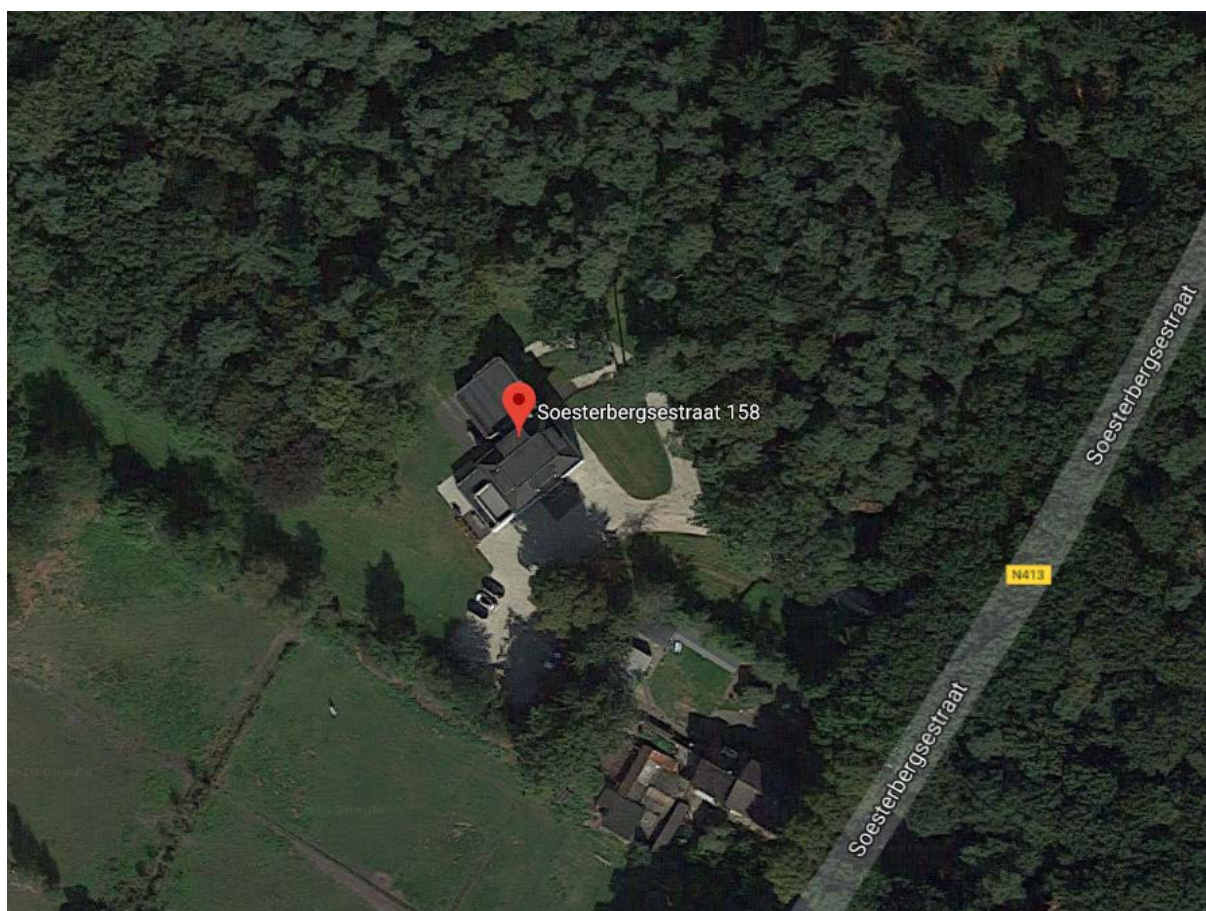


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Locatie : Soesterbergsestraat 158 te Soest
Opdrachtgever : Stichting Het Robertshuis
Projectnummer : 28.18.00037.2
Datum : 26 november 2018
-1^e concept-



**SEARCH IS NOW PART OF SGS, THE WORLD'S LEADING INSPECTION, VERIFICATION,
TESTING AND CERTIFICATION COMPANY**



SGS Search is als ingenieurs- en adviesbureau door RICS gereguleerd in Nederland. We voldoen aan de hoogste normen van onafhankelijkheid en integriteit als het gaat om technische en milieukundige adviezen.

Algemene gegevens

Soort document
Doelstelling

Planlocatie
Projectnummer
Datum rapportage (versie 1)

Opdrachtgever

Opdrachtgever
Contactpersoon
Postadres
Postcode en plaats

Opdrachtnemer

Opdrachtnemer
Contactpersoon
Bezoekadres
Postcode en plaats
Telefoonnummer
Website
e-mail

Colofon Rapportage

Opgesteld door

Goedgekeurd door

Datum/paraaf controle

Ruimtelijke onderbouwing
vaststellen van de haalbaarheid en inpasbaarheid van
de transformatie van het bestaande kantoorpand naar
een dagopvang voor autisme, in relatie tot onder
andere milieu-, planologische, (steden)bouwkundige,
cultuurhistorische en ruimtelijke aspecten
Soesterbergsestraat 158 te Soest
28.18.00037.2
26 november 2018

Stichting Het Robertshuis
de heer B. Beckers
Naarderstraat 86
1251 BH LAREN

SGS Search Ingenieursbureau B.V.
ing. Steven Traast
Meerstraat 2
5473 ZH HEESWIJK
088 – 214 66 00
www.sgssearch.nl
milieu@sgssearch.nl

Jeroen Geerdink, MSc.

ing. Bas J.H. van Erp

26 november 2018



SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Heeswijk (hoofdkantoor)
Meerstraat 2, Postbus 83
5473 ZH Heeswijk (N.Br.)

Amsterdam
Petroleumhavenweg 8
1041 AC Amsterdam

Groningen
Stavangerweg 21-23
9723 JC Groningen

Spijkensisse
Malledijk 18
3208 LA Spijkensisse

Tel. +31 (0)88 214 66 00
ingenieursbureau@sgssearch.nl
www.sgssearch.nl

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN	1
1.1. Aanleiding en doelstelling	1
1.2. Partijdigheid	1
1.3. Opbouw van het rapport	1
2. PLANLOCATIE	2
2.1. Huidige situatie	2
2.2. Huidige planologische situatie planlocatie	3
2.3. Gewenste ontwikkeling	6
2.4. Procedure	6
3. BELEID	9
3.1. Provinciaal beleid	9
3.1.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (Herijking 2016)	9
3.1.2. Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost	9
3.1.3. Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen	10
3.1.4. Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug	10
3.1.5. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 – 2021	11
3.2. Gemeentelijk beleid	11
3.2.1. Structuurvisie Soest 2009-2030	11
3.2.2. Gebiedsvisie landelijk gebied Soest	12
3.3. Conclusie	12
4. (MILIEU)ASPECTEN	13
4.1. Algemeen	13
4.2. Bodemkwaliteit	13
4.3. Waterhuishouding	15
4.4. Externe veiligheid	15
4.5. Bedrijven en milieuzonering	16
4.6. Akoestiek	17
4.7. Luchtkwaliteit	18
4.8. Flora en Fauna	19
4.9. Archeologie	19
4.10. Verkeer en parkeren	20
4.10.1. Verkeer	20
4.10.2. Parkeren	20

BIJLAGE 1: TOPOGRAFISCHE LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE

BIJLAGE 2: WATERTOETS

BIJLAGE 3: AKOESTISCH ONDERZOEK

1. ALGEMEEN

1.1. Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig document ligt in de voorgenomen transformatie van het bestaande kantoorgebouw op de locatie Soesterbergsestraat 158 te Soest naar een dagopvang voor autisme.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, is door de gemeente verzocht een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren.

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Soest, sectie D, perceel 3510 en heeft een oppervlakte van 23.478 m² (bron: Kadaster).

De doelstelling van het opstellen van onderhavig document is het vaststellen van de haalbaarheid en inpasbaarheid van de voorgenomen plannen op de planlocatie, in relatie tot onder andere milieu-, planologische, (steden)bouwkundige, cultuurhistorische en ruimtelijke aspecten. Op basis van onderhavig document dient de gemeente Soest de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2. Partijdigheid

SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft op geen enkele wijze een relatie met de opdrachtgever en/of de planlocatie waarop het document betrekking heeft.

SGS Search Ingenieursbureau B.V. garandeert hiermee derhalve dat de werkzaamheden volledig onafhankelijk en onpartijdig zijn uitgevoerd.

1.3. Opbouw van het rapport

In dit rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie (hoofdstuk 2);
- Beschrijving van het vigerend beleid (hoofdstuk 3);
- Toetsing aan de diverse (milieu)aspecten (hoofdstuk 4).

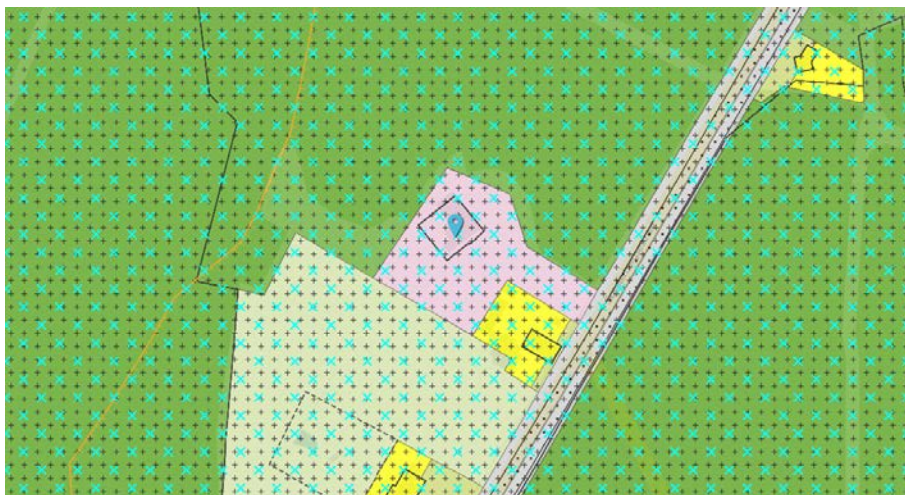
2. PLANLOCATIE

2.1. Huidige situatie

De planlocatie betreft de kantoorvilla, bekend als “Neclenburgh”. De villa bestaat uit kantoorruimte met 20 parkeerplaatsen en ligt in een bosrijke omgeving aan de Soesterbergsestraat 158 in Soestduinen.

In onderstaande afbeeldingen is de onderzoekslocatie weergegeven.

Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 2: Luchtfoto planlocatie (bron: Google Earth)



Afbeelding 3: De bestaande kantoorvilla Neclenburgh (bron: DTZ Zadelhoff)



Afbeelding 4: Planlocatie, gezien vanaf de provinciale weg Soesterbergsestraat (zuid-oost) (bron: Google Earth)



2.2. Huidige planologische situatie planlocatie

De planlocatie valt binnen het werkingsgebied van het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied”, zoals is vastgesteld op 19 december 2013 (identificatienummer NL.IMRO.0342.BPLG0002-0301).

Binnen het bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming ‘Kantoor’. De gronden op de plankaart aangewezen voor ‘Kantoor’ zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfshal': een bedrijfshal; met de daarbij behorende:
- c. parkeervoorzieningen;
- d. tuinen, erven, ontsluitingsverhardingen en bedrijfsterreinen;
- e. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en speelvoorzieningen

Daarnaast zijn voor de planlocatie de volgende aanmerkingen van toepassing:

1. Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting
2. Dubbelbestemming Waarde – Ecologie
3. Gebiedsaanduiding geluidzone – weg

4. Gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

1. Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachting

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

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge 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.

Bovengenoemde verbod is niet van toepassing op:

- bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
- bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
- de bestaande fundering wordt gebruikt;
- de bestaande oppervlakte niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

- de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- 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.

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - Middelhoge 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:

- de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 500 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- andere groundbewerkingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

Het eerdergenoemde verbod is niet van toepassing op de werkzaamheden:

- die het normale onderhoud betreffen;
- die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- die het archeologisch onderzoek betreffen;
- die een oppervlakte van 500 m² of minder beslaan;
- die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond, dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

2. Dubbelbestemming Waarde – Ecologie

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de landschaps- en natuurwaarden.

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
- bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

Het bovengenoemde verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.
- werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen;
- het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten;
- verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- werken en werkzaamheden, voor zover daarop de Kapverordening van toepassing is;
- het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

3. Gebiedsaanduiding geluidzone – weg

a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' mogen geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige 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 treinverkeer op de gevels van de woning of de geluidgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 55.5 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidgevoelig object, met dien verstande, dat de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaaï 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 – weg, 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.

4. Gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 2 meter;
 2. het bouwen en gebruik krachtens andere bestemmingen van de gronden mits aangetoond is dat de belangen van het waterwingebied dat toelaten.
- b. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge sub a onder 1 van dit lid, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

Verder is de planlocatie gelegen binnen het werkingsgebied van:

- Parapluplan nota parkeernormen auto en fiets (ontwerp)
- Recreatieve aanwijzing landelijk gebied Soest

Genoemde nota's worden verderop in deze ruimtelijke onderbouwing nader behandeld.

2.3. Gewenste ontwikkeling

Stichting Het Robertshuis heeft het voornemen tot wijziging van de bestaande kantoorvilla "Neclenburgh" aan de Soesterbergstraat 58. Bedoeling is om een dagbesteding voor kinderen, jeugdigen en (jong-)volwassenen met een stoornis binnen het Autisme Spectrum te vestigen. Het verzoek betreft een functiewijziging; er worden geen bouwactiviteiten verricht.

2.4. Procedure

In de adviesnota van de gemeente Soest, naar aanleiding van het ingediende verzoek door Stichting Het Robertshuis, is opgenomen dat de herontwikkeling mogelijk gemaakt zal worden middels een projectbesluit.

Het toepassen van een projectbesluit wijkt af van de gebruikelijke werkwijze in Soest. Standaard hiervoor is om een postzegelbestemmingsplan in procedure te brengen. Met een goede onderbouwing is een projectbesluit echter mogelijk. Voor een projectbesluit zijn goede argumenten aan te voeren:

- Het plan betreft enkel een functiewijziging van kantoor naar dagopvang en geen bouwactiviteiten. Gezien het ambtelijk advies is de ruimtelijke impact minimaal.
- Economische zaken heeft geadviseerd om de locatie naar de toekomst toe te behouden als

kantoorruimte. Door gebruik te maken van een projectbesluit, wordt deze specifieke aanvraag mogelijk gemaakt, en blijft tegelijkertijd de kantoorbestemming behouden.

- Het Robertshuis heeft zich reeds op deze locatie gevestigd. Een projectbesluit is gedelegeerd aan het college en zal dus een kortere procedure hebben dan het bestemmingsplan. De wens bestaat om de planologische procedure zo snel mogelijk te doorlopen.
- Vanuit de omgeving zijn weinig bezwaren te verwachten op dit initiatief. In de procedure van het projectbesluit worden dan ook weinig reacties verwacht. De aanvrager zal ook nog verzocht worden om met de omgeving in gesprek te gaan.

De aanvrager levert hiertoe een ruimtelijke onderbouwing aan en voert overleg met de omgeving/omwonenden. Na een ambtelijk akkoord op de ruimtelijke onderbouwing kan dit plan vervolgens in procedure worden gebracht.

Onderhavig document voorziet in de gevraagde aanlevering van een ruimtelijke onderbouwing.

Afbeelding 5: Bestaande gebouw (bron: opdrachtgever)



Afbeelding 6: Concept plattegronden met voorgenumen gebruik (bron: opdrachtgever)



Aangezien de herontwikkeling niet past binnen de bestaande bestemming op de planlocatie, dient middels een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden dat de afwijking geen planologische, milieutechnische en cultuurhistorische belemmeringen oplevert. Onderhavig document voorziet hierin.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerende beleid ten aanzien van de voorgenomen oprichting van een bijgebouw. Gezien de relatief beperkte omvang van de ontwikkeling op de planlocatie, wordt het rijksbeleid buiten beschouwing gelaten. Er wordt, tenzij anders vermeld, vanuit gegaan dat dit is verwerkt in het provinciaal/ regionaal/ gemeentelijk beleid.

3.1. Provinciaal beleid

3.1.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (Herijking 2016)

De Kadernota Ruimte en het huidige coalitieakkoord hebben als basis gediend voor de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028'. De filosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' staat in beide centraal. Het accent is verlegd van een toetsende rol van de provincie naar sturen op kwaliteit (ontwikkelingsplanologie). Een belangrijke wijziging met betrekking tot de nieuwe verordening is dat bijvoorbeeld het ontheffingsinstrumentarium niet langer voorkomt. 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.

In deze herijking zijn de volgende drie documenten integraal opgenomen:

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 4 februari 2013,
- 1^e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 10 maart 2014,
- 2^e partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht in de vergadering van 3 november 2014.

Daarmee is het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht per december 2016 in één document opgenomen.

3.1.2. Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

De planlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/ Utrecht Oost. Het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost is circa 104.000 ha groot. Het gebied heeft een voor Nederland uniek karakter door de lage natte vallei, liggend tussen de in de ijsstijden gevormde stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. De flanken en gradiënten hebben bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

De praktijk is dat in de Gelderse Vallei en Utrecht-Oost de landbouw, natuur, wonen en werken en recreëren elkaar op veel plekken in de weg zitten. Een deel van de intensieve veehouderijbedrijven kan zich op de huidige plek vaak niet ontwikkelen vanwege stank- en ammoniakregels en planologische beperkingen. Veel melkveebedrijven hebben behoefte aan een betere verkaveling waarbij de grond dicht bij de bedrijfsgebouwen komt te liggen. Ook andere belanghebbenden hebben behoefte aan extra ruimte. De vraag naar woningen en bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied is groot. Bovendien zijn er wensen om meer ruimte in het landelijk gebied te creëren voor waterbeheer, natuur en recreatie.

Daarnaast zijn andere ontwikkelingen van invloed. De komst van nieuwe functies en bedrijvigheid (zoals autohandelaren, aannemers, transportbedrijven en dergelijke) en wonen (namaakboerderijen ofwel boederettes en 'ponderosas') in voormalige agrarische gebouwen leidt tot verrommeling van het landschap. In het gehele gebied staat het milieu onder druk. Grote delen van de natuur worden geconfronteerd met de gevolgen van een overmaat aan meststoffen (vermesting), verzuring en verdroging. Ook de waterkwaliteit voldoet bij lange na niet aan de normen.

