeiwonden.
Onvoldoende	Boom vertoont bv. als gevolg van zwaarbelaste gesteltakken, plakoksels, fors ingerotte wonden of recente scheefstand duidelijke signalen van mechanische verzwakking in de vorm van versterkings- en compensatiegroei en/of vormafwijkingen.
Slecht	De boom is mechanisch gezien sterk verzwakt; de kans op het uitbreken van kroondelen, stambeuk of windworp is reëel aanwezig.

In veruit de meeste gevallen is het mogelijk om op basis van een visuele beoordeling, eventueel met gebruikmaking van enige hulpmiddelen (sondeerstang en klophamer), te kunnen beoordelen of een boom voldoende stabiel en breukvast is. Bij een (sterk) vermoeden van een (potentieel) veiligheidsrisico is nader onderzoek vereist. Indien noodzakelijk kan dit plaatsvinden met behulp van geavanceerde meetapparatuur.

2.2 Toekomstverwachting

De toekomstverwachting van de boom wordt met name bepaald door de volgende factoren:

- Kwaliteit (voeding) en kwantiteit (doorwortelbare ruimte) van de groeiplaats;
- Actuele conditie;
- Eventuele aanwezigheid van mechanische gebreken;
- Eventuele aantastingen door (houtparasitaire) schimmelsoorten.

Het bepalen van de toekomstverwachting betreft nadrukkelijk een momentopname en geldt uitsluitend bij gelijkblijvende (groeiplaats)omstandigheden. Bij de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de volgende klassenindeling (*zie tabel 3 op pagina 4*):

Tabel 3: klassenindeling toekomstverwachting

Klasse	Kenmerken
Goed	Boom verkeert in een goede conditie, er zijn geen mechanische gebreken geconstateerd en kan veilig worden gehandhaafd. De levensverwachting van de boom is minimaal 15 jaar.
Voldoende	De toekomstverwachting van de boom is enigszins verminderd, maar de aangetroffen (geringe) afwijkingen zijn van dien aard dat eventueel herstel goed mogelijk wordt geacht. Op basis van de huidige toestand van de boom wordt de komende 10 jaar geen uitval verwacht. De boom kan veilig worden gehandhaafd maar, afhankelijk van de aangetroffen afwijking, kan in sommige gevallen een (licht) verhoogde controlefrequentie noodzakelijk zijn.
Onvoldoende	De toekomstverwachting van de boom is sterk verminderd. Er zijn mechanische gebreken en/of schimmelaantastingen aangetroffen of de conditie is verminderd, maar op grond van de huidige toestand van de boom wordt de komende 5 jaar geen uitval verwacht. De boom kan vooralsnog veilig worden gehandhaafd; in sommige gevallen kunnen gerichte (veiligheids)maatregelen nodig zijn. Een verhoogde controlefrequentie is (veelal) noodzakelijk.
Slecht	Boom heeft, vanwege sterk verminderde conditie en/of ernstige mechanische gebreken en/of houtparasitaire schimmelaantastingen een uiterst beperkte toekomstverwachting. De kans is reëel aanwezig dat de boom binnen korte tijd geheel afsterft of anderszins uitvalt. Naast een verhoogde controlefrequentie kan het noodzakelijk zijn gerichte (veiligheids)maatregelen te treffen, om de boom (vooralsnog) veilig te kunnen handhaven.

2.3 Bodem- en bewortelingsonderzoek

Door middel van een **bodem- en bewortelingsonderzoek** is het mogelijk om inzicht te krijgen in de bodemsamenstelling en de opbouw en kwaliteit van het wortelgestel.
Door het uitvoeren van grondboringen en het graven van proefsleuven kan de opbouw en samenstelling van de bodem en beworteling worden beoordeeld.
Hierbij wordt vooral gelet op de doorwortelde diepte, aanwezigheid van storende of verdichte lagen en de grondwaterstand. Als gevolg van storende lagen kan (tijdelijk) stagnerend water overlast veroorzaken in de doorwortelde zone.
In sterk verdichte bodems, maar ook ter hoogte van storende lagen (plaatselijk sterk verdichte bodem), is de indringingsweerstand te hoog waardoor het voor wortels vrijwel onmogelijk is om te groeien, de korrels zijn simpelweg te dicht op elkaar gedrukt. Veelal wordt met behulp van een penetrometer de indringingsweerstand gemeten.
De indringingsweerstand is een belangrijke factor met betrekking tot de doorwortelbaarheid van de bodem. Een te hoge indringingsweerstand remt of stopt de wortelgroei. Wanneer de weerstand groter is dan drie Megapascal (3 MPa = 30 kgf/cm²), dan is de bodem in de regel niet meer doordringbaar voor wortels. Al vanaf een waarde van 1½ MPa is de wortelontwikkeling niet meer optimaal.

De grondwaterstand kan van belang zijn voor de vochtopname van de boom. Indien het grondwater bereikbaar is voor de boomwortels, zal zich in de regel een dieper ontwikkeld wortelgestel vormen, dat minder gevoelig is voor uitdroging.

Indien het grondwater niet bereikbaar is omdat het zich te diep bevindt of vanwege de aanwezigheid van storende lagen, is een boom volledig afhankelijk van in de grond gebonden infiltrerend hemelwater. Hierbij zal zich in de regel een oppervlakkig wortelstelsel vormen dat veel gevoeliger is voor uitdroging.

2.4 Bomen en werkzaamheden

Bouwwerkzaamheden hebben veelal een grote (negatieve) invloed op bomen en/of hun directe leefomgeving. Dit kan zowel op de kwantiteit als de kwaliteit van de boven- en ondergrondse situatie betrekking hebben.
Gedacht kan worden aan beschadiging van boven- en ondergrondse boomdelen, wortelverlies, bodemverdichting, verdroging etc. Het is vooral van belang om middels een groeiplaatsonderzoek te beoordelen wat de diepte en de intensiteit van de wortelkluit(en) is. In stedelijk gebied is er veelal sprake van bewortelingspatronen die sterk afwijken van meer natuurlijke situaties.
Om te beoordelen of en in welke mate de bomen schade zullen ondervinden van de voorgenomen bouwplannen, wordt het volgende onderzocht:

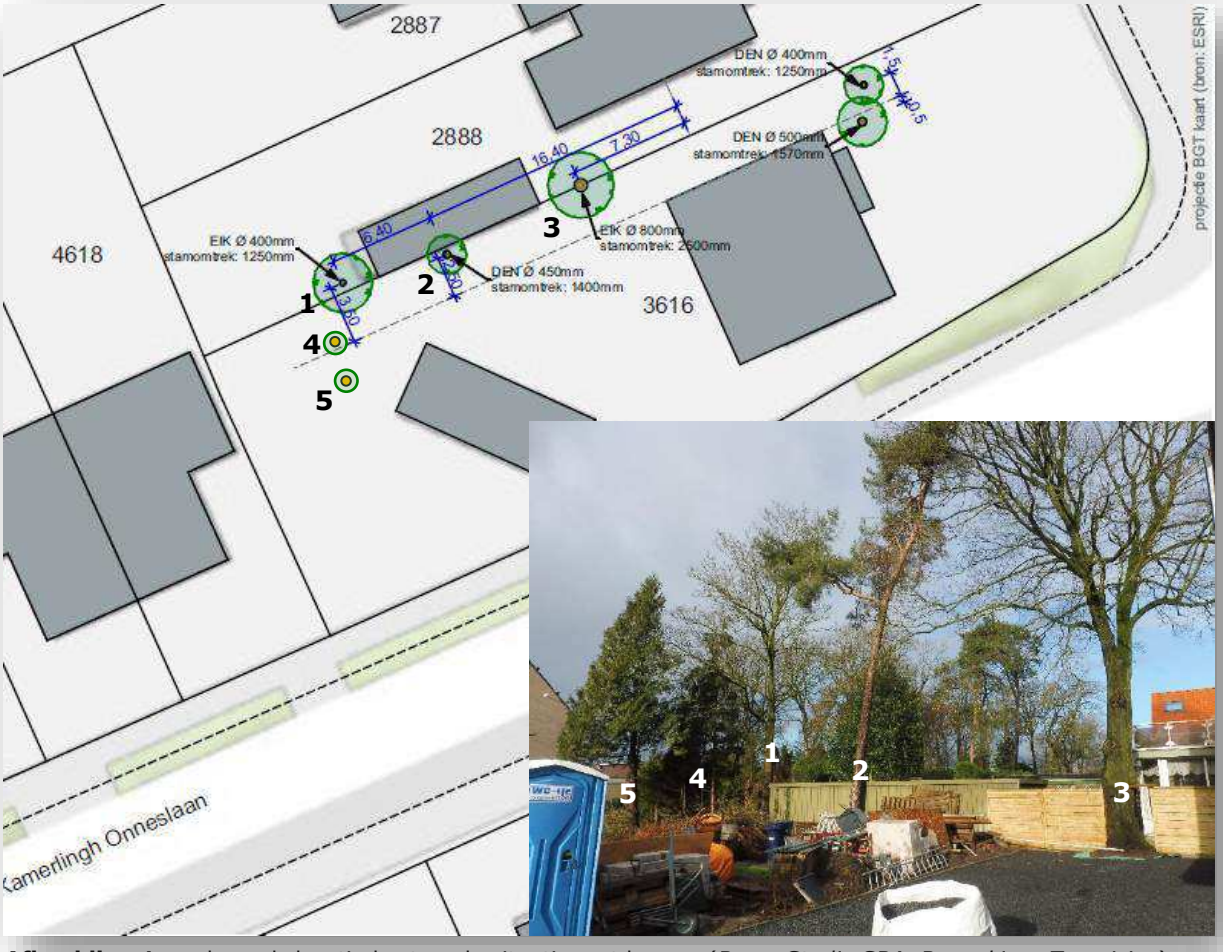
- Bovengronds
  - Visuele inspectie ter bepaling van de actuele conditie en mechanische kwaliteit;
  - Indien noodzakelijk uitvoeren van nader boomtechnisch onderzoek;
- Ondergronds
  - Kwaliteit (voeding) en kwantiteit van de bodem (doorwortelbare ruimte);
  - Aanwezigheid en intensiteit van de beworteling (ondergronds ruimtegebruik).

Op basis van bovenstaande onderzoeksaspecten is het mogelijk om een uitspraak te doen over de toekomstverwachting (levensduur) bij gelijkblijvende omstandigheden. Daarnaast kan worden beoordeeld of en in welke mate de geplande bouwwerkzaamheden negatieve effecten zullen hebben op de kwaliteit van de bomen.

3 Situatie en planvorming

3.1 Huidige situatie

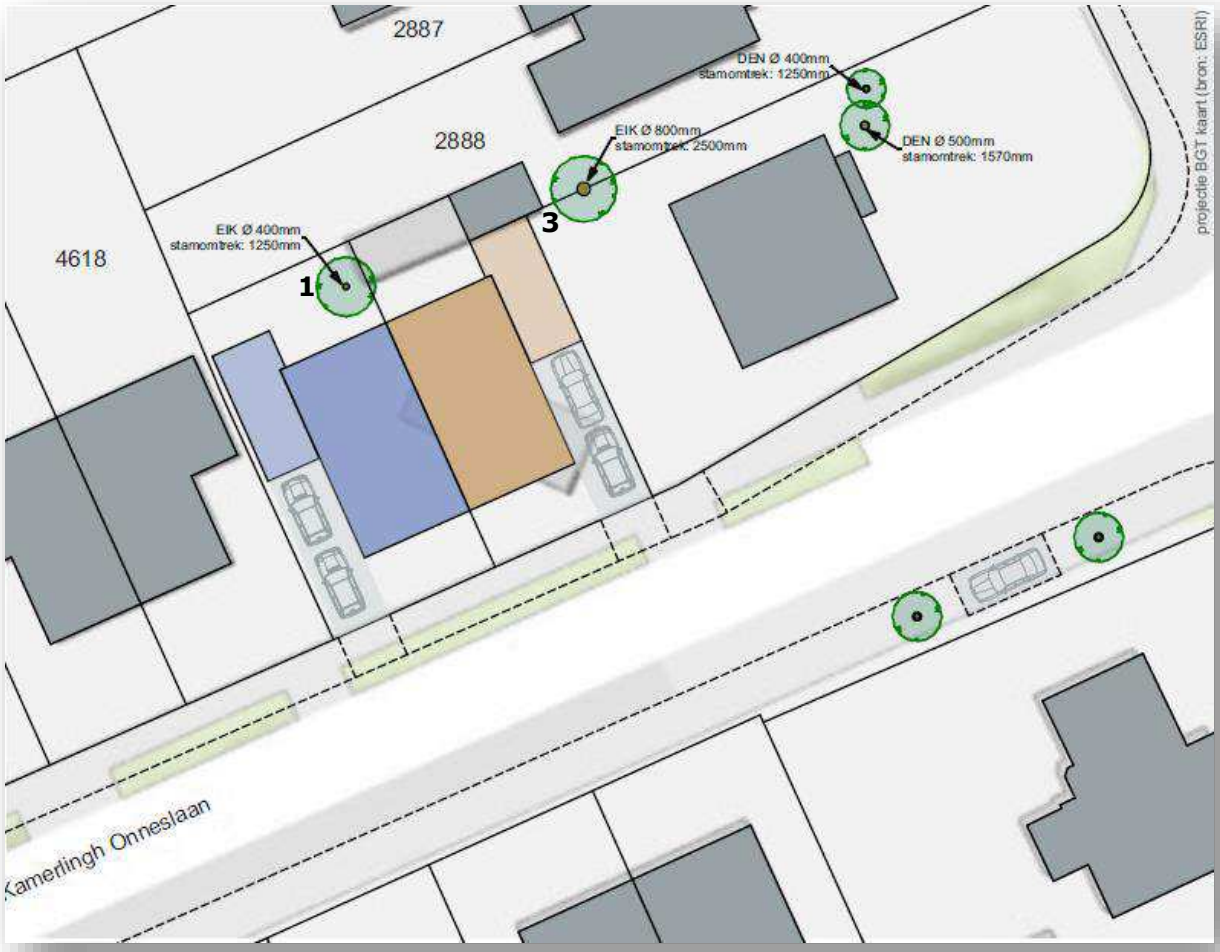
Het onderzoek betreft vier bomen in de achtertuin het perceel Kampweg 58 en 1 boom in de in de achtertuin van Kampweg 56 in Soesterberg. Ten behoeve van het onderzoek zijn de bomen genummerd (*zie afbeelding 1*). Alle onderzochte bomen staan grotendeels in de open grond. De woning op het perceel van Kampweg 58 in Soesterberg is onlangs volledig gerenoveerd en uitgebouwd waarbij nabij de stamvoet van boom 3 halfverharding is aangebracht.



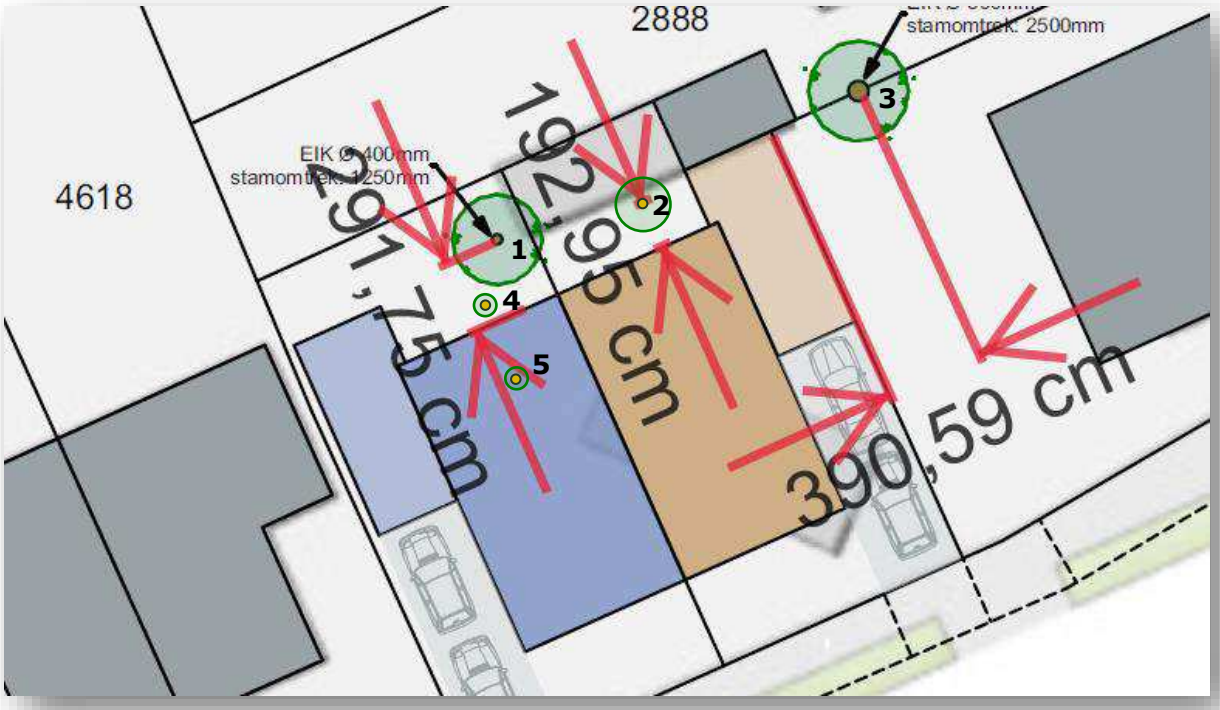
Afbeelding 1: onderzoekslocatie bestaande situatie met bomen (*Bron: Studio SBA, Bewerking: Treevision*)
Inzet: beeld onderzochte bomen inclusief gehanteerde boomnummering

3.2 Planvorming

Het voornemen is de achtertuin van Kampweg 58 op te delen in twee nieuwe percelen waarbij tevens een gedeelte van de achtertuin van Kampweg 56 wordt bijgetrokken. Ter plaatse wordt een twee onder één kapwoning gebouwd. Boom 1 en 3 zijn in het ontwerp opgenomen (*zie afbeelding 2 op pagina 8*), boom 2, 4 en 5 niet omdat deze zeer dicht op, of ter plaatse van de te bouwen woning staan. In afbeelding 3 (*op pagina 8*) zijn boom 2, 4 en 5 wel globaal ingetekend en is tevens de afstand van boom 1, 2 en 3 tot de rand van de nieuwbouw weergegeven.



Afbeelding 2: ontwerp nieuwbouw seniorenwoningen (*Bron: Studio SBA, Bewerking: Treevision*)



Afbeelding 3: ontwerp met afstand boom tot rand bebouwing (*Bron: Studio SBA, Bewerking: Treevision*)

4 Onderzoek en resultaten

Om te beoordelen of het überhaupt zinvol en mogelijk is om de bomen te behouden zijn allereerst de conditie en de mechanische kwaliteit vastgesteld. Slechts een gezonde vitale boom is voldoende in staat (levensvaardig) om, tot op zekere hoogte en rekening houdend met soortspecifieke eigenschappen, adequaat te reageren op veranderingen in zijn leefomgeving. Wanneer een boom vanwege conditionele en/of mechanische gebreken een (sterk) verminderde toekomstverwachting heeft is het veelal niet zinvol nog langer in de boom investeren.

4.1 Visuele boomcontrole

De inspectieresultaten zijn samengevat in tabel 4. De boomnummers in deze tabel komen overeen met de boomnummers zoals weergegeven op afbeelding 1 op pagina 7.

Tabel 4: resultaten visuele inspectie

Boom-nr.	Boomsoort Nederlands	Stam-diameter (cm)	Boom-hoogte	Kroon-diameter	Conditie	Mechanische kwaliteit	Gebreken en afwijkingen	Veiligheids-categorie	Toekomst-verwachting	Veiligheidsmaatregel
1	Gewone esdoorn	46	13 m	13	Onvoldoende	Voldoende	Goudvliesbundelzwam op de stam (zie foto 4); Oppervlakkige bastschade stam	Risicoboom	Onvoldoende	Grof dood hout verwijderen; jaarlijks inspecteren (attentieboom)
2	Grove den	43	16 m	8	Voldoende	Onvoldoende	Gebroken tak; dood hout (zie foto 5)	Risicoboom	Voldoende	Grof dood hout en gebroken tak verwijderen
3	Noorse esdoorn	80	17 m	16	Voldoende	Goed	Dood hout	Risicoboom	Goed	Grof dood hout verwijderen
4	Californische cypres	18	9 m	3	Onvoldoende	Goed	Onderstandige boom	Veilige boom	Onvoldoende	-
5	Californische cypres	34	9 m	4	Goed	Goed	-	Veilige boom	Goed	-



Foto 4: vruchtlichamen goudvliesbundelzwam op de stam van boom 1



Foto 5: dood hout en gebroken tak in de kroon van boom 2

4.2 Bodem- en bewortelingsonderzoek

Binnen de kroonprojectie van de bomen is een grondboring uitgevoerd en zijn twee proefsleuven gegraven om de kwaliteit en kwantiteit van de doorwortelbare bodem en de (gemiddelde) wortelkluiten te beoordelen.

Het aangetroffen bodemprofiel is beschreven in tabel 5 (*zie ook foto 6*).

Tabel 5: aangetroffen bodemprofiel

Diepte in centimeters	Bodemsamenstelling
0-40 centimeter	Humusrijk matig fijn zand
40-60	Uitspoelingslaag, matig humeus matig grof zand
60 >centimeter	Humusarm matig grof zand.



Foto 6: bodemprofiel binnen de kroonprojectie van boom 2

Ten zuidenoosten van boom 1, op 2,5 meter vanuit het hart van de stamvoet is een proefsleuf gegraven (*zie foto 7*). Tot een diepte van 80 centimeter onder maaiveld is geen noemenswaardige beworteling aangetroffen.



Foto 7: locatie proefsleuf zuidoost zijde boom 1 **Inzet:** zijaanzicht proefsleuf

Ten zuidoosten van boom 2, op 2,1 meter vanuit het hart van de stamvoet is eveneens een proefsleuf gegraven (*zie foto 8*). Tot een diepte van 40 centimeter onder maaiveld is matig intensieve fijne en grove beworteling aangetroffen met een diameter tot 6 centimeter. Dieper is geen noemenswaardige beworteling aangetroffen.



Foto 8: locatie proefsleuf zuidoostzijde boom 2 **Inzet:** zijaanzicht proefsleuf

5 Conclusie en advies

5.1 Kwaliteit bomen en groeiplaats

Uit het onderzoek is gebleken dat de huidig ondergrondse groeiruimte van de bomen zowel kwantitatief (doorwortelbare ruimte) als kwalitatief (voeding) goed is voor de ontwikkeling en instandhouding van een gezond wortelpakket.

Vanwege een aantasting door goudvliesbundelzwam bij boom 1 en een ongunstige concurrentiepositie van boom 4 verkeren deze twee bomen in een (sterk)verminderde conditie.

De conditie van de overige bomen is voldoende (boom 2) tot goed (boom 3 en 5).

Boom 2 en 3 dragen vanwege de aanwezigheid van een gebroken tak (boom 2) en dood hout in kronen een verhoogd risico op takbreuk. Bij uitbreken kan dit (letsel)schade veroorzaken.

Op basis de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de toekomstverwachting van boom 1 en 4 bij gelijkblijvende (groeiplaats)omstandigheden onvoldoende is, aannemelijk wordt geacht dat deze bomen als gevolg van de aangetroffen gebreken binnen 5 tot 10 jaar uitvallen. De toekomstverwachting van boom 2 is vanwege een licht verminderde conditie en mechanische kwaliteit van de kroon, enigszins verminderd. Uitval binnen nu en 10 jaar wordt echter niet verwacht. De toekomstverwachting van boom 3 en 5 is goed. Bij gelijkblijvende (groeiplaats)omstandigheden wordt er binnen nu en 15 jaar geen uitval verwacht van deze bomen.

5.2 Knelpuntenanalyse

In de inleiding is de centrale vraag van een BEA genoemd: "*Kunnen de bomen, in het perspectief van de voorgenomen (bouw)werkzaamheden of het ontwerpplan in hun huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?"*

In tabel 6 op pagina 14 staat per boom(cluster) aangegeven, of de voorgenomen werkzaamheden (naar verwachting) wel of niet schadelijk zijn voor het duurzaam en veilig behoud van de bomen en is een advies opgenomen.

Tabel 6: overzicht boomtechnische knelpuntenanalyse

Boomnr.	Knelpunt(en)	Project-invloed	Gevolgen	Conclusie BEA	Advies
1	Noodzakelijk binnen de '1kwetsbare zone' uit te voeren werkzaamheden t.b.v. woningbouw	**Beperkt**	Kans op kroon- en wortelschade	Boom is met het oog op de geplande werkzaamheden vooralsnog te behouden mits wordt voldaan aan de gestelde eisen, randvoorwaarden en boombeschermende maatregelen. De toekomstverwachting is echter ongeacht de geplande werkzaamheden al sterk verminderd.	Deze boom heeft ook bij gelijkblijvende (groeiplaats)omstandigheden een beperkte toekomstverwachting. In overweging wordt gegeven de gelegenheid aan te grijpen deze te **verwijderen** en na een juiste plantplaatsinrichting te vervangen door een nieuwe boom. Voor het kappen van deze boom is een kapvergunning nodig.
2	Noodzakelijk binnen 'kwetsbare zone' uit te voeren werkzaamheden t.b.v. woningbouw.	**Aanzienlijk**	Kans op kroon, stam en wortelschade en -verlies	De boom is vooralsnog te handhaven, De geplande (graaf)werkzaamheden zullen echter vrijwel zeker, forse schade aan met name het wortelpakket veroorzaken. Deze schade aan en verlies van wortels, zal tot gevolg hebben dat deze boom vanwege conditievermindering en een sterk toegenomen vatbaarheid voor schimmelaantastingen en/of instabiliteit, vervroegd zal uitvallen.	Boom voorafgaand aan de werkzaamheden **verwijderen** en gelegenheid aan grijpen om elders op het perceel na een juiste plantplaatsinrichting te vervangen door een nieuwe boom. Voor het kappen van deze boom is een kapvergunning nodig.
3	Noodzakelijk binnen de 'kwetsbare zone' uit te voeren werkzaamheden t.b.v. woningbouw	**Beperkt**	Kans op kroon- en wortelschade	Boom is duurzaam te behouden, mits wordt voldaan aan de gestelde eisen, randvoorwaarden (*par. 5.3*) en boombeschermende maatregelen (*hfdst. 6*).	Boom **handhaven** en inpassen in de nieuwe situatie. Aanvullend wordt geadviseerd het dode hout in de kroon te verwijderen, en takken welke mogelijk tijdens de (bouw)werkzaamheden beschadigd kunnen raken in te nemen of te verwijderen (betreft enkel dunne takken met diameter van max 7 centimeter).
4 en 5	Bomen staan binnen of zeer dicht op de te bouwen woning.	**Onhoudbaar**	Bomen zijn niet inpasbaar	Bomen zijn **NIET** duurzaam te behouden	Bomen voorafgaand aan de werkzaamheden **verwijderen**. Geadviseerd wordt het verlies van de bomen te compenseren door deze na een juiste plantplaatsinrichting te vervangen door nieuwe bomen.

