

Gemeente Soest

Huisvesting Serviceteam naast Lange Brinkweg 71

Ruimtelijke onderbouwing

April 2018

Kenmerk 0342-39-T01
Projectnummer 0342-39

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	2
1.3.	Ligging van het plangebied	2
1.4.	Vigerend plan	2
1.5.	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2.	Beleidskaders	4
2.1.	Algemeen	4
2.2.	Gemeentelijk welstandsbeleid	4
Hoofdstuk 3.	Bestaande situatie	6
3.1.	Cultuurhistorie	6
3.2.	Bebouwingsstructuur	6
3.3.	Functionele structuur	6
3.4.	Verkeersstructuur	6
3.5.	Groen en water	7
Hoofdstuk 4.	Planbeschrijving	8
4.1.	Algemeen	8
4.2.	Verkeer	8
4.3.	Groen en water	9
Hoofdstuk 5.	Resultaten onderzoeken	10
5.1.	Inleiding	10
5.2.	Milieuaspecten	10
5.2.1.	Bodem	10
5.2.2.	Milieuzonering	10
5.2.3.	Geluidhinder	12
5.2.4.	Geurhinder	12
5.2.5.	Luchtkwaliteit	12
5.2.6.	Externe veiligheid	13
5.3.	Water	13
5.4.	Natuurwaarden	14
5.5.	Archeologie	14
5.6.	Kabels en leidingen	15
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	16
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	16
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 14 september 2016 is de huisvesting van het Serviceteam van de gemeente Soest aan de Molenstraat afgebrand. Inmiddels is besloten om de huisvesting te verplaatsen naar de Lange Brinkweg op een perceel dat grenst aan de brandweerkazerne. Daar achter ligt het afvalbrengstation van de gemeente Soest. Door de huisvesting van het serviceteam naar deze locatie te verplaatsen, is het mogelijk de verschillende gemeentelijke diensten te concentreren.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Dit perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Soest Midden en Zuid weliswaar een bedrijfsbestemming waarin bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 uit de bij de regels behorende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, maar ter plaatse is geen bouwvlak aangegeven.

Om de bouw van de huisvesting van het serviceteam toch mogelijk te maken heeft hebben burgemeester en wethouders het voornemen om op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (projectafwijkingbesluit). Voor die procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

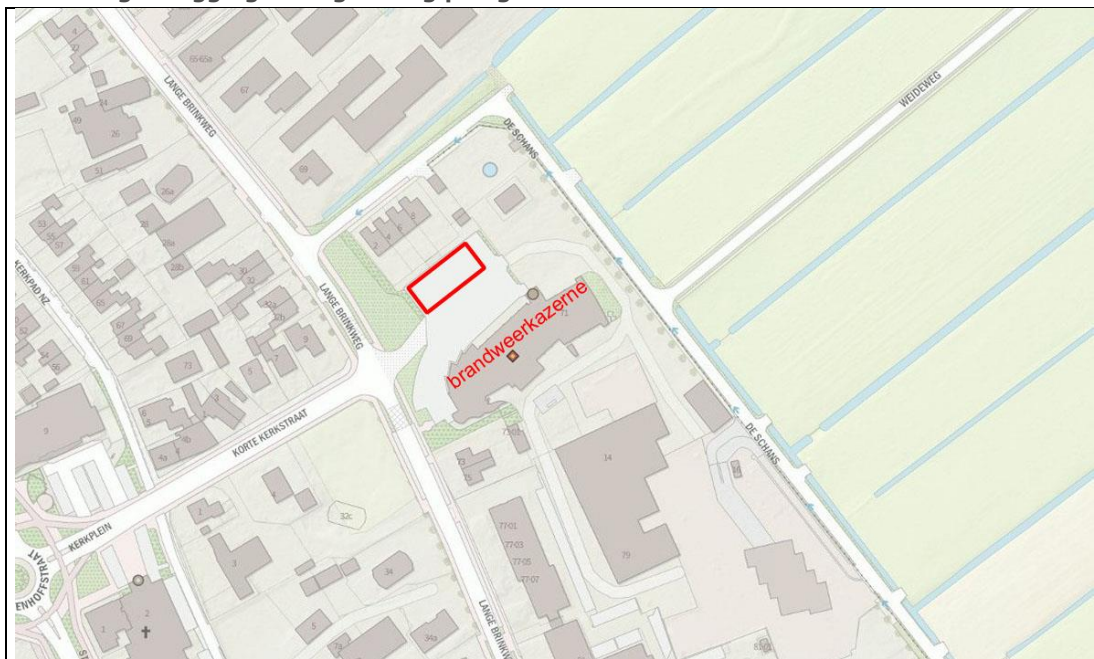
1.2. Doelstelling

Het projectafwijkingsbesluit heeft tot doel om de bouw van de huisvesting van het service-team mogelijk te maken. Het voorliggende rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

1.3. Ligging van het plangebied

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een perceelsgedeelte ten noorden van de brandweerkazerne aan de Lange Brinkweg 71. Het plangebied ligt aan de oostzijde van Soest, op de rand van de bebouwde kom en het open poldergebied (zie afbeelding 1 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). De omvang en begrenzing van het plangebied is weer-gegeven in afbeelding 2.