Het reconstructieplan moet aangeven hoe landbouw, natuur en landschap, water, recreatie, wonen en werken in het buitengebied zich meer in harmonie kunnen ontwikkelen. Het plan is deels een vervolg op de eerdere planontwikkeling door de Valleicommissie in het Plan van Aanpak Gelderse Vallei.

3.1.3. Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen

De provincie Utrecht heeft voor haar hele grondgebied, per landschap, kwaliteitsgidsen opgesteld. Het doel van deze kwaliteitsgidsen is tweeledig. Enerzijds worden hierdoor kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt, zodat iedereen begrijpt over welke elementen het gaat. Anderzijds wordt hierdoor inspiratie en houvast geboden over het omgaan met ontwikkelingen, zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs beter beleefbaar worden. Op het plangebied zijn twee verschillende kwaliteitsgidsen van toepassing:

- kwaliteitsgids Eemland, voor het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied;
- kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug, voor het zuidelijk en westelijke deel van het plangebied.

De planlocatie ligt binnen het deelgebied Utrechtse Heuvelrug. Ten aanzien van dit deelgebied is de volgende inhoud opgenomen in de kwaliteitsgids:

“De Utrechtse Heuvelrug manifesteert zich als een landschappelijke eenheid. Deze wordt bepaald door het doorlopende reliëf, wat zich sterk manifesteert ten opzichte van de omliggende vlakkere en meer open landschappen. Het dominante voorkomen van bos geeft de Utrechtse Heuvelrug een bosdeken. Deze heeft een afwisseling in zich met heide, vennen en stuifzand, waardoor de Utrechtse Heuvelrug een centraal robuust element is voor het natuurnetwerk in de provincie Utrecht. Open plekken op de Utrechtse Heuvelrug zijn aan het bos gerelateerd en niet aan de wegen.

Het provinciaal landschap vraagt:

- in stand houden van het reliëf;
- in stand houden van het samenhangend boscomplex.

De provincie ondersteunt het unieke karakter van het gebied door de ambities te richten op de meest onderscheidende kenmerken ten opzichte van de andere Utrechtse landschappen. Dit betekent dat de provincie haar ambitie met betrekking tot de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug toespitst op drie zaken.

- Reliëf en doorsteken - heuveltoppen en wegen
- Zonering gebruik: wonen - werken - recreatie
- Bijzondere aandacht voor drie gebieden

Voor “zonering gebruik: wonen – werken – recreatie” zijn de volgende ambities opgenomen:

- Voor wonen, werken en recreatie bij voorkeur gebruik maken van de bestaande bebouwing.
- Intensief gebruik van wonen en recreatie is het best op zijn plek op de zuidflank, waarbij de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug versterkt worden en verrommeling wordt tegengegaan.
- Extensief gebruik van wonen en recreatie is het best op zijn plek op de achterflank, waarbij de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug versterkt worden en verstedelijking wordt tegengegaan.

3.1.4. Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug

De Utrechtse Heuvelrug en Het Gooi vormen samen Heel de Heuvelrug. De regionale partijen hebben daarvoor 'Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug' opgesteld en zetten daarmee in op herstel en versterking van de eenheid, kwaliteit en uitstraling van Heel de Heuvelrug. De uitwerking van de Gebiedsvisie zal plaatsvinden met een Meerjaren gebiedsprogramma.

De Gebiedsvisie schetst het streefbeeld voor 2025 en stelt prioriteiten voor de komende jaren. Met één visie voor de gehele Heuvelrug worden identiteit, kansen en ambities voor de Heuvelrug krachtig neergezet. De planopstellers hebben het streefbeeld voor 2025 als volgt omschreven:

“Heel de Heuvelrug kan in 2025 ervaren worden als een samenhangende eenheid, zowel voor mens als natuur. Functies en eigenschappen die 'des Heuvelrugs' zijn komen samen in een afwisselend palet: wonen in het groen, afwisseling, uitgestrektheid, romantiek, aansluitende routenetwerken, robuustere natuur met veel verschillende biotopen, herkenbare cultuurhistorische verhaallijnen en identiteiten, een innovatieve wellnesssector, een passende en aansprekende recreatieve sector en kunst.”

3.1.5. Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 – 2021

Op 7 december 2015 is het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Bodem-, Water- en Milieuplan is opgesteld op grond van de verplichting in de Waterwet en de Wet Milieubeheer om respectievelijk een regionaal waterplan en een provinciaal milieubeleidsplan op te stellen. In december 2013 heeft de provincie besloten om ook het Grondwaterplan en de Kadernota Ondergrond in het Bodem-, Water- en Milieuplan op te nemen.

De provincie heeft ervoor gekozen om aan te sluiten bij een plancyclus van 6 jaar in verband met de verplichtingen op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). Dit is in lijn met hoe het Rijk omgaat met de wettelijk verplichte plannen voor water en milieu.

De provincie geeft deels uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening (PMV) en de Provinciale Waterverordening. Tegelijk met de vaststelling van dit beleidsplan wordt een partiële herziening van de PMV vastgesteld. De doorwerking in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en PRV zal plaatsvinden in de eerstvolgende herziening van de PRS en de PRV.

Voor bodem, water en milieu zijn de volgende doelen centraal gesteld:

- Streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Structuurvisie Soest 2009-2030

De gemeenteraad van Soest heeft 29 oktober 2009 de 'Structuurvisie Soest 2009-2030' vastgesteld. In de Structuurvisie zijn op basis van maatschappelijke trends, de bestaande situatie en het vigerende beleid uitgangspunten geformuleerd voor toekomstige ontwikkelingen. Daarbij zijn verschillende waarden en belangen afgewogen. Zo mogelijk zijn belangen gezamenlijk ontwikkeld. De Structuurvisie geeft een streefbeeld voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2030. Hierin doet de gemeenteraad uitspraken over alle onderwerpen die ruimtelijk relevant zijn. De kern Soesterberg en de vliegbasis Soesterberg zijn in de structuurvisie niet meegenomen, omdat deze gebieden reeds voorwerp zijn van eigen besluitvorming.

De planlocatie is op de Structuurvisiekaart gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als "te behouden bos". Hiervoor geldt dat het bestaande bos zoveel als mogelijk behouden dient te worden.

Afbeelding 7: Structuurvisiekaart Soest (globale ligging onderzoekslocatie bij ster) (bron: Gemeente Soest)



3.2.2. Gebiedsvisie landelijk gebied Soest

In de Gebiedsvisie landelijk gebied Soest bepaalt de gemeenteraad wat de mogelijke ontwikkelingen zijn om een duurzame toekomst voor het landelijk gebied te garanderen. Voor het bos- en heidegebied ten zuiden van de kern Soest gelden de volgende uitgangspunten:

- Behoud van de strakke bosrand ten zuiden van de Wieksloot;
- Ter plaatse van recreatieparken in het Birkstraatgebied bos behouden als ruimtelijk kader en buffer;
- Ter plaatse van de Lange Duinen het bos als buffer tussen het stuifzandgebied en de dorpsrand (Soest-Zuid) behouden;
- Boslanen behouden, met name in Laag Hees en de Paltz;
- Bosranden langs het voormalige vliegveld behouden;
- Bebossing langs de Amersfoortsestraat behouden.

3.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie passen binnen het vigerend provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. (MILIEU)ASPECTEN

4.1. Algemeen

Bij het opstellen van een Ruimtelijke onderbouwing dienen de nodige en relevante gegevens te worden vergaard. Een voorgenomen ruimtelijk project kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Derhalve dient te worden onderzocht welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor sommige daarvan is in specifieke wetgeving voorgeschreven op welke wijze de gevolgen dienen te worden onderzocht en getoetst.

4.2. Bodemkwaliteit

In het kader van een ruimtelijke procedure dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik. In dit kader is een quickscan uitgevoerd om na te gaan of er relevante informatie beschikbaar is aangaande de (historische) aanwezigheid van potentieel bodembedreigende activiteiten op de planlocatie.

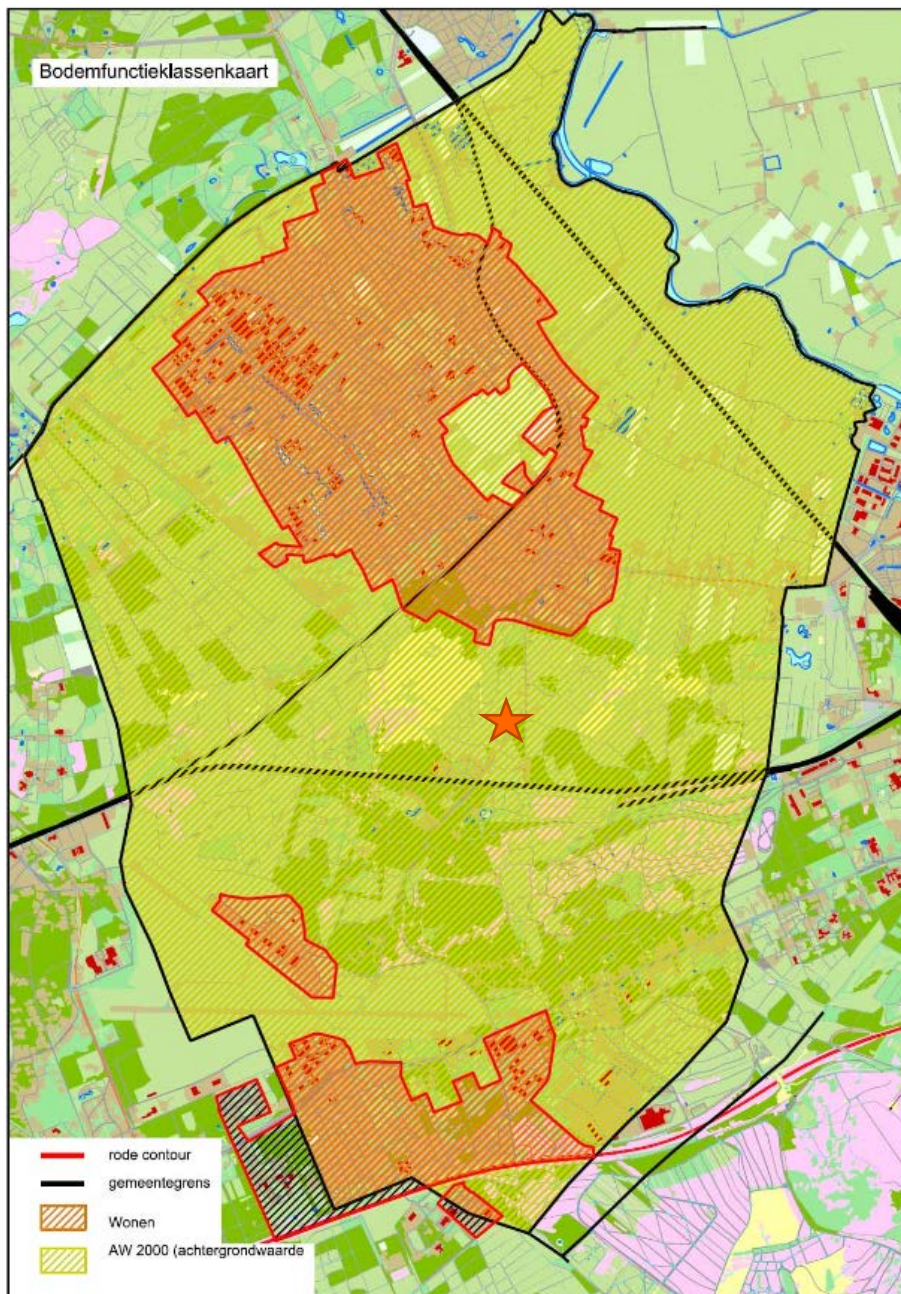
Uit informatie via het Bodemloket (zie afbeelding 8) blijkt dat er geen informatie beschikbaar is over eerder uitgevoerde bodemonderzoeken en/of voormalige potentieel bodembedreigende activiteiten op de locatie die de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie negatief beïnvloeden kunnen hebben.

Afbeelding 8: Uitsnede bodemloket (bron: bodemloket.nl)



De planlocatie is gelegen binnen gebied AW 2000 (achtergrondwaarde) van de Nota bodemfunctieklassenkaart (maart 2013). Verwacht wordt dan ook dat de grond op de locatie niet verontreinigd is.

Afbeelding 9: Uitsnede bodemfunctieklassenkaart (locatie bij ster) (bron: gemeente Soest)



Vanuit het aspect Bodemkwaliteit worden er geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen ontwikkelingen. De grond wordt geacht niet verontreinigd te zijn, waarmee de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.3. Waterhuishouding

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de ontwikkeling dient overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder over de ontwikkelingen.

De watertoets is ingesteld om bij ruimtelijke plannen het belang van water goed te borgen. Via de online applicatie De Watertoets kan men zien óf en met welke wateraspecten bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden.

Voor de planlocatie is via de website www.dewatertoets.nl advies aangevraagd in het kader van de watertoets. De samenvatting en het toetsresultaat hiervan is als *bijlage 2* toegevoegd aan onderhavig document.

Uit de toetsing blijkt dat het plan, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang is. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft. Aanvullend overleg met het Waterschap is derhalve niet noodzakelijk. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.4. Externe veiligheid

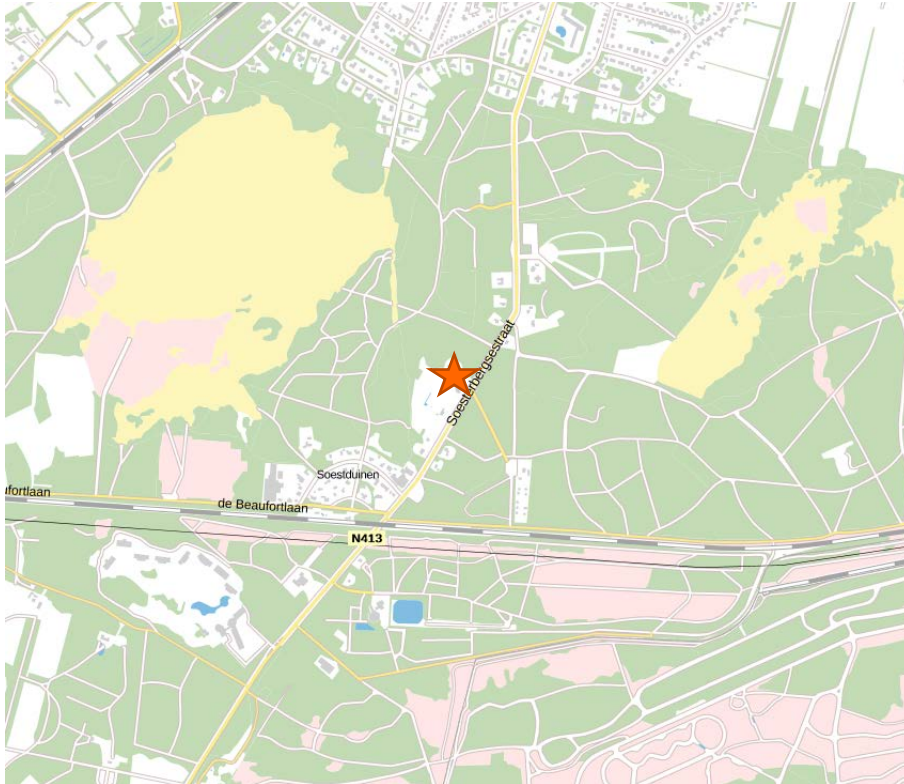
Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat er vanuit Externe Veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. In een straat van 1 kilometer rondom de planlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig. De planlocatie is ook niet gelegen binnen of in de nabijheid van veiligheidsafstanden rond risicobronnen.

Afbeelding 10: Uitsnede risicokaart (locatie bij ster) (bron: risicokaart.nl)



4.5. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van (zorg)woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de (zorg)woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in het kader van de ontwikkelingen op de planlocatie de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Voor de voorgenomen ontwikkelingen wordt uitgegaan van de ligging in een rustig buitengebied. Vanuit lijst 1: Activiteiten vallen de activiteiten in de gewenste situatie onder SBI-2008 nummer 8621, 8622 en 8623: Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter, op basis van geluid.

In de omgeving van de planlocatie zijn voornamelijk verspreide woningen gesitueerd. De dichtstbij gelegen woningen betreffen de woningen Soesterbergsestraat 160 en 162, welke ten zuiden van de planlocatie zijn gelegen. Deze woningen zijn gesitueerd op grotere afstand van de bestaande villa op de planlocatie. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten vanuit het aspect Bedrijven en Milieuzonering.

4.6. Akoestiek

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluids)zone hebben. Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe weg, een nieuwe spoorweg of bepaalde industrieterreinen mogelijk worden gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt. Om te bezien of dat het geval is, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Binnen de Wet geluidhinder (Wgh) wordt bescherming voorzien voor de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen.

Het Besluit geluidhinder (Bgh) wijst volgens art. 1 Wgh een "ander geluidsgevoelig gebouw" aan. Art. 1.2 Bgh wijst onderstaande gebouwen aan als "ander geluidsgevoelig gebouw":

- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Verzorgingstehuizen;
- Psychiatrische inrichtingen;
- Kinderdagverblijven.

In opdracht van Stichting het Robertshuis heeft SGS Search Ingenieursbureau B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling (project 28.18.00037.1, d.d. 23 mei 2018). De rapportage is als *bijlage 3* bijgevoegd. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is de geluidsbelasting in het kader van de nieuwe bestemmingsfunctie op de gevels bepaald, als gevolg van het wegverkeer over de nabijgelegen provinciale weg N413. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is de situatie beoordeeld op basis van de Wet geluidhinder en de Geluidnota van de Eemlandgemeenten (gemeente Bunschoten, Soest, Woudenberg en Eemnes).

Doel van het onderzoek was het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom, in de geluidzone van de N413. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de nabijgelegen weg de voorkeurswaarde van 48 dB ter plaatse van zuid- en noordoostelijke gevel wordt overschreden. Langs de overige gevels wordt de voorkeurswaarde niet overschreden.