[1] Dit is de zone rond de boom waarbinnen vitale onderdelen van de boom als gevolg van bouwwerkzaamheden (ernstig) beschadigd kunnen raken. De kwetsbare zone omvat, naast het bovengrondse gedeelte van de boom, ook ondergronds die ruimte van het bodemprofiel dat is doorworteld, dan wel die ruimte die voor de (toekomstige) groei van de boom essentieel is.

5.3 Eisen & randvoorwaarden

Om gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden onaanvaardbare schades aan de boom en/of de groeiplaats te voorkomen zijn specifieke eisen en randvoorwaarden noodzakelijk. Deze zijn vooral van belang binnen de zogenaamde 'kwetsbare zone' (*voor uitleg zie voetnoot op pagina 14*).

5.3.1 Ontgraving

Ten aanzien van de te behouden boom/bomen mag op basis van de onderzoeksresultaten worden verwacht dat het mogelijk is de werkzaamheden uit te voeren, zonder onaanvaardbare schade aan de wortelkluit(ten) te veroorzaken. Het valt echter ook niet geheel uit te sluiten dat er (lokaal) toch intensievere beworteling aanwezig is op locaties waar afgraving nodig is. Het is daarom een vereiste dat de eventuele graafwerkzaamheden nabij de bomen steeds worden voorafgegaan door nauwkeurig en handmatig voorsteken. Wanneer blijkt dat er toch meer en/of dikkere wortels aanwezig zijn, dienen de volgende regels strikt in acht te worden genomen:

1. **Wortels met een diameter dikker dan 6 centimeter handhaven**

Fijne(re) wortels met een diameter kleiner dan circa 6 centimeter bestaan geheel of grotendeels uit levend en dus actief spinthout en zijn daarom veelal in staat de gemaakte wonden goed af te grendelen en te overgroeien. Bij het verwijderen of beschadigen van wortels met een diameter groter dan circa 6 centimeter wordt het levenloze kernhout blootgelegd. Bij het ontstaan van dergelijke grote wonden is een aantasting door houtparasitaire schimmels vaak het gevolg, waardoor op termijn de stabiliteit of breukvastheid van de boom vermindert. Bovendien kan er bij deze bomen direct gevaar voor windworp ontstaan wanneer belangrijke stabiliteitswortels worden verwijderd.

2. **Niet meer dan 10 % van het totale wortelgestel verloren laten gaan**

Indien een boom in goede conditie verkeert, zal het verlies van een klein deel (maximaal 10%) van de fijne wortels goed verdragen worden en zal de boom meestal weer herstellen. Bij verlies van een groot deel van de fijne wortels zal vrijwel zeker (ernstig) conditieverlies optreden.

5.3.2 Ophoging

Binnen de kwetsbare zone, maar tenminste binnen de huidige kroonprojectie mag er in beginsel geen grondophoging plaatsvinden. Grondophoging leidt er toe dat de noodzakelijke diffusie (afvoer schadelijke afbraakgassen en toetreding zuurstof) en infiltratie van hemelwater (ernstig) wordt belemmerd.
Daarnaast kan er ook gemakkelijk structuurbederf (verslemping/verdichting) en verstoring van het noodzakelijk aanwezige bodemleven ontstaan. Voor een duurzaam behoud van de bomen is het een vereiste dat deze potentieel negatieve effecten (zoveel mogelijk) worden voorkomen.

5.3.3 Bodemverdichting

De bodem mag binnen de kwetsbare zone, maar tenminste binnen de huidige kroonprojectie(s), niet verder verdicht raken. Dit betekent dat er geen zwaar transport (bouwverkeer) of opslag van bouwmaterialen mag plaatsvinden. Een verdere verhoging van de bodemverdichting leidt onherroepelijk tot (nog meer) wortelsterfte en zal de ontwikkeling van nieuwe beworteling belemmeren.

6 Boombeschermende maatregelen

Algemene adviezen en aandachtspunten bij bouwen rond bomen
Geadviseerd wordt de te handhaven boom/bomen gedurende de werkzaamheden adequaat te beschermen. Om deze duurzaam te behouden dienen onderstaande boombeschermende maatregelen onveranderd in acht te worden genomen! Wanneer dit onvoldoende wordt nageleefd, kunnen de (bouw)werkzaamheden leiden tot schade, (snelle) conditievermindering of het (uiteindelijk) geheel afsterven van de bomen.

6.1 Aandachtspunten voorafgaand aan de werkzaamheden

6.1.1 Boombeschermende maatregelen opnemen in het bestek

Het is voor een goede naleving van de gestelde eisen en randvoorwaarden en de in dit hoofdstuk genoemde boombeschermende maatregelen, noodzakelijk een goede boete- en schaderegeling op te nemen in het bestek.

Let op: Beschadigingen aan boven- en/of ondergrondse boomdelen kunnen er toe leiden dat de aannemer hiervoor aansprakelijk gesteld wordt, middels een schadeclaim conform het 'Rekenmodel Boomwaarde' volgens de richtlijnen NVTB, versie 2013. Vooral indien deze zijn opgenomen in de bouwvergunning en/of een aannemerscontract.

6.1.2 Bomenschouw

Geadviseerd wordt de bomen en de standplaatsen daags voor de aanvang van de werkzaamheden (nogmaals) te schouwen en al aanwezige schades en gebreken schriftelijk vast te leggen. Op deze wijze ontstaat er een nul opname die gebruikt kan worden om de situatie na het uitvoeren van de werkzaamheden aan te toetsen.

6.1.3 Instructie van het personeel

Ondanks de inzet van een boomtechnisch toezichthouder (*zie paragraaf 6.2.2*) tijdens het werk moet het uitvoerende personeel voorafgaand aan de werkzaamheden goed op de hoogte zijn van de 'speciale' regels die gelden met betrekking tot werken rondom bomen (*zie bijlage: posters 'Werken rond bomen'*).

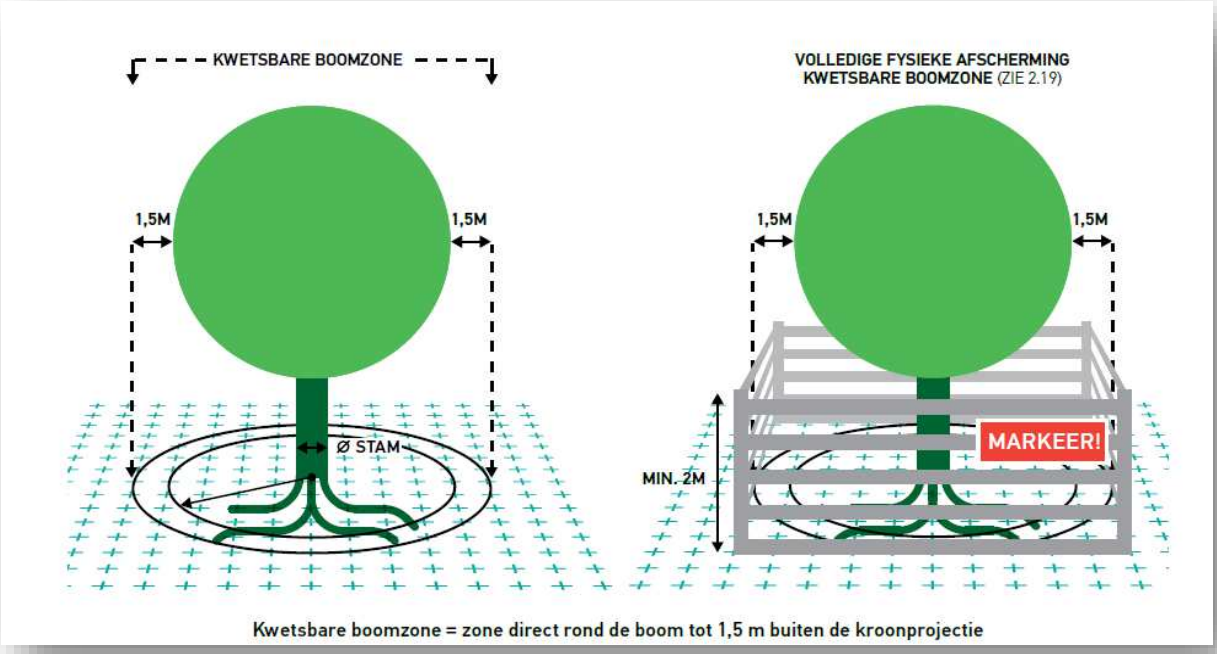
6.1.4 Nutsvoorzieningen en huisaansluitingen

Ter voorkoming van wortelschade dienen eventueel nog aan te leggen (of te vervangen) nutsvoorzieningen (kabels en leidingen) en de te vervangen huisaansluitingen bij voorkeur zoveel mogelijk buiten de kwetsbare zone te worden aangebracht. Indien dit niet mogelijk is dan wordt het noodzakelijk geacht om gebruik te maken van alternatieve uitvoeringtechnieken ('no dig', sleufloze technieken) zoals gestuurd boren, persen, sleuven aanleggen met grondzuiginstallaties of handmatig graven. Om schade ten gevolge van toekomstig onderhoud aan kabels en leidingen te voorkomen wordt aanvullend geadviseerd zogenaamde kabelgoten of mantelbuizen toe te passen.

6.2 Aandachtspunten tijdens de werkzaamheden

6.2.1 Beschermd boomgebied

Voorkomen moet worden dat er tijdens de bouwwerkzaamheden onnodige schade aan de boven- en/of ondergrondse delen van de bomen ontstaat. Binnen de kroonprojectie van de bomen mogen er geen activiteiten plaatsvinden, die de boom kunnen beschadigen of de bodem kunnen verdichten. Om risico's zoveel mogelijk uit te sluiten, wordt geadviseerd de stammen te ommantelen.
De ommanteling moet bestaan uit houten delen van 22 mm dik en 75 mm breed. Tussen de stam en de ommanteling moet een afstand van 80 tot 100 mm aanwezig zijn. Deze ruimte kan worden opgevuld met een drainbuis, die tegelijkertijd dienst doet als schokabsorber.
Voor zover praktisch haalbaar, wordt aanvullend geadviseerd om door middel van het plaatsen van koppelbare bouwhekken beschermde boomgebieden in te stellen (*zie afbeelding 9*). Binnen deze hekken mogen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden, zoals transport, plaatsing van een bouwkeet, opslag van materialen etc.



Afbeelding 9: schematische weergave kwetsbare zone en beschermd boomgebied (*Bron: Handboek Bomen 2014*)

6.2.2 Inzet van een boomtechnisch toezichthouder

Het is raadzaam dat de werkzaamheden rond de bomen worden begeleid door een deskundige. Hiervoor kan een zogenaamde boomtechnisch toezichthouder (hierna BT) worden ingezet. Een BT is een persoon met aantoonbare boomtechnische kennis (niveau European Tree Technician), die ingezet kan worden om werkzaamheden rond de bomen te begeleiden en te controleren. Een BT moet sturend optreden en controleert op het naleven van de hier beschreven voorschriften om zodoende eventuele problemen tijdig te signaleren en boven- en/of ondergrondse schade aan de bomen zoveel mogelijk te voorkomen.
Daarnaast kan de BT zorgen voor vaktechnische input en indien nodig beoordelen welke wortels wel of niet verwijderd kunnen worden. Door deze, indien echt noodzakelijk en verantwoord, zelf te verwijderen of in te korten wordt onnodige schade aan wortels voorkomen, wat een goede hergroei na afronding van de werkzaamheden bevorderd. Nadrukkelijk wordt gesteld dat de bevoegdheid van de BT in het bestek van de civiele aannemer moet worden vastgelegd. Tot de bevoegdheden behoren het stil leggen van het werk en instructies geven aan het uitvoerend personeel.

6.2.3 Ophangen poster

Ondanks de inzet van een boomtechnisch toezichthouder tijdens het werk dient het uitvoerende personeel goed op de hoogte te zijn van de 'speciale' regels die gelden met betrekking tot werken rondom bomen. Daarom wordt geadviseerd posters op te hangen in de directie- en/of bouwkeet, met aandachtspunten voor het behoud van bomen op bouwlocaties (*zie bijlage: posters Werken rond bomen*). Deze posters zijn te bestellen bij Vereniging Stadswerk (www.stadswerk.nl).

6.2.4 Schadelijke stoffen

Houdt schadelijke stoffen uit de buurt van de boom. Gooi nooit olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk bij de boom.

6.3 Aandachtspunten na de werkzaamheden

Tijdens de werkzaamheden kunnen ondanks de hierboven genoemde eisen en randvoorwaarden en aanvullend beschreven boombeschermende maatregelen schades ontstaan. Geadviseerd wordt om de bomen en de groeiplaatsen na uitvoering van de werkzaamheden, maar voor de formele oplevering (opnieuw) te schouwen en te toetsen aan de situatie tijdens de nulmeting. Op deze wijze is het mogelijk om de aannemer conform het bestek aansprakelijk te stellen voor onaanvaardbare en verwijtbare schades ontstaan ten gevolge van de uitgevoerde werkzaamheden (*zie paragraaf 6.1.1*).

Bijlage: *Posters 'werken rond bomen'*

Boombescherming

werken rondom bomen

In veel gevallen kan er zonder al te veel problemen rondom bomen gewerkt worden zonder dat deze beschadigd raken. Dit vraagt echter wel enige zorgvuldigheid en kennis. Vaak is het onwetendheid waardoor direct of indirect schade aan een boom ontstaat. Door middel van deze poster informeren wij u welke regels in acht genomen moeten worden wanneer er in de nabijheid van bomen wordt gewerkt.



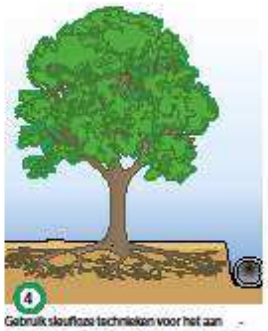
1 Breng altijd boombescherming aan vóór aanvang van het werk, bij voorkeur koppelbare bouwhekken, op de rand van de kroonprojectie. Verplaats deze niet!



2 Graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie zowel mogelijk handmatig en/of met aangepast materieel, maar altijd onder deskundig toezicht.



3 Schakel een erkend boomverzorger in als er noodgedwongen takken of dikkere wortels verwijderd moeten worden, doe dat niet zelf! Knip beschadigde wortels recht af. Verwijder zelf nooit wortels dikker dan 6 cm.



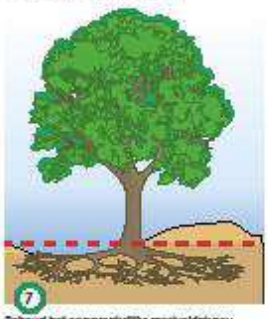
4 Gebruik sleufloze technieken voor het aanbrengen van kabels en leidingen bij bestaande bomen. Moet er toch gegraven worden, dan nooit dichter bij de boom dan vier maal de stamdiameter zodat voorkomen wordt dat de boom instabiel wordt.



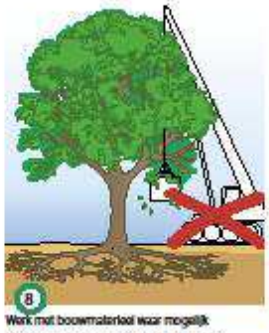
5 Voorkom dat schadelijke stoffen zoals cementwaters, kalk, zout, olie of andere chemische stoffen bij de boom terecht komen.



6 Plaats geen bouwmaterialen of bouwketen en parkeer geen voertuigen onder de kruin van de boom. De grond raakt hierdoor verdicht waardoor boomwortels afsterven.



7 Behoud het oorspronkelijke maaiveldniveau. Ophoging en afgraving leidt tot wortelschade, structuurbederf en/of zuurstofgebrek in de bodem. Boomwortels sterven hierdoor af.



8 Werk met bouwmaterieel waar mogelijk buiten de kroonprojectie en gebruik aan de omgeving aangepast materieel. Hiermee wordt onnodige schade aan de boom voorkomen.



9 Rijd nooit met zwaar materieel over de wortelkluit. Dit leidt tot verdichting en verstikking van de bodem met wortelsterfte als gevolg. Is dit onvermijdelijk, plaats dan schaapshuiden op een bed van grof zand.

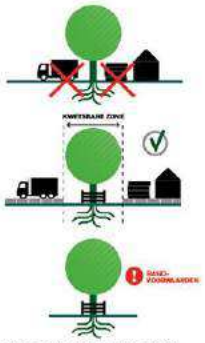


10 Wordt er in de periode van april tot en met oktober gebronneerd, plaats dan altijd bodem- vochtsensoren die wekelijks worden uitgelezen. Hiermee kan tijdig worden ingegrepen wanneer bomen dreigen te verdrogen. Beter is om te bronneren buiten het groeiseizoen.

BOMENPOSTER

WERKEN ROND BOMEN

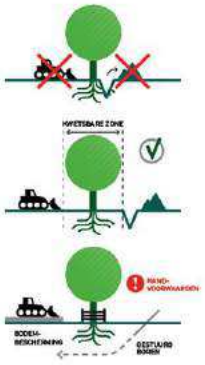
OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT



Voor opslag, parkeren en transport gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld het plaatsen van drukverdelende rijplaten.

Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BODEM-BEWERKINGEN

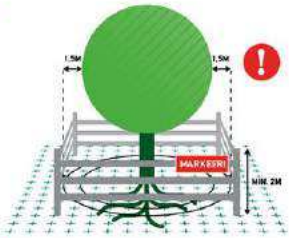


Voor graven, ophogen en bodembewerking gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld minimale graaf-afstanden en wortelbescherming.

Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

Kabelgoten, mantelbuizen en gestuurd boren bieden soms een goed alternatief. Let bij grond- en graafwerkzaamheden ook op kabels en leidingen (KLIC-melding, WION).

KWETSBARE BOOMZONE



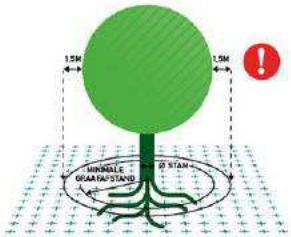
Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBARE BOOMZONE alleen toegestaan MET TOESTEMMING (goedgekeurd Werkplan).

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

1. Plaats een niet-verplaatsbare fysieke bescherming rond de boom (vanaf 10 cm tot minimaal 2 m boven het maaiveld) en markeer deze als beschermd boomgebied.
2. Binnen elke kwetsbare boomzone zijn de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel alleen toegestaan met toestemming via een door de opdrachtgever of directie goedgekeurd Werkplan.
3. Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel opgesteld aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA).
4. Het Werkplan vermeldt gedetailleerd (per boom) wanneer, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone moeten worden uitgevoerd.
5. Werkzaamheden mogen de duurzame instandhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
6. Graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn uitsluitend toegestaan met toestemming via het goedgekeurde Werkplan.

LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN (INDICATIEF)

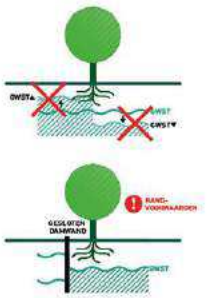
Stam Ø	Minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet	Eenzijdige wortelontwikkeling of scheefstaande boom (trekzijde)
20 cm	> 1,25 m	2,0 m
40 cm	> 1,50 m	2,5 m
60 cm	> 1,75 m	3,0 m
80 cm	> 2,25 m	3,5 m
100 cm	> 2,50 m	4,0 m
150 cm	> 3,50 m	5,0 m



Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie + 1,5 meter

Kijk voor aanvuller de informatie over randvoorwaarden en een goedgekeurd Werkplan op: www.bomenposter.nl

BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND



Voor bronbemalingen en veranderingen in de grondwaterstand gelden zowel binnen als buiten de kwetsbare boomzone randvoorwaarden. Bijvoorbeeld het toepassen van een gesloten bronbemaling.

Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

VLOEISTOFFEN EN GASSEN



Bodemvreemde gassen en vloeistoffen kunnen grote schade veroorzaken aan de groeiplaats van een boom.

Heud gassen en vloeistoffen, maar ook cementmolens en (water)afvoeren, op grote afstand van de kwetsbare boomzone!

SNOEI-WERKZAAMHEDEN



Het snoeien van bomen is alleen toegestaan met toestemming van de opdrachtgever of directie, ook wanneer er enkel sprake is van een gebroken of beschadigde tak.

Deze uitgave van Stadswerk is tot stand gekomen dankzij:

Stadswerk · NORM INSTITUUT BOMEN · vhg · GPKL.nl · Bouwend Nederland · GROEN KEUR

Kijk voor meer info op www.bomenposter.nl

Betreft	:	Verkennend bodemonderzoek aan de Kampweg 58 te Soesterberg
Opdrachtgever	:	Aannemersbedrijf R. Steringa Gen. Winkelmanstraat 154 3769 EH SOESTERBERG NL
Behandeld door	:	A. Burgler (088-5130295)
Controle	:	Chr. van der Meeren
Kenmerk	:	R1802178-01
Datum	:	20 februari 2019

SAMENVATTING

In opdracht van de Aannemersbedrijf R. Steringa heeft Mos Milieu B.V. een milieukundig verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Kampweg 58 te Soesterberg.

De aanleiding van het onderzoek is de toekomstige nieuwbouw op de locatie. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740:2009+A1:2016. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekshypothese ‘onverdachte locatie’ gesteld, met als strategie niet lijnvormige onverdachte locatie (ONV-NL), voor een oppervlakte van ca 560 m².

Het veldwerk is uitgevoerd volgens de BRL SIKB 2000, waarbij de grondmonsters zijn genomen op 29 januari 2019.

Op basis van de grondwaterstand ter plaatse van 17 m-mv is de geplande peilbuis conform de NEN5740 vervangen door een boring tot 2,0 m-mv.

De verkregen analyseresultaten zijn getoetst aan de Wet Bodembescherming (Wbb) en de Circulaire Bodemsanering 2013. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in mengmonster MM01 van de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK zijn gemeten.

In het mengmonsters van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.

Uit de toetsing aan het besluit bodemkwaliteit blijkt dat eventueel vrijkomende grond kan worden aangeduid "klasse wonen" en "overal toepasbaar.

Vanwege licht verhoogde gehalten in de bovengrond dient de onderzoekshypothese ‘onverdachte locatie’ strikt genomen te worden verworpen.

De aangetoonde verhoogde concentraties geven geen aanleiding voor nader onderzoek en vormen geen bellemming voor het gebruik van de onderzoeklocatie.

Inhoudsopgave

SAMENVATTING 2

1. INLEIDING 4
   - 1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek 4
   - 1.2 Relevante normen 4
   - 1.3 Betrouwbaarheid onderzoek 5

2. VOORONDERZOEK 6
   - 2.1 Locatiegegevens 6
   - 2.2 Locatie-inspectie 6
   - 2.3 Algemene gegevens 7
   - 2.4 (Financieel) juridische situatie 8
   - 2.5 Conclusie vooronderzoek 8

3. VERKENNEND ONDERZOEK 9
   - 3.1 Onderzoekshypothese en -strategie 9
   - 3.2 Uitvoering 9
   - 3.3 Chemisch-analytisch onderzoek 9

4. BEOORDELING VAN DE ONDERZOEKSRESULTATEN 11
   - 4.1 Normeringskader: Wet bodembescherming 11
   - 4.2 Toetsing 12

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 13

Bijlage A Resultaten vooronderzoek
Bijlage B Veldwerkgegevens
Bijlage C Analysecertificaten
Bijlage D Toetsingsresultaten
Bijlage E Locatietekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

In opdracht van de Aannemersbedrijf R. Steringa heeft Mos Milieu B.V. een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Kampweg 58 te Soesterberg.

De aanleiding van het onderzoek is het geplande nieuw op de onderzoekslocatie.

Het doel van het milieukundig bodemonderzoek is om aan te tonen of en in welke mate verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater, in gehalten boven de geldende achtergrond- of streefwaarden.

1.2 Relevante normen

De onderzoeksstrategie is gebaseerd op:

- NEN 5725 '*Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek'*;
- NEN 5740:2009+A1: 2016 '*Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek– Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond*'.

Het veldwerk is uitgevoerd door een gecertificeerde veldwerker, dhr. E. Wouwenberg, volgens de BRL SIKB 2000 '*Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek*'. Daarbij zijn de volgende SIKB protocollen van toepassing:

- Protocol 2001 '*Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen*';
- Protocol 2018 '*Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem*'.

Door KIWA N.V. te Rijswijk is aan Mos Milieu B.V. een proces-certificaat veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek toegekend (Certificaatnummer K25557).

Het chemisch-analytisch onderzoek heeft plaatsgevonden volgens de geldende normen, zoals vermeld op de betreffende analysecertificaten. De onderzoeksresultaten zijn vervolgens getoetst aan de Wet bodembescherming (Wbb) en de Circulaire Bodemsanering 2013.

Mos Milieu B.V. heeft getoetst of er sprake is van enige vorm van belangenverstrengeling in het kader van de functiescheiding zoals bedoeld in § 3.2.7 van de BRL SIKB 2000. Hierbij verklaart Mos Milieu B.V. dat de hierboven genoemde relatie tussen de opdrachtgever en Mos Milieu B.V. niet bestaat.

1.3 Betrouwbaarheid onderzoek

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens algemeen gebruikelijke inzichten en methoden.

Mos Milieu B.V. streeft bij elk (water)bodemonderzoek naar een optimale representativiteit. Echter, een dergelijk onderzoek is gebaseerd op een beperkt aantal boringen en monsters. Hierdoor blijft het mogelijk dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van de grond en/of het grondwater aanwezig zijn, welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen.