Afbeelding 2: Ligging en begrenzing plangebied.



1.4. Vigerende plannen

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid dat door de gemeenteraad van Soest op 15 december 2011 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan, met de daarbij behorende:

- parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- tuinen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- technische installaties, luifels, overkappingen, reclametekens, pergola's en vlaggen- en andere masten.

Een deel van de verbeelding van dit plan is weergegeven in afbeelding 3. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gerealiseerd. Ter plaatse van het bouwplan is echter geen bouwvlak aangegeven.

Afbeelding 3: Ligging plangebied in groter verband.



Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3". Op grond van die dubbelbestemming geldt in principe een bouwverbod en een verbod om zonder vergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Ontwikkelingen kleiner dan 10.000 m² of ontwikkelingen tot ten hoogste 30 cm onder het maaiveld gelden deze voorwaarden niet.

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan "Nota parkeernormen auto en fiets" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing in de gehele gemeente Soest. Via dit paraplubestemmingsplan wordt juridisch geregeld dat alle ontwikkelingen in de bestemmingsplangebieden moeten voldoen aan de parkeernormen uit de beleidsnota Parkeernormen auto en fiets 3e herziening.

1.5. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld op basis van de opzet voor bestemmingsplantoelichtingen uit het Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen zoals dat is opgesteld begin 2009 en vervolgens een aantal malen is geactualiseerd.

Allereerst wordt kort ingegaan op het beleidskader in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. De beschrijving van deze elementen zijn als uitgangspunt gebruikt bij het verdere ontwerp van het plangebied. Hoofdstuk 5 verwoordt de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek naar milieu- en overige aspecten. Tot slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

Het projectafwijkingsbesluit heeft betrekking op de bouw van een bedrijfsgebouw op een bestaand bedrijfsterrein. De activiteiten in de huisvesting van het serviceteam (kantine, vergaderruimte, werkplaats en garage voor materieel) zijn vergelijkbaar met activiteiten in categorie 2 en passen derhalve in de vigerende bedrijfsbestemming. De ruimtelijk-functionele consequenties van deze ontwikkeling zijn daardoor relatief beperkt.

Conclusie

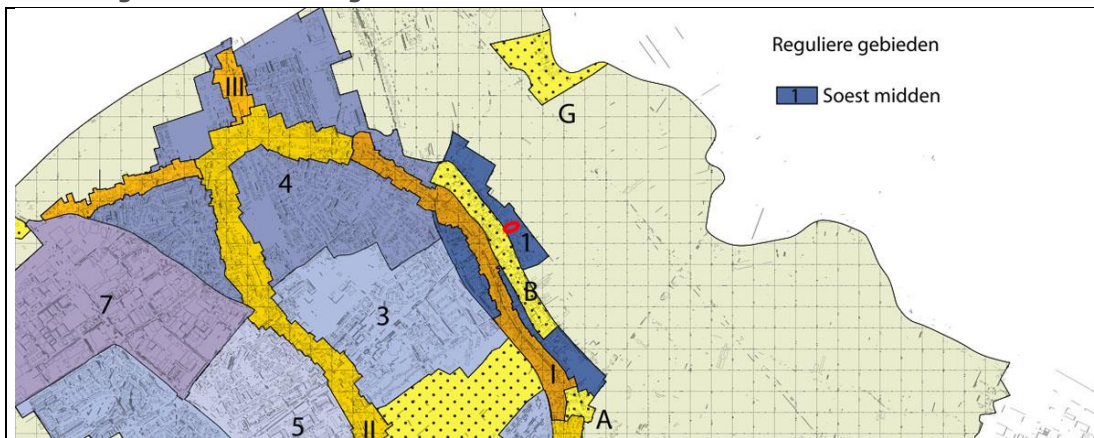
Zonder in te gaan op alle afzonderlijke beleidsnota's, rapporten en besluiten van de verschillende lagen van bestuur, kan gesteld dat de huisvesting van het serviceteam en de mogelijkheden (en beperkingen) die het projectafwijkingsbesluit biedt in het beleid van rijk, provincie, waterschap en gemeente passen.

2.2. Gemeentelijk welstandsbeleid

Op 13 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Soest de nieuwe Welstandsnota vastgesteld om transparant welstandsbeleid te kunnen voeren. Het welstandsbeleid is bedoeld om te zorgen dat bij bouwen en verbouwen de omgeving niet visueel wordt aangetast.

In de Welstandsnota is de gemeente in verschillende gebieden ingedeeld. Het plangebied ligt in zone 1: Soest Midden (zie afbeelding 4).