Op basis van de Wet Geluidhinder dienen bij het overschrijden van de voorkeurswaarde passende maatregelen genomen te worden om de geluidsbelasting aan de gevel te verlagen tot onder voorkeurswaarde. Deze maatregelen moeten worden beoordeeld op basis van een voorkeursvolgorde: maatregelen aan de bron; overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger.

Aangezien in de scope van onderhavig onderzoek alleen maatregelen bij de ontvanger haalbaar zijn, wordt geadviseerd om de suggesties zoals aangedragen in de rapportage van het akoestisch onderzoek te overwegen om de geluidsbelasting tot een acceptabel niveau te reduceren.

Gekozen maatregelen

In het rapport worden een aantal maatregelen voorgesteld om aan het vereiste voorkeursniveau te kunnen voldoen. Op basis van haalbaarheid is de opdrachtgever voornemens om de volgende maatregel te treffen. Deze maatregel is van akoestische aard.

Om aan de eisen ten aanzien van akoestiek te voldoen is ervoor gekozen om de planopzet te wijzigen. Dit betekent dat de 'drukkere ruimten' zoals speelkamer en activiteitenkamer zoveel mogelijk

aan de zuid- noordoostelijke gevel wordt gesitueerd. De 'rustigere ruimten' voor bijvoorbeeld één op één begeleiding worden gesitueerd aan de noordwestzijde van het gebouw.

Anders dan in het akoestisch rapport is vermeld, namelijk dat er slaapkamers in het gebouw gesitueerd zijn, is dit niet van toepassing. In het gebouw wordt niet geslapen.

Vanwege haalbaarheid is door de opdrachtgever gekozen voor een aangepaste planopzet, waarmee ons inziens wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de Wet Geluidshinder.

4.7. Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

NIBM (Niet in betekenende mate)

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

Dat kan omdat de effecten van NIBM-projecten zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM).

Sinds 1 augustus 2009 geeft het Besluit NIBM de volgende voorwaarde: het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen (uitgaande van een locatie waar woningbouw voorzien is) er in ieder geval sprake is van NIBM:

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium (interimperiode):

≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2)

Middels de NIBM-rekentool (versie 2018) is bepaald dat bij een verkeerstoename, als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen, van 1.791 voertuigen per etmaal geen nader onderzoek noodzakelijk is

en de bijdrage van het extra verkeer als NIBM te beschouwen is. Aangezien een dergelijke toename van het aantal verkeersbewegingen niet verwacht mag worden, gezien de beperkte omvang van de ontwikkelingen, zijn er vanuit het aspect Luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Afbeelding 11: Rekenresultaat NIBM-tool (bron: www.infomil.nl)

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

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1791
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,27
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.8. Flora en Fauna

Bij een ruimtelijke ontwikkeling verlangt de huidige wetgeving een gedegen onderzoek naar flora en fauna in verband met de zorgplicht die de Wet natuurbescherming een plannenmaker oplegt. Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt veelal uitgevoerd voorafgaand aan bouwwerkzaamheden. Dergelijk onderzoek maakt inzichtelijk in welke mate de ontwikkelingen de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten (negatief) beïnvloeden.

De ontwikkelingen op de planlocatie betreft slechts het (in pandig) uitvoeren van (verbouwings)werkzaamheden. De ontwikkelingen hebben dan ook geen invloed op de aanwezige flora en fauna op en in de nabijheid van de planlocatie. Het uitvoeren van een quickscan natuurtoets wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Vanuit het aspect Flora en Fauna worden er geen belemmeringen verwacht, ervan uitgaande dat er geen grootschalige (uitwendige) verbouwingen plaatsvinden.

4.9. Archeologie

Door de gemeente Soest wordt een Archeologische Beleidsadvieskaart gehanteerd (versie 2016). Hierop is het grondgebied van de gemeente Soest onderverdeeld in diverse categorieën ten aanzien van archeologische verwachting.

Uit de archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat de locatie is gesitueerd in een geel gebied, hetgeen betrekking heeft op Beleidsadvies AWW 2: Voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 500 m² én dieper dan 30 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Echter, doordat de ontwikkelingen op de planlocatie slechts een functiewijziging van het bestaande pand inhouden, zonder relevante bodemingrepen, is er geen archeologisch onderzoek nodig en is dan ook niet uitgevoerd. Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Afbeelding 12: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart (planlocatie bij ster) (bron: gemeente Soest)



4.10. Verkeer en parkeren

4.10.1. Verkeer

De planlocatie is gelegen aan de doorgaande provinciale weg N413. Er is een bestaande ontsluiting op de provinciale weg N413, buiten de bebouwde kom. Ter plaatse van de planlocatie geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. Gezien de aard van de nieuwe functie, met een bezetting van in totaal 48 kinderen, is het aannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie zal toenemen (uitgaande van het huidige gebruik als kantoorlocatie).

Voor de ontsluiting van de planlocatie zal gebruik gemaakt worden van de huidige inrit en de naastgelegen provinciale weg. Er kan vanuit worden gegaan dat de toename van het aantal verkeersbewegingen zonder aanvullende maatregelen kan worden opgevangen op de provinciale weg.

4.10.2. Parkeren

In 2008 heeft de gemeenteraad van Soest het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Daarin staat dat vraag en aanbod naar parkeerplaatsen met elkaar in balans moeten blijven. De "Nota parkeernormen auto en fiets" (kortweg: parkeernota) bevat de parkeernormen van de Gemeente Soest. In deze nota staat hoe binnen de gemeente Soest de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt berekend. In oktober 2009 is de parkeernota voor het eerst vastgesteld. In december 2016 heeft de gemeenteraad besloten tot een aantal kortetermijnmaatregelen met betrekking tot parkeren in de winkelgebieden, waaronder het herzien van de parkeernormen voor de winkelgebieden. Met de 3^e herziening van de parkeernota is daaraan invulling gegeven.

Voor de activiteiten op de locatie in de nieuwe situatie is geen exact passend type activiteit in de parkeernota opgenomen. Indien uitgegaan wordt van een (medische) dagbesteding voor kinderen, kan aangesloten worden bij een buitenschoolse opvang (BSO). Hiervoor geldt in de parkeernota een parkeernorm van 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO). Uitgaande van een BVO van 900 m² (bron: opdrachtgever), geldt er derhalve een parkeereis van 36 parkeerplaatsen (9 * 4,0). Deze parkeeropgave dient op eigen terrein te worden opgelost, mogelijk is het inpassen van enkele aanvullende parkeerplaatsen noodzakelijk (in de huidige situatie zijn ca. 20 parkeerplaatsen

voorzien op de planlocatie). De definitieve parkeeropgave dient afgestemd te worden met de gemeente Soest.

Disclaimer

Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings- en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden.

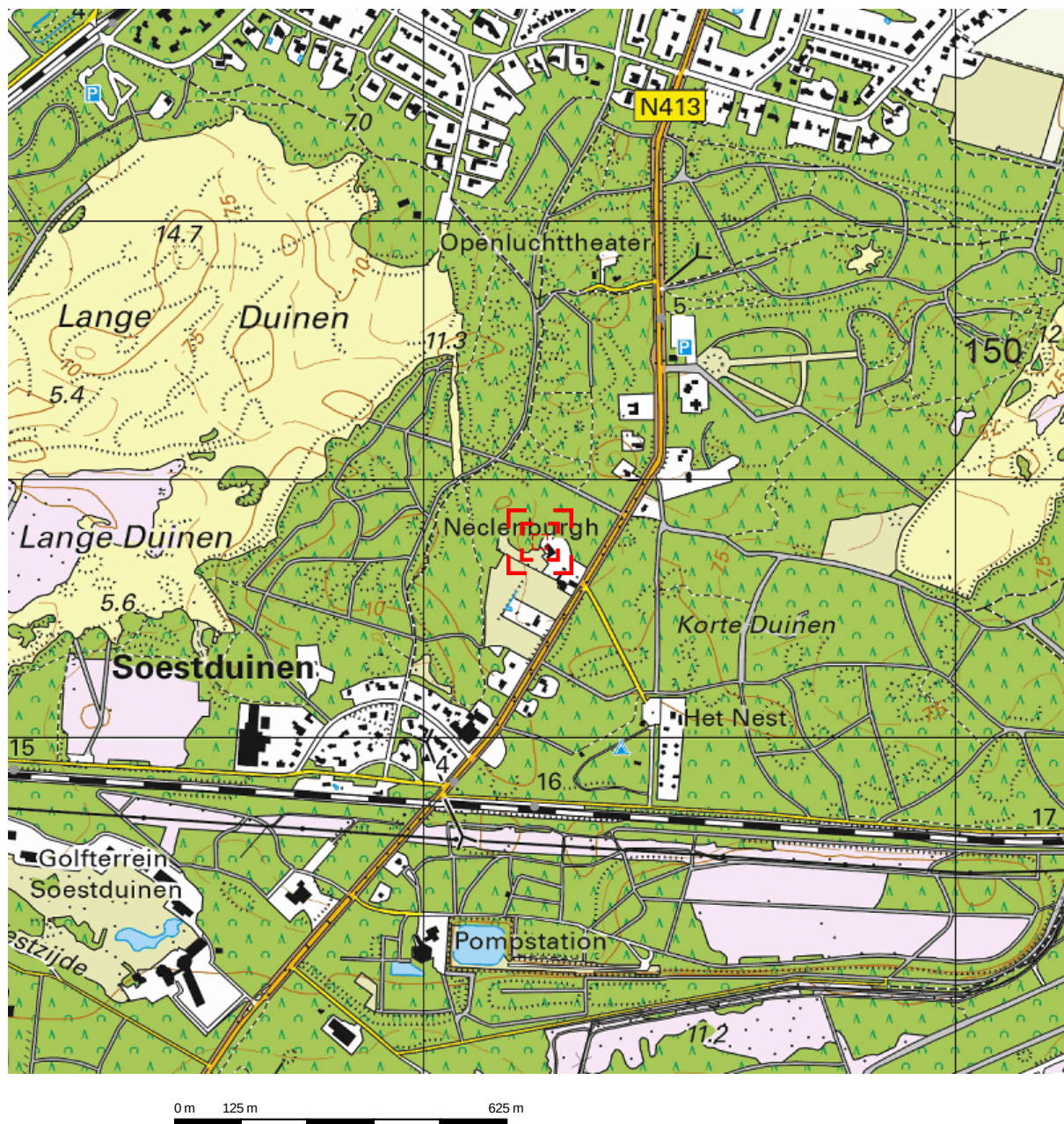
Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortkomend uit de handelsdocumenten. Vermenigvuldiging of publicatie van dit document mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS gebeuren. Het aanbrengen van aanpassingen en/of toevoegingen aan dit document is exclusief voorbehouden aan SGS. Elke niet door SGS toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden.

Ondanks de zorgvuldigheid die betracht wordt, is SGS niet aansprakelijk voor schade, welke dan ook, als gevolg van onjuistheden in of problemen veroorzaakt door, (elektronische) communicatie.

Dit document bevat vertrouwelijke informatie. Indien u als niet geadresseerde dit rapport ontvangt, wordt u verzocht de afzender hier direct omtrent te informeren en het document te vernietigen.



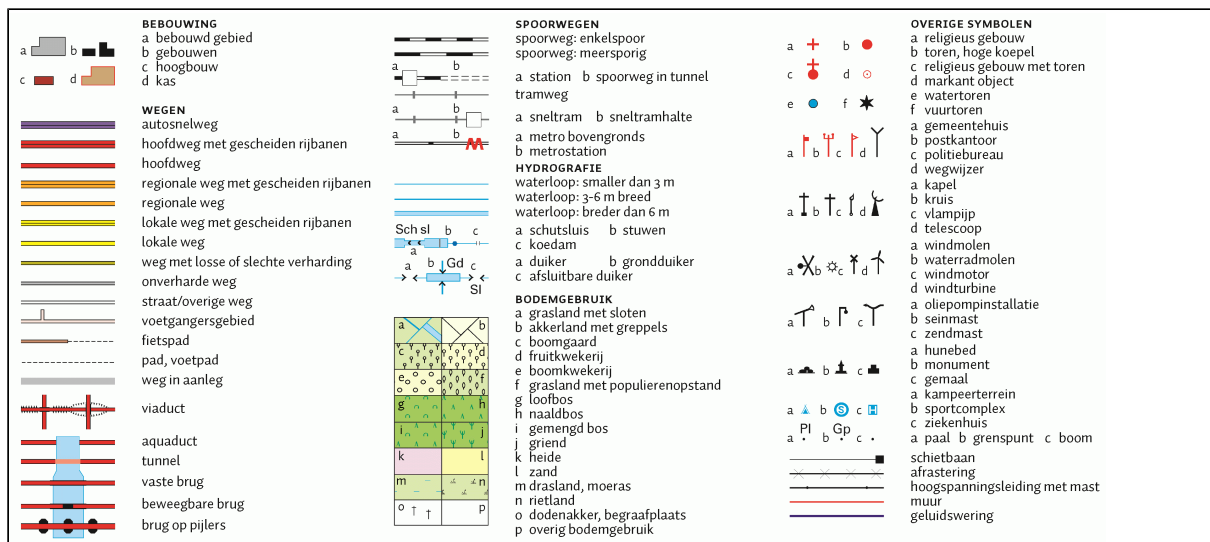
BIJLAGE 1: TOPOGRAFISCHE LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object Soest D 3510
Soesterbergsestraat 158, 3768MD Soest
CC-BY Kadaster.





BIJLAGE 2: WATERTOETS



datum 12-11-2018
dossiercode 20181112-10-19222

Samenvatting bij procedure: geen belang

Uw gegevens

Aanvrager: Jeroen Geerdink

Organisatie: SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Naam van het project: Soesterbergsestraat 158 te Soest

e-mail: jeroen.geerdink@sgs.com

telefoon: 0882146600

straatnaam/postbus en huisnummer: Postbus 83

postcode: 5473 ZH

plaats: Heeswijk

Gegevens gemeente

Gemeente Soest

Contactpersoon: N.n.b.

Telefoon: (035) 609 34 11

E-mail: postbus2000@soest.nl

Samenvatting van de vragen

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing inhoudt?
ja

www.dewatertoets.nl

datum 12-11-2018
dossiercode 20181112-10-19222

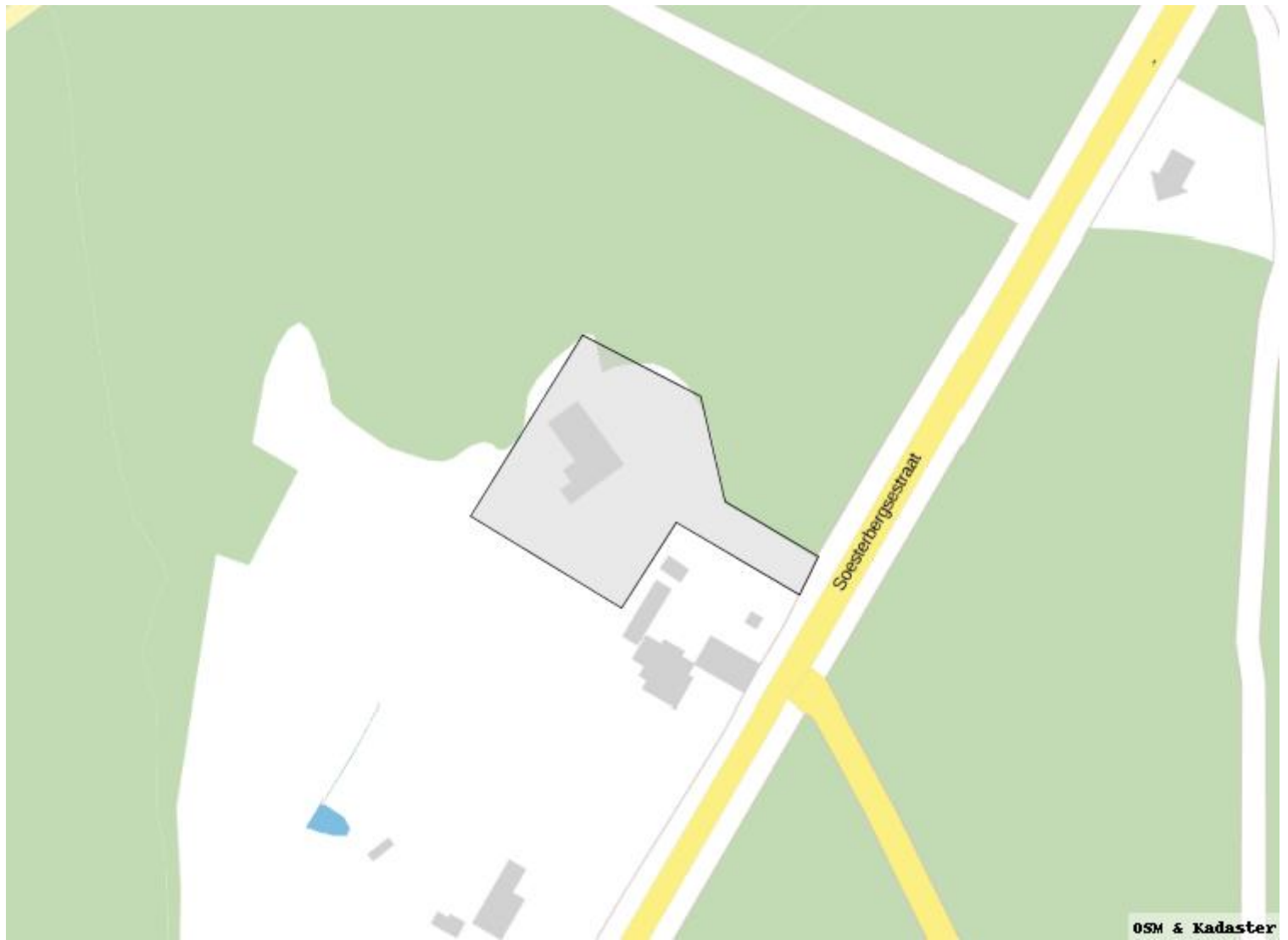
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.



{image_mapplangebied}

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055-5272911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055-5272911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe.