Tevens moet erop gewezen worden dat voor het verzamelen van feitelijke historische informatie gebruik is gemaakt van materiaal zoals deze door de archiefdiensten verbonden aan gemeenten en/of milieudiensten ter beschikking zijn gesteld. Er kan echter niet uitgesloten worden dat bepaalde relevante informatie niet ter inzage is gelegd, dat de verstrekte plannen niet gerealiseerd zijn, of dat de ligging van bepaalde bronlocaties, zoals genoemd in de archieven, niet in overeenstemming is met de werkelijkheid.

Het uitgevoerde bodemonderzoek is een momentopname. Concentraties in het grondwater en eventuele drijflaagdiktes in peilbuizen kunnen aan fluctuaties onderhevig zijn door onder andere seizoensinvloeden of onttrekkingen. Hierdoor kunnen tijdens een herbemonstering lagere of hogere concentraties en/of andere drijflaagdiktes worden vastgesteld.

Beïnvloeding van de bodemkwaliteit kan ook plaatsvinden na uitvoering van dit onderzoek, bijvoorbeeld door bouwrijp maken of aanvoer van grond van elders. Naarmate er een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek dient meer voorzichtigheid te worden betracht bij het gebruik van de onderzoeksresultaten. Voor de meeste bodemonderzoeken geldt vanuit het bevoegd gezag een geldigheidsduur van maximaal 5 jaar.

2. VOORONDERZOEK

Ten behoeve van vooronderzoek zijn de volgende handelingen verricht:
- het verzamelen van algemene gegevens over de locatie;
- het uitvoeren van een locatie-inspectie;
- het raadplegen van het archief van de omgevingsdienst Regio Utrecht en de gemeente Soest;
- het raadplegen van (historische) gegevens uit het archief van Mos Milieu B.V.;
- opvragen bekende informatie bij opdrachtgever;
- overige digitale bronnen.

2.1 Locatiegegevens

In 2.1 zijn de locatiegegevens weergegeven.

Tabel 2.1: Locatiegegevens

Locatiegegevens	
Adres	Kampweg 58 te Soesterberg
Kadastrale registratie	Soest, sectie E, nummers 2888 & 3616
Eigendom	Aannemersbedrijf R. Steringa
Coördinaten RD-stelsel	X:148.189, Y: 458.742
Totaal perceeloppervlak	1.565 m²
Oppervlak onderzoekslocatie	560 m²
Huidig gebruik locatie	De locatie is in gebruik als tuin bij een woonhuizen
Toekomstig gebruik locatie	De opdrachtgever is van plan een aantal woningen op de locatie te realiseren

In Bijlage A zijn de kadastrale situatie en de regionale ligging van de onderzoekslocatie weergegeven.

2.2 Locatie-inspectie

Op 29 januari 2019 is door dhr. E. Wouwenberg een locatie-inspectie uitgevoerd, waarbij de volgende situatie werd aangetroffen:
- De onderzoeklocatie is momenteel in gebruik als tuin bij een woonhuizen.
- Er zijn geen aanwijzingen (aflever-, vul- en ontluchtingspunten) die duiden op de aanwezigheid van boven- of ondergrondse tanks;
- Er zijn op de onderzoeklocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen;
- Op de locatie zijn geen bodembedreigende activiteiten waargenomen.

2.3 Algemene gegevens

Boven- en of ondergrondse tanks
Er zijn geen gegevens bekend over de mogelijke aanwezigheid van brandstoftanks op de locatie. Ook tijdens de veldinspectie zijn deze niet waargenomen.

Asbest
Er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van een mogelijke bodemverontreiniging met asbest.

Bodemkwaliteitskaart
Volgens de bodemfunctiekaart van de gemeente Soest ligt de onderzoekslocatie in een zone met de functieklasse "wonen". Voor toepassing van grond moet de bodemkwaliteit worden getoetst of de bodemkwaliteit overeenkomt met de functieklasse.

Luchtfoto's/kaartmateriaal
Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat de Kampweg zelf al op topografische kaarten van 1850 voorkomt. De bebouwing langs de Kampweg is rond 1931 gerealiseerd. Daarvoor was de locatie een bosgebied.

Voorkomen niet-gesprongen explosieven (NGE's)
De onderzoekslocatie was al bewoond in de Tweede Wereldoorlog, verder is er voor de locatie geen informatie over niet gesprongen explosieven bekend. De locatie daarom waarschijnlijk niet verdacht tot het voorkomen van NGE's.

Archeologie
Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Soest blijkt de locatie ingedeeld in een zone met de waarde AWV3. Dit betekend dat projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² en bodemingrepen dieper dan 0,3 meter min maaiveld (m-mv) een archeologisch onderzoek nodig is.

Milieuvergunningen
Voor de onderzoekslocatie zijn voor zover bekend geen milieuvergunningen in gebruik, deze zijn niet ingezien.

Uitgevoerde bodemonderzoeken
Uit het archief van provincie Utrecht & en de gemeente Soest blijkt dat voor de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen bodemonderzoeken bekend zijn.

Grondwater
Uit de website grondwatertools.nl van de Geologisch Dienst Nederland blijkt dat het grondwater is Soesterberg zicht op circa 17 m-mv bevindt.

2.4 (Financieel) juridische situatie

Relevante gegevens met betrekking tot (financieel-)juridische aspecten in relatie tot de uitvoer van het bodemonderzoek zijn in het kadastraal bericht opgenomen in Bijlage A.

Wij troffen voor de locatie geen kadastrale aantekeningen aan (WB/WDB) met betrekking tot bodemverontreiniging (artikel 55 Wbb), alsmede geen afschriften van beschikkingen, bevelen (stakings-, onderzoeks-, sanerings-, gedoogbevelen of bevelen tot het nemen van tijdelijke (beveiligings)maatregelen), vernietigingen, intrekkingen, wijzigingen of vorderingen (van het gebruik of eigendom) hiervan aan het kantoor voor de Rijksdienst van het Kadaster en de openbare registers.

2.5 Conclusie vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is er geen aanleiding om aan te nemen dat de onderzoekslocatie (deels) verontreinigd is of kan zijn in gehalten boven de geldende toetsingswaarden.

Waardoor de locatie als onverdacht kan worden beschouwd tot het voorkomen verontreinigingen tot boven de toetsingswaarden.

3. VERKENNEND ONDERZOEK

3.1 Onderzoekshypothese en -strategie

Op basis van de algemene en historische gegevens is er geen aanleiding om verontreinigingen in de grond in concentraties boven de geldende toetsingswaarden te verwachten. Daarom is de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' gesteld. De onderzoekslocatie is tevens niet verdacht voor de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Op basis van het onderzoeksdoel is het onderzoek uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie voor een niet-lijnvormige onverdachte locatie (ONV-NL) uit de NEN 5740:2009+A1: 2016 uitgewerkt voor een oppervlakte kleiner dan 1.000 m², zie Tabel 3.1.

Tabel 3.1: Onderzoeksstrategie

Deellocatie	Aantal boringen		Aantal te analyseren (meng)monsters
	Boringen tot 0,5 m-mv	Boringen tot 2,0 m-mv	Grond
Hele onderzoekslocatie	4	2	4

Op basis van de grondwaterstand in Soesterberg wordt de geplande peilbuis conform de NEN 5740 vervangen door een boring tot 2,0 m-mv.

3.2 Uitvoering

Het veldwerk is uitgevoerd op 29 januari 2019. De aangetroffen situatie tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden gaf geen aanleiding tot het aanpassen van de gekozen onderzoeksstrategie.

In de bodem zijn bijmengingen, asbestverdachte materialen of andere kenmerken waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging.

Tijdens de werkzaamheden is op basis van de grondwaterstand van 17 m-mv geen peilbuis geplaatst.

3.3 Chemisch-analytisch onderzoek

Het chemisch-analytisch onderzoek is uitgevoerd door Eurofins Analytico, geaccrediteerd conform ISO/IEC 17025:2005 onder no. L010. Eurofins Analytico is gecertificeerd door TÜV Nederland voor ISO 14001:2015.

Van de in het veld genomen monsters zijn op basis van de geografische plaatsing, bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen mengmonsters samengesteld in het laboratorium.

In Tabel 3.3 is een overzicht gegeven van de grond(meng)monsters respectievelijk het grondwatermonster en de uitgevoerde analyses. Voor de samenstelling van de analysepakketten en voor de analyseresultaten wordt verwezen naar Bijlage C.

Tabel 3.3: Geanalyseerde grondmonsters

Analysemonster	Traject (m -mv)	Deelmonsters	Analysepakket	Reden
MM01	0,00 - 0,50	01 (0,00 - 0,50) 03 (0,10 - 0,40) 05 (0,00 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50)	Standaardpakket inclusief lutum & organisch stof	Bovengrond, zand, zintuiglijk schoon
MM02	0,50 - 2,00	02 (0,50 - 0,75) 02 (1,00 - 1,50) 04 (0,50 - 0,75) 04 (1,50 - 2,00)	Standaardpakket inclusief lutum & organisch stof	Ondergrond, zand, zintuiglijk schoon

4. BEOORDELING VAN DE ONDERZOEKSRESULTATEN

4.1 Normeringskader: Wet bodembescherming

Om te beoordelen of er sprake is van een ernstig gevaar voor de volksgezondheid en/of het milieu, zijn de analyseresultaten getoetst aan de eisen zoals deze zijn neergelegd in de Wet Bodembescherming en de Circulaire Bodemsanering 2013.

Hierbij worden per element de volgende waarden onderscheiden:

- de achtergrondwaarde (AW) voor grond: het niveau waarbij sprake is van een duurzame kwaliteit van de grond; bij overschrijding wordt gesproken van een lichte verontreiniging;
- de streefwaarde (S) voor grondwater: het niveau waarbij sprake is van een duurzame kwaliteit van het grondwater; bij overschrijding wordt gesproken van een lichte verontreiniging;
- de interventiewaarde bodem (I): het niveau waarbij de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier of plant ernstig verminderd zijn of ernstig bedreigd worden; bij overschrijding wordt gesproken van een sterke verontreiniging.

De achtergrondwaarden voor grond zijn vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit (Staatsblad, 22 november 2012). De interventiewaarden voor grond en grondwater zijn vastgelegd in de Circulaire bodemsanering.

Bij de toetsing van de analyseresultaten aan de landelijke achtergrondwaarden en de interventiewaarden worden deze eerst omgerekend naar een gestandaardiseerde meetwaarde (GSSD). Bij de toetsing van de grondresultaten wordt daarbij gebruik gemaakt van de gemeten percentages lutum en organische stof in de grond(meng)monsters. Het toetsingsresultaat wordt overeenkomstig de Bodem Toets en Validatieservice (BoToVa) als volgt aangeduid:

- 8,88 concentratie kleiner of gelijk aan AW of S;
- *8,88* concentratie kleiner of gelijk aan I;
- **8,88** concentratie groter dan I.

Achter het toetsingsresultaat is een index aangeduid die als volgt is gedefinieerd:

Index grond = (GSSD - AW) / (I – AW)

Index grondwater = (GSSD – S) / (I – S)

In dit rapport wordt de volgende classificatie aangehouden:

- *lichte verontreiniging*: concentratie > AW of S en een index ≤ 0,5;
- *matige verontreiniging*: concentratie > AW of S en een index tussen 0,5 en 1,0;
- *sterke verontreiniging*: concentratie > I.

4.2 Toetsing

De analyseresultaten zijn getoetst aan de Wet bodembescherming (Wbb). In Tabel 4.zijn de toetsingsresultaten voor de grondmonsters samengevat. Voor de volledige toetsingsresultaten wordt verwezen naar Bijlage D. Hierin is ook een indicatieve toetsing opgenomen aan het Besluit bodemkwaliteit.

Tabel 4.1: Toetsingsresultaten grond

Analysemonster	Traject (m -mv)	> AW (+index)	> I (+index)	Indicatieve toetsing BBk
MM01	0,00 - 0,50	Kwik (-) Lood (0,01) PAK 10 VROM (0,04)	-	Klasse wonen
MM02	0,50 - 2,00	-	-	Altijd toepasbaar

> AW: > Achtergrondwaarde; > I: > Interventiewaarde; Index: (GSSD – AW) / (I – AW); * niet toetsbaar

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in mengmonster MM01 van de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK zijn gemeten.

In het mengmonsters van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd.

- Vanaf het maaiveld is tot de maximaal geboorde diepte van 2,0 m-mv is voornamelijk matig fijn zand waargenomen.
- In de bodem zijn geen bijmengingen, asbestverdachte materialen of andere kenmerken waargenomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in mengmonster MM01 van de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK zijn gemeten.

  In het mengmonsters van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.
- Uit de toetsing aan het besluit bodemkwaliteit blijkt dat eventueel vrijkomende grond kan worden aangeduid "klasse wonen" en "overal toepasbaar.

Vanwege licht verhoogde gehalten in de bovengrond dient de onderzoekshypothese ‘onverdachte locatie’ strikt genomen te worden verworpen.

De aangetoonde verhoogde concentraties geven geen aanleiding voor nader onderzoek en vormen geen bellemming voor het gebruik van de onderzoeklocatie.

ing. J.A. (Arjan) Burgler

Rhoon, 20 februari 2019

Mos Milieu B.V.

Contr.: CM

Bijlage A
Resultaten vooronderzoek

Kadastrale situatie

Regionale situatie

Historische gegevens

kadaster

BETREFT
Soest E 2888

UW REFERENTIE
1800930

GELEVERD OP
27-02-2019 - 11:11

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11025360106

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
26-02-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
26-02-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Soest E 2888 Kadastrale objectidentificatie : 028200288870000
Locatie	Kampweg 56 3769 DH Soesterberg Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	555 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	148176 - 458753
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 74735/133 Afgifte legaat	**Ingeschreven op**	31-12-2018 om 09:00
	Hyp4 2158/86 Utrecht		
Naam gerechtigde	De heer Willem Slob		
Adres	Kampweg 56 3769 DH SOESTERBERG		
Geboren	14-04-1927 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	HOORNAAR
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 1800930



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

Voor een eensluidend uittreksel, Y, 27 februari 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Soest
Sectie	E
Perceel	2888

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

BETREFT
Soest E 3616

UW REFERENTIE
1800930

GELEVERD OP
28-01-2019 - 09:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11022842972

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
25-01-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
25-01-2019 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Soest E 3616 Kadastrale objectidentificatie : 0282003616700000		
Locatie	Kampweg 58 3769 DH Soesterberg Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	1.010 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	148189 - 458742		
Omschrijving	Wonen Erf - tuin		
Koopsom	€ 390.000	**Koopjaar**	2017

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 71034/121	**Ingeschreven op**	04-07-2017 om 13:48
Naam gerechtigde	Sterka Beheer b.v.		
Adres	Pannebakkerstraat 2 5405 BP UDEN		
Statutaire zetel	UDEN		
KvK-nummer	17243329 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.



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

Voor een eensluidend uittreksel, Y, 28 januari 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Soest
Sectie	E
Perceel	3616

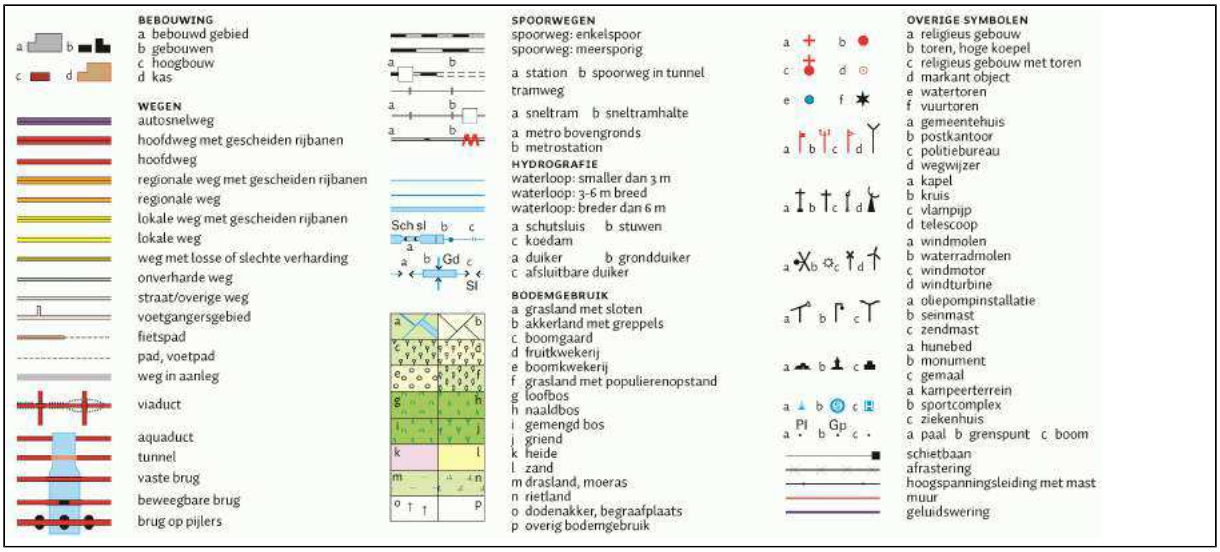
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Omgevingskaart Klantreferentie: 1800930



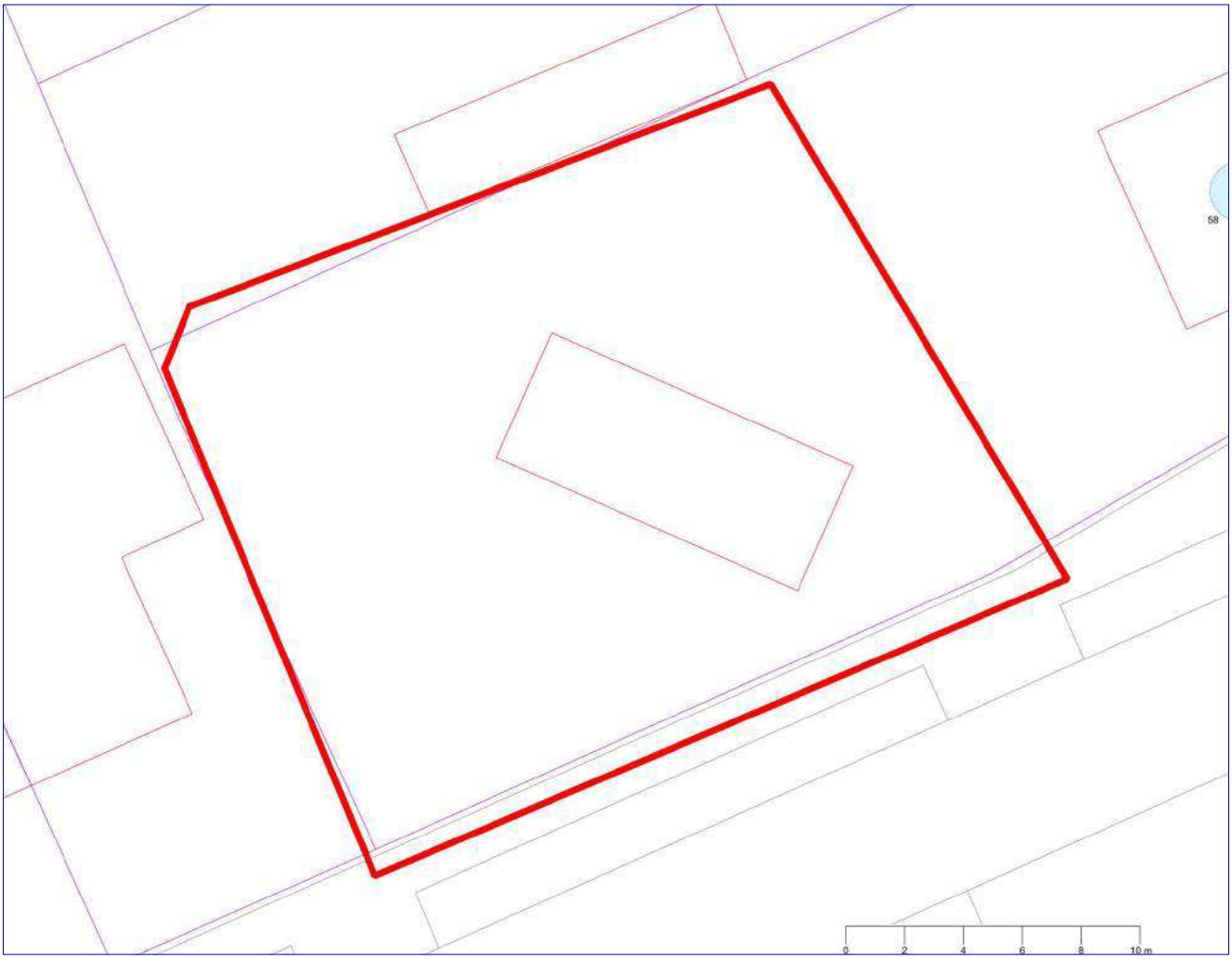
Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Soest E 3616
Kampweg 58, 3769DH Soesterberg
CC-BY Kadaster.



Bodeminformatie

Eigen selectie locatie - 19-02-2019



Geselecteerde locatie	HBB Tankenbestand
percelen	HBB Overig
gebouwen	Onderzoeken
overig	Locaties
HBB Bedrijven	Tanks

Informatie over geselecteerd perceel

Locatie

Binnen de gemeente Soest zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Historisch bodembestand locaties

Binnen de gemeente Soest zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Tanks

Binnen de gemeente Soest zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Toelichting op de verstrekte bodeminformatie

Bodemonderzoeken:
De bij de gemeente Soest bekende bodemonderzoeken zijn ingevoerd in het Bodeminformatiesysteem (BIS).Het BIS kan echter niet een compleet beeld geven van alle uitgevoerde bodemonderzoeken.
Bodemonderzoeken worden soms uitgevoerd voor transacties van onroerende zaken en de rapportages daarvan worden vaak niet overgelegd aan de gemeente.
De beschikbare bodemonderzoeken kunnen op verzoek ter inzage worden gelegd.
De Provincie Utrecht is bevoegd gezag voor de gevallen van ernstige bodemverontreiniging. De gegevens van Soest en de Provincie Utrecht zijn wederzijds.
Geadviseerd wordt om voor de laatste stand van zaken van gevallen van ernstige bodemverontreiniging de provinciale website te raadplegen.

Historische bodembestand:
Dit bestand bevat voormalige bedrijven en bedrijfsactiviteiten en geeft aan waar een bodemrisico kan hebben gespeeld door gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen.
Bij de inventarisatie, die provinciebreed is uitgevoerd, is gebruik gemaakt van oude Hinderwetarchieven, luchtfoto's en gegevens van de Kamer van Koophandel.
Bedrijfsgegevens na 1987 zijn niet opgenomen omdat in dat jaar de Wet bodembescherming van kracht werd. Deze wet stelt vanaf dat jaar dat degene die de bodem heeft vervuild gehouden is een bodemsanering uit te voeren.
De mate van mogelijke bodemverontreiniging wordt uitgedrukt in een getal, de dominante UBI-score.
Hoe hoger dit getal is hoe meer kans er is op een bodemverontreiniging.
In Soest zijn de locaties waar onderzoek nodig is allemaal onderzocht.

Wet bodembescherming (Wbb)-locaties:
Wbb-locaties zijn locaties waar in een bepaald bodemvolume (grond dan wel grondwater) stoffen zijn aangetroffen in een concentratie boven de interventiewaarde. Deze waarde is een norm waarboven (mogelijk) bodemsanering moet plaatsvinden. Of en wanneer er sanering plaats moet vinden hangt af de omvang van de verontreiniging, gebruik en risico's. Ook kan het zijn dat sanering al heeft plaatsgevonden.
Indien er in het kader van de Wbb geen vervolgactie noodzakelijk is wil dit niet zeggen dat er voor bouwen of grondverzet geen verplichting bestaat om de bodem te onderzoeken.

Tankbestand:
Dit bestand vertoont een overlap met het historisch bodembestand.
De wijze van sanering, verwijdering of afvullen met zand, en de datum zijn aanvullend hier te vinden.

Voor eventuele inlichtingen kunt u een bericht sturen naar H.deJong@soest.nl

Korte begrippenlijst:

Streefwaarde (S of A)	verwachte achtergrondconcentratie als er geen bodemvervuiling is (schoon).
Toetsingswaarde (T)	verhoogde concentratie waardoor nader bodemonderzoek nodig is om ernst en omvang verontreiniging vast te stellen
Interventiewaarde (I of C)	hoge concentratie en onderzoek moet aanwijzen of er al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging
PAK	polycyclische aromatische koolwaterstoffen (teer, roet en dergelijke)
UBI-score	hoe hoger dit getal hoe meer kans dat er ten gevolge van voormalige bedrijfsactiviteiten bodemverontreiniging is veroorzaakt.

Gemeente Soest
Bodeminformatie

Disclaimer

Op de website wordt het door u opgegeven adres de bij de gemeente Soest bekende informatie over de bodemkwaliteit getoond. De informatie wordt automatisch gegeneerd.
Met nadruk wordt erop gewezen dat alleen recent bodemonderzoek betrouwbare informatie geeft over de kwaliteit van het betreffende perceel.
Als er geen informatie (geen aanduiding op perceelsniveau) beschikbaar is dan houdt dat niet in dat de bodem dan schoon is.
Voor meer informatie over locaties waar de Provincie Utrecht gegevensbeheerder van is, raadpleeg u de Provincie Utrecht.
Voor de verzameling en verwerking van bodeminformatie heeft de gemeente Soest de noodzakelijke zorg in acht genomen.
Fouten zijn echter niet uit te sluiten en er kan niet zondermeer worden uitgegaan van de juistheid van gegevens.
U kunt aan de getoonde gegevens geen rechten verbinden.

Bijlage B
Veldwerkgegevens

Boorstaten

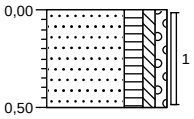
Legenda boorstaten

Opdracht : 1800930
Plaats : Soesterberg
Project : Kampweg 58 Soesterberg

Schaal 1: 40

Boring: 01

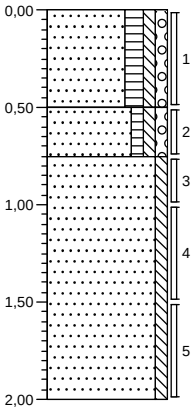
Boormeester: E.Wouwenberg
Datum: 29-01-2019



0,00 tuin
Zand, matig fijn, matig humeus, zwak siltig, zwak grindig, bruinzwart, Edelmanboor
-0,50

Boring: 02

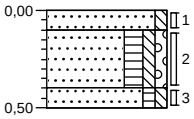
Boormeester: E.Wouwenberg
Datum: 29-01-2019



0,00 tuin
Zand, matig fijn, matig humeus, zwak siltig, zwak grindig, bruinzwart, Edelmanboor
-0,50
Zand, matig fijn, zwak humeus, zwak siltig, zwak grindig, bruinzwart, Edelmanboor
-0,75
Zand, matig fijn, zwak siltig, grijsgeel, Edelmanboor
-2,00

Boring: 03

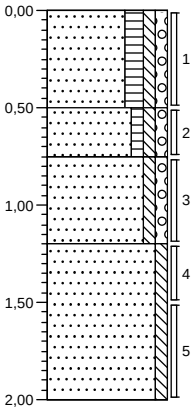
Boormeester: E.Wouwenberg
Datum: 29-01-2019



0,00 tuin
Zand, matig fijn, zwak siltig, grijsgeel, Edelmanboor
-0,10
Zand, matig fijn, matig humeus, zwak siltig, zwak grindig, bruinzwart, Edelmanboor
-0,40
-0,50
Zand, matig fijn, zwak humeus, zwak siltig, bruinzwart, Edelmanboor

Boring: 04

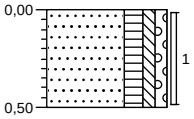
Boormeester: E.Wouwenberg
Datum: 29-01-2019



0,00 tuin
Zand, matig fijn, matig humeus, zwak siltig, zwak grindig, bruinzwart, Edelmanboor
-0,50
Zand, matig fijn, zwak humeus, zwak siltig, zwak grindig, bruinzwart, Edelmanboor
-0,75
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, grijsgeel, Edelmanboor
-1,20
Zand, matig fijn, zwak siltig, grijsgeel, Edelmanboor
-2,00

Boring: 05

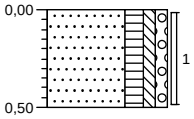
Boormeester: E.Wouwenberg
Datum: 29-01-2019



0,00 tuin
Zand, matig fijn, matig humeus, zwak siltig, zwak grindig, bruinzwart, Edelmanboor
-0,50

Boring: 06

Boormeester: E.Wouwenberg
Datum: 29-01-2019



0,00 tuin
Zand, matig fijn, matig humeus, zwak siltig, zwak grindig, bruinzwart, Edelmanboor
-0,50

Bijlage C
Analysecertificaten

Mos Milieu BV
T.a.v. A. Burgler
Postbus 801
3160 AA Rhoon

Analysecertificaat

Datum: 01-Feb-2019

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2019012059/1
Uw project/verslagnummer	1800930
Uw projectnaam	Kampweg 58 Soesterberg
Uw ordernummer	1800930
Monster(s) ontvangen	29-Jan-2019

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	1800930	Certificaatnummer/Versie	2019012059/1
Uw projectnaam	Kampweg 58 Soesterberg	Startdatum	29-Jan-2019
Uw ordernummer	1800930	Rapportagedatum	01-Feb-2019/07:49
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Boormeester	Pagina	1/2
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2
	Voorbehandeling			
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses			
S	Droge stof	% (m/m)	90.0	90.6
S	Organische stof	% (m/m) ds	3.5	2.8
	Gloeirest	% (m/m) ds	96.3	97.1
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.0	<2.0
	Metalen			
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	34	<20
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	6.5	<5.0
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.12	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	37	<10
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	48	<20
	Minerale olie			
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	7.1	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	21	<11
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	15	6.0
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	50	<35
	Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.	
	Polychloorbifenylen, PCB			
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM01	29-Jan-2019	10526583
2	MM02	29-Jan-2019	10526584

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.
Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	1800930	Certificaatnummer/Versie	2019012059/1
Uw projectnaam	Kampweg 58 Soesterberg	Startdatum	29-Jan-2019
Uw ordernummer	1800930	Rapportagedatum	01-Feb-2019/07:49
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Boormeester	Pagina	2/2
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2
S	PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 1)	0.0049 1)
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	0.41	0.084
S	Anthraceen	mg/kg ds	0.21	<0.050
S	Fluorantheen	mg/kg ds	0.78	0.15
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.41	0.080
S	Chryseen	mg/kg ds	0.36	0.085
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.18	<0.050
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.29	0.065
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.18	<0.050
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.21	<0.050
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	3.1	0.64

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM01	29-Jan-2019	10526583
2	MM02	29-Jan-2019	10526584

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Akkoord
Pr.coörd.
PB

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2019012059/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
10526583	01	1	0	50	0537283504	MM01
10526583	03	2	10	40	0537283491	MM01
10526583	05	1	0	50	0537283501	MM01
10526583	06	1	0	50	0537283495	MM01
10526584	02	4	100	150	0537283439	MM02
10526584	04	2	50	75	0537283494	MM02
10526584	04	5	150	200	0537283452	MM02
10526584	02	2	50	75	0537283493	MM02

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2019012059/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2019012059/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram MO (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

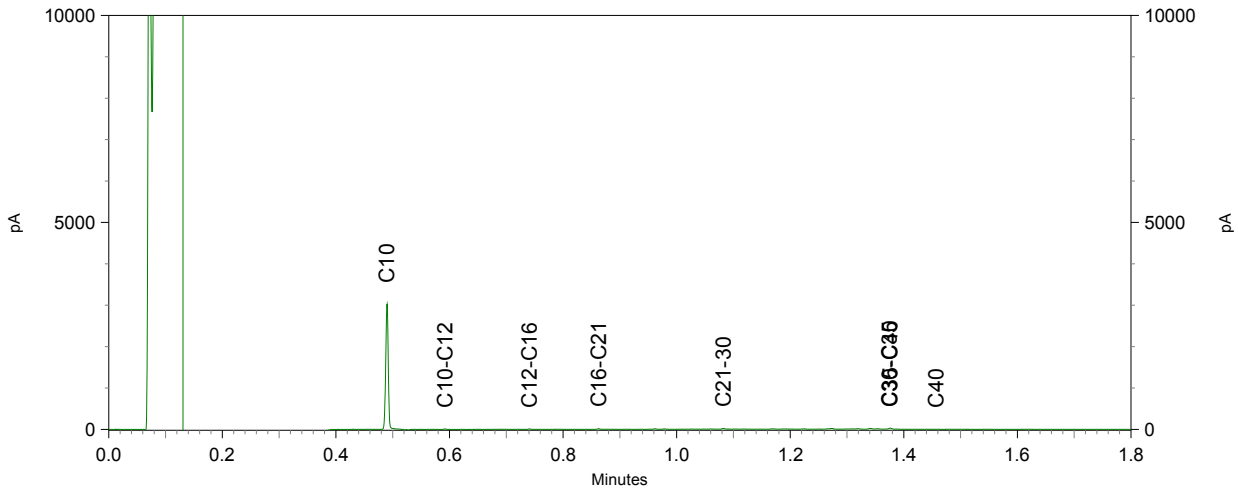
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

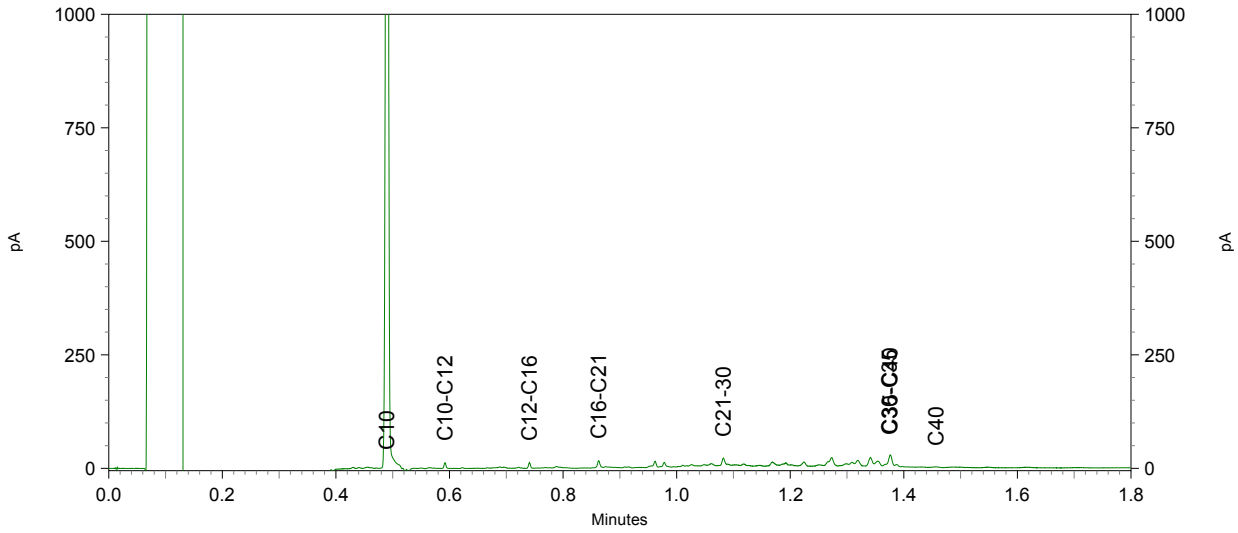
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

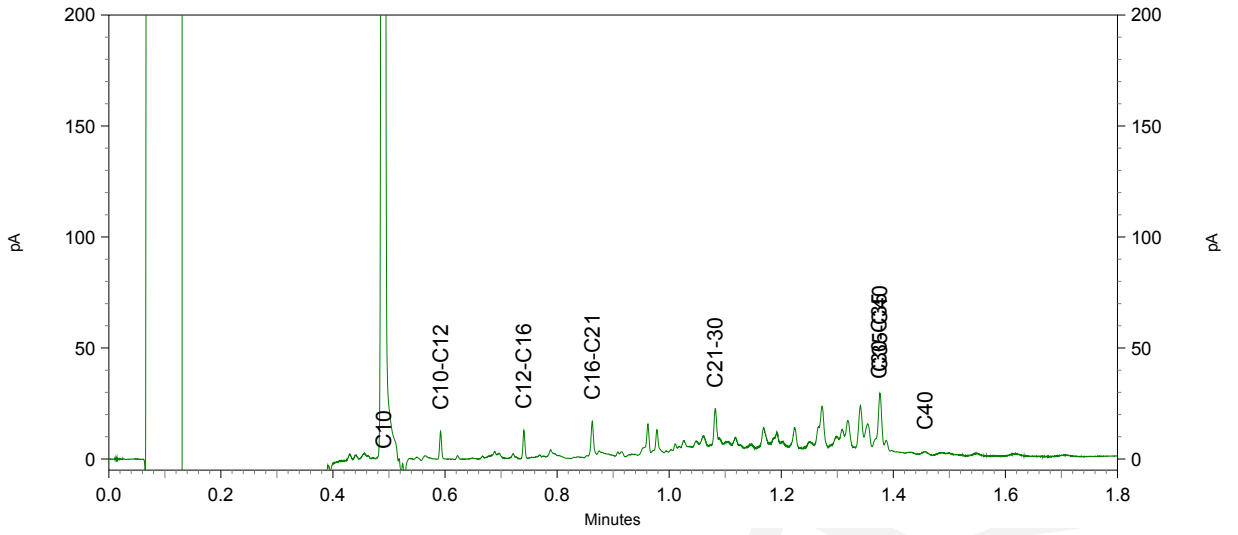
eurofins | — analytico®

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 10526583
Certificate no.: 2019012059
Sample description.: MM01
V







Bijlage D
Toetsingsresultaten

Tabel 4: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM01			MM02		
Certificaatcode		2019012059			2019012059		
Boring(en)		01, 03, 05, 06			02, 02, 04, 04		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,50 - 2,00		
Humus	% ds	3,5			2,8		
Lutum	% ds	2,0			2,0		
Datum van toetsing		1-2-2019			1-2-2019		
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1							
Monstermelding 2							
Monstermelding 3							
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN							
Kobalt	mg/kg ds	<3	<7	-0,05	<3	<7	-0,05
Nikkel	mg/kg ds	<4	<8	-0,42	<4	<8	-0,42
Koper	mg/kg ds	6,5	12,8	-0,18	<5	<7	-0,22
Zink	mg/kg ds	48	110	-0,05	<20	<33	-0,18
Molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03
Barium	mg/kg ds	34	132 (6)		<20	<54 (6)	
Kwik	mg/kg ds	*0,12*	*0,17*	*0*	<0,05	<0,05	-0
Lood	mg/kg ds	*37*	*57*	*0,01*	<10	<11	-0,08
PAK							
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	0,21	0,21		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,41	0,41		0,084	0,084	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,78	0,78		0,15	0,15	
Chryseen	mg/kg ds	0,36	0,36		0,085	0,085	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,41	0,41		0,08	0,08	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,29	0,29		0,065	0,065	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,18	0,18		<0,05	<0,04	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,21	0,21		<0,05	<0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,18	0,18		<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg ds		*3,1*	*0,04*		0,64	-0,02
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN							
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,014	-0,01		<0,018	-0
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,002		<0,001	<0,003	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN							
Minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	7,1	20,3 (6)		<5	13 (6)	
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	21	60 (6)		<11	28 (6)	
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	15	43 (6)		6	21 (6)	
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<6	12 (6)		<6	15 (6)	
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	6 (6)		<3	8 (6)	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	50	143	-0,01	<35	<88	-0,02
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	10 (6)		<5	13 (6)	
OVERIG							
Gloeirest	% (m/m) ds	96,3			97,1		
Droge stof	% m/m	90	90		90,6	91,0	
Lutum	%	2			<2		
Organische stof (humus)	%	3,5			2,8		

--------	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
<=T	: Kleiner of gelijk aan Tussenwaarde
8,88	: <= Interventiewaarde
8,88	: > Interventiewaarde
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.0.0 -

Tabel: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Cadmium	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg ds	50	210	530	530
Molybdeen	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel	mg/kg ds	35	39	100	100
Zink	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000

Tabel: Samenstellingwaarden en toetsing voor grond conform Besluit Bodemkwaliteit

Grondmonster		MM01		MM02	
Humus (% ds)		3,5		2,8	
Lutum (% ds)		2,0		2,0	
Datum van toetsing		1-2-2019		1-2-2019	
Monster getoetst als		partij		partij	
Bodemklasse monster		Klasse wonen		Altijd toepasbaar	
Samenstelling monster					
Monstermelding 1					
Monstermelding 2					
Monstermelding 3					
Zintuiglijke bijmengingen					
Grondsoort		Zand		Zand	
		Meetw	**GSSD**	**Meetw**	**GSSD**
METALEN					
Kobalt	mg/kg ds	<3	<7	<3	<7
Nikkel	mg/kg ds	<4	<8	<4	<8
Koper	mg/kg ds	6,5	12,8	<5	<7
Zink	mg/kg ds	48	110	<20	<33
Molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	<1,5	<1,1
Cadmium	mg/kg ds	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2
Barium	mg/kg ds	34	132 (6)	<20	<54 (6)
Kwik	mg/kg ds	*0,12*	*0,17*	<0,05	<0,05
Lood	mg/kg ds	*37*	*57*	<10	<11
PAK					
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	<0,05	<0,04
Anthraceen	mg/kg ds	0,21	0,21	<0,05	<0,04
Fenanthreen	mg/kg ds	0,41	0,41	0,084	0,084
Fluorantheen	mg/kg ds	0,78	0,78	0,15	0,15
Chryseen	mg/kg ds	0,36	0,36	0,085	0,085
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,41	0,41	0,08	0,08
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,29	0,29	0,065	0,065
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,18	0,18	<0,05	<0,04
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,21	0,21	<0,05	<0,04
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,18	0,18	<0,05	<0,04
PAK 10 VROM	mg/kg ds		*3,1*		0,64
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,014		<0,018
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,002	<0,001	<0,003
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,002	<0,001	<0,003
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,002	<0,001	<0,003
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,002	<0,001	<0,003
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,002	<0,001	<0,003
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,002	<0,001	<0,003
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,002	<0,001	<0,003
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	7,1	20,3 (6)	<5	13 (6)
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	21	60 (6)	<11	28 (6)
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	15	43 (6)	6	21 (6)
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<6	12 (6)	<6	15 (6)
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	6 (6)	<3	8 (6)
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	50	143	<35	<88
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	10 (6)	<5	13 (6)
OVERIG					
Gloeirest	% (m/m) ds	96,3		97,1	
Droge stof	% m/m	90	90	90,6	91,0
Lutum	%	2		<2	
Organische stof (humus)	%	3,5		2,8	

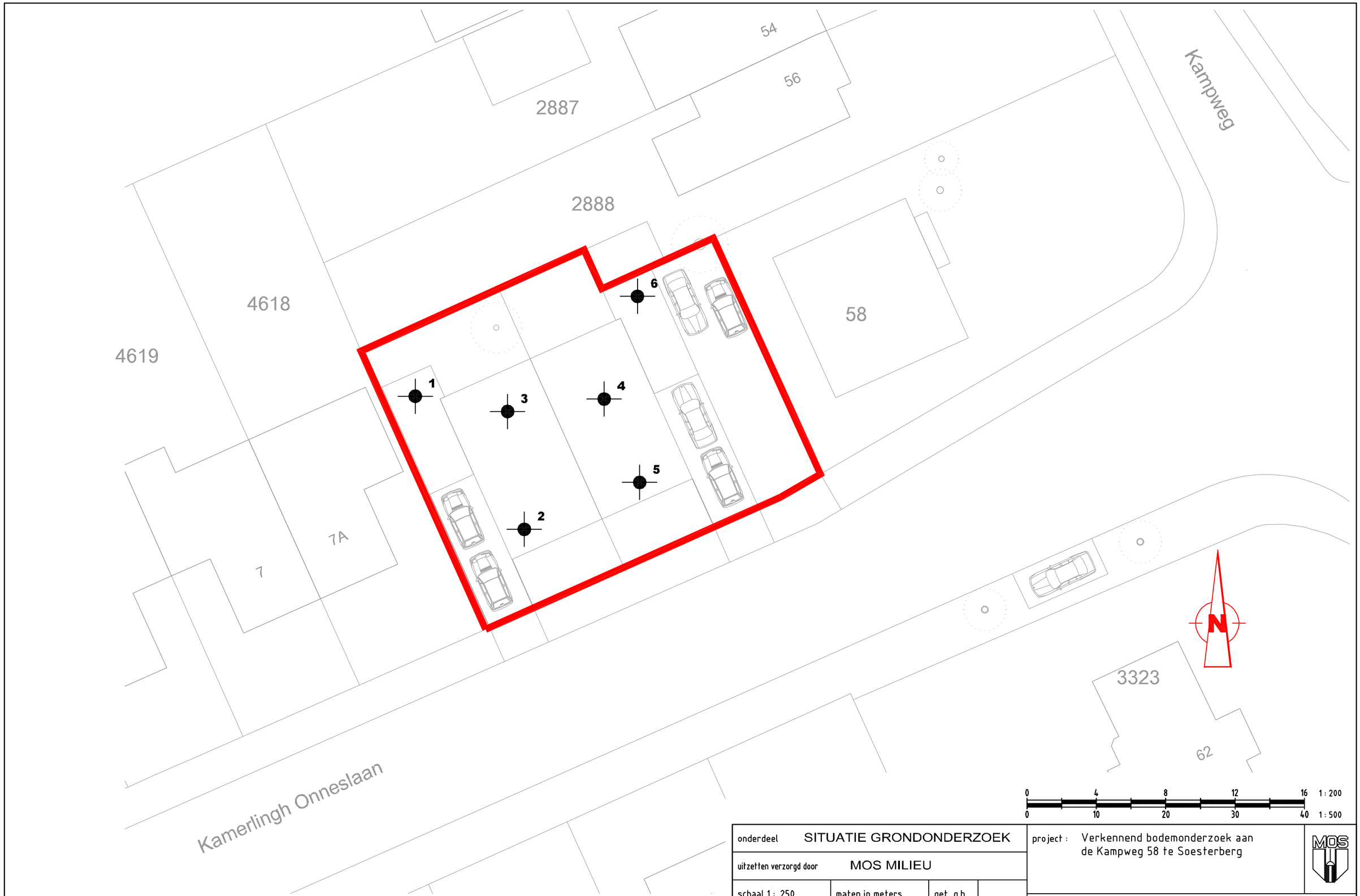
--------	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
8,88	: Wonen
8,88	: Industrie
8,88	: <= Interventiewaarde
8,88	: Niet Toepasbaar > IW
6	: Heeft geen normwaarde
#	@ verhoogde rapportagegrens
GSSD	@ Gestandaardiseerde meetwaarde

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.0.0 -

Tabel: Normwaarden (mg/kg) conform Regeling Besluit Bodemkwaliteit

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Cadmium	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood	mg/kg ds	50	210	530	530
Molybdeen	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel	mg/kg ds	35	39	100	100
Zink	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000

Bijlage E
Locatietekening



0 4 8 12 16 1 : 200
0 10 20 30 40 1 : 500

onderdeel	SITUATIE GRONDONDERZOEK		
uitzetten verzorgd door	MOS MILIEU		
schaal 1 : 250	maten in meters	get. g.h.	
datum : 27-02-19	opdr.nr. : 1800930		
wijz.	Formaat : A3		

project : Verkennend bodemonderzoek aan de Kampweg 58 te Soesterberg

MOS MILIEU
Postbus 801, 3160 AA Rhoon - Telefoon (088) 5130200

De Roever
Omgevingsadvies

Heidebloemstraat 15
Postbus 64
5480 AB Schijndel
T 073 594 10 11
F 073 594 11 20
info@deroever.nl
www.deroever.nl

NL97 RABO 0122 6903 11
NL21 INGB 0001 0833 26
Advies- en ingenieursbureau
J.G. de Roever B.V.
KvK 16068733
BTW NL 8015.63.136.B.01

AKOESTISCH ONDERZOEK
WEGVERKEERSLAWAAI

Ruimtelijk plan 2 woningen
Kampweg 58 te Soesterberg

Opdrachtgever:	de heer J. Steringa
Contactpersoon:	de heer J. Steringa
Documentnummer:	20180601/C01/TO
Datum:	24 mei 2018
Opdrachtnemer:	De Roever Omgevingsadvies
Auteur:	de heer T. Oerlemans
Projectleider:	de heer C. den Hertog

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 3

2. UITGANGSPUNTEN 5

2.1. Geluidzones 5
2.2. Voorkeursgrenswaarde en hoogst toelaatbare geluidbelasting 5
2.3. Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder 6
2.4. Rekenmethode en gegevensbronnen 6

3. REKENRESULTATEN 9

3.1. Algemeen 9
3.2. Geluidbelasting vanwege de Rijksweg A28 9
3.3. Geluidbelasting vanwege Kampweg 9
3.4. Geluidbelasting vanwege de Kamerlingh Onneslaan (50 km/uur) 10
3.5. Gecumuleerde geluidbelastingen 11

4. CONCLUSIES 13

BIJLAGE I. Gegevens 14

BIJLAGE II. Afbeeldingen rekenmodel 15

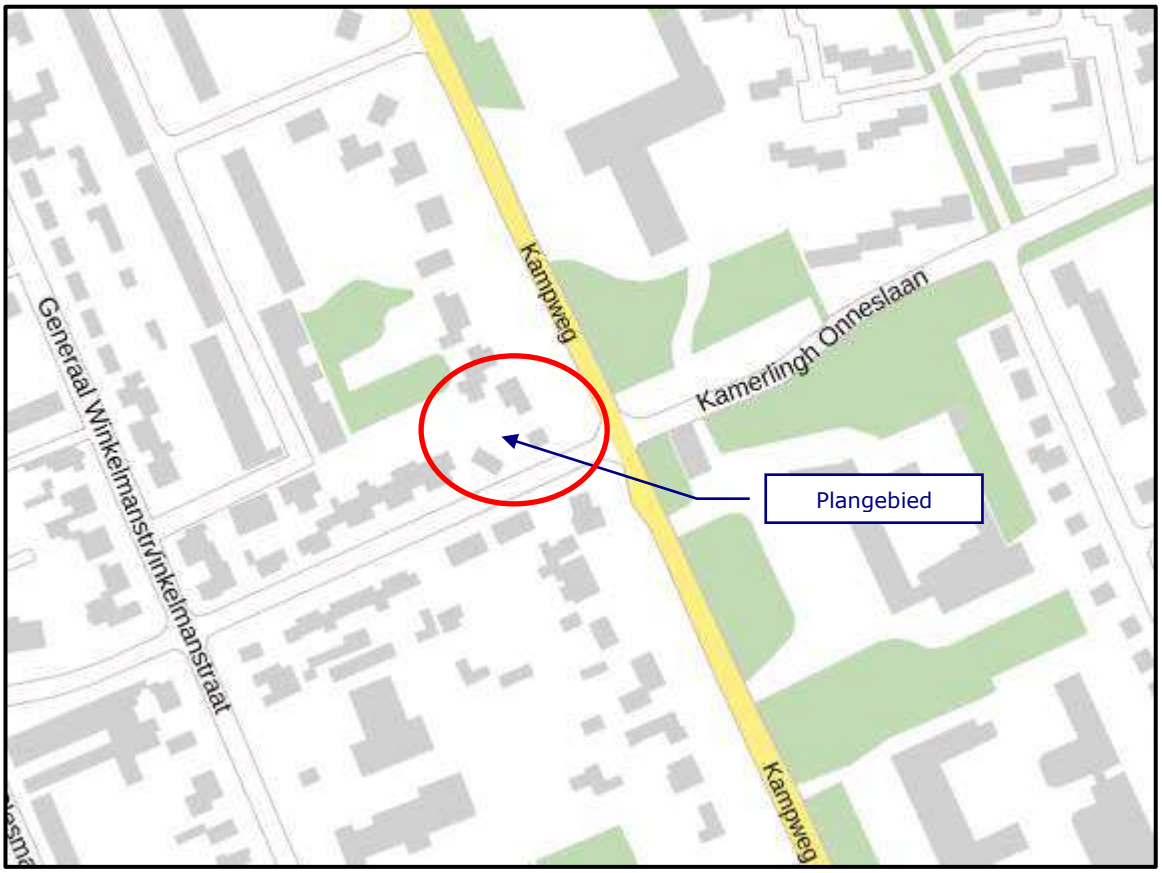
BIJLAGE III. Invoergegevens rekenmodel 16

BIJLAGE IV. Rekenresultaten 17

1. INLEIDING

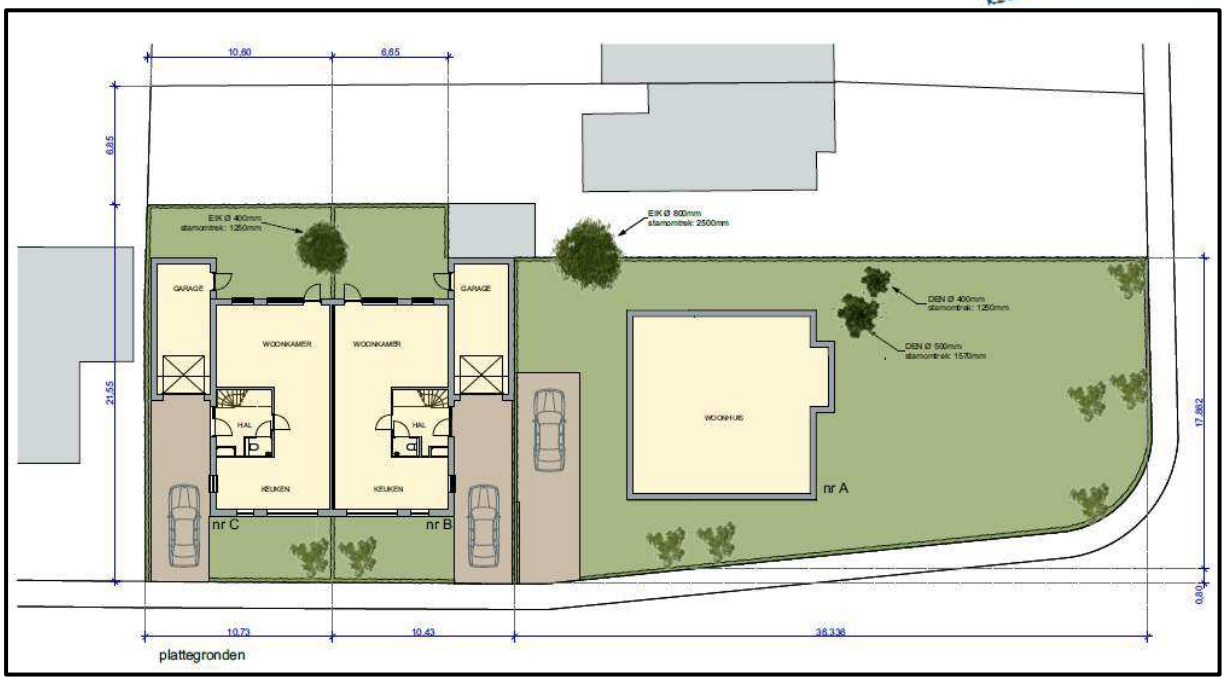
De initiatiefnemer heeft het voornemen om 2 woningen (twee-onder-een-kap) te realiseren aan de Kampweg 58 te Soesterberg. De reeds bestaande woning op deze locatie zal gerenoveerd worden, zodat er in totaal 3 woningen aanwezig zullen zijn aan de Kampweg 58 te Soesterberg. De te renoveren woning wordt verder niet onderzocht, het betreft hier een bestaande situatie. Om de 2 nieuwe woningen mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op afbeelding 1 is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1. Locatie plangebied
Bron: PDOK

Op afbeelding 2 is de gewenste situatie aangegeven. De gewenste situatie is in detail weergegeven in bijlage I.