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het

beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

www.dewatertoets.nl



BIJLAGE 3: AKOESTISCH ONDERZOEK

AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

Locatie : Soesterbergsestraat 158 te Soest
Opdrachtgever : Stichting het Robertshuis
Projectnummer : 28.18.00037.1
Datum : 23 mei 2018
-definitief-



SEARCH IS NOW PART OF SGS, THE WORLD'S LEADING INSPECTION, VERIFICATION, TESTING AND CERTIFICATION COMPANY



SGS Search is als ingenieurs- en adviesbureau door RICS gereguleerd in Nederland. We voldoen aan de hoogste normen van onafhankelijkheid en integriteit als het gaat om technische en milieukundige adviezen.

Onderzoeksgegevens

Soort onderzoek
Methode
Doelstelling

Onderzoekslocatie
Projectnummer
Datum rapportage

Opdrachtgever

Opdrachtgever
Contactpersoon
Postadres
Postcode en plaats

Opdrachtnemer

Opdrachtnemer
Contactpersoon
Bezoekadres
Postcode en plaats
Telefoonnummer
Website
e-mail

Colofon Rapportage

Opgesteld door

Goedgekeurd door

Datum/paraaf controle

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
SRM 2
bepalen van de geluidsbelasting binnen het
plangebied, voor zover veroorzaakt door het relevante
wegverkeer
Soesterbergsestraat 158 te Soest
28.18.00037.1
23 mei 2018

Stichting het Robertshuis
De heer B. Beckers
Naarderstraat 86
1251 BH LAREN

SGS Search Ingenieursbureau B.V.
Marc Jansen
Meerstraat 2
5473 ZH HEESWIJK
088 – 214 66 00
www.sgssearch.nl
milieu@sgssearch.nl

Merlijn Roks, MSc.
Bas Nelemans, MSc.

Jeroen Geerdink, MSc.

23 mei 2018



SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Heeswijk (hoofdkantoor)

Meerstraat 2, Postbus 83
5473 ZH Heeswijk (N.Br.)

Amsterdam

Petroleumhavenweg 8
1041 AC Amsterdam

Groningen

Stavangerweg 21-23
9723 JC Groningen

Spijkensisse

Malledijk 18
3208 LA Spijkensisse

Tel. +31 (0)88 214 66 00
ingenieursbureau@sgssearch.nl
www.sgssearch.nl

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Planlocatie	1
1.3. Partijdigheid	1
2. WET GELUIDHINDER EN GEMEENTELIJK GELUIDBELEID	2
2.1. Wet geluidhinder	2
2.2. Gemeentelijk geluidsbeleid	3
3. GEGEVENS M.B.T. HET AKOESTISCH ONDERZOEK	4
3.1. Weg(verkeer)gegevens	4
3.2. Stedenbouwkundige gegevens	4
4. GEHANTEERDE ONDERZOEKSMETHODE	5
5. RESULTATEN	6
5.1. Resultaten	6
5.2. Aanvullende maatregelen	7
6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES	9

BIJLAGE 1: OVERZICHT VERKEERSGEGEVENS
BIJLAGE 2: INVOERGEDEVENS AKOESTISCH REKENMODEL
BIJLAGE 3: REKENRESULTATEN
BIJLAGE 4: TECHNISCH ONTWERP

1. ALGEMEEN

1.1. Algemeen

In opdracht van Stichting het Robertshuis heeft SGS Search Ingenieursbureau B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van een kantoorgebouw naar een dagbesteding op de locatie "Soesterbergsestraat 158 te Soest". Het gebouw bestaat uit 3 verdiepingen (begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping).

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is de geluidsbelasting in het kader van de nieuwe bestemmingsfunctie op de gevels bepaald, als gevolg van het wegverkeer over de nabijgelegen provinciale weg N413. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is de situatie beoordeeld op basis van de Wet geluidhinder en de Geluidnota van de Eemlandgemeenten (gemeente Bunschoten, Soest, Woudenberg en Eemnes).

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

1.2. Planlocatie

In de onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven op basis van de projecttekening zoals verstrekt door de opdrachtgever.



Figuur 1: Weergave plangebied.

1.3. Partijdigheid

SGS Search Ingenieursbureau B.V. heeft op geen enkele wijze een relatie met de opdrachtgever en/of de onderzoekslocatie waarop het onderzoek betrekking heeft.

SGS Search Ingenieursbureau B.V. garandeert hiermee derhalve dat een volledig onafhankelijk en onpartijdig onderzoek wordt uitgevoerd.

2. WET GELUIDHINDER EN GEMEENTELIJK GELUIDBELEID

2.1. Wet geluidhinder

Zones langs wegen

Volgens de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidszone, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken van de weg en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). Binnen deze zone gelden de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

Als het stedelijk gebied wordt gedefinieerd:

“het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.”

Het buitenstedelijk gebied wordt gedefinieerd als:

“het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.”

Voor de breedte van de geluidszones gelden de in tabel 1 gegeven waarden.

Tabel 1: Overzicht zonebreedte

Aard van het gebied	Aantal rijstroken	Zonebreedte aan weerszijden van de weg (in m ¹)
Stedelijk gebied	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk gebied	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Er is geen sprake van een zone langs een weg indien de weg ligt binnen een als woonerf aangeduid gebied of voor een weg waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied is gesitueerd buiten de bebouwde kom van Soest. Er is geen sprake van de (relevante) aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in de geluidzone van de N413.

Grenswaarden voor geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen

De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen (o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen etc.) binnen zones langs wegen is 48 dB. In bijzondere gevallen, nader aangegeven in de Wet geluidhinder in artikel 83, is een hogere waarde mogelijk. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting is voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in een stedelijke situatie 63 dB.

Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Het vaststellen van hogere waarde kan alleen als de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting, vanwege de weg, van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn danwel, overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Aftrek artikel 110g Wet geluidhinder

In artikel 110g van de Wet geluidhinder is bepaald dat op het reken- of meetresultaat een aftrek mag worden toegepast in verband met het stiller worden van motorvoertuigen. De hoogte van deze aftrek is geregeld in artikel 3.4 van de regeling “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” van de minister van I&M, van 12 juni 2012 en de wijziging hiervan op 15 mei 2014.

Er geldt de volgende aftrek:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij het bepalen van de geluidwering van de gevels.

Voor twee specifieke gevallen geldt tijdelijk nog een aftrek van 3 dB en 4 dB, in plaats van de hiervoor genoemde 2 dB. Deze specifieke gevallen zijn niet van toepassing op het voorliggende onderzoek.

In de toelichting op artikel 3.4 van de hiervoor genoemde regeling wordt de reden voor de te hanteren aftrek door de minister toegelicht. Kort samengevat wordt het verkeer in de toekomst stiller. Dit komt enerzijds door aanscherping van de Europese geluidseisen aan voertuigen en banden en anderzijds omdat het aandeel hybride en elektrisch aangedreven auto's groeit.

Cumulatie geluidsbronnen

Volgens de Wet geluidhinder mag een hogere waarde dan de voorkeurswaarde (48 dB wegverkeer, 55 dB railverkeer en 50 dB(A) industrielawaai) alleen worden vastgesteld als de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting (artikel 110a, lid 6). Of er sprake is van een onaanvaardbare geluidsbelasting is ter beoordeling van burgemeester en wethouders van de gemeente.

2.2. Gemeentelijk geluidsbeleid

Het geluidsbeleid van de regio Eemland is vastgelegd in de Geluidnota regio Eemland. De Geluidnota behandelt de aanpak van eventuele knelpunten. Deze Geluidnota is in werking getreden op 11-02-2009. De Geluidnota regio Eemland gaat over het beheersen en voorkomen van geluidshinder bij ontwikkelingen zoals bij bestemmingsplannen, vergunningverlening en aanleg en reconstructie van wegen. De Geluidnota heeft betrekking op het geluid van wegen, spoor en bedrijven/industrie. Geluidshinder van bijvoorbeeld evenementen, bouwlawaai, burens en luchtvaart valt hier buiten.

Het beheersen en voorkomen van geluidshinder wordt al in vele landelijke wetten en richtlijnen geregeld met als doel om ongewenste gezondheidseffecten te beperken. Binnen de grenzen van die regelgeving hebben de gemeenten beleidsvrijheid en de verplichting om besluiten goed te motiveren. Die beleidsvrijheid en motiveringsverplichtingen worden door de voorgenoemde gemeenten ingevuld met de Geluidnota.

De volgende hoofdregels blijven onverminderd van kracht.

- nieuw te bestemmen woningen beschikken over een:
 - geluidsluwe gevel;
 - rustige buitenruimte;
 - akoestisch goede woningindeling.
- behoud van goed akoestisch woon- en leefklimaat in rustige woonwijken bij bestemmen van nieuwe woningen en bedrijven in elkaars nabijheid.

3. GEGEVENS M.B.T. HET AKOESTISCH ONDERZOEK

3.1. Weg(verkeer)gegevens

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van door de provincie Utrecht verstrekte informatie betreffende het wegverkeer. In *bijlage 1* zijn de verkeersgegevens uitgewerkt. Voor het onderzoek is uitgegaan van het jaar 2028 (10 jaar vanaf nu).

De maximaal toegestane rijsnelheid op de provinciale weg N413 is voor alle voertuigcategorieën 80 km/uur.

Het wegdek van de onderzochte weg bestaat uit SMA (steenmestiekasfalt). Het wegdek ligt op gelijkwaardig maaiveldhoogte als die van het bouwplan. De weg heeft geen helling van betekenis.

3.2. Stedenbouwkundige gegevens

Voor het uitvoeren van het onderzoek is gebruik gemaakt van de digitale tekeningen (pdf) zoals verstrekt door de opdrachtgever van het technisch ontwerp voor de renovatie van de kantoorvilla 'Neclenburgh'.

Aangezien er geen gebouwen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie aanwezig zijn, was er geen noodzaak tot het verkrijgen van aanvullende stedenbouwkundige gegevens.

Voor de indeling van de toekomstige dagbesteding wordt verwezen naar het technisch ontwerp in *bijlage 4*.

In figuur 2 is de indeling van de nieuwe appartementen weergegeven.

Alle relevante afschermende en reflecterende objecten zijn in beschouwing genomen.

4. GEHANTEERDE ONDERZOEKSMETHODE

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is een simulatiemodel opgesteld van het onderzoeksgebied. Met behulp van dit simulatiemodel zijn de benodigde berekeningen uitgevoerd. Dit is gedaan in overeenstemming met de in bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' gegeven rekenmethode 2.

Berekend zijn de geluidsbelastingen uitgedrukt in L_{den} . De berekeningen zijn uitgevoerd met één reflectie en een zichthoek van 2° . In het simulatiemodel zijn de gebouwen beschouwd als blokken met een reflectiecoëfficiënt van 0,8 en een tophoekcorrectie van 0 dB. Binnen het onderzoeksgebied zijn de waarden van de geluidbelasting bepaald op alle gevels van de woning. Dit is gedaan op de representatieve hoogtes 1,5 meter, 5,1 meter en 8,65 meter boven het plaatselijk maaiveld (respectievelijke hoogten van begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping). De hoogtes zijn herleid van de dwarsdoorsnede van het gebouw op basis van het verstrekte technisch ontwerp.

De invoergegevens van het rekenmodel zijn weergegeven in de bijlagen.

5. RESULTATEN

5.1. Resultaten

In *bijlage 3* zijn de berekende geluidsbelastingen weergegeven ten gevolge van het verkeer over de omliggende wegen. In tabel 2 zijn de geluidsbelastingen per rekenpunt weergegeven.

Tabel 2: Berekende geluidsbelastingen op rekenpunten

Rekenpunt (zie bijlage 2)	Toetshoogte (m)	Berekende geluidsbelasting (L_{den})	Berekende geluidsbelasting (L_{den}) (incl. aftrek 2 dB art. 110g Wgh)
01	1,5	51,1	49,1
	5,1	52,9	50,9
	8,65	54,0	52
02	1,5	51,4	49,4
	5,1	53,2	51,2
	8,65	54,3	52,3
03	1,5	51,7	49,7
	5,1	53,6	51,6
	8,65	54,6	52,6
04	1,5	52,0	50
	5,1	53,9	51,9
	8,65	54,9	52,9
05	1,5	52,3	50,3
	5,1	54,3	52,3
	8,65	55,2	53,2
06	1,5	50,9	48,9
	5,1	53,0	51
	8,65	53,8	51,8
07	1,5	50,4	48,4
	5,1	52,3	50,3
	8,65	53,3	51,3
08	1,5	49,9	47,9
	5,1	51,7	49,7
	8,65	52,8	50,8
09	1,5	49,4	47,4
	5,1	51,2	49,2
	8,65	52,4	50,4
10	1,5	49,0	47
	5,1	50,8	48,8
	8,65	52,0	50
11	1,5	48,7	46,7
	5,1	50,4	48,4
	8,65	51,6	49,6
12	1,5	-	-
	5,1	-	-
	8,65	-	-
13	1,5	-	-
	5,1	-	-
	8,65	-	-
14	1,5	-	-
	5,1	-	-
	8,65	-	-
15	1,5	-	-
	5,1	-	-

16	8,65	-	-
	1,5	22,1	20,1
	5,1	25,8	23,8
17	8,65	33,6	31,6
	1,5	21,9	19,9
	5,1	25,1	23,1
18	8,65	33,5	31,5
	1,5	21,5	19,5
	5,1	23,9	21,9
19	8,65	32,5	30,5
	1,5	-	-
	5,1	-	-
20	8,65	-	-
	1,5	-	-
	5,1	-	-
21	8,65	-	-
	1,5	-	-
	5,1	-	-
22	8,65	-	-
	1,5	-	-
	5,1	-	-
23	8,65	44,6	42,6
	1,5	46,0	44
	5,1	47,0	45
24	8,65	44,9	42,9
	1,5	46,4	44,4
	5,1	47,4	45,4
25	8,65	45,4	43,4
	1,5	46,8	44,8
	5,1	47,8	45,8

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting aan de zuidoost- en noordoostgevel van het gebouw de voorkeurswaarde van 48 dB overschrijdt. Voor deze gevels is het aanvullend beschouwen van eventuele maatregelen noodzakelijk.

Voor de overige gevels wordt de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor noordwestelijk georiënteerde gevels geen geluidsbelasting kon worden vastgesteld. Dit is te relateren aan de ligging van de geluidsbron ten opzichte van het gebouw. De verwachting is dat aan deze zijde van het gebouw de voorkeurswaarde niet wordt overschreden.

5.2. Aanvullende maatregelen

Op basis van de Wet Geluidhinder wordt er een voorkeursvolgorde gehanteerd bij de bestrijding van geluidshinder, namelijk:

1. Maatregelen aan de bron.
2. Overdrachtsmaatregelen.
3. Maatregelen bij de ontvanger.

Hieronder wordt de haalbaarheid per type maatregel beoordeeld:

1: Maatregelen aan de bron

Per definitie betreffen maatregelen aan de bron het verminderen van de geluidsbelasting door het toepassen van bijvoorbeeld stiller materieel of het aanbrengen van stiller asfalt.

Aangezien dergelijke maatregelen alleen van toepassing kunnen zijn op de provinciale weg N413, wordt geconcludeerd dat deze zowel kostentechnisch als uitvoeringstechnisch buiten het bereik van de opdrachtgever vallen. Bovendien is de opdrachtgever hiervoor niet bevoegd en kunnen deze maatregelen alleen door de provincie Utrecht worden getroffen.

2. Overdrachtsmaatregelen

Het nemen van overdrachtsmaatregelen betreft onder andere het plaatsen van geluidsschermen of het vergroten van de afstand tussen de bron en de ontvanger. Op deze wijze kan een afname in de geluidsbelasting worden gerealiseerd.

In het kader van de scope van onderhavig project zijn dergelijke maatregelen wederom zowel kostentechnisch als uitvoeringstechnisch niet mogelijk en wenselijk.

3. Maatregelen bij de ontvanger

Op basis van de bovenstaande afwegingen is alleen het nemen van maatregelen bij de ontvanger realistisch. Dergelijke maatregelen kunnen worden onderverdeeld in maatregelen van akoestische en niet-akoestische aard. Hieronder worden voor beide categorieën enkele suggesties gegeven.

Maatregelen van akoestische aard:

- Aangepaste planopzet (woon- en slaapkamers aan de noordwestzijde van het gebouw);
- Toepassen van gevelisolatie;

Maatregelen van niet-akoestische aard:

- Aanbrengen groenvoorzieningen tussen bron en ontvanger;
- Afstemmen van activiteiten op basis van verkeersintensiteiten.

Uiteindelijk is het aan de opdrachtgever welke maatregelen worden getroffen.

6. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Op de planlocatie Soesterbergsestraat 158 te Soest is men voornemens om een dagbesteding te realiseren, bestaande uit 3 verdiepingen (begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping).

Nabij het plangebied ligt de provinciale weg de N413. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom, in de geluidzone van de N413. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de nabijgelegen weg de voorkeurswaarde van 48 dB ter plaatse van zuid- en noordoostelijke gevel wordt overschreden. Langs de overige gevels wordt de voorkeurswaarde niet overschreden.

Op basis van de Wet Geluidhinder dienen bij het overschrijden van de voorkeurswaarde passende maatregelen genomen te worden om de geluidsbelasting aan de gevel te verlagen tot onder voorkeurswaarde. Deze maatregelen moeten worden beoordeeld op basis van een voorkeursvolgorde: maatregelen aan de bron; overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger.

Aangezien in de scope van onderhavig onderzoek alleen maatregelen bij de ontvanger haalbaar zijn, wordt geadviseerd om de suggesties zoals aangedragen in onderhavig rapport te overwegen om de geluidsbelasting tot een acceptabel niveau te reduceren.

Disclaimer

Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings-en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden.

Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortkomend uit de handelsdocumenten. Vermenigvuldiging of publicatie van dit document mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS gebeuren. Het aanbrengen van aanpassingen en/of toevoegingen aan dit document is exclusief voorbehouden aan SGS. Elke niet door SGS toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden.

Ondanks de zorgvuldigheid die betracht wordt, is SGS niet aansprakelijk voor schade, welke dan ook, als gevolg van onjuistheden in of problemen veroorzaakt door, (elektronische) communicatie.

Dit document bevat vertrouwelijke informatie. Indien u als niet geadresseerde dit rapport ontvangt, wordt u verzocht de afzender hier direct omtrent te informeren en het document te vernietigen.

BIJLAGE 1: OVERZICHT VERKEERSGEGEVENS

Model: RMW-2012												
Groep: (hoofdgroep)												
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012												
Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))
N413		0,00	--	Absoluut	Verdeling	False	1,5	0	W4a	--	--	--

Model: RMW-2012
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))
N413	--	95	98	96	--	4	1	2	--	1

Model: RMW-2012
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)
N413	1	2	--	12700,00	6,93	2,89	0,67	--	--	--	--

Model: RMW-2012
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)
N413	--	95,00	98,00	96,00	--	4,00	1,00	2,00	--	1,00	1,00	2,00	--

Model: RMW-2012
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)
N413	--	--	--	--	836,10	359,69	81,69	--	35,20	3,67	1,70

Model: RMW-2012
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k
N413	--	8,80	3,67	1,70	--	88,65	90,48	104,65	104,99	110,79

Model: RMW-2012
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k
N413	106,06	99,86	101,65	84,97	86,77	100,26	101,50	107,38	102,60

Model: RMW-2012
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k
N413	96,39	98,17	78,68	80,54	94,51	94,95	100,77	96,04	89,87

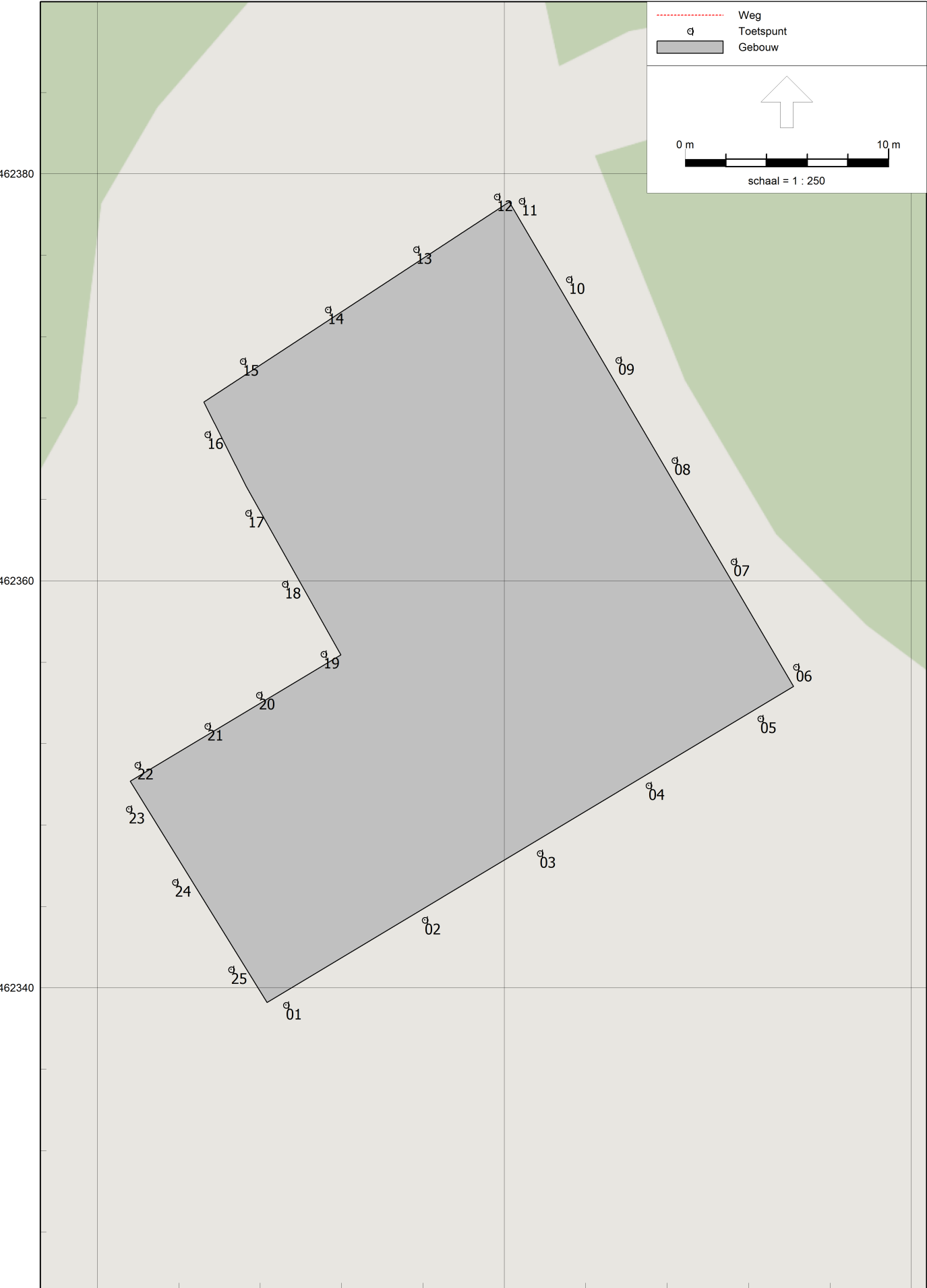
Model: RMW-2012
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k
N413	91,04	--	--	--	--	--	--	--

Model: RMW-2012
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (P4)	8k
N413	--	

BIJLAGE 2: INVOERGEGEVENS AKOESTISCH REKENMODEL



Lijst van toetspunten

SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Model: RMW-2012
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
02		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
03		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
04		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
05		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
06		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
07		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
08		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
09		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
10		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
11		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
12		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
13		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
14		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
15		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
16		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
17		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
18		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
19		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
20		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
21		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
22		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
23		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
24		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja
25		0,00	Relatief	1,50	5,10	8,65	--	--	--	Ja

BIJLAGE 3: REKENRESULTATEN



Resultatentabel

SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Rapport: Resultatentabel
 Model: RMW-2012
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A		1,50	50,8	47,4	40,8	51,1
01_B		5,10	52,6	49,1	42,5	52,9
01_C		8,65	53,7	50,2	43,6	54,0
02_A		1,50	51,1	47,7	41,1	51,4
02_B		5,10	53,0	49,5	42,9	53,2
02_C		8,65	54,0	50,5	44,0	54,3
03_A		1,50	51,5	48,0	41,4	51,7
03_B		5,10	53,3	49,8	43,3	53,6
03_C		8,65	54,3	50,9	44,3	54,6
04_A		1,50	51,7	48,3	41,7	52,0
04_B		5,10	53,6	50,2	43,6	53,9
04_C		8,65	54,6	51,1	44,6	54,9
05_A		1,50	52,0	48,6	42,0	52,3
05_B		5,10	54,0	50,5	44,0	54,3
05_C		8,65	54,9	51,4	44,9	55,2
06_A		1,50	50,6	47,2	40,6	50,9
06_B		5,10	52,7	49,2	42,6	53,0
06_C		8,65	53,5	50,0	43,5	53,8
07_A		1,50	50,1	46,6	40,0	50,4
07_B		5,10	52,0	48,6	42,0	52,3
07_C		8,65	53,0	49,5	43,0	53,3
08_A		1,50	49,6	46,1	39,5	49,9
08_B		5,10	51,5	48,0	41,4	51,7
08_C		8,65	52,5	49,1	42,5	52,8
09_A		1,50	49,1	45,6	39,1	49,4
09_B		5,10	50,9	47,4	40,9	51,2
09_C		8,65	52,1	48,6	42,0	52,4
10_A		1,50	48,7	45,3	38,7	49,0
10_B		5,10	50,5	47,0	40,5	50,8
10_C		8,65	51,7	48,2	41,7	52,0
11_A		1,50	48,4	44,9	38,4	48,7
11_B		5,10	50,1	46,6	40,1	50,4
11_C		8,65	51,3	47,8	41,3	51,6
12_A		1,50	--	--	--	--
12_B		5,10	--	--	--	--
12_C		8,65	--	--	--	--
13_A		1,50	--	--	--	--
13_B		5,10	--	--	--	--
13_C		8,65	--	--	--	--
14_A		1,50	--	--	--	--
14_B		5,10	--	--	--	--
14_C		8,65	--	--	--	--
15_A		1,50	--	--	--	--
15_B		5,10	--	--	--	--
15_C		8,65	--	--	--	--
16_A		1,50	21,9	18,3	11,9	22,1
16_B		5,10	25,5	21,9	15,5	25,8
16_C		8,65	33,3	29,8	23,3	33,6
17_A		1,50	21,7	18,1	11,7	21,9
17_B		5,10	24,9	21,2	14,8	25,1
17_C		8,65	33,3	29,7	23,2	33,5
18_A		1,50	21,3	17,7	11,2	21,5
18_B		5,10	23,6	20,0	13,6	23,9
18_C		8,65	32,3	28,7	22,3	32,5
19_A		1,50	--	--	--	--
19_B		5,10	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: RMW-2012
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep:
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
19_C		8,65	--	--	--	--
20_A		1,50	--	--	--	--
20_B		5,10	--	--	--	--
20_C		8,65	--	--	--	--
21_A		1,50	--	--	--	--
21_B		5,10	--	--	--	--
21_C		8,65	--	--	--	--
22_A		1,50	--	--	--	--
22_B		5,10	--	--	--	--
22_C		8,65	--	--	--	--
23_A		1,50	44,3	40,9	34,3	44,6
23_B		5,10	45,8	42,3	35,7	46,0
23_C		8,65	46,7	43,2	36,7	47,0
24_A		1,50	44,6	41,2	34,6	44,9
24_B		5,10	46,1	42,6	36,1	46,4
24_C		8,65	47,1	43,6	37,0	47,4
25_A		1,50	45,1	41,6	35,0	45,4
25_B		5,10	46,6	43,1	36,5	46,8
25_C		8,65	47,6	44,1	37,5	47,8

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

BIJLAGE 4: TECHNISCH ONTWERP

TECHNISCH ONTWERP

RENOVATIE KANTOORVILLA NECELENBURGH TE SOEST



Lex VanStraten

ontwerp & ontwikkeling van villas en appartementen

10-12-2010

Tekeningnr.	Omschrijving	Datum
00	voorblad	
01	Tekeningenlijst	
TO-01	3D aanzichten	10-12-2010
TO-02	plattegrond kelder	10-12-2010
TO-03	plattegrond begane grond	10-12-2010
TO-04	plattegrond 1e verdieping	10-12-2010
TO-05	plattegrond 2e verdieping / dakaanzicht	10-12-2010
TO-06	plattegrond dakaanzicht	10-12-2010
TO-07	gevelaanzichten I	10-12-2010
TO-08	gevelaanzichten II	10-12-2010
TO-09	doorsneden A-A	10-12-2010
TO-10	doorsnede B-B	10-12-2010
TO-11	doorsnede C-C	10-12-2010
TO-12	doorsnede D-D	10-12-2010
TO-13	doorsnede E-E / F-F / G-G	10-12-2010
TO-14	principes hoofdtrappen	10-12-2010
TO-15	kozijnstaat buitenkozijnen voorbouw	10-12-2010
TO-16	kozijnstaat buitenkozijnen voorbouw II	10-12-2010
TO-17	kozijnstaat buitenkozijnen achterbouw I	10-12-2010
TO-18	kozijnstaat buitenkozijnen achterbouw II	10-12-2010
TO-19	kozijnstaat bestaande buitenkozijnen	10-12-2010
TO-20	kozijnstaat tussenbouw	10-12-2010
TO-21	kozijnstaat binnenkozijnen type A	10-12-2010
TO-22	kozijnstaat binnenkozijnen bestaand	10-12-2010
TO-23	kozijnstaat binnenkozijnen type C	10-12-2010
TO-24	kozijnstaat binnenkozijnen type D	10-12-2010
TO-25	kozijnstaat binnenkozijnen overig	10-12-2010
TO-26	detail 01 en 02	10-12-2010
TO-27	detail 03 en 04	10-12-2010
TO-28	detail 05 (horizontaal)	10-12-2010
TO-29	detail 06a/06b/07a/07b	10-12-2010
TO-30	detail 08	10-12-2010
TO-31	detail 09a/09b/10a/10b	10-12-2010
TO-32	detail 11, 12 en 23	10-12-2010
TO-33	detail 13 en 13a	10-12-2010
TO-34	detail 14 en 15	10-12-2010
TO-35	detail 16	10-12-2010
TO-36	detail 17	10-12-2010
TO-37	detail 18	10-12-2010
TO-38	detail 19	10-12-2010
TO-39	detail 20, 21 en 22	10-12-2010
TO-40	installaties begane grond	10-12-2010
TO-41	installaties 1e verdieping	10-12-2010
TO-42	installaties kelder en 2e verdieping	10-12-2010
TO-43	plafondafwerking kelder en begane grond	10-12-2010
TO-44	plafondafwerking 1e en 2e verdieping	10-12-2010

Lex Vanstraten
ontwerp & ontwikkeling van villa's en appartementen

projectnummer
1215

project
Renovatie kantoorvilla Nedenburgh;
Soesterbergsestraat 158, Soest

opdrachtgever
Adroge Beheer b.v.

tekeningnummer
01

omschrijving
Tekeningenlijst

schaal
1:1

formaat
A3

datum
10-12-2010

fase

wijziging
-1 ...
-2
-3
-4
-5

getekend door
J. van Dijk

Lex Vanstraten
info@foodforbuildings.nl
www.foodforbuildings.nl

kantoor : Vijverlaan 2a
3737RH Groenekan

telefoon : 0346 21 45 88

ontwerp & ontwikkeling van villa's en appartementen

project
Renovatie kantoorvilla Neclenburgh,
Soesterbergstraat 158, Soest

tekeningnummer
TO-02

omschrijving
plattegrond kelder

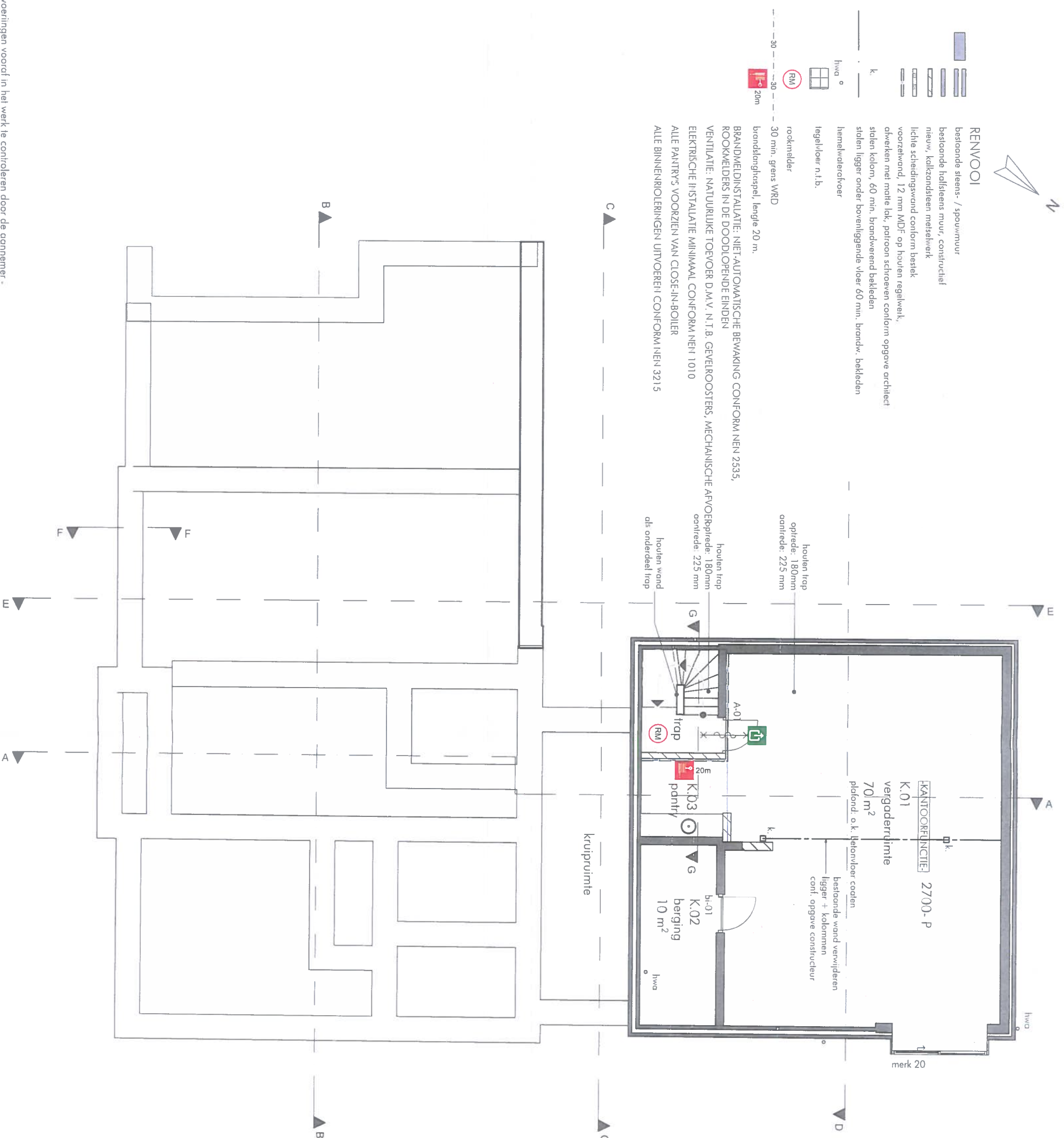
datum	fase
10-12-2010	technisch ontwerp

getekend door
J. van Dijk

kanthoor : Vijverlaan 2a
3737RH Groenekan

telefoon : 0346 21 45 88

- maatvoeringen vooraf in het werk te controleren door de aannemer.





RENVOL

- bestaande steens- / spouwmuur
- bestaande halfsteens muur, constructief
- nieuw, kalkzandsteen metselwerk
- lichte scheidingwand conform bestek
- voorzetwand, 12 mm MDF op houten regelwerk,
- dierken met molle lak, patroon schroeven conform opgave architect
- stalen kolom, 60 min. brandwerend bekleden
- stalen ligger onder bovenliggende vloer 60 min. brandw. bekleden
- hemelwaterchoer
- legelvloer n.l.b.
- hwa
- RM
- rookmelder
- 30 min. grens WRD
- brandlanghospel, lengte 20 m.