Afbeelding 2. Gewenste situatie
Realisatie 2 woningen en verbouwing bestaand woonhuis

In dit rapport wordt het onderzoek naar de geluidbelasting door het wegverkeer in de omgeving op de te realiseren woning beschreven. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten van het onderzoek toegelicht. De rekenresultaten worden besproken in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 zijn de conclusies opgenomen.

2. UITGANGSPUNTEN

2.1. Geluidzones

Op basis van geluidzones wordt bepaald welke wegen moeten worden betrokken bij het bepalen van de geluidbelasting. De omvang van de geluidzone van een weg staat beschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) en hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg, zie tabel 1.

Een weg heeft geen geluidzone wanneer de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt of is gelegen binnen een woonerf.

Tabel 1. Geluidzones, artikel 74 Wgh

Aantal rijstroken	GELUIDZONE*	
	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2	200 meter	250 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
5 of meer	350 meter	600 meter

** het betreft de breedte van de zone aan weerszijden van de weg, gemeten vanaf de buitenste rijstrook en aan het uiteinde van een weg*

Het plangebied ligt binnen de zone van de Rijksweg A28, Kampweg en de Kamerlingh Onneslaan. Voor de overige wegen in de directe omgeving van het plangebied (deel Kamerlingh Onneslaan, Generaal Winkelmanstraat en Generaal Spoorstraat) geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor deze wegen niet gezoneerd zijn. Deze wegen worden wel meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting.

Overige wegen zijn niet relevant vanwege lage verkeersintensiteiten, afscherming door gebouwen en grotere afstanden.

2.2. Voorkeursgrenswaarde en hoogst toelaatbare geluidbelasting

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting en de hoogst toelaatbare geluidbelasting staan beschreven in artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh). De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh). Mocht niet aan deze grenswaarde kunnen worden voldaan, dan kan eventueel ontheffing worden verkregen voor een hogere waarde (artikel 83 Wgh). De hoogst toelaatbare geluidbelasting per situatie is weergegeven in tabel 2.

Tabel 2. Hoogst toelaatbare geluidbelasting, artikel 83 Wgh

Ligging object	Situatie*	Waarde
Stedelijk gebied	voorkeursgrenswaarde	48 dB
	nieuwe woning (t.a.v. Kamerlingh Onneslaan en Kampweg)	63 dB
	vervangende nieuwbouw	68 dB
Buitenstedelijk gebied	Voorkeursgrenswaarde	48 dB
	nieuwe woning (t.a.v. Rijksweg A28)	53 dB
	agrarische bedrijfswoning	58 dB
	vervangende nieuwbouw buiten bebouwde kom	58 dB
	vervangende nieuwbouw bebouwde kom binnen zone auto(snel)weg	63 dB

** in de tabel zijn alleen de waarden opgenomen behorend bij bestaande wegen, bij nieuwe wegen gelden andere waarden.*

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Soesterberg. De hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een zoneringsplichtige weg bedraagt 63 dB.

Voor geluidgevoelige objecten binnen de zone van een Rijksweg wordt volgens artikel 1 Wgh getoetst aan de grenswaarden voor buitenstedelijk gebied. De hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege de Rijksweg A28 bedraagt 53 dB.

2.3. Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder

Bij geluidberekeningen op de gevels van woningen mag rekening gehouden worden met het stiller worden van het wegverkeer. Van de berekende geluidbelasting wordt hiertoe een waarde afgetrokken. Die waarde is afhankelijk van de snelheid van het verkeer en wordt bepaald aan de hand van artikel 110g van de Wet geluidhinder, en het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, artikel 3.4:

- Maximaal toegestane snelheid kleiner dan 70 km/u: aftrek 5 dB;
- Maximaal toegestane snelheid 70 km/u of meer:
    - bij een geluidbelasting van 57 dB: aftrek 4 dB;
    - bij een geluidbelasting van 56 dB: aftrek 3 dB;
    - overige situaties: aftrek 2 dB.

De toegestane snelheid op de Rijksweg A28 bedraagt 120 km/uur. De aftrek voor deze weg is daarom afhankelijk van de berekende geluidbelastingen. De toegestane snelheid op de Kampweg en een deel van de Kamerlingh Onneslaan bedraagt 50 km/uur. De aftrek voor deze wegen bedraagt elk 5 dB. In het rekenmodel is de aftrek door middel van een groepsreductie meegenomen.

2.4. Rekenmethode en gegevensbronnen

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu (versie 4.30, module RMW 2012).

De gegevens van de Rijksweg A28 (inclusief aanwezige geluidschermen) zijn overgenomen uit het Geluidregister van Rijkswaterstaat.

De gegevens (intensiteiten, verdeling en wegdektypen) van de Kampweg en de Kamerlingh Onneslaan zijn aangeleverd door de gemeente Soest. Voor de Generaal Winkelmanstraat is aangesloten bij de gegevens van de Kamerlingh Onneslaan. Voor de Generaal Spoorstraat zijn de verdelingen van de Kamerlingh Onneslaan gebruikt met een gehalveerde intensiteit (eenrichtingsweg). Dit kan als worst-case worden beschouwd.

Voor de kruising van de Kampweg en Kamerlingh Onneslaan is de functionaliteit 'Kruising' in Geomilieu gebruikt. De gebruikte correctiewaarde bedraagt 1.

De aangeleverde gegevens zijn opgenomen in bijlage I. In bijlage I is ook een overzicht van onze interpretatie van de aangeleverde gegevens opgenomen. Om de toekomstige situatie te bepalen is gerekend met een standaard autonoom groeipercentage van 1%.

De rekenpunten zijn aangebracht op de locaties en hoogten waar zich ook verblijfsruimtes kunnen bevinden. In dit geval betreft het woningen met een verdieping waar zich verblijfsruimtes kunnen bevinden. Voor de rekenhoogtes is dan ook 1,5 en 4,5 meter boven maaiveld aangehouden.

Voor het rekengebied is uitgegaan van een akoestisch absorberende (zachte) bodem, met uitzondering van de verhardingen (wegen, fietspaden, inritten etc.). Voor het wegdek van de Rijksweg A28 is uitgegaan van een bodemfactor van 0,5 (half hard) vanwege de geluidabsorberende eigenschappen van ZOAB.

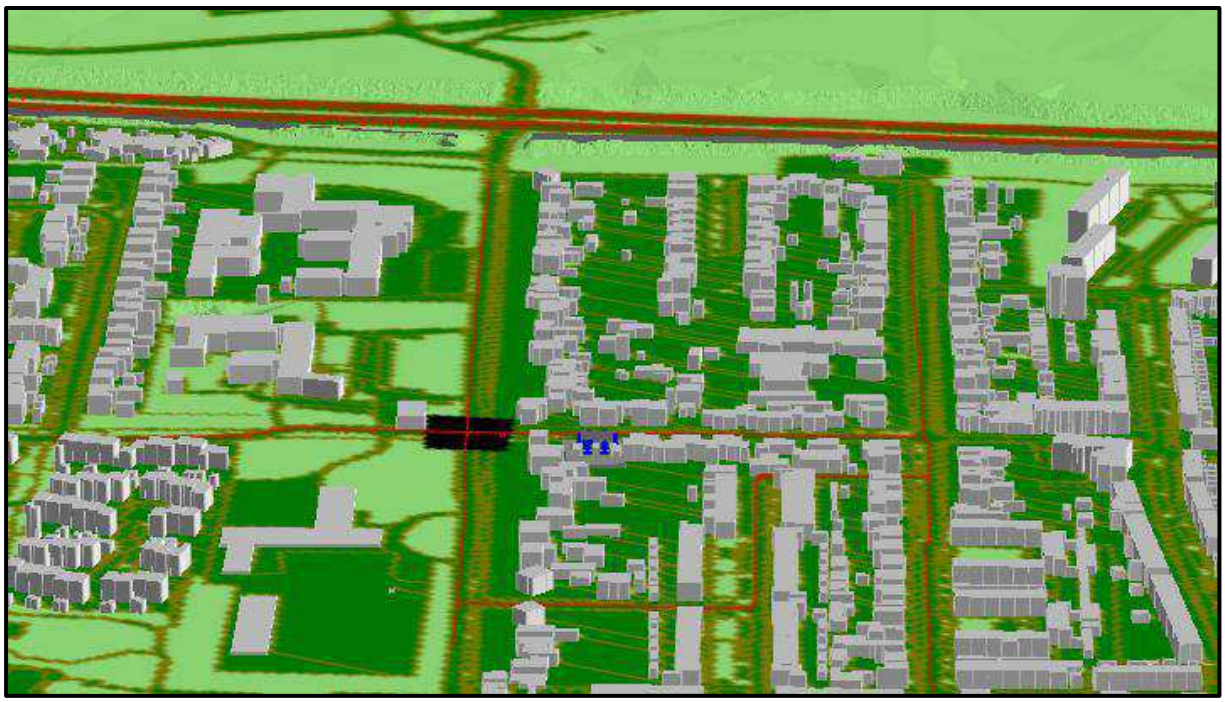
De overige invoergegevens (gebouwen en terrein- en gebouwhoogtes) zijn afgelezen uit topografische gegevens van het Kadaster, het AHN, bestemmingsplankaarten en uit de beschikbare bronnen via internet.

In het onderzoek is (naast de afscherming door gebouwen) ook rekening gehouden met de afschermende werking door hoogteverschillen van het terrein, met name het talud van de op- en afritten van de Rijksweg A28. De hoogtelijnen zijn weergegeven in bijlage II.

Op afbeeldingen 3 en 4 zijn 3d-weergaven van het rekenmodel opgenomen.



Afbeelding 3. Rekenmodel, 3d-weergave
Kijkhoek vanuit het zuiden



Afbeelding 4. Rekenmodel, 3d-weergave
Kijkhoek vanuit het noorden

In bijlage II is een grafische presentatie van het ingevoerde rekenmodel weergegeven.

De numerieke invoergegevens van het rekenmodel (wegdektypen, verkeersintensiteiten, verdelingen, hoogtes, etc.) zijn opgenomen in bijlage III.

3. REKENRESULTATEN

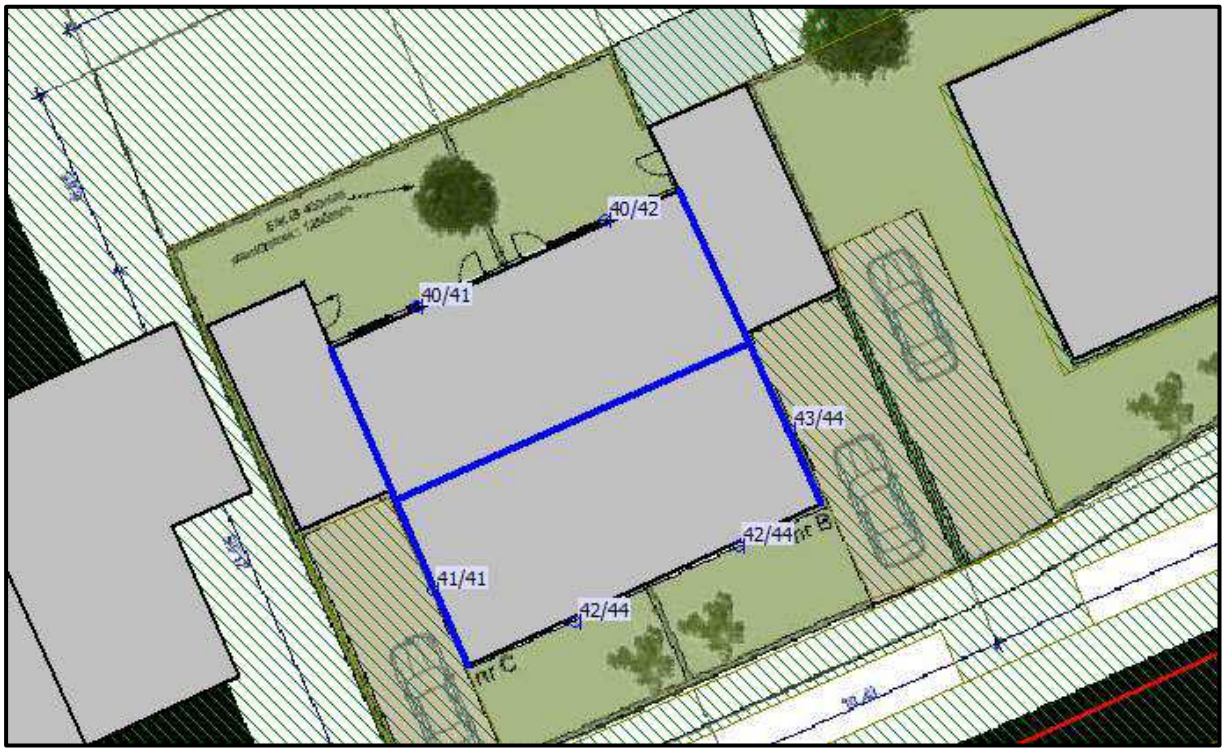
3.1. Algemeen

Voor de gezoneerde wegen zijn geluidberekeningen uitgevoerd. Daarnaast is de cumulatieve geluidbelasting door alle wegen in de omgeving berekend.

De geluidbelastingen zijn berekend zonder reflectie door de achterliggende gevel ('invallend geluidsniveau').

3.2. Geluidbelasting vanwege de Rijksweg A28

Op afbeelding 5 zijn de berekende geluidbelastingen weergegeven. Een compleet overzicht van de rekenresultaten is opgenomen in bijlage IV.

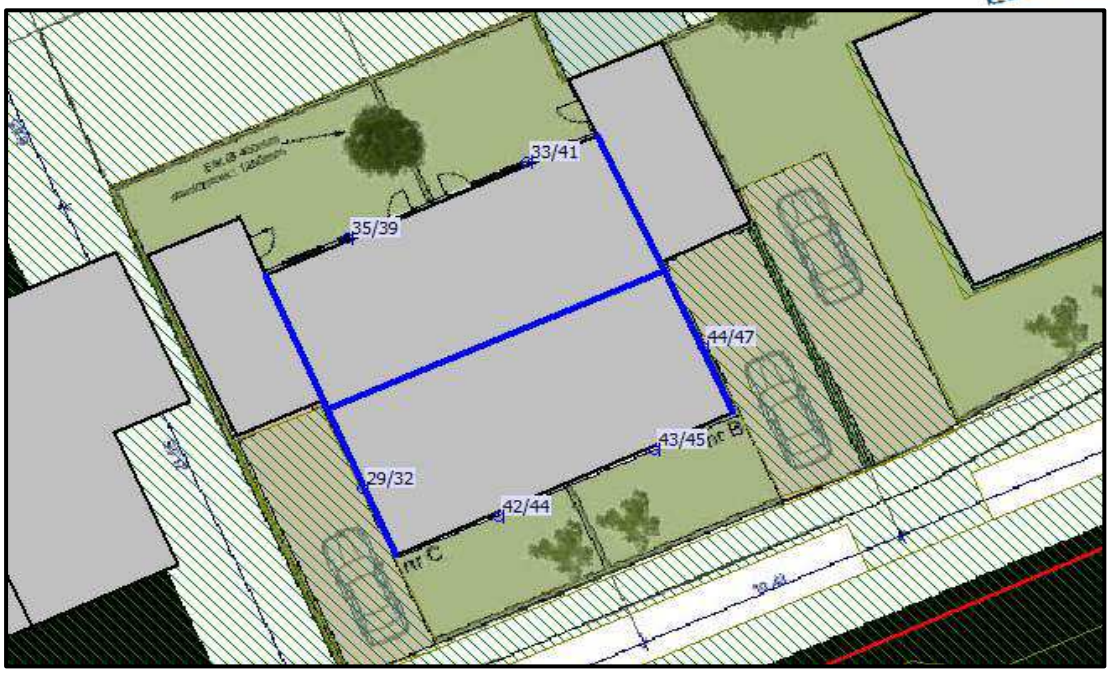


Afbeelding 5. Geluidbelastingen L_{den} (incl. aftrek art. 110g Wgh) Rijksweg A28
Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5 en 4,5 meter

Toetsing
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 44 dB.

3.3. Geluidbelasting vanwege Kampweg

Op afbeelding 6 zijn de berekende geluidbelastingen weergegeven. Een compleet overzicht van de rekenresultaten is opgenomen in bijlage IV.

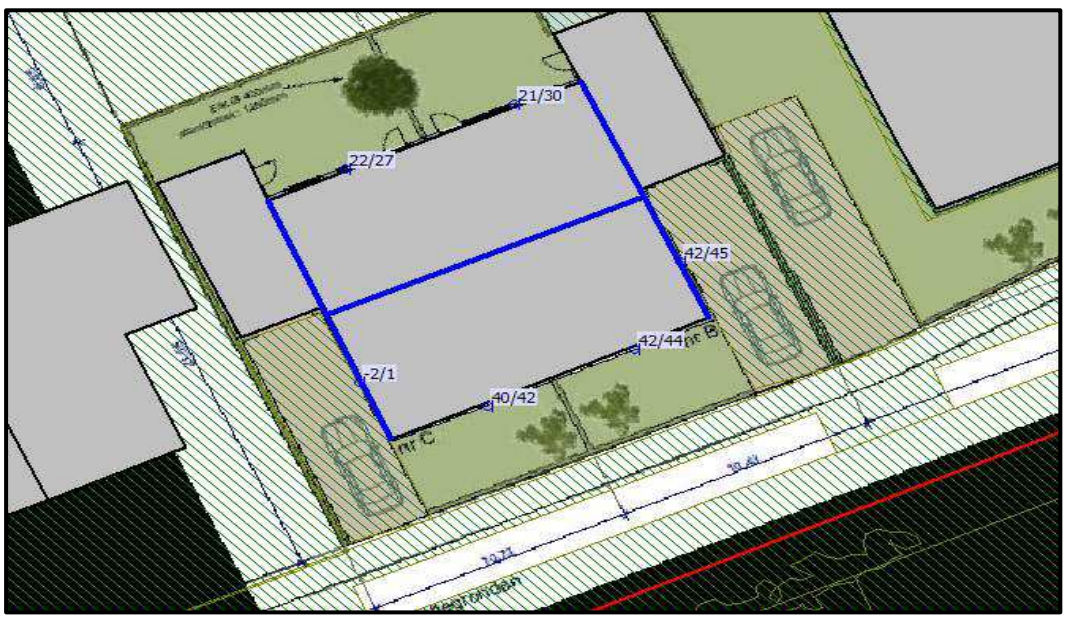


Afbeelding 6. Geluidbelastingen L_{den} (incl. aftrek art. 110g Wgh) Kampweg
Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5 en 4,5 meter

Toetsing
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 47 dB.

3.4. Geluidbelasting vanwege de Kamerlingh Onneslaan (50 km/uur)

Op afbeelding 7 zijn de berekende geluidbelastingen weergegeven. Een compleet overzicht van de rekenresultaten is opgenomen in bijlage IV.



Afbeelding 7. Geluidbelastingen L_{den} (incl. aftrek art. 110g Wgh) Kamerlingh Onneslaan
Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5 en 4,5 mete

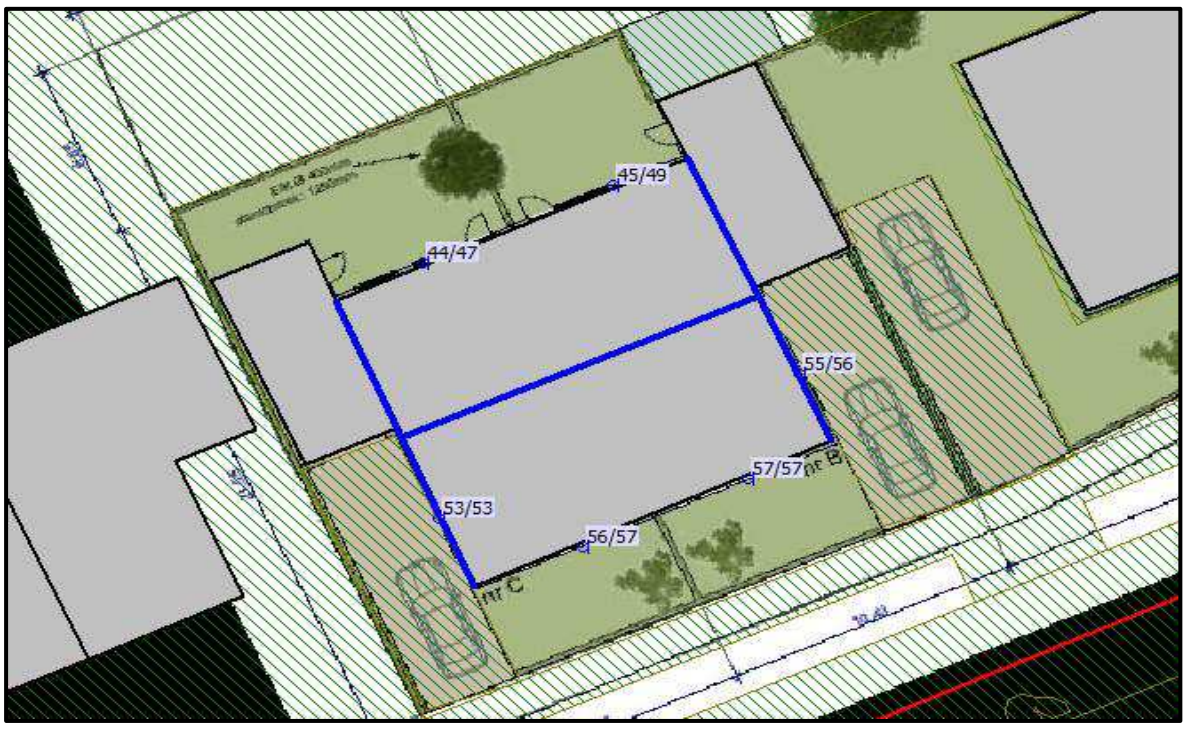
Toetsing
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 45 dB.

3.5. Gecumuleerde geluidbelastingen

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning (bij woonbestemmingen) is het noodzakelijk dat wordt voldaan aan de eisen voor de minimale geluidwering van de gevels. Conform het Bouwbesluit 2012 (artikel 3, lid 1) moet bij een woonfunctie de karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht tenminste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidbelasting op dat geveldeel en 33 dB, met een minimumeis van 20 dB.

Voor de geluidbelasting op de geveldelen wordt conform het Bouwbesluit (formeel) uitgegaan van de verleende hogere waarde zonder de aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder en het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, artikel 3.4 (zie paragraaf 2.3). Echter wordt met oog op een acceptabel woon- en verblijfsklimaat (binnenniveau) meestal uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting, inclusief wegen in een 30 km/uur zone. De cumulatieve geluidbelasting wordt berekend zonder de aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder en het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, artikel 3.4 (zie paragraaf 2.3).

Op afbeelding 8 zijn de berekende cumulatieve geluidbelastingen weergegeven. Een compleet overzicht van de rekenresultaten is opgenomen in bijlage IV.