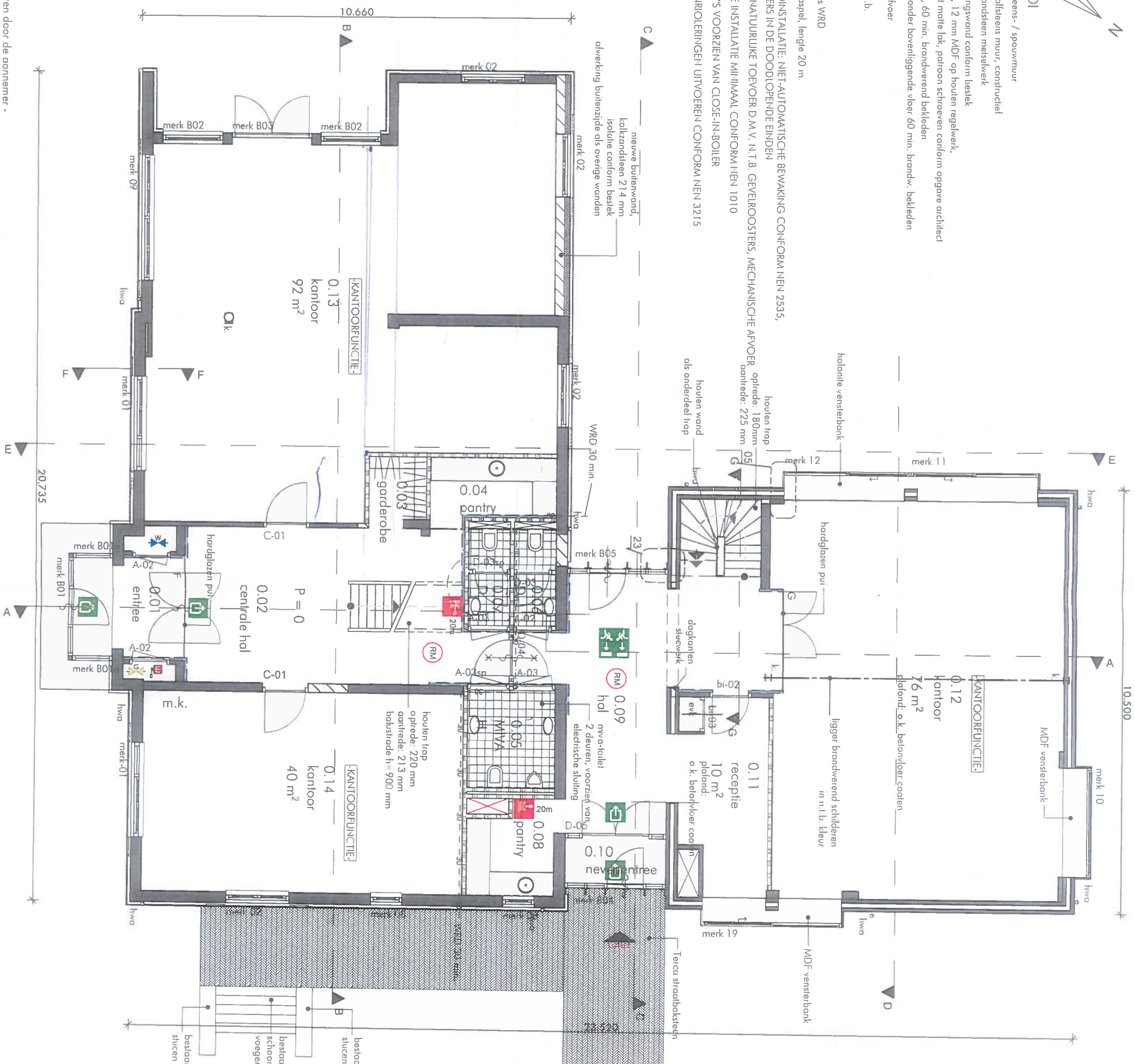
BRANDMELDINSTALLATIE: NIET-AUTOMATISCHE BEWAKING CONFORM NEN 2535, ROOKMELDERS IN DE DOODLOPENDE EINDEN

VENTILATIE: NATUURLIJKE TOEVOER D.M.V. N.T.B. GEVELROOSTERS, MECHANISCHE AFVOER, OPTREDT: 180mm

ELEKTRISCHE INSTALLATIE: MIJNMAAL CONFORM NEN 1010

ALE PANTRY'S VOORZIEN VAN CLOSE-IN-BOLLER

ALE BIJENRIOLERINGEN UITVOEREN CONFORM NEN 3215



Lex Vanstraten

ontwerp & ontwikkeling van villa's en appartementen

projectnummer
1215

project
Renovatie kantoorvilla Neclenburgh,
Soesterbergsestraat 158, Soest

opdrachtgever
Adrage Beheer b.v.

tekeningnummer
TO-03

omschrijving
plattegrond
begane grond

schaal
1:100

formaat
A3

datum
10-12-2010

fase
technisch ontwerp

wijziging
-1 ...
-2
-3
-4
-5

geleend door
J. van Dijk

Lex Vanstraten
info@loodforbuildings.nl
www.loodforbuildings.nl

kantoor : Viverlaan 2a
3737RH Groenekan
telefoon : 0346 21 45 88

- 1107

DER

ontwerp & ontwikkeling van villa's en appartementen

171

[illegible]

Aviugc Dellel

$$= \frac{1}{\sqrt{2\pi}} \int_{-\infty}^{\infty} e^{-\frac{1}{2}x^2} dx = 1$$

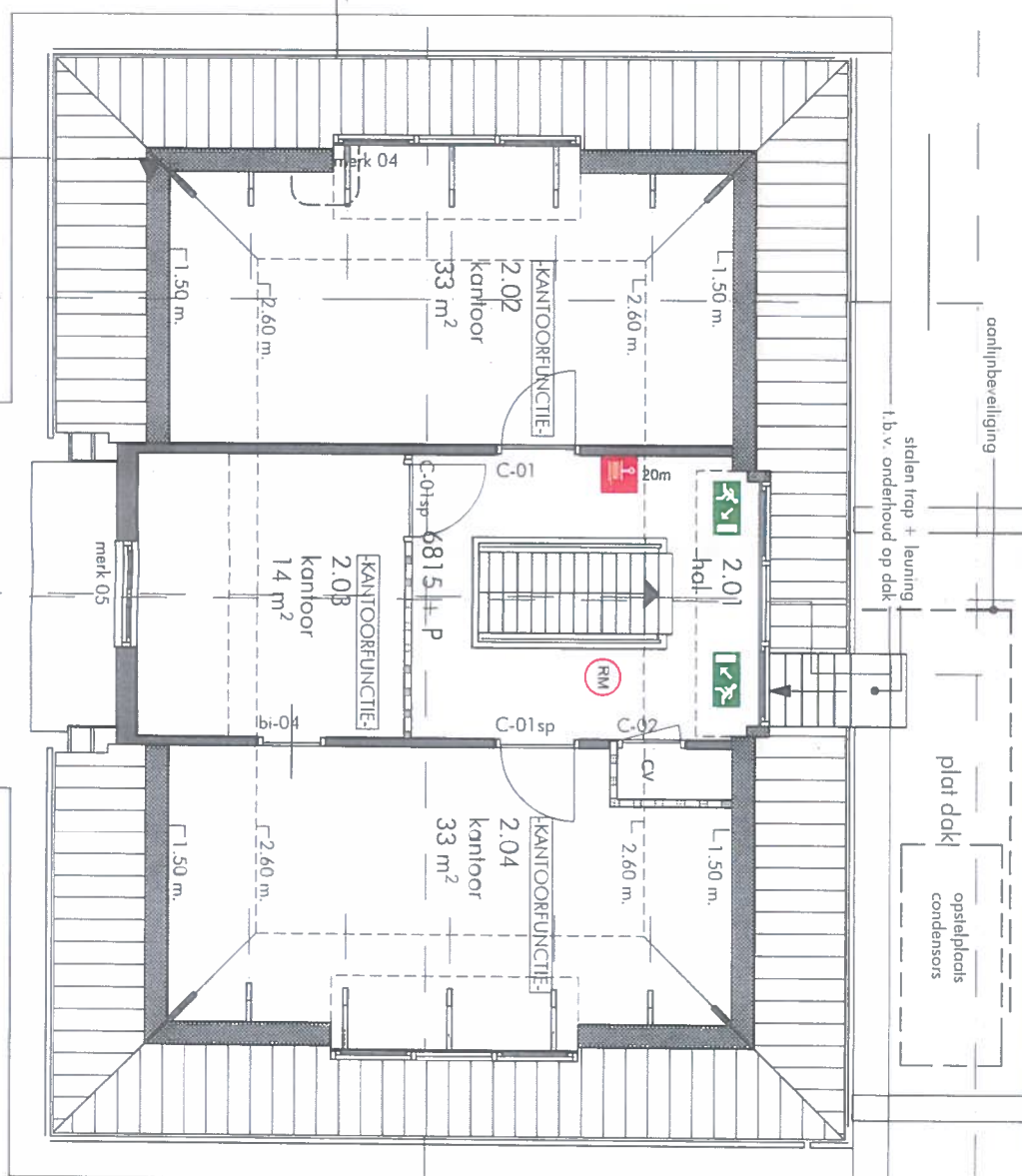
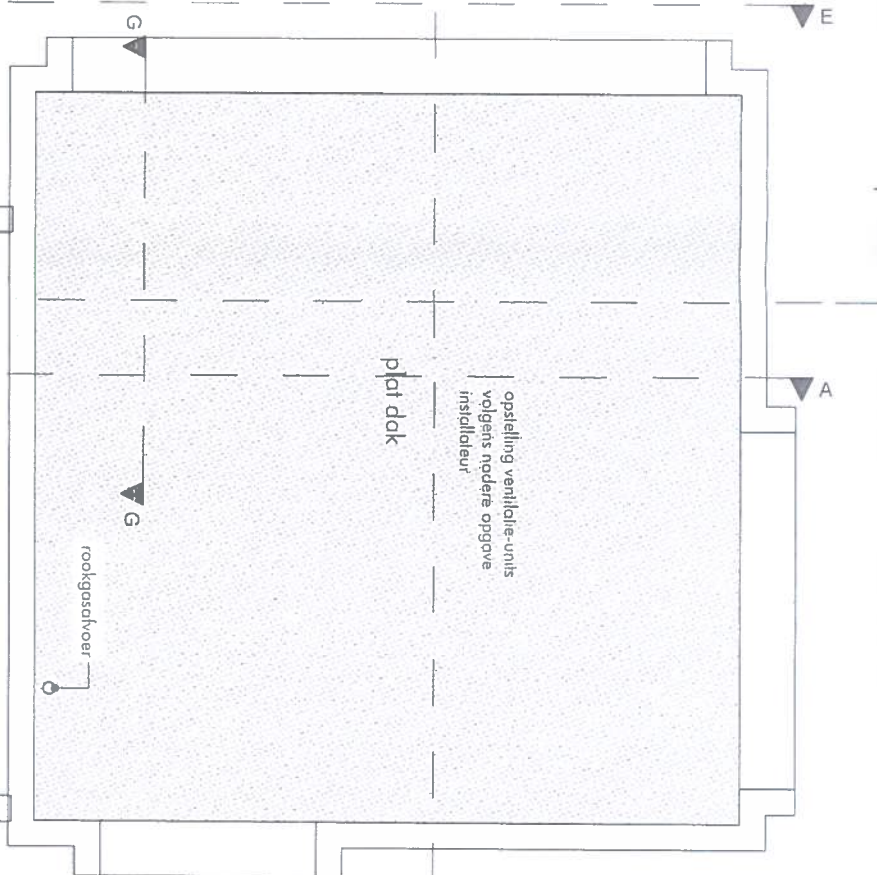
—

[illegible]



RENVOOI

- bestaande steens- / spouwmuur
- bestaande halfsteens muur, constructief
- nieuw, kalkzandsteen metselwerk
- lichte scheidingwand conform bestek
- voorzetwand, 12 mm MDF op houten regelwerk,
- afwerken met matie lak, patroon schroeven conform opgave architect
- stalen kolom, 60 min. brandwerend bekleden
- stalen ligger onder bovenliggende vloer 60 min. brandw. bekleden
- hemelwaterafvoer
- tegelvloer n.t.b.
- rookmelder
- 30 min. grens WRD
- brandslanghospel, lengte 20 m.
- BRANDMELDINSTALLATIE: NIET-AUTOMATISCHE BEWAKING CONFORM NEN 2535,
- ROOKMELDERS IN DE DOODLOPENDE EINDEN
- VENTILATIE: NATUURLIJKE TOEVOER D.M.V. N.T.B. GEVEERROOSTERS, MECHANISCHE AFVOER
- ELEKTRISCHE INSTALLATIE MINIMAAL CONFORM NEN 1010
- ALLE PANTRY'S VOORZIEN VAN CLOSE-IN-BOILER
- ALLE BIJENRIOLERINGEN UITVOEREN CONFORM NEN 3215



Lex Vanstraten

ontwerp & ontwikkeling van villa's en appartementen

projectnummer
1215

project
Renovatie kantoorvilla Nedenburgh;
Soesterbergsestraat 158, Soest

opdrachtgever
Adrage Beheer b.v.

tekeningnummer
TO-05

omschrijving
plattegrond 2e
verdieping /
dak aanzicht

schaal
1:100
formaat
A3

datum
10-12-2010
fase
technisch ontwerp

wijziging
-1 ...
-2 ...
-3 ...
-4 ...
-5 ...

getekend door
J. van Dijk

Lex Vanstraten
info@foodforbuildings.nl
www.foodforbuildings.nl

kantoor : Viverlaan 2a
3737RH Groenekan
telefoon : 0346 21 45 88

Lex Vanstraten

ontwerp & ontwikkeling van villas en appartementen

projectnummer
1215

project
Renovatie kantoorvilla Nedenburgh;
Soesterbergstraat 158, Soest

opdrachtgever
Adroge Beheer b.v.

tekeningnummer
TO-06

omschrijving
plattegrond
dakaanzicht

schaal
1:100
formaat
A3

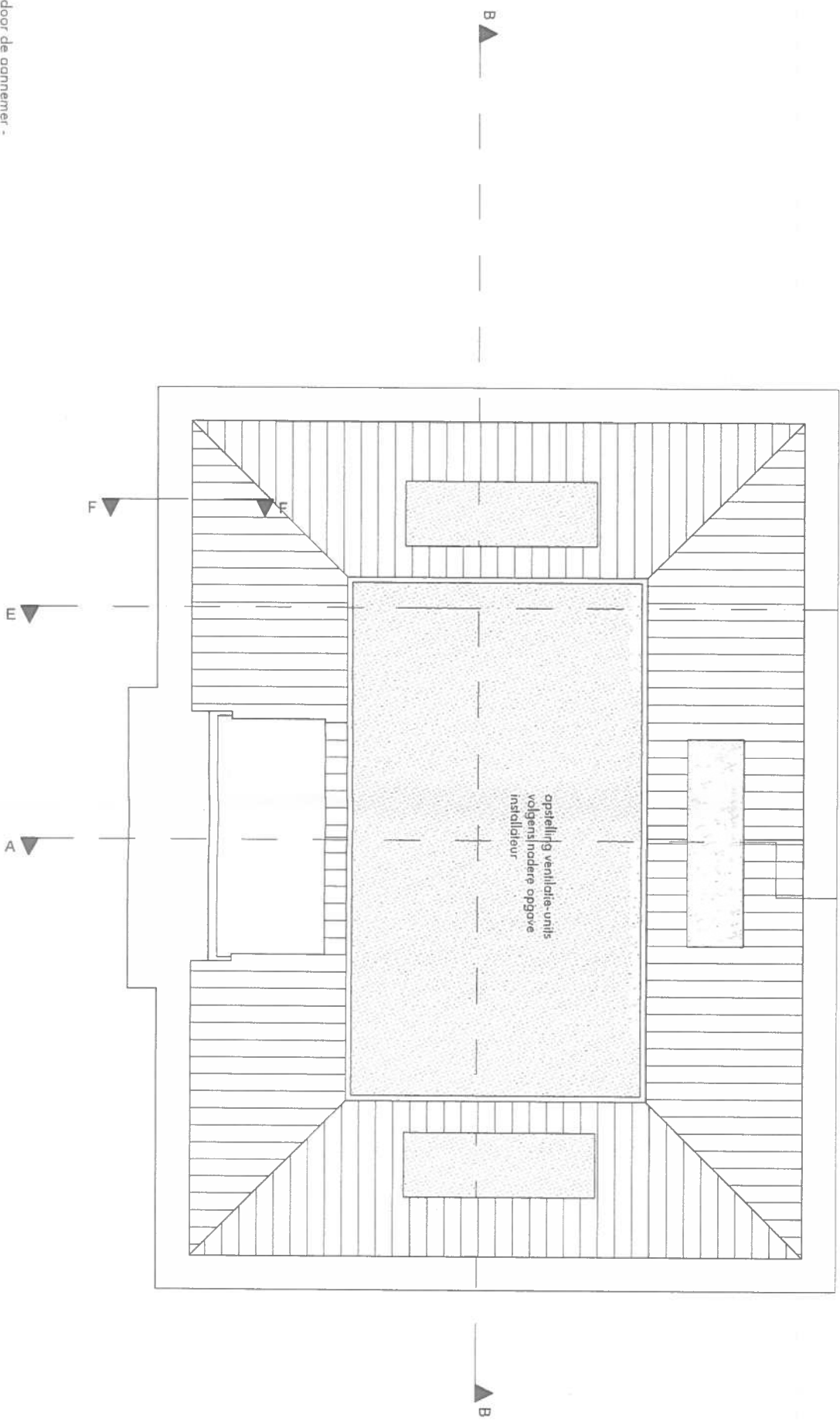
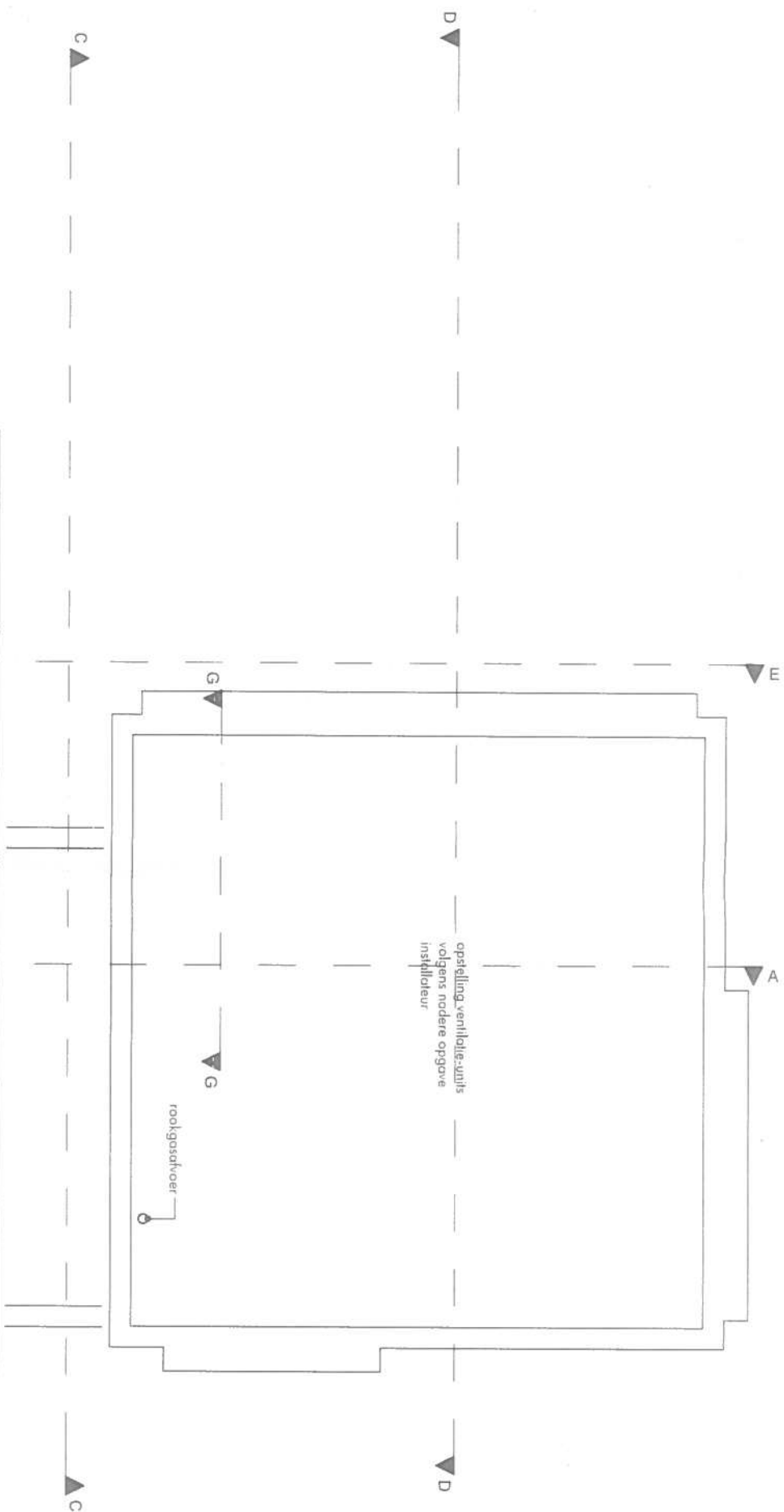
datum
10-12-2010
fase
technisch ontwerp

wijziging
-1 ...
-2
-3
-4
-5

geleekend door
J. van Dijk

Lex Vanstraten
info@foodforbuildings.nl
www.foodforbuildings.nl

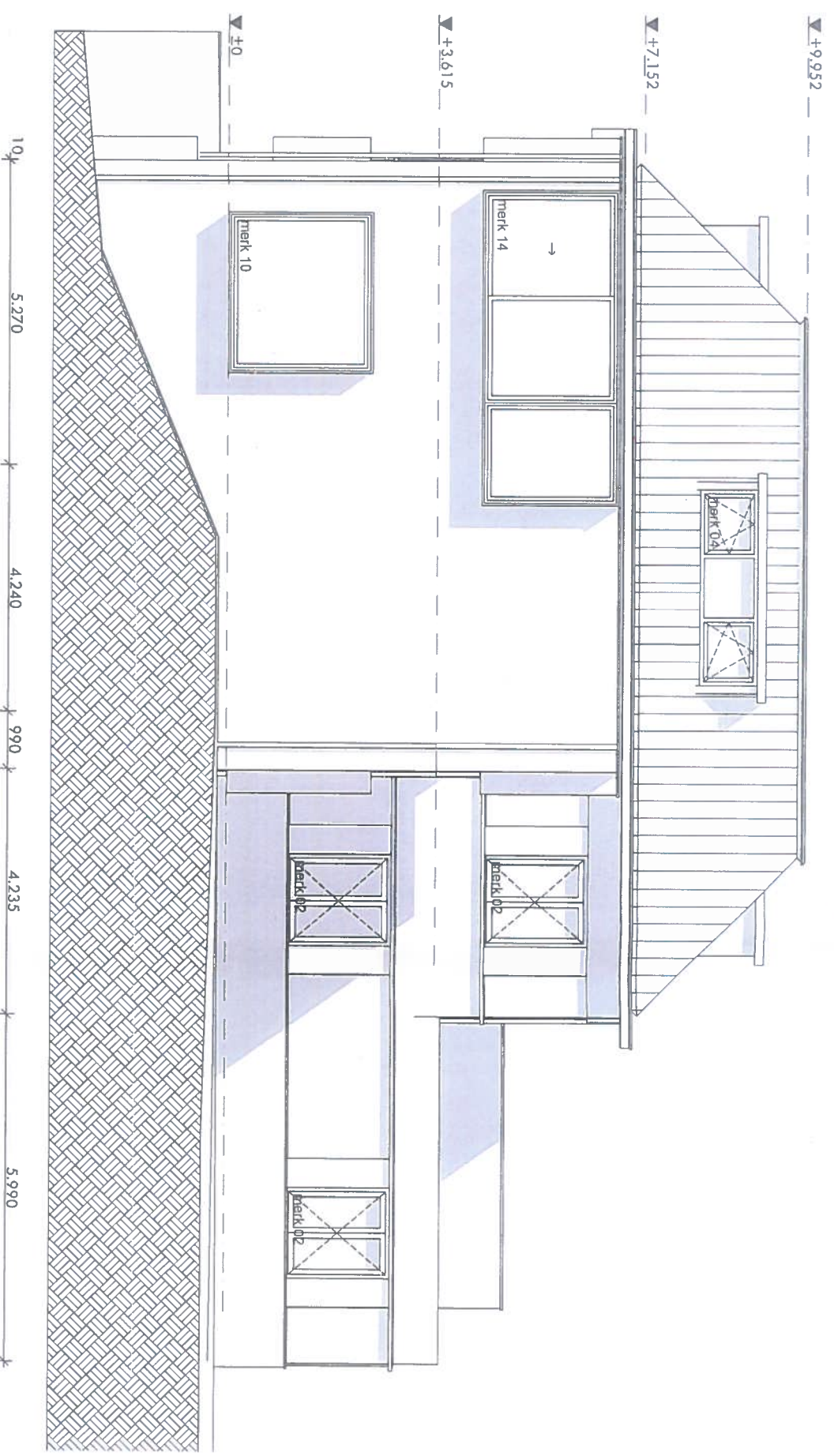
kantoor : Viverlaan 2a
3737RH Groenekan
telefoon : 0346 21 45 88



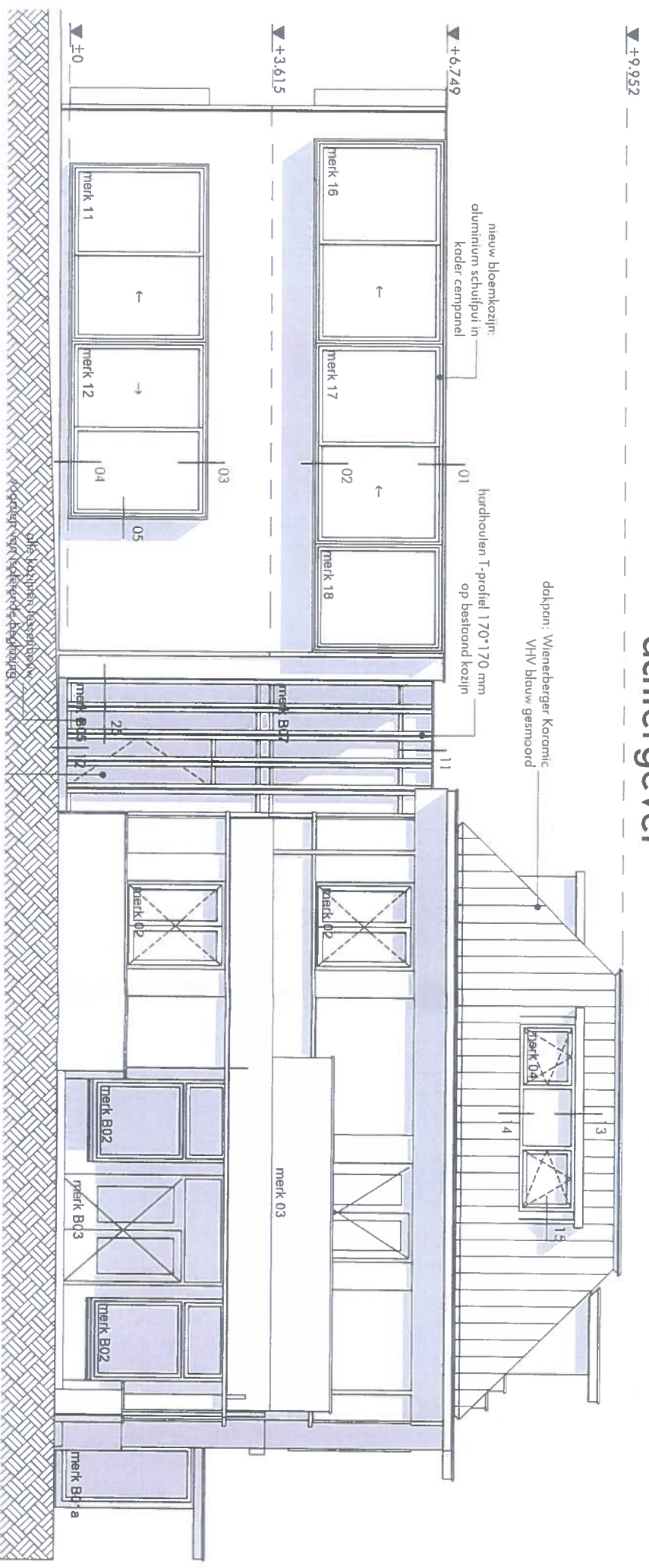
holonite afdekker



rechter zijgevel



achtergevel



Lex Vanstraten

ontwerp & ontwikkeling van villas en appartementen

projectnummer
1215

project
Renovatie kantoorvilla Nieuwburg,
Soesterbergstraat 158, Soest

opdrachtgever
Adroge Beheer b.v.

tekeningnummer
TO-08

omschrijving
gevelaanzichten II

school
1:100

formaat
A3

datum
10-12-2010

fase
technisch ontwerp

wijziging
-1
-2
-3
-4
-5

geleekend door
J. van Dijk

Lex Vanstraten
info@foodforbuildings.nl
www.foodforbuildings.nl

kantoor : Vlietlaan 2a
3737RH Groenekan

telefoon : 0346 21 45 88

Lex Vanstraten

ontwerp & ontwikkeling van villas en appartementen

projectnummer
1215

project
Renovatie kantoorvilla Neclenburgh;
Soesterbergsestraat 158, Soest

opdrachtgever
Adroge Beheer b.v.

tekeningnummer
TO-09

omschrijving

doorsneden A-A

schaal
1:100

formaat
A3

datum
10-12-2010

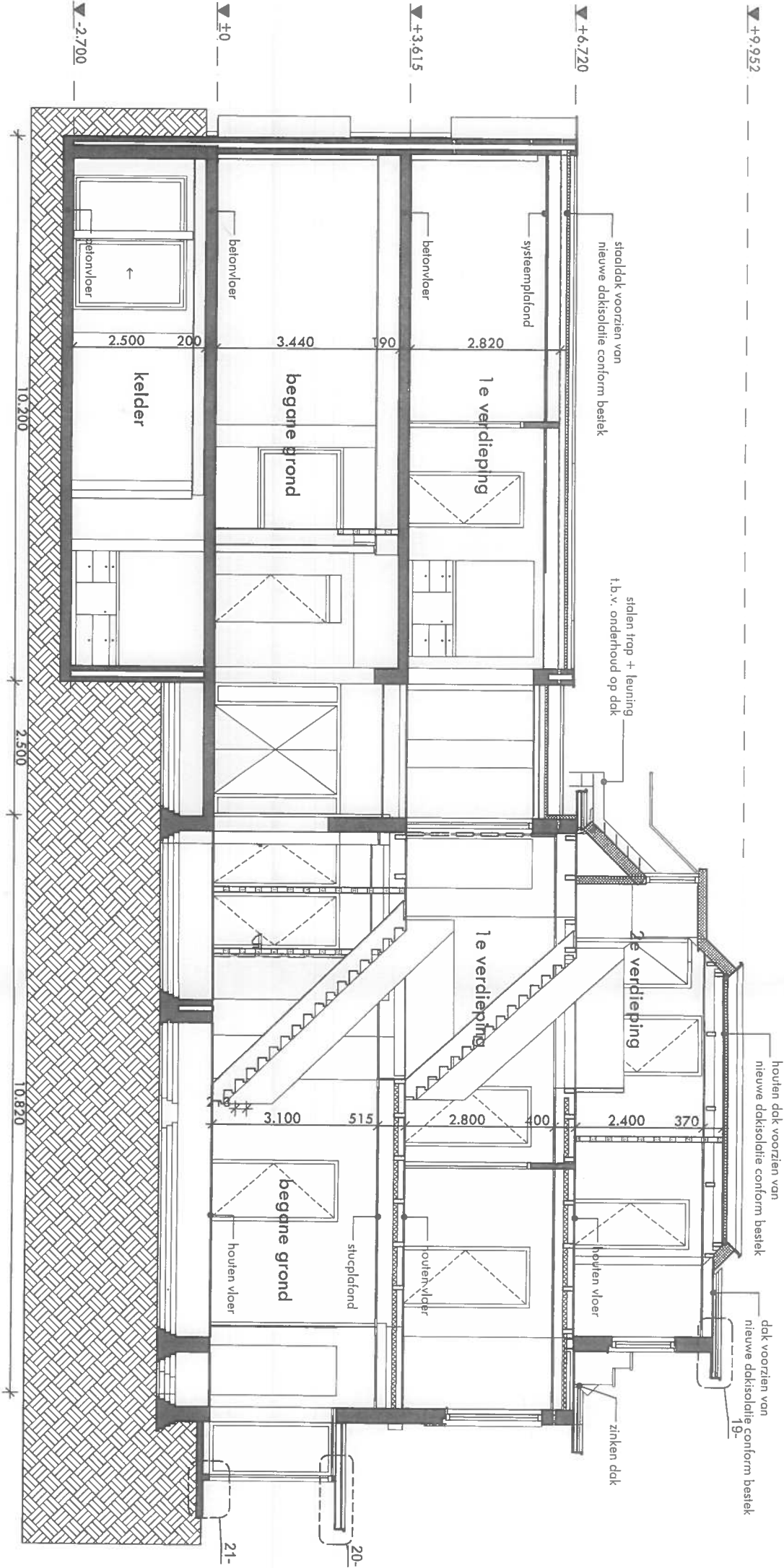
fase
technisch ontwerp

wijziging
-1 ...
-2 ...
-3 ...
-4 ...
-5

getekend door
J. van Dijk

Lex Vanstraten
info@foodforbuildings.nl
www.foodforbuildings.nl

kantoor : Vijverlaan 2a
3737RH Groenekan
telefoon : 0346 21 45 88



doorsnede A-A

Lex Vanstraten

ontwerp & ontwikkeling van villas en appartementen

projectnummer
1215

project
Renovatie kantoorvilla Nedenburgh;
Soesterbergsestraat 158, Soest

opdrachtgever
Adroge Beheer b.v.