Afbeelding 8. Geluidbelastingen L_{den} (excl. aftrek art. 110g Wgh) cumulatief
Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 1,5 en 4,5 meter

Toetsing
Het Bouwbesluit gaat ervan uit dat de karakteristieke geluidwering van een gevel van normale bouwkundige opzet op zijn minst 20 dB bedraagt. Ter plaatse van 6 geveldelen wordt de cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB overschreden. De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting bedraagt 57 dB.

Niet voor alle gevels kan worden volstaan met minimale waarde van 20 dB uit het Bouwbesluit. Wij achten een onderzoek naar de geluidwering van de gevels met een geluidbelasting hoger dan 53 dB (tot maximaal 57 dB) echter niet noodzakelijk. Bij nieuwbouw wordt een gevelwering van 24 dB al snel bereikt. Het is aan de vergunningverlenende instantie om te bepalen of een extra onderzoek naar de geluidwering van de gevels wenselijk is.

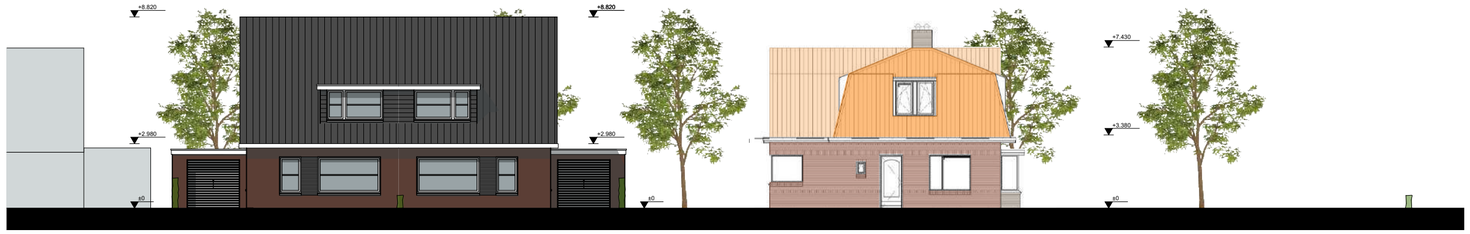
4. CONCLUSIES

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de te realiseren woningen aan de Kampweg 58 te Soesterberg berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen hogere waarde procedure hoeft te worden gevolgd.

Niet voor alle gevels kan worden volstaan met minimale waarde van 20 dB uit het Bouwbesluit. Wij achten een onderzoek naar de geluidwering van de gevels met een geluidbelasting hoger dan 53 dB (tot maximaal 57 dB) echter niet noodzakelijk. Bij nieuwbouw wordt een gevelwering van 24 dB al snel bereikt. Het is aan de vergunningverlenende instantie om te bepalen of een extra onderzoek naar de geluidwering van de gevels nodig is.

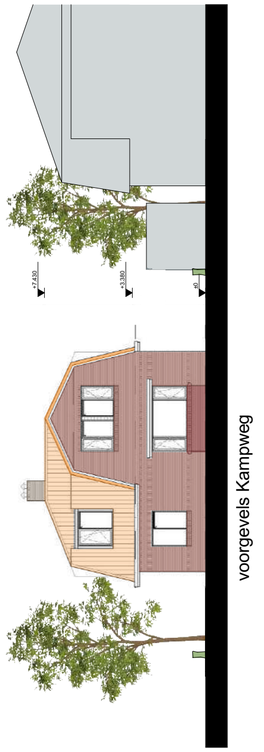
BIJLAGE I. Gegevens



voorgevels Kamerlingh Onneslaan



plattegronden



voorgevels Kampweg



kadastrale gemeente Soest
sectie E
perceel 3616

N

bestaande situatie 1:1000



kadastrale gemeente Soest
sectie E
perceel 3616

N

nieuwe situatie 1:1000

BESCHERMING EN KAP VAN BOMEN

- Vastgesteld dd. 25 november 2014
- De omschreven bomen zijn niet benoemd op de "Bomenkaart Soest", als zijnde een monumentale of waardevolle boom (cat. 2 en3).
- Het plangebied bevindt zich conform "Bomenkaart Soest" in bomenstructuur (cat. 1), parkwijk.
- Zie bestaande situatie tekening met de huidige aanwezige bomen
- Zie nieuwe situatietekening met de te behouden bomen

PARKEERNORM

- Type woning van 150m² BVO of groter
- Parkeernorm voor dit type is 2,0 parkeerplaatsen per woning
- Parkeernorm voor dit type is 1,8 parkeerplaatsen per woning, indien tevens aan de fietsparkeernorm wordt voldaan.
- Fietsparkeernorm voor dit type is 6,0 fietsparkeerplaatsen per woning.
- Woning A, B en C zijn voorzien van een oprit waar 2 parkeerplaatsen, Eventueel kan in de garage een fietsenparkeerplaats, of autoparkeerplaats worden voorzien.
- Conform het begeleidend schrijven van gemeente Soest d.d. 20-02-2018, dient er één parkeerplaats aan het openbare gebied te worden toegevoegd.

OPPERVLAKTE GEGEVENS

Woningtype	BVO woning (begane grond, 1e verdieping, zolder)	BVO garage	BVO carport	Perceeloppervlak
woning Nr. A	180 m²	- m²	- m²	615 m²
woning Nr. B	155 m²	33 m²	- m²	215 m²
woning Nr. C	155 m²	33 m²	- m²	233 m²
totaal	470 m²	66 m²	- m²	1063 m²

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Afwerking	Kleur
gevel metselwerk	baksteen	strengpers	roodbruin
voegen, platvol	mortel	prefab	antraciet
gevel metselwerk	baksteen	strengpers	betongrijs
voegen, platvol	mortel	prefab	betongrijs
kozijnen	hardhout	geschilderd	lichtgrijs
draaiende delen	hardhout	geschilderd	lichtgrijs
voordeuren	hardhout	geschilderd	grijs
tuindeuren	hardhout	geschilderd	grijs
kozijnkaders / accenten	hardhout	geschilderd	wit
garagedeuren	sectionaaldeur	geisoleerd	grijs
waterslagen	beton	prefab	grijs
spekbanden woning A	baksteen	strengpers	grijs
spekbanden	baksteen	strengpers	roodbruin
goot/boeiboord	mulitpaint	geschilderd	wit
HWA	zink	rond	grijs
dakbedekking (hellend)	keramisch	sinus	antraciet
dakbedekking (plat)	PVC / PIB	gefönd	grijs

HEMELWATER

WONING A
- oppervlakte hellend en plat dak (= bebouwd oppervlak) : 121 m²
- infiltratie-eis gemeente: 1 m² dak = 0,01 m³ infiltrerend bergend vermogen
- 105 m² x 0,01 m³ = 1,21 m³ benodigd bergend vermogen
- 1 infiltratiekrat = (1,2 x 0,42 x 0,60) = 0,30 m³ bergend vermogen per krat
- benodigd bergend vermogen kratten = 1,21 m³ / 0,30 m³ = 4,03 > 4 kratten.

WONING B
- oppervlakte hellend en plat dak (= bebouwd oppervlak) : 115 m²
- infiltratie-eis gemeente: 1 m² dak = 0,01 m³ infiltrerend bergend vermogen
- 115 m² x 0,01 m³ = 1,15 m³ benodigd bergend vermogen
- 1 infiltratiekrat = (1,2 x 0,42 x 0,60) = 0,30 m³ bergend vermogen per krat
- benodigd bergend vermogen kratten = 1,15 m³ / 0,30 m³ = 3,83 > 4 kratten

WONING C
- oppervlakte hellend en plat dak (= bebouwd oppervlak) : 115 m²
- infiltratie-eis gemeente: 1 m² dak = 0,01 m³ infiltrerend bergend vermogen
- 115 m² x 0,01 m³ = 1,15 m³ benodigd bergend vermogen
- 1 infiltratiekrat = (1,2 x 0,42 x 0,60) = 0,30 m³ bergend vermogen per krat
- benodigd bergend vermogen kratten = 1,15 m³ / 0,30 m³ = 3,83 > 4 kratten



3D impressie (vanuit ZO-richting)



3D impressie (vanuit Z-richting)



3D impressie (vanuit ZW-richting)

"van visie naar ontwerp,
van ontwerp naar realisatie,
van realisatie naar beleving"

Studio SBA
Liessentstraat 9a, 5405 AH, Uden
Postbus 297, 5400 AG, Uden
tel: +31 (0)4 13 24 34 40

info@studio-sba.nl
www.studio-sba.nl
mob: +31 (0)6 30 67 33 59

opdrachtgever:
Dhr. J. Steringa

project:
Nieuwbouw twee-onder-een-kap woning en verbouw vrijstaande woning te Soesterberg

betreft: **Gevels, plattegronden, situatie en 3D impressies**
datum tekening: **24-04-2018**

onderdeel: **Schetsontwerp**
datum vorige tekening: **21-04-2017**

afmeting:	schaal:	werknummer:	tekeningnummer:
A2	**1 : 200**	**RS.17.43**	**SO-03**

Interpretatie verkeersgegevens

Kampweg (zuid)

Bron gegevens	Gemeente Soest
Wegdektype	Refrentiewegdek/Elementenverharding in keperverband
Snelheid	50 km/h
Herkomstjaar gegevens	2010
Planjaar	2030
Autonome groei %	1,0%
Autonome groei factor	1,22

Toelichting kleuren:
Aangeleverde gegevens
Toegepaste gegevens

Periode	Intensiteiten						Intensiteiten autonome groei						Verdelingen			
	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal
Dag (07.00-19.00 uur)	2014	83	42	2139	79,08	6,59	2457	101	51	2610	79,08	6,59	94,16%	3,88%	1,96%	100,0%
Avond (19.00-23.00 uur)	398	8	3	409	15,12	3,78	486	10	4	499	15,12	3,78	97,31%	1,96%	0,73%	100,0%
Nacht (23.00-07.00 uur)	151	5	1	157	5,80	0,73	184	6	1	192	5,80	0,73	96,18%	3,18%	0,64%	100,0%
Totaal weekdag	2563	96	46	2705	100,00		3127	117	56	3301	100,00					

Kampweg (noord)

Bron gegevens	Gemeente Soest
Wegdektype	Refrentiewegdek/Elementenverharding in keperverband
Snelheid	50 km/h
Herkomstjaar gegevens	2016
Planjaar	2030
Autonome groei %	1,0%
Autonome groei factor	1,15

Toelichting kleuren:
Aangeleverde gegevens
Toegepaste gegevens

Periode	Intensiteiten						Intensiteiten autonome groei						Verdelingen			
	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal
Dag (07.00-19.00 uur)	1488	46	29	1563	79,30	6,61	1710	53	33	1797	79,30	6,61	95,20%	2,94%	1,86%	100,0%
Avond (19.00-23.00 uur)	262	5	2	269	13,65	3,41	301	6	2	309	13,65	3,41	97,40%	1,86%	0,74%	100,0%
Nacht (23.00-07.00 uur)	136	2	1	139	7,05	0,88	156	2	1	160	7,05	0,88	97,84%	1,44%	0,72%	100,0%
Totaal weekdag	1886	53	32	1971	100,00		2168	61	37	2266	100,00					

Kamerlingh Onneslaan (west)

Bron gegevens	Gemeente Soest
Wegdektype	Refrentiewegdek/Elementenverharding in keperverband
Snelheid	30 km/h
Herkomstjaar gegevens	2016
Planjaar	2030
Autonome groei %	1,0%
Autonome groei factor	1,15

Toelichting kleuren:
Aangeleverde gegevens
Toegepaste gegevens

Periode	Intensiteiten						Intensiteiten autonome groei						Verdelingen			
	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal
Dag (07.00-19.00 uur)	1494	40	22	1556	78,67	6,56	1717	46	25	1789	78,67	6,56	96,02%	2,57%	1,41%	100,0%
Avond (19.00-23.00 uur)	311	3	3	317	16,03	4,01	357	3	3	364	16,03	4,01	98,11%	0,95%	0,95%	100,0%
Nacht (23.00-07.00 uur)	103	2	0	105	5,31	0,66	118	2	0	121	5,31	0,66	98,10%	1,90%	0,00%	100,0%
Totaal weekdag	1908	45	25	1978	100,00		2193	52	29	2274	100,00					

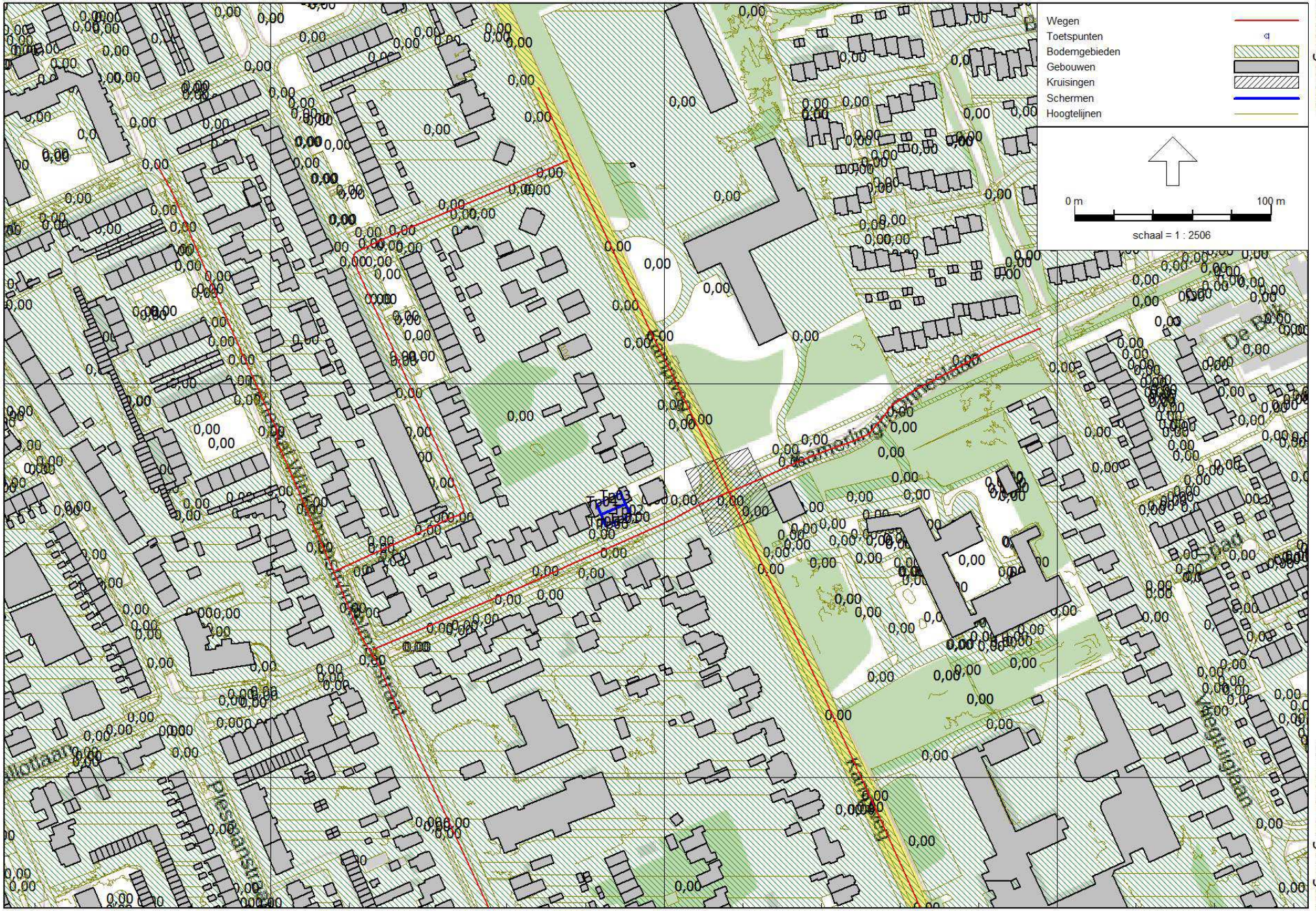
Kamerlingh Onneslaan (oost)

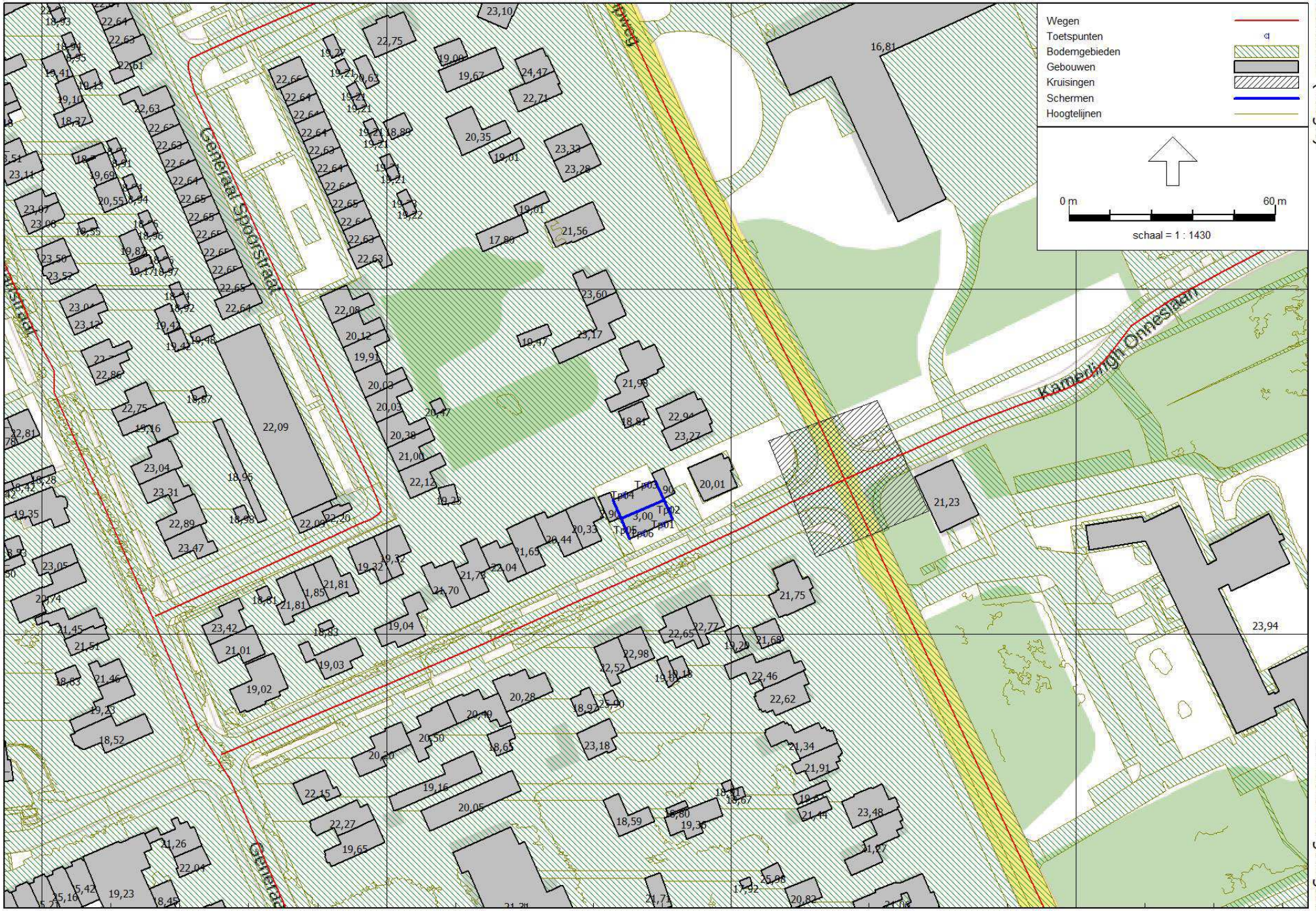
Bron gegevens	Gemeente Soest
Wegdektype	Refrentiewegdek/Elementenverharding in keperverband
Snelheid	30 km/h
Herkomstjaar gegevens	2016
Planjaar	2030
Autonome groei %	1,0%
Autonome groei factor	1,15

Toelichting kleuren:
Aangeleverde gegevens
Toegepaste gegevens

Periode	Intensiteiten						Intensiteiten autonome groei						Verdelingen			
	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal	%	%/uur	licht	middel	zwaar	totaal
Dag (07.00-19.00 uur)	1063	97	23	1183	78,55	6,55	1222	111	26	1360	78,55	6,55	89,86%	8,20%	1,94%	100,0%
Avond (19.00-23.00 uur)	218	11	1	230	15,27	3,82	251	13	1	264	15,27	3,82	94,78%	4,78%	0,43%	100,0%
Nacht (23.00-07.00 uur)	84	9	0	93	6,18	0,77	97	10	0	107	6,18	0,77	90,32%	9,68%	0,00%	100,0%
Totaal weekdag	1365	117	24	1506	100,00		1569	134	28	1731	100,00					

BIJLAGE II. Afbeeldingen rekenmodel

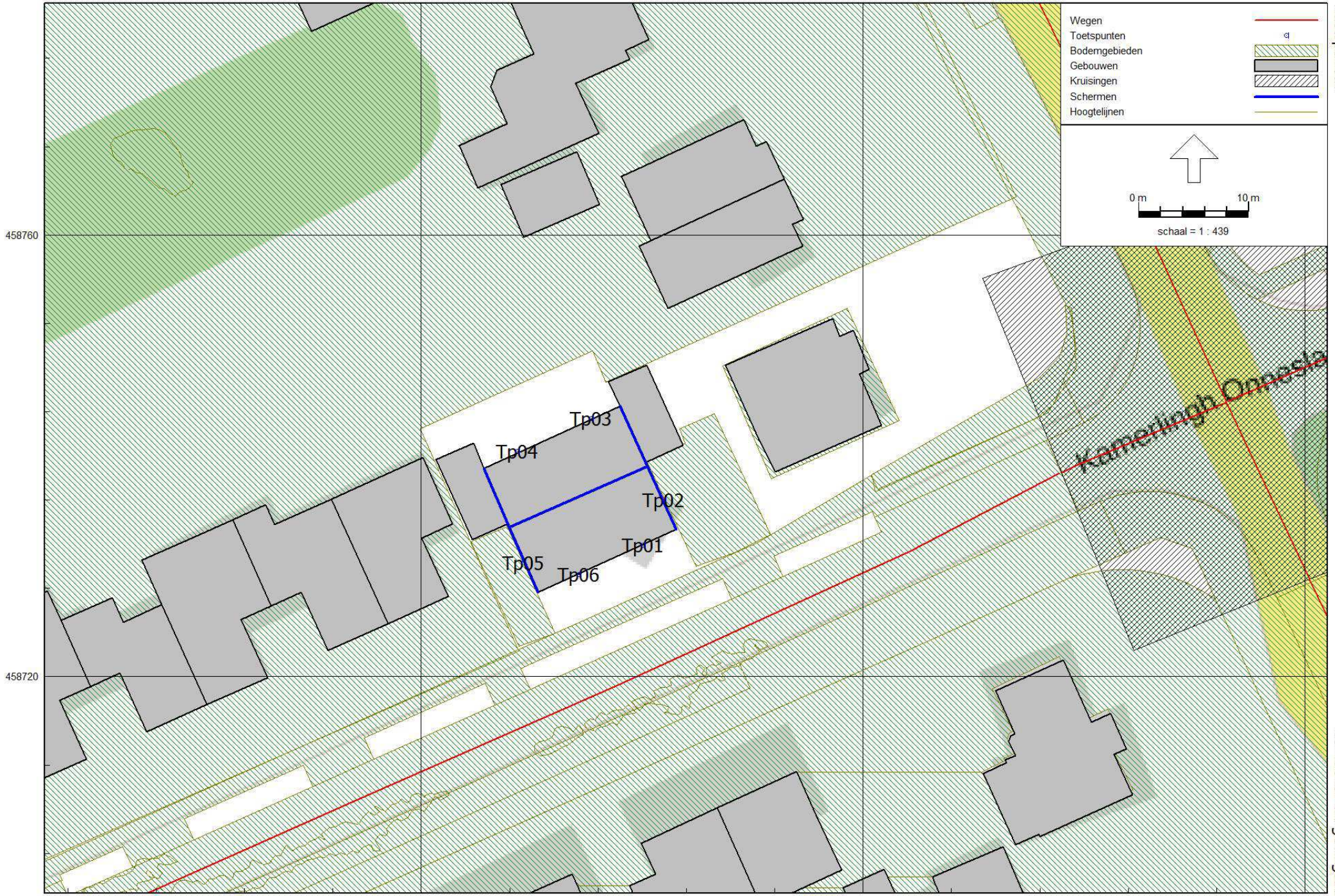

Wegen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
Kruisingen
Schermen
Hoogtelijnen
0 m
100 m
schaal = 1 : 2506
458800
458600
148000
148200
148400
Kampweg
Plesmanstraat
Vliegtuiglaan
De Brik
Pad



Gebouwen (hoogte)