tekeningnummer
TO-10

omschrijving
doorsnede B-B

schaal
1:100

formaat
A3

datum
10-12-2010

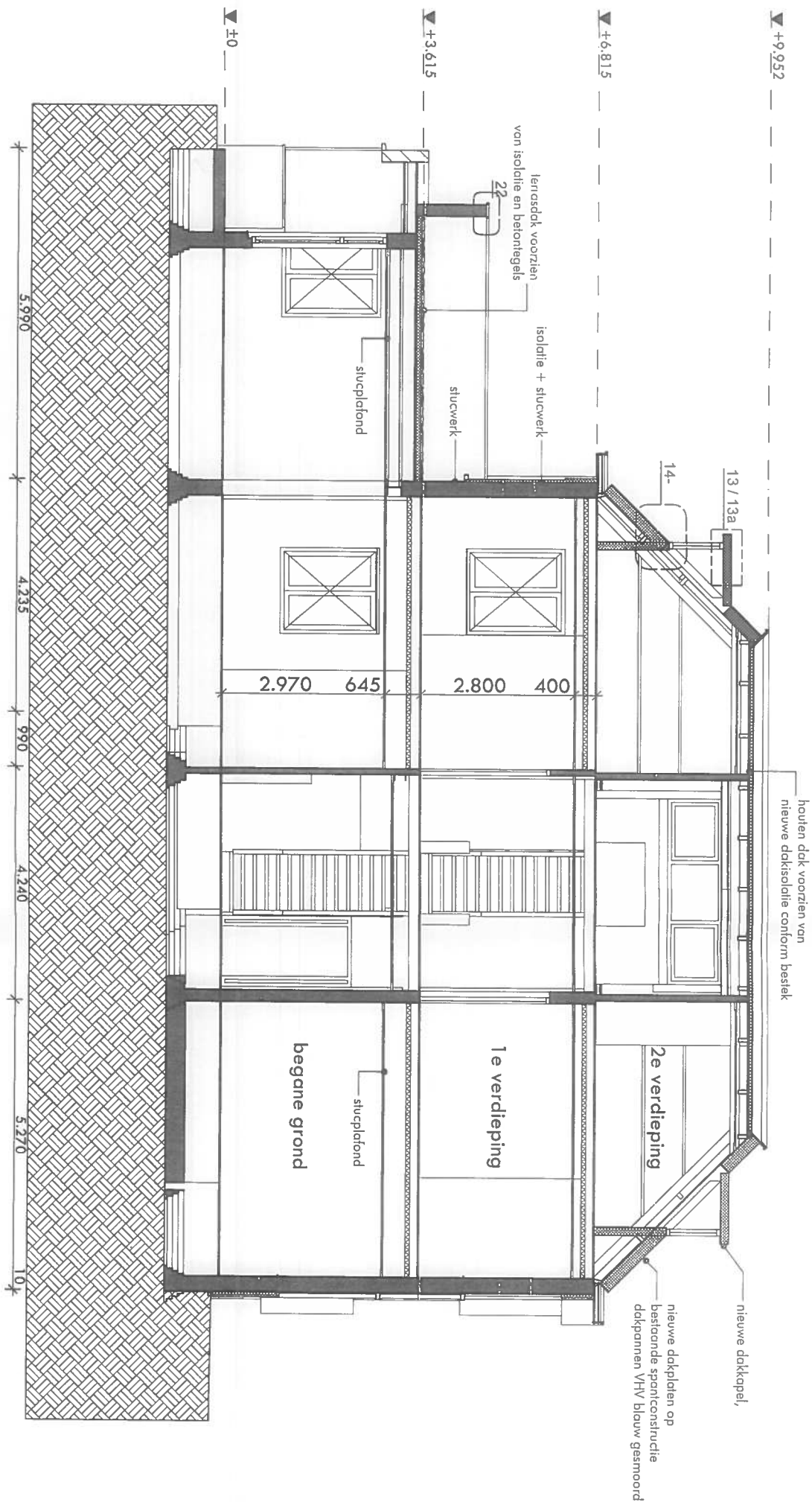
fase
technisch ontwerp

wijziging
-1 ...
-2
-3
-4
-5

getekend door
J. van Dijk

Lex Vanstraten
info@foodforbuildings.nl
www.foodforbuildings.nl

kantoor : Vijverlaan 2a
3737RH Groenekan
telefoon : 0346 21 45 88



doorsnede B-B

Lex Vanstraten

ontwerp & ontwikkeling van villa's en appartementen

projectnummer
1215

project
Renovatie kantoorvilla Nedenburgh;
Soesterbergstraat 158, Soest

opdrachtgever
Adroge Beheer b.v.

tekeningnummer
TO-11

omschrijving
doorsnede C-C

schaal
1:100

formaat
A3

datum
10-12-2010

fase
technisch ontwerp

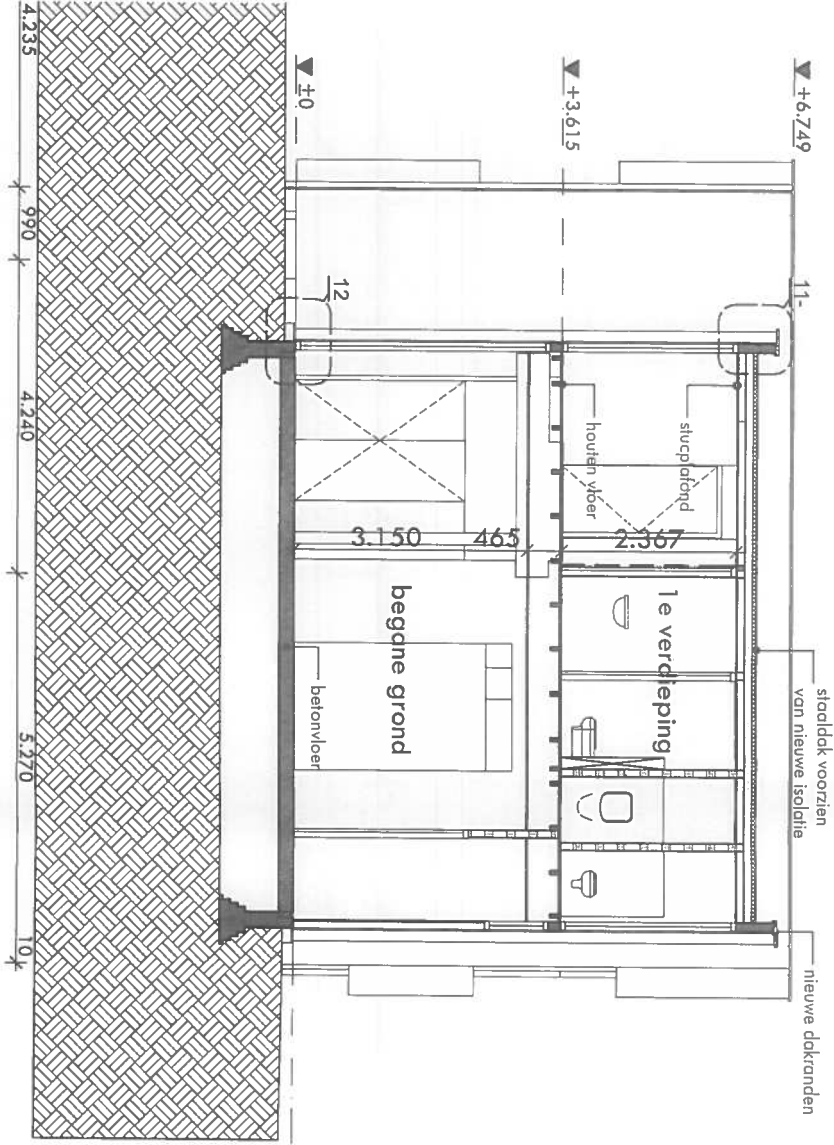
wijziging
-1 ...
-2 ...
-3 ...
-4 ...
-5 ...

getekend door
J. van Dijk

Lex Vanstraten
info@foodforbuildings.nl
www.foodforbuildings.nl

kantoor : Vijverlaan 2a
3737RH Groenekan
telefoon : 0346 21 45 88

doorsnede C-C



Lex Vanstraten

ontwerp & ontwikkeling van villa's en appartementen

projectnummer
1215

project
Renovatie kantoorvilla Nedenburgh;
Soesterbergsestraat 158, Soest

opdrachtgever
Adroge Beheer b.v.

tekeningnummer
TO-12

omschrijving
doorsnede D-D

schaal
1:100

formaat
A3

datum
10-12-2010

fase
technisch ontwerp

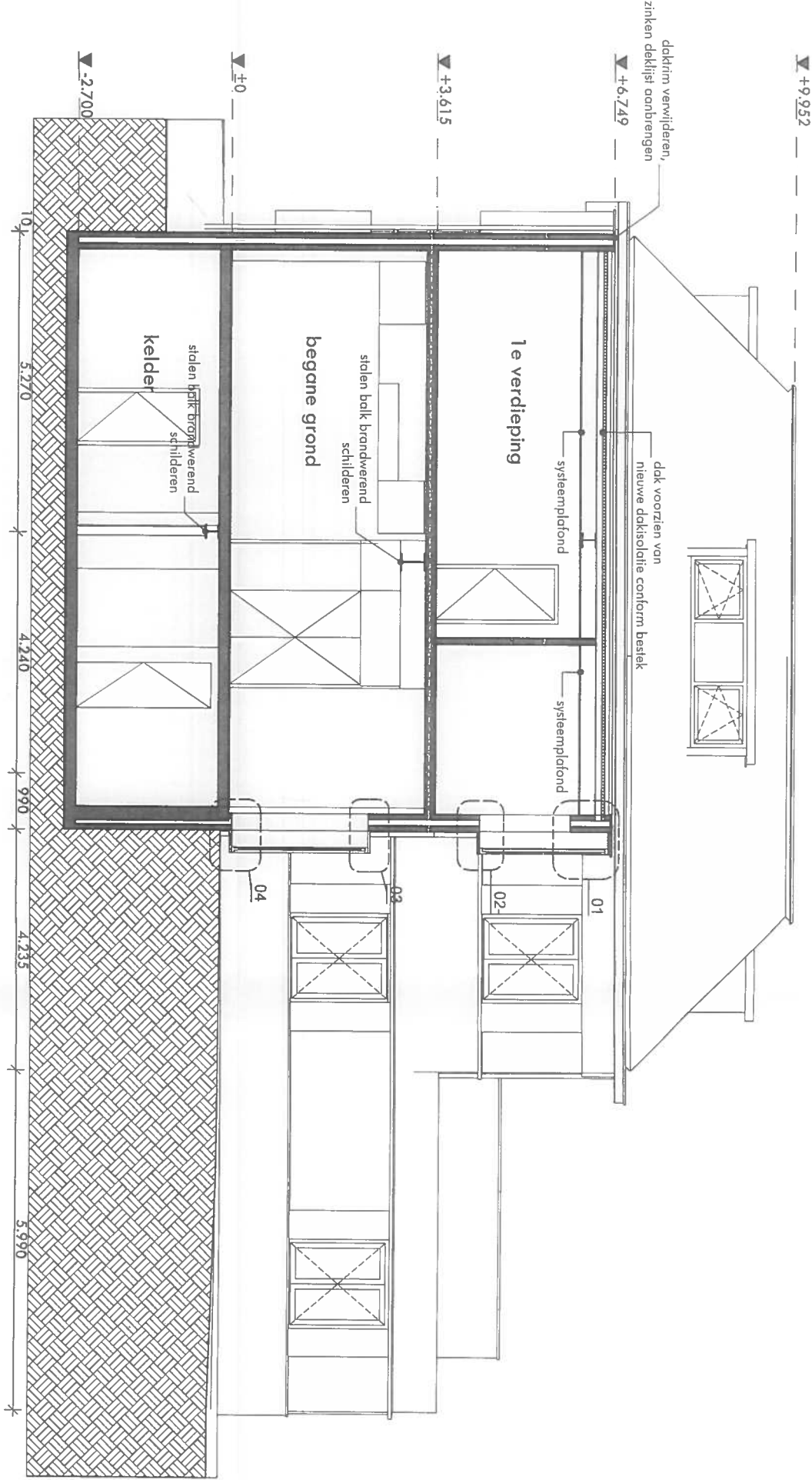
wijziging
-1 ...
-2
-3
-4
-5

getekend door
J. van Dijk

Lex Vanstraten
info@foodforbuildings.nl
www.foodforbuildings.nl

kantoor : Vijverlaan 2a
3737RH Groenekan

telefoon : 0346 21 45 88



doorsnede D-D

ontwerp & ontwikkeling van villa's en appartementen

project
Renovatie kantoorvilla Neclenburgh;
Soesterbergsestraat 158, Soest

tekeningnummer
TO-13

omschrijving
doorsnede E-E / F-F
/ G-G

datum	fase
10-12-2010	technisch ontwerp

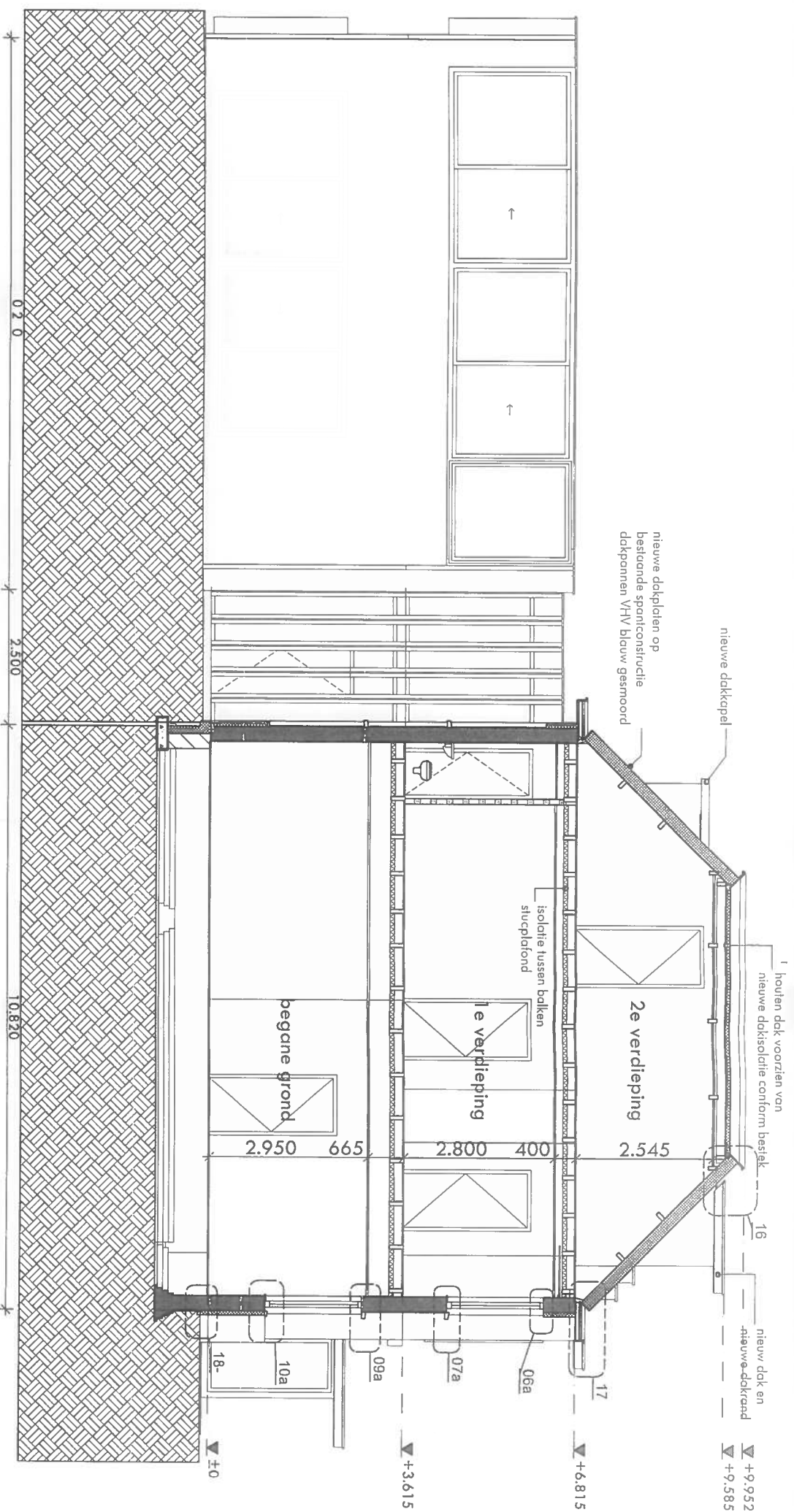
wijziging
-1 ...
-2
-3
-4
-5

getekend door
J. van Dijk

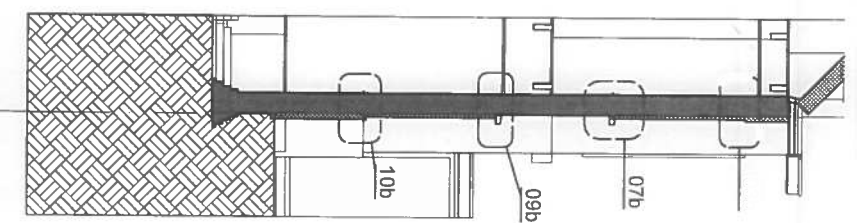
Lex Vanstraten
info@foodforbuildings.nl
www.foodforbuildings.nl

kantoor : Vijverlaan 2a
3737RH Groenekan

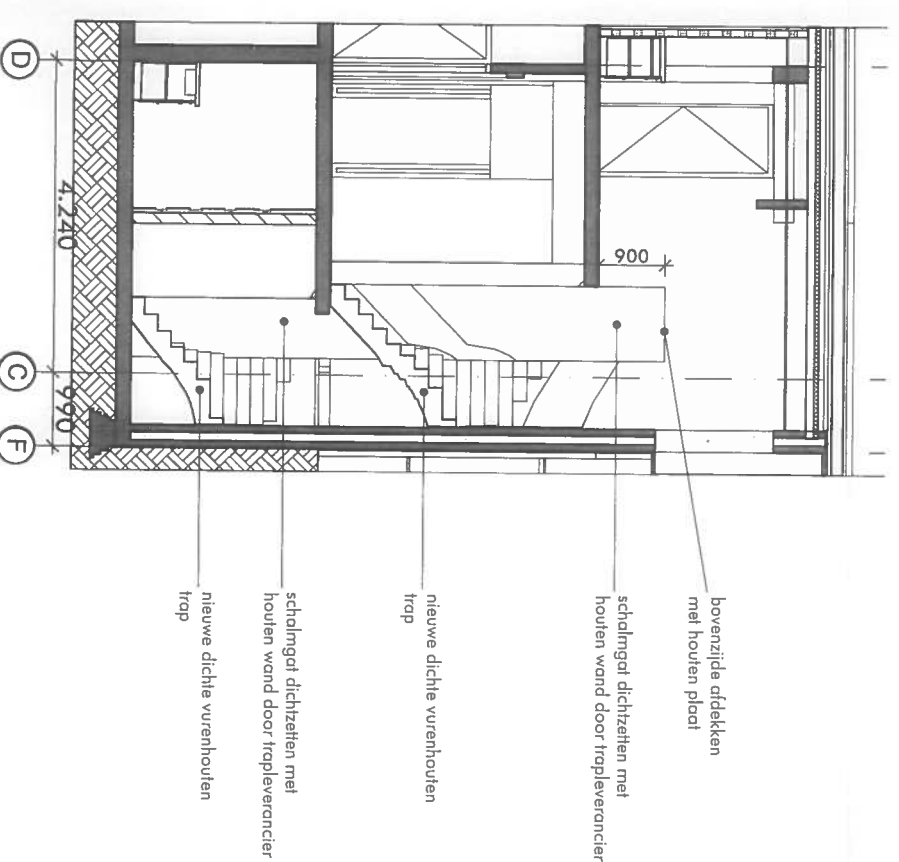
telefoon : 0346 21 45 88



doorsnede E-E



doorsnede F-F



doorsnede G-G

ontwerp & ontwikkeling van villa's en appartementen

1215

Soesterbergsestraat 158, Soest

Adroge Beheer b.v.

TO-14

hoofttrappen

1:50 A3

10-12-2010

technisch ontwerp

၆၂

J. van Dijk

www.foodforbuildings.nl

3737RH Groenekar

telefoon : 0346 21 45 88