De Roever Omgevingsadvies

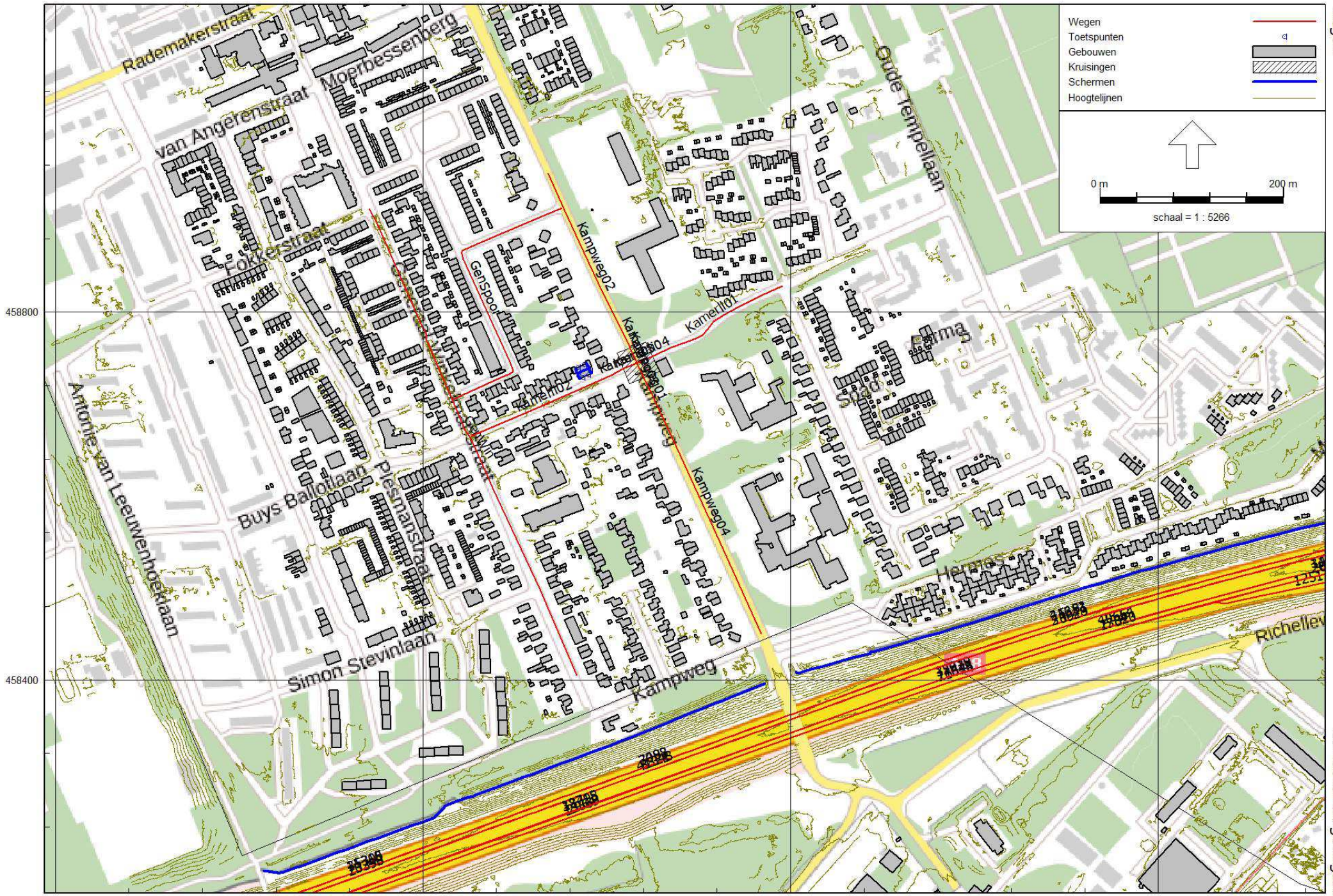
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - C01] , Geomilieu V4.30



Toetspunten

De Roever Omgevingsadvies

Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - C01] , Geomilieu V4.30



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - C01] , Geomilieu V4.30

BIJLAGE III. Invoergegevens rekenmodel

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: C01

Model eigenschap	
Omschrijving	C01
Verantwoordelijke	t.oerlemans
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	t.oerlemans op 2-5-2018
Laatst ingezien door	t.oerlemans op 23-5-2018
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.30
Definitief	23-05-2018
Definitief verklaard door	t.oerlemans op 23-5-2018
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Berekening volgens rekenmethode	RMG-2012
Zoekafstand [m]	--
Max. reflectie afstand tot bron [m]	--
Max. reflectie afstand tot ontvanger [m]	--
Standaard bodemfactor	1,00
Zichthoek [grd]	2
Maximum reflectiediepte	1
Reflectie in woonwijkschermen	Ja
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50

Rapport: Groepsreducties
Model: C01

Groep	Reductie			Sommatie		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Bodemgebieden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gebouwen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hoogtelijnen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wegen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30 km/uur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A28	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kamerlingh Onneslaan (50)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Kampweg	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

Model: C01
versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - Kampweg 58 te Soesterberg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Groep	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Hbron	Helling	Wegdek	V(LV(D))	V(LV(A))
15095	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
11917	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
8821	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
16788	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W0	50	50
34927	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
23043	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
7482	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
3098	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
12512	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W0	80	80
20582	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
15096	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W0	65	65
40664	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
12028	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
41348	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
2523	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
25693	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
8364	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
21674	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
11406	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
17034	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
21563	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
17820	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
16546	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
23048	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
35319	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
4322	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
32424	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
41351	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
30929	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
20036	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
7714	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
35305	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
15249	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
18498	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
13369	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
11310	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121
2964	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	121	121

Model: C01
versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - Kampweg 58 te Soesterberg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)
15095	121	100	100	100	90	90	90	6432,00	--	17,26	3,87	--	100,00	100,00	--	--	--	--
11917	115	100	100	100	90	90	90	24336,00	8,23	--	0,15	100,00	--	100,00	--	--	--	--
8821	115	100	100	100	90	90	90	26052,00	8,22	--	0,17	100,00	--	100,00	--	--	--	--
16788	50	50	50	50	50	50	50	5728,00	6,74	3,11	0,84	96,37	96,07	91,67	1,55	1,12	2,08	2,07
34927	121	100	100	100	90	90	90	6432,00	--	17,26	3,87	--	100,00	100,00	--	--	--	--
23043	115	100	100	100	90	90	90	34224,00	8,20	--	0,19	77,99	--	57,58	9,08	--	12,12	12,93
7482	121	100	100	100	90	90	90	9404,00	--	13,41	5,80	--	78,91	57,43	--	6,50	13,58	--
3098	115	100	100	100	90	90	90	33872,00	8,18	--	0,23	77,29	--	56,96	9,39	--	13,92	13,32
12512	80	80	80	80	75	75	75	5728,00	6,74	3,11	0,84	96,37	96,07	91,67	1,55	1,12	2,08	2,07
20582	121	100	100	100	90	90	90	9172,00	--	15,45	4,78	--	78,33	56,85	--	5,65	11,87	--
15096	65	65	65	65	65	65	65	5728,00	6,74	3,11	0,84	96,37	96,07	91,67	1,55	1,12	2,08	2,07
40664	115	100	100	100	90	90	90	26584,00	8,24	--	0,14	100,00	--	100,00	--	--	--	--
12028	121	100	100	100	90	90	90	6928,00	--	17,26	3,87	--	100,00	100,00	--	--	--	--
41348	121	100	100	100	90	90	90	6484,00	--	15,35	4,83	--	100,00	100,00	--	--	--	--
2523	121	100	100	100	90	90	90	6928,00	--	17,26	3,87	--	100,00	100,00	--	--	--	--
25693	115	100	100	100	90	90	90	33872,00	8,18	--	0,23	77,29	--	56,96	9,39	--	13,92	13,32
8364	115	100	100	100	90	90	90	33872,00	8,18	--	0,23	77,29	--	56,96	9,39	--	13,92	13,32
21674	115	100	100	100	90	90	90	34224,00	8,20	--	0,19	77,99	--	57,58	9,08	--	12,12	12,93
11406	121	100	100	100	90	90	90	6484,00	--	15,35	4,83	--	100,00	100,00	--	--	--	--
17034	121	100	100	100	90	90	90	9172,00	--	15,45	4,78	--	78,33	56,85	--	5,65	11,87	--
21563	121	100	100	100	90	90	90	9404,00	--	13,41	5,80	--	78,91	57,43	--	6,50	13,58	--
17820	121	100	100	100	90	90	90	9720,00	--	15,53	4,73	--	79,21	58,26	--	5,43	11,52	--
16546	121	100	100	100	90	90	90	9720,00	--	15,53	4,73	--	79,21	58,26	--	5,43	11,52	--
23048	121	100	100	100	90	90	90	6484,00	--	15,35	4,83	--	100,00	100,00	--	--	--	--
35319	115	100	100	100	90	90	90	26584,00	8,24	--	0,14	100,00	--	100,00	--	--	--	--
4322	115	100	100	100	90	90	90	31800,00	8,20	--	0,20	76,84	--	57,14	9,55	--	11,11	13,61
32424	115	100	100	100	90	90	90	31800,00	8,20	--	0,20	76,84	--	57,14	9,55	--	11,11	13,61
41351	121	100	100	100	90	90	90	9404,00	--	13,41	5,80	--	78,91	57,43	--	6,50	13,58	--
30929	115	100	100	100	90	90	90	26052,00	8,22	--	0,17	100,00	--	100,00	--	--	--	--
20036	115	100	100	100	90	90	90	24336,00	8,23	--	0,15	100,00	--	100,00	--	--	--	--
7714	115	100	100	100	90	90	90	26052,00	8,22	--	0,17	100,00	--	100,00	--	--	--	--
35305	115	100	100	100	90	90	90	33872,00	8,18	--	0,23	77,29	--	56,96	9,39	--	13,92	13,32
15249	121	100	100	100	90	90	90	6484,00	--	15,35	4,83	--	100,00	100,00	--	--	--	--
18498	121	100	100	100	90	90	90	6928,00	--	17,26	3,87	--	100,00	100,00	--	--	--	--
13369	115	100	100	100	90	90	90	34224,00	8,20	--	0,19	77,99	--	57,58	9,08	--	12,12	12,93
11310	121	100	100	100	90	90	90	9404,00	--	13,41	5,80	--	78,91	57,43	--	6,50	13,58	--
2964	121	100	100	100	90	90	90	9720,00	--	15,53	4,73	--	79,21	58,26	--	5,43	11,52	--

Model: C01
versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - Kampweg 58 te Soesterberg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	%ZV(A)	%ZV(N)
15095	--	--
11917	--	--
8821	--	--
16788	2,81	6,25
34927	--	--
23043	--	30,30
7482	14,59	28,99
3098	--	29,11
12512	2,81	6,25
20582	16,02	31,28
15096	2,81	6,25
40664	--	--
12028	--	--
41348	--	--
2523	--	--
25693	--	29,11
8364	--	29,11
21674	--	30,30
11406	--	--
17034	16,02	31,28
21563	14,59	28,99
17820	15,36	30,22
16546	15,36	30,22
23048	--	--
35319	--	--
4322	--	31,75
32424	--	31,75
41351	14,59	28,99
30929	--	--
20036	--	--
7714	--	--
35305	--	29,11
15249	--	--
18498	--	--
13369	--	30,30
11310	14,59	28,99
2964	15,36	30,22

Model: C01
versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - Kampweg 58 te Soesterberg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Groep	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Hbron	Helling	Wegdek	V(LV(D))	V(LV(A))
32715	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
20390	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	--	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
20036	0 / 0,000 / 0,000	A28	--	14,00	Absoluut	Intensiteit	True	0,0	0,75	0	W2	115	115
Kampweg02	Kampweg noord 1	Kampweg	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0	50	50
Kampweg01	Kampweg zuid 1	Kampweg	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W9a	50	50
Kampweg03	Kampweg noord 2	Kampweg	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W9a	50	50
Kampweg04	Kampweg zuid 2	Kampweg	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0	50	50
GenWin	Generaal Winkelmanstraat	30 km/uur	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W9a	30	30
GenSpoor	Generaal Spoorstraat	30 km/uur	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W9a	30	30
Kamerli02	Kamerlingh Onneslaan (west)	30 km/uur	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0	30	30
Kamerli01	Kamerlingh Onneslaan (oost)	30 km/uur	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0	30	30
Kamerli04	Kamerlingh Onneslaan (oost)	Kamerlingh Onneslaan (50)	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W9a	50	50
Kamerli03	Kamerlingh Onneslaan (west)	Kamerlingh Onneslaan (50)	0,00	--	Relatief	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W9a	50	50

Model: C01
versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - Kampweg 58 te Soesterberg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)
32715	115	100	100	100	90	90	90	26584,00	8,24	--	0,14	100,00	--	100,00	--	--	--	--
20390	115	100	100	100	90	90	90	26052,00	8,22	--	0,17	100,00	--	100,00	--	--	--	--
20036	115	100	100	100	90	90	90	24336,00	8,23	--	0,15	100,00	--	100,00	--	--	--	--
Kampweg02	50	50	50	50	50	50	50	2266,00	6,61	3,41	0,88	95,20	97,40	97,84	2,94	1,86	1,44	1,86
Kampweg01	50	50	50	50	50	50	50	3301,00	6,59	3,78	0,73	94,16	97,31	96,18	3,88	1,96	3,18	1,96
Kampweg03	50	50	50	50	50	50	50	2266,00	6,61	3,41	0,88	95,20	97,40	97,84	2,94	1,86	1,44	1,86
Kampweg04	50	50	50	50	50	50	50	3301,00	6,59	3,78	0,73	94,16	97,31	96,18	3,88	1,96	3,18	1,96
GenWin	30	30	30	30	30	30	30	2274,00	6,56	4,01	0,66	96,02	98,11	98,10	2,57	0,95	1,90	1,41
GenSpoor	30	30	30	30	30	30	30	1137,00	6,56	4,01	0,66	96,02	98,11	98,10	2,57	0,95	1,90	1,41
Kamerli02	30	30	30	30	30	30	30	2274,00	6,56	4,01	0,66	96,02	98,11	98,10	2,57	0,95	1,90	1,41
Kamerli01	30	30	30	30	30	30	30	1731,00	6,55	3,82	0,77	89,86	94,78	90,32	8,20	4,78	9,68	1,94
Kamerli04	50	50	50	50	50	50	50	1731,00	6,55	3,82	0,77	89,86	94,78	90,32	8,20	4,78	9,68	1,94
Kamerli03	50	50	50	50	50	50	50	2274,00	6,56	4,01	0,66	96,02	98,11	98,10	2,57	0,95	1,90	1,41

Model: C01
versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - Kampweg 58 te Soesterberg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	%ZV(A)	%ZV(N)
32715	--	--
20390	--	--
20036	--	--
Kampweg02	0,74	0,72
Kampweg01	0,73	0,64
Kampweg03	0,74	0,72
Kampweg04	0,73	0,64
GenWin	0,95	--
GenSpoor	0,95	--
Kamerli02	0,95	--
Kamerli01	0,43	--
Kamerli04	0,43	--
Kamerli03	0,95	--

Model: C01
versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - Kampweg 58 te Soesterberg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
Tp01	Voorgevel woning B	148180,12	458731,89	16,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
Tp02	Zijgevel woning B	148181,96	458736,03	16,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
Tp03	Achtergevel woning B	148175,38	458743,41	16,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
Tp04	Achtergevel woning C	148168,73	458740,38	16,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
Tp05	Zijgevel woning C	148169,27	458730,31	16,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
Tp06	Voorgevel woning C	148174,31	458729,24	16,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja

Model: C01
versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - Kampweg 58 te Soesterberg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl.L 63	Refl.L 8k	Refl.R 63	Refl.R 8k
3101		149287,49	458638,81	--	--	Eigen waarde	2 dB	Nee	0,00	0,00	0,00	0,00
3569		148371,67	458396,26	--	--	Eigen waarde	2 dB	Nee	0,00	0,00	0,00	0,00
3582		148486,51	458429,95	--	--	Eigen waarde	2 dB	Nee	0,00	0,00	0,00	0,00
4210		149287,49	458638,81	--	--	Eigen waarde	2 dB	Nee	0,00	0,00	0,00	0,00
5790		149313,59	458857,74	--	--	Eigen waarde	2 dB	Nee	0,00	0,00	0,00	0,00
zijdak		148165,69	458738,88	--	19,00	Relatief aan onderliggend item	0 dB	Nee	0,80	0,80	0,80	0,80
zijdak		148177,99	458744,47	--	19,00	Relatief aan onderliggend item	0 dB	Nee	0,80	0,80	0,80	0,80
nok		148180,49	458739,04	5,80	19,00	Relatief aan onderliggend item	2 dB	Nee	0,20	0,20	0,20	0,20

Model: C01
versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - Kampweg 58 te Soesterberg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Kruisingen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Corr.
Kruising	Kruising	1

Model: C01
versie C01 van Kampweg 58 te Soesterberg - Kampweg 58 te Soesterberg
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl.L 63	Refl.L 8k	Refl.R 63	Refl.R 8k
3101		149287,49	458638,81	--	--	Eigen waarde	2 dB	Nee	0,00	0,00	0,00	0,00
3569		148371,67	458396,26	--	--	Eigen waarde	2 dB	Nee	0,00	0,00	0,00	0,00
3582		148486,51	458429,95	--	--	Eigen waarde	2 dB	Nee	0,00	0,00	0,00	0,00
4210		149287,49	458638,81	--	--	Eigen waarde	2 dB	Nee	0,00	0,00	0,00	0,00
5790		149313,59	458857,74	--	--	Eigen waarde	2 dB	Nee	0,00	0,00	0,00	0,00
zijdak		148165,69	458738,88	--	19,00	Relatief aan onderliggend item	0 dB	Nee	0,80	0,80	0,80	0,80
zijdak		148177,99	458744,47	--	19,00	Relatief aan onderliggend item	0 dB	Nee	0,80	0,80	0,80	0,80
nok		148180,49	458739,04	5,80	19,00	Relatief aan onderliggend item	2 dB	Nee	0,20	0,20	0,20	0,20

BIJLAGE IV. Rekenresultaten

Rapport: Resultatentabel
Model: C01
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: A28
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Tp01_A	Voorgevel woning B	1,50	39,8	37,1	33,9	41,9
Tp01_B	Voorgevel woning B	4,50	41,6	38,8	35,5	43,6
Tp02_A	Zijgevel woning B	1,50	40,8	37,9	34,8	42,9
Tp02_B	Zijgevel woning B	4,50	41,6	38,8	35,6	43,7
Tp03_A	Achtergevel woning B	1,50	37,9	35,1	32,1	40,1
Tp03_B	Achtergevel woning B	4,50	39,4	36,7	33,5	41,6
Tp04_A	Achtergevel woning C	1,50	37,4	34,5	31,5	39,5
Tp04_B	Achtergevel woning C	4,50	38,8	36,1	32,9	41,0
Tp05_A	Zijgevel woning C	1,50	39,0	36,3	33,1	41,1
Tp05_B	Zijgevel woning C	4,50	39,4	36,7	33,2	41,4
Tp06_A	Voorgevel woning C	1,50	40,0	37,2	34,0	42,1
Tp06_B	Voorgevel woning C	4,50	41,7	39,0	35,7	43,8

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: C01
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Kamerlingh Onneslaan (50)
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Tp01_A	Voorgevel woning B	1,50	41,6	39,0	31,4	42,0
Tp01_B	Voorgevel woning B	4,50	43,6	40,9	33,3	44,0
Tp02_A	Zijgevel woning B	1,50	42,0	39,3	31,7	42,4
Tp02_B	Zijgevel woning B	4,50	44,2	41,5	33,9	44,6
Tp03_A	Achtergevel woning B	1,50	20,3	17,1	10,0	20,6
Tp03_B	Achtergevel woning B	4,50	29,7	26,6	19,9	30,1
Tp04_A	Achtergevel woning C	1,50	22,1	19,0	11,8	22,4
Tp04_B	Achtergevel woning C	4,50	26,9	23,9	16,9	27,3
Tp05_A	Zijgevel woning C	1,50	-1,9	-4,7	-12,8	-1,7
Tp05_B	Zijgevel woning C	4,50	0,7	-2,1	-10,2	0,9
Tp06_A	Voorgevel woning C	1,50	39,8	37,2	29,6	40,3
Tp06_B	Voorgevel woning C	4,50	41,9	39,2	31,7	42,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: C01
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Kampweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Tp01_A	Voorgevel woning B	1,50	42,9	39,8	33,1	43,3
Tp01_B	Voorgevel woning B	4,50	44,9	41,8	35,1	45,3
Tp02_A	Zijgevel woning B	1,50	43,7	40,7	33,9	44,2
Tp02_B	Zijgevel woning B	4,50	46,0	43,0	36,3	46,5
Tp03_A	Achtergevel woning B	1,50	32,8	29,6	23,1	33,3
Tp03_B	Achtergevel woning B	4,50	40,0	36,8	30,7	40,6
Tp04_A	Achtergevel woning C	1,50	34,2	31,0	24,8	34,7
Tp04_B	Achtergevel woning C	4,50	38,5	35,3	29,2	39,1
Tp05_A	Zijgevel woning C	1,50	28,2	24,9	18,7	28,7
Tp05_B	Zijgevel woning C	4,50	31,0	27,8	21,6	31,6
Tp06_A	Voorgevel woning C	1,50	41,3	38,3	31,6	41,8
Tp06_B	Voorgevel woning C	4,50	43,3	40,3	33,6	43,8

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: C01
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Wegen
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Tp01_A	Voorgevel woning B	1,50	56,1	53,4	46,0	56,5
Tp01_B	Voorgevel woning B	4,50	56,9	54,2	46,9	57,4
Tp02_A	Zijgevel woning B	1,50	54,8	52,0	44,9	55,3
Tp02_B	Zijgevel woning B	4,50	55,6	52,8	45,8	56,1
Tp03_A	Achtergevel woning B	1,50	43,5	40,5	35,7	44,7
Tp03_B	Achtergevel woning B	4,50	47,7	44,6	39,3	48,6
Tp04_A	Achtergevel woning C	1,50	43,3	40,2	35,5	44,5
Tp04_B	Achtergevel woning C	4,50	46,3	43,2	38,1	47,3
Tp05_A	Zijgevel woning C	1,50	52,9	50,2	42,7	53,3
Tp05_B	Zijgevel woning C	4,50	52,5	49,8	42,4	52,9
Tp06_A	Voorgevel woning C	1,50	55,8	53,1	45,6	56,2
Tp06_B	Voorgevel woning C	4,50	56,5	53,8	46,4	57,0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

STERKA PROJECTONTWIKKELING

Nieuwsbrief

Uitgavenr.: 1 d.d. 25-09-2018 Project: Kampweg 58

Inleiding

1

Beste bewoners,
Middels deze nieuwsbrief willen wij u op de hoogte brengen van en houden over de voortgang van het project: Herontwikkeling en verbouw van het perceel met de woning gelegen op de hoek van de Kampweg 58 - Kamerlingh Onneslaan.

Opdrachtgever:

2

Opdrachtgever voor dit project is:
Sterka beheer B.V.

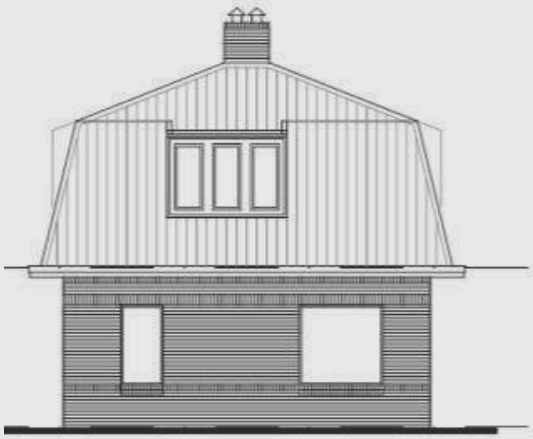
STERKA PROJECTONTWIKKELING

Hoofdaannemer: Aannemersbedrijf R. Steringa

3

Wij stellen ons aan u voor als hoofdaannemer van dit project.
Aannemersbedrijf R. Steringa heeft van Sterka beheer B.V. de opdracht gekregen om de bestaande woning aan de Kampweg 58 grondig te verbouwen. Zie impressie rechts.

AANNEMERSBEDRIJF R. STERINGA ONDERHOUD-VERBOUW-REPARATIES



voorgevel bestaand



voorgevel nieuw

Impressie voorgevel Kampweg 58.

Voor een toelichting of meer uitgebreide tekeningen kunt u kontact met ons opnemen via de contactgegevens onder aan deze nieuwsbrief.



1 - Bestaande woning Kampweg 58.

2 - Te realiseren nieuwe woning 1.

3 - Te realiseren nieuwe woning 2.

4 - Extra aan te leggen parkeerplaats.


voorgevels Kamerlingh Onneslaan

Wij vragen u per mail of telefoon te reageren op de voorgenomen ontwikkeling voor vrijdag 12 oktober. een afspraak plannen voor meer informatie kan natuurlijk ook:

Vervolg

Zoals u inmiddels heeft kunnen zien is de verbouw van de bestaande woning inmiddels gestart. Wij proberen de overlast tot een minimum te beperken, echter zal er zo nu en dan wat geluidshinder kunnen zijn. Ook hebben wij te maken met aan- en afvoer van bouwmaterialen en afval. Wij vragen hiervoor uw begrip. Mocht u eventueel toch klachten of opmerkingen hebben, dan vragen wij u dit bij ons te melden.

Ook gelet op de veiligheid op en rond de bouwplaats stellen wij een paar extra ogen zeer op prijs. Ziet of hoort u iets verdachts op of rond de bouwplaats, dan wordt een melding bij de opdrachtgever of de hoofdaannemer hierover altijd gewaardeerd.

De ontwikkeling

Naast de verbouw van de bestaande woning, zijn wij met de gemeente in gesprek over de voorgenomen ontwikkeling op het terrein gelegen aan de zijde van de Kamerlingh Onneslaan.

Wij hebben op dit terrein een plan ontwikkeld dat aansluit op de ontwikkeling die reeds enkele jaren geleden heeft plaatsgevonden op de hoek van de Generaal Winkelmanstraat met de Kamerlingh-Onneslaan. Dit was een vergelijkbare situatie met de huidige situatie op de hoek Kampweg - Kamerlingh Onneslaan. Wij proberen in dit plan zoveel mogelijk de bomen te sparen en aansluiting te zoeken met de bestaande bebouwing in de straat. Onderstaande impressie geeft schematisch weer hoe dit plan er uit zou moeten komen te zien.

Mocht u op of aanmerkingen hebben die wij nog in dit plan zouden kunnen verwerken, dan nodigen wij u van harte uit om dit op korte termijn bij ons kenbaar te maken. Ook wanneer u meer informatie over het project wenst, kunt u zich tot ons wenden.

Wij gaan er vanuit dat wij u hierbij voor nu voldoende geïnformeerd hebben, en hopen op een prettige samenwerking voor de komende tijd.

Opdrachtgever:

Sterka Beheer B.V.

Contactpersoon:

Mobiel nr.:

e-mailadres:

Hoofdaannemer:

Aannemersbedrijf R. Steringa

Contactpersoon:

Mobiel nr.:

e-mailadres:

Betreft: Reactie omwonenden voorgenomen ontwikkeling perceel Kampweg 58 door direct omwonenden.

Bijlage: Nieuwsbrief Sterka projectontwikkeling.

Geachte heren

Naar aanleiding van de nieuwsbrief dd 25-09-2018 die wij als buurtbewoners hebben ontvangen, ontvangt u hierbij onze reactie ten aanzien van de huidige en de door u voorgenomen bouw van twee huizen op de kampweg 58.
Onze reactie luidt unaniem als volgt:

Wij keuren de voorgenomen bouw van twee huizen zoals beschreven in uw nieuwsbrief in zijn volledigheid af. Wij dragen daar de volgende argumenten voor aan:

1. Voor direct omwonenden naast en tegenover deze huizen ontstaat een significant verlies aan privacy. Aan alle zijden ontstaat een grote mate van inkijk in ramen en deuren door de voorgenomen bouw.
2. Er zal een duidelijke en negatieve verandering van het straatbeeld ontstaan. Dit deel van de straat wordt gekenmerkt door ruimte en groen, een belangrijk kenmerk van de kom Soesterberg. Met de voorgenomen ontwikkeling gaat deze aanblik verloren en ontstaat een aanblik met veel steen. Naar onze mening is de gemaakte vergelijking over de situatie bij de hoek van de Generaal Winkelmannstraat met de Kamerlingh Onneslaan, dan ook niet passend.
3. De bestaande groenstrook langs de Kamerlingh Onneslaan zal door deze ontwikkeling verdwijnen en vervangen worden door opritten.
4. De voorgenomen bouw zal de verkeersdruk in de straat en de parkeerdruk doen toenemen, de benodigde extra aan te leggen parkeerplaats maakt de straat minder overzichtelijk waarmee een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaat.
5. Er ontstaat geluidsoverlast. Geluid vanaf de A28 dat nu gedempt wordt door de diepe tuin en begroeiing zal worden gereflecteerd door deze nieuwe bebouwing.
6. Naast nummer 7A ontstaat een smalle en donkere steeg waar nu een ruime achteromgang bestaat. Dit zal een gevoel van onveiligheid en beperking van de huidige functionaliteit doen ontstaan.
7. Door de voorgenomen aanleg van een oprit ontstaat een probleem van erfdeling en overpad.

Naast genoemde inhoudelijke argumenten tegen de voorgenomen plannen merken wij dat de geldende procedures vanuit de projectonwikkelaar niet goed verlopen. De wijze waarop de buurtinspraak verloopt is verwarrend. Wij zijn via een ongeadresseerde nieuwsbrief op de hoogte gebracht van de plannen. In deze nieuwsbrief staan verschillende data en deadlines voor reacties. Wij voelen ons door deze handelswijze onder druk gezet door de projectontwikkelaar en voelen ons geïntimideerd. De begeleidende brief doet vermoeden dat de gemeente volledig op de hoogte en betrokken is, wat gezien de beschreven procedurele stappen niet mogelijk is.
Ook gaan wij als buurtbewoners omwille van de transparantie naar u beide de gemeente op de hoogte stellen van dit schrijven. Uiteraard dient u hetzelfde te doen vanuit de voorgeschreven procedure.
Buiten de genoemde nieuwsbrief heeft u geen initiatieven ontplooid om vooroverleg met omwonenden over de voorgenomen ontwikkelingen te voeren.

Hoogachtend,

Bewoners Kamerlingh Onneslaan 7A
3769DN Soesterberg

Bewoners Kamerlingh Onneslaan 12
3769DM Soesterberg

Bewoners Kamerlingh Onneslaan 14
3769DM Soesterberg

Bewoners Kamerlingh Onneslaan 16
3769DM Soesterberg

Bewoners Kamerlingh Onneslaan 18
3769DM Soesterberg

Van:
Onderwerp: Re: Reactie Kampweg 58
Datum: 25 januari 2019 om 12:45
Aan:
Kopie:

SK

Beste

Allereerst willen we jullie bedanken voor de uitgebreide reactie en toelichting op onze vorige email.

Wij hebben jullie reactie goed met elkaar besproken en waarderen het dat je zoveel tijd en energie in de reactie hebt gestoken. Echter, we blijven bij ons standpunt: wij zijn het niet eens met de voorgenomen ontwikkelingen. De hoofdreden hiervoor is dat wij hier al jaren wonen en / of ons huis recent hebben gekocht met de huidige huis-tuin indeling van dit deel van de straat. We willen de huidige indeling houden; een enkel woonhuis op de kampweg 58 en een tuin naar K Onneslaan 7a.

Uiteraard zijn we bereid om eventuele vragen hierover in een gesprek toe te lichten. Mochten jullie dit willen, dan zien we de uitnodiging graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van Kamerlingh Onneslaan 7a, 12, 14, 16 en 18

Op ma 7 jan. 2019 om 15:36 schreef

> Beste omwonenden,
>
> Na het verspreiden van onze eerste nieuwsbrief op 25 september 2018 hebben wij de mail waarin u collectief optreed op 12 oktober 2018 in goede orde ontvangen.
> U geeft hierin aan dat u het niet eens bent met de voorgenomen ontwikkeling.
> Wat ons opvalt is dat er blijkbaar bij alle aan- en verkopen van de woningen direct naast en tegenover de voorgenomen ontwikkeling (Kamerlingh Onneslaan 7a, 16 en 18) geen melding is gemaakt bij de verkoop van dit voorgenomen plan, dit terwijl alle vertrokken bewoners er weet van hadden dat deze plannen er waren. Dit is ze destijds door ons persoonlijk verteld, maar dit terzijde.
>
> Uit de door u aangehaalde argumenten in uw mail maken wij op dat er op verschillende punten wat onduidelijkheid bestaat over de exacte invulling van het plan.
> Wij zullen proberen om de zaken wat te verduidelijken, om zo te kijken hoe wij gezamenlijk tot een positieve en constructieve samenwerking kunnen komen.
> Wij willen hierbij nogmaals benadrukken dat wij te allen tijde beschikbaar zijn voor een persoonlijk gesprek indien daar behoefte aan is in collectief of apart.
>
> **1. Privacy**
> De woningen aan de overzijde van de straat krijgen inderdaad te maken met overburen. Dit is ons inziens geen vreemde situatie, gezien het gegeven dat dit in de gehele straat dezelfde invulling heeft.
> Wij hebben ons dan ook niet afgevraagd of dit een bezwaarlijke wijziging zou zijn, al begrijpen wij goed dat deze verandering wellicht even wennen zal zijn. De afstanden tot de overkant van de straat zijn dermate groot, dat de privacy op dit vlak gewaarborgd blijft. Zeker voor de schuin tegenovergelegen woningen op de nummers 12 en 14 die op dit moment al overburen hebben.
> Wat betreft de woning gelegen aan de Kamerlingh Onneslaan nr. 7a, ook deze hebben al overburen op gelijke wijze.
> Tevens wordt aan deze zijde van de voorgenomen ontwikkeling een brede oprit met een garage gesitueerd, zoals bij alle andere woningen in de straat ook het geval is. Verder zitten aan deze zijde een voordeur met slechts enkele ramen die daglicht geven aan een slaapkamer op de eerste verdieping en een woonkamer/keuken op de begane grond. Deze

daglicht toetreding in de betreffende vertrekken is tot stand gekomen uit de regels van het bouwbesluit, waarbij daglichttoetreding is genormeerd. De afstanden tussen de woningen zijn ook hier dusdanig groot ca. 6 meter, waardoor er volgens ons voldoende privacy ontstaat. Tevens voldoen wij ook hier qua regelgeving ruimschoots aan de gestelde normen uit het bouwbesluit.
Dit neemt echter niet weg dat wij begrijpen dat een verandering van de huidige situatie even wennen zal zijn voor bewoners, maar wie weet wat voor gezellige buren u hiervoor terug zult krijgen.
En laten we eerlijk zijn, een paar extra ogen in de straat geven meer veiligheid dan een begroeid geheel met oude opstallen waar inbrekers zich makkelijk in schuil kunnen houden.

2. Straatbeeld
Dat het straatbeeld voor deze hoek met dit beperkte stukje van de straat zal veranderen door de voorgenomen ontwikkeling is onomstotelijk.
Of dit een negatieve invloed op het straatbeeld heeft valt te betwisten gezien de vervallen opstallen die er aanvankelijk stonden.
Een oude houten schuur die op instorten stond met een hoop rotzooi er omheen is ons inziens niet heel erg fraai. Dit punt is een persoonlijke mening van een ieder afzonderlijk, waarbij wij uw mening uiteraard respecteren.
De reacties die wij bijna dagelijks krijgen van voorbijgangers bij de verbouwing van de bestaande woning aan de Kampweg 58 zijn unaniem erg positief. Iedereen vind het een enorme positieve ontwikkeling van deze markante hoeklocatie. Wij vinden het dan ook erg jammer dat u een andere mening bent toegedaan.

3. Groenstrook
De bestaande groenstrook zal zoveel als mogelijk in takt gehouden worden en slechts met 2 opritten (deels) doorkruist worden.
Dat deze strook zoals door jullie is aangenomen in zijn geheel zal verdwijnen is niet het geval en ook zeker niet onze wens.
Naast het feit dat de afdeling groenvoorziening van de gemeente meekijkt naar dit soort zaken, zijn wij het met u eens dat wij zoveel als mogelijk deze groenstrook moeten proberen te behouden.
Wij denken hier dus hetzelfde over.

4. Verkeers- en parkeerdruk
Dat er door de afdeling parkeervoorzieningen van de gemeente aan een dergelijke ontwikkeling strenge eisen gesteld worden ten aanzien van parkeren mogen duidelijk zijn.
Wij hebben dan ook in het voortraject hierover diverse gesprekken bij de gemeente gevoerd. Het resultaat hiervan is dat we diverse parkeerplaatsen op eigen terrein hebben kunnen realiseren.
en dat er één openbare parkeerplaats gerealiseerd dient te worden.
De locatie die hiervoor wordt gekozen wordt bepaald door een verkeersdeskundige van de gemeente Soest. Dat u met deze aangewezen lokatie de nieuwe situatie als gevaarlijke verkeerssituatie bestempeld, vinden wij een onterecht punt. Wanneer u een andere of betere plaats voor deze parkeerplaats in gedachten heeft, vernemen wij dit graag, zodat wij dit in een overleg kunnen brengen met de juiste personen.

5. Geluidsoverlast
De verdiept aangelegde snelweg A28 geeft een bepaalde mate van geluidsoverlast voor direct omwonenden. De afstand van het perceel van de voorgenomen ontwikkeling tot en met de A28 is dermate groot, dat van enig (hinderlijk) geluidoverlast door onze ontwikkeling

op dit punt ons inziens geen sprake kan zijn. Dit neemt niet weg dat een dergelijke ontwikkeling aan veel regels is gebonden.
Het aanleveren van een rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (WVL) is hier een onderdeel van. Uiteraard hebben wij dit onderzoek laten uitvoeren door een erkend en deskundig bedrijf.
De resultaten van dit onderzoek laten zien dat de vermeende overlast volgens de experts geen belemmering vormt voor de nieuw te bouwen woningen en de omgeving.
Alle waardes vallen ruim binnen de gestelde normen.

6. Beperking steeg
Wij zullen volledig kadastraal laten inmeten en volledig op eigen terrein blijven met de voorgenomen ontwikkeling, waardoor de bestaande achterom mits deze op eigen terrein is gelegen ook volledig in takt zal blijven. Wij vermoeden dat de ruimte van deze doorgang wellicht iets kan vergroten vanwege het feit dat de erfafscheiding op dit moment een wildgroei van struiken is langs deze achterom.
Wanneer wij niet zouden bouwen, maar een fatsoenlijke erfafscheiding zouden willen plaatsen was er een gelijke situatie als het geen met deze ontwikkeling zal ontstaan.
Wij zijn van mening dat we dit in goed overleg met de bewoners van nr 7a moeten kunnen oplossen.

7. Erfdeling / overpad
Het omschreven probleem van erfdeling en overpad is ons niet geheel duidelijk. Wij blijven volledig op eigen terrein met zowel de bebouwing als ook de aan te leggen oprit.
Dus overpad is niet aan de orde en erfdeling evenmin. Wanneer wij hierin iets over het hoofd zien of u een andere zienswijze heeft, vernemen wij dit graag van u.

Wij hopen met bovenstaande uiteenzetting wat meer duidelijkheid te scheppen over de punten uit uw bezwaarschrift.
Mochten er nog aanvullende vragen of opmerkingen zijn, dan vernemen wij dit graag van u.

.

> Op 12 okt. 2018, om 16:18 heeft ..... het volgende geschreven:
>
> Geachte heren ,
>
> Namens de omwonenden van de kampweg 58 ontvangt u hierbij onze reactie op uw nieuwsbrief.
>
> Hoogachtend, namens de omwonenden,
>
> <Reactie Kampweg 58.pdf>



Regels

Ontwerpbestemmingsplan: 'Kamerlingh Onneslaan'

NL.IMRO.0342.BPSTB0025-0201

7 juni 2019

HOOFDSTUK 1

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kamerlingh Onneslaan van de gemeente Soest.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0342.BPSTB0025-0201 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwde ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en dat als uitbreiding van de woning dient en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.6 aan huis gebonden bedrijf:

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

1.7 aan-huis-gebonden beroep:

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

1.8 achtererf:

de gronden, die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 achtererfgebied:

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

1.10 achtergevel:

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

1.11 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.12 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.13 andere geluidgevoelige gebouwen:

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

1.14 archeologisch deskundige:

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

1.15 archeologische onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een certificaat op grond van de Erfgoedwet beschikt.

1.16 archeologische waarde:

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

1.17 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.18 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van de oppervlakte van het bouwvlak, dat mag worden bebouwd, of indien dat in de regels is aangegeven; van het bestemmings- of maatvoeringsvlak.

1.19 bed en breakfast:

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

1.20 bedrijf:

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

1.21 begane grondbouwlaag:

de eerste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.22 bestaand:

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

bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het betreffende gebruiksverbod.

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van het bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.26 bijbehorende bouwwerken:

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

1.27 bouwen:

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

1.28 bouwgrens:

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

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

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

1.32 bouwwerk:

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

1.33 bruto vloer oppervlakte (bvo):

de totale oppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van daartoe behorende opslag- en overige dienstruimten.

1.34 carport:

een vrijstaand bouwwerk, met maximaal twee gesloten wanden, dat bestemd is voor de stalling van auto's.

1.35 cultuurhistorische waarden:

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

1.36 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.37 detailhandel:

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

1.38 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of het publiek zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, advies-, en ingenieursbureaus, congres- en vergaderaccommodaties, makelaars, banken en andere financiële dienstverleners, reis- en uitzendbureaus, fotoateliers (inclusief ontwikkelen), kopieerservice, schoenreparatiebedrijf, postkantoren, kapsalons, schoonheidsinstituten, videotheken, stomerijen en wasserettes.

1.39 erf:

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

1.40 erf- en terreinafscheiding:

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

1.40 gebouw:

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

1.41 geluidgevoelig object:

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

1.42 geluidgevoelige ruimte:

als geluidgevoelige ruimte van een woning wordt aangemerkt: een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd.

1.43 geluidzone - snelweg:

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

1.44 gemeentelijke parkeernormen:

de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets' vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 27 maart 2018.

1.45 hoofdbewoner:

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

1.46 hoofdgebouw:

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

1.47 horeca:

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

1.48 internetwinkel:

een specifieke vorm van detailhandel, waarbij:

a. de transactie via internet tot stand komt;
b. ter plaatse alleen opslag en distributie plaatsvindt;
c. afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt.

1.49 kangoeroewoning:

een aan een eengezinswoning gekoppelde ondergeschikte woonruimte in de woning ten behoeve van één of twee personen, die een familieband hebben met de hoofdbewoner.

1.50 kelder:

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

1.51 kleinschalige horecagelegenheid:

een horecagelegenheid, als bedoeld in categorie 1 van de Staat van horeca – activiteiten, zulks met uitzondering van bezorg- of afhaalservice (bijv. pizza, Chinees), met een daarbij behorende parkeervoorziening op het eigen terrein van tenminste 10 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlakte van het gebouw.

1.52 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.53 maatvoeringvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.54 mantelzorg:

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

1.55 monument:

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

1.56 natuurlijke waarden:

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

1.57 nevenfunctie:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit, die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de in dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bestemming.

1.58 nutsvoorzieningen:

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

1.59 openbaar gebied:

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

1.60 overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.61 overkapping:

een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.62 peil:

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 centimeter;

b. in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 centimeter, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.63 permanente bewoning:

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

1.64 recreatiewoning:

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

1.65 seksinrichting:

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

1.66 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:

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

1.67 verbeelding:

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

1.68 vlak:

een geografisch bepaald gebied.

openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm^3 per seconde per m^2 vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.69 voorgevel:

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

1.70 waterhuishoudkundige voorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het opvangen en lokaal verwerken van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak op perceel. Hierbij valt te denken aan reservoirs voor opvang en hergebruik van hemelwater en voorzieningen infiltratie van hemelwater met toebehoren (leidingen, zandvangputten en dergelijke).

1.71 woning:

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

1.72 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw, dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.73 zijdelingse perceelsgrens:

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

1.74 zijerf:

de gronden, die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

b. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

c. bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

d. bruto vloeroppervlakte van een gebouw: gemeten (op alle bouwlagen voor zover de hoogte ter plaatse tenminste 1.5 meter bedraagt) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.

e. netto vloeroppervlakte van een gebouw: binnen de afgewerkte omtrekwanden, onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw, zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair, zoals aanrechten en verwarmingslichamen; de vloeroppervlakte van een verdieping, waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten.

f. dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

g. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel.

h. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

i. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

j. breedte, lengte en diepte van een gebouw: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

k. verticale bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

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

b. relatie: indien op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

c. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang

aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

d. het peil in andere gevallen mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

b. perceelsontsluitingen en parkeervoorzieningen;

c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Erkers en ingangspartijen

a. Uitbouwen, waaronder begrepen erkers en ingangspartijen, buiten het bouwvlak, aan de voorgevel van een woning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. de breedte van de betreffende uitbouw mag niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel zijn, dan wel niet breder dan het bestaande raam waarvoor de erker in de plaats komt;
   2. de diepte van betreffende uitbouw mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning, niet dieper zijn dan 1,5 meter;
   3. de goothoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter gemeten vanaf peil;
   4. de bouwhoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 4 meter gemeten vanaf peil;
   5. de oppervlakte van betreffende uitbouw wordt meegeteld bij de maximale bebouwing zoals bedoeld in lid 3.2.2 onder b.

3.2.2 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

ander bouwwerk	**voor de voorgevel hoofdgebouw**	**achter de voorgevel hoofdgebouw**
vlaggenmasten	8 meter	8 meter
perceelafscheidingen	1 meter	2 meter
overige andere bouwwerken	1 meter	2 meter

b. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:
   1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
   2. de horizontale diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
   3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
   4. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

b. al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

c. parkeervoorzieningen;

d. tuinen, erven en ontsluitingsverhardingen;

e. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;

f. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;

g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen met uitbouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-onder-één-kapwoningen toegestaan;

c. voor de maatvoering van de woning geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven maten;

d. onder woningen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 meter;

e. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 6 meter bedragen, tenzij op de verbeelding met het bouwvlak anders is aangegeven.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande, dat bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak wonen gebouwd dienen te worden;

b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de bijbehorende gronden tot een maximum van 100 m².

c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen;

e. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' geldt de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;

4.2.3 Andere bouwwerken

a. voor het bouwen van een zwembad geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen;

b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan in de tabel is aangegeven:

situering	**bouwhoogte**
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.1 onder c teneinde een hogere goothoogte bij de woning toe te staan tot maximaal 6 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is en nadat de Welstandscommissie om een schriftelijk advies gevraagd is;

b. lid 4.2.2 onder c teneinde een hogere goothoogte van bijbehorende bouwwerken toe te staan tot maximaal 6 meter, indien dit om ruimtelijke/architectonische redenen gewenst is en nadat de Welstandscommissie om een schriftelijk advies gevraagd is;

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

a. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;

b. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande, dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt, mits;

   1. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
   2. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn;
   3. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis in bijlage 1;
   4. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
   5. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
   6. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc;
   7. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Nevenfuncties bij woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van een recreatiewoning, kleinschalige horeca en bed en breakfast, als nevenactiviteiten bij woningen, met inachtneming van het volgende;

a. de activiteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

b. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);

c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;

d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b van dit lid wordt voldaan;

e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking;

f. voor het parkeren dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;

g. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en andere bouwwerken ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;

h. per activiteit mag maximaal 50 m² netto vloeroppervlak van een bestaand gebouw in gebruik worden genomen;

i. bij een combinatie van activiteiten mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak eveneens niet meer bedragen dan 50 m²;

j. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - Lage verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;

b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;

c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;

d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);

e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

   1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
   2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid;

f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

5.3.2 Beperkingen

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

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.3.3 Advies

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

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

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

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

5.4.2 Uitzonderingen

Het onder lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

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

5.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 5.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.4.4 Voorwaarden

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

a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het (laten) doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.4.5 Advies

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 6 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen.

b. Het bepaalde in lid 7.1.a. geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

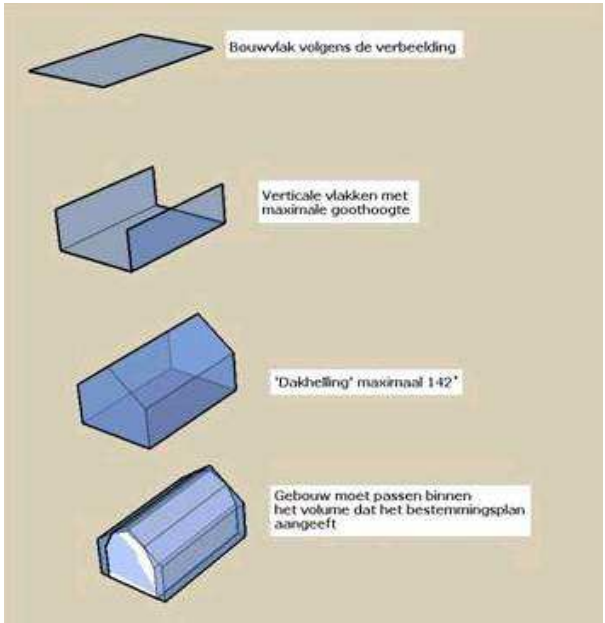
7.2 Maximum goothoogte

Van een gebouw waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken boven de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Onder de denkbeeldige verticale vlakken worden de verticale vlakken verstaan boven twee tegenover elkaar liggende zijden van het bouwvlak evenwijdig aan de hoofdrichting van de nok. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten (zie toelichting in 7.3: figuur maximale goothoogte).

a. Van een gebouw waarvoor geen bouwvlak is opgenomen en waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken waarin de twee langste gevels van het bouwwerk liggen onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten.

b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het uiterlijk, de afmeting en de plaatsing van dakkapellen.

7.3 Figuur maximale goothoogte



7.4 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. de verticale bouwdiepte mag maximaal 3,30 meter bedragen;
b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing buiten het bouwvlak en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel 13 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.

8.2 Verboden gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;

b. het gebruik van onbebouwde gronden buiten het bouwvlak met de bestemming waar niet mag worden gebouwd, als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking of het beheer van de bestemming;

c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte, tenzij sprake is van een mantelzorgwoning als bedoeld in artikel 10.3(mantelzorg) van deze regels;

d. het gebruik van mantelzorgwoningen, bed & breakfastkamers, kampeerboerderijen, zomer- en recreatiewoningen, stacaravans, kampeermiddelen en voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen voor permanente bewoning.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - snelweg

a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - snelweg' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, tenzij:

   1. uit akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
   2. de geluidgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelig objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
      - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
      - de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van de woning of de geluidsgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
   3. voor deze woningen een hogere grenswaarde is verleend op grond van artikel 110 Wet geluidshinder;

b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.3 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidsgevoelig object, met dien verstande dat de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde;

c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk te maken binnen de geluidzone – snelweg, met inachtneming van het volgende:

   1. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
   2. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
   3. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag niet hoger zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken

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

a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;

b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;

c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;

d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;

e. voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;

f. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter;

10.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 10.1 indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.3 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde toe te staan, dat een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw met de bestemming 'Wonen' wordt gebruikt als aantoonbare afhankelijke mantelzorg woonruimte, met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning aantoonbaar noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;

b. er geen onevenredig aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

c. de afhankelijke mantelzorg woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;

d. de mantelzorg wordt beëindigd, indien daarvan geen gebruik meer wordt gemaakt;

e. indien het gebruik van een bijbehorend bouwwerk bij een woning als mantelzorgwoning niet mogelijk is, mag het bevoegde gezag voor wat betreft de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een gebouw met de bestemming 'Wonen' afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, mits aanvrager aantoont, onverminderd het bepaalde onder c en d van dit lid, dat het zelfstandig op te richten gebouw na de beëindiging van de mantelzorg wordt verwijderd;

f. de mantelzorg woonruimte slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingvergunning te stellen verplichting, dat de aanvrager schriftelijk bij de aanvraag verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit artikel, zulks op grond van een schriftelijk advies van een deskundige inzake ouderen- of gehandicaptenzorg en op grond van een schriftelijk advies van een huisarts.

10.4 Kangoeroewoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde in woningen een kangoeroewoning toe te staan, met dien verstande dat:

a. de kangoeroewoning deel uitmaakt van een grotere woning, maar als zelfstandige wooneenheid is aan te merken en daarmee fysiek één geheel vormt;

b. de kangoeroewoning geen eigen woonadres krijgt;

c. per eengezinshuis maximaal één kangoeroewoning is toegestaan;

d. het geheel van de oorspronkelijke woning/kangoeroewoning past binnen de maatvoering van de woning, zoals die is opgenomen in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan;

e. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen op eigen erf wordt gerealiseerd, zulks conform de gemeentelijke parkeernormen;

f. ten behoeve van de afwijking een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend;

g. de woonoppervlakte van de kangoeroewoning maximaal 30% van de totale woonoppervlak bedraagt;

h. de kangoeroewoning slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingvergunning te stellen verplichting, dat de aanvrager schriftelijk verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit lid.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

11.2 Wijziging gemeentelijke parkeernorm

Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de gemeentelijke parkeernorm het bestemmingsplan, voor wat betreft artikel 1 onder 1.44 wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a van dit lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 onder a met maximaal 10%;

c. het bepaalde in lid 13.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Het bepaalde in lid 13.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

e. Het bepaalde onder 13.2. onder a t/m d is niet van toepassing voorzover uit de Richtlijnen 97/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van het ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaande gebruik.

13.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Kamerlingh Onneslaan’.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

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

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1