Afbeelding 4: Gebiedsindeling Welstandsnota.



Zone 1 is een zogenaamd regulier gebied. Dat wil zeggen dat er geen bijzondere waarden in het geding zijn en dat het "gewone" welstandstoezicht geldt. En dat houdt in dat het welstandstoezicht gericht is op situering, massavorm, gevelopbouw en materiaal en kleur, zoals aangegeven in afbeelding 5.

Afbeelding 5: Regulier welstandstoezicht.

HOOFD-ASPECTEN	Situering	- Plaatsing op de kavel passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen; - Afstemming van de oriëntatie en ontsluiting (passend binnen de gebiedskarakteristiek).
	Massavorm	- Massavorm passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object.
	Gevelopbouw	- Gevelopbouw passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen; - Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.
	Materiaal en kleur (hoofdvlakken)	- Materialen en kleuren van de hoofdvlakken passend binnen de gebiedskarakteristiek; - Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen; - Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw; - Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

Hoofdstuk 3. Bestaande situatie

3.1. Cultuurhistorie

In de oostrand van Soest is aan de rand van het open poldergebied van de Eem in de afgelopen decennia een complex met enkele bedrijven en (overheids)voorzieningen ontstaan, zoals het afvalbrenstation en de brandweerkazerne. Het gebied heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Afbeelding 6: Foto plangebied.



3.2. Bebouwingsstructuur

Het plangebied is geheel verhard (zie afbeelding 7) en onbebouwd. Ten zuiden van het plangebied staat de brandweerkazerne, ten noorden een blokje met 4 woningen.

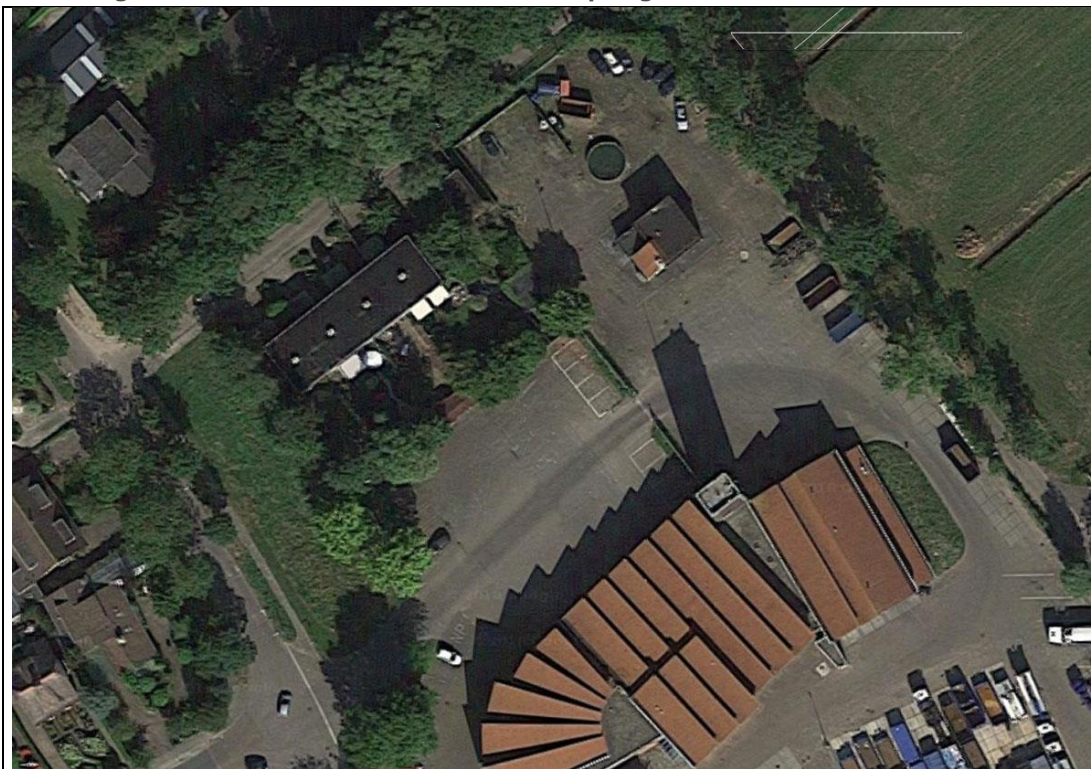
3.3. Functionele structuur

Het rechthoekige terrein is verhard. Aan de beide korte zijden zijn in de verharding vier parkeervakken aangegeven. Door een bomenrij met onderbeplanting is het plangebied maar beperkt zichtbaar vanaf de Lange Brinkweg. Langs de noordzijde wordt het perceel begrensd door de achtererven van de vier rijwoningen aan De Schans.

3.4. Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Lange Brinkweg.

Afbeelding 7: Luchtfoto met de bestaande in het plangebied.



3.5. Groen en water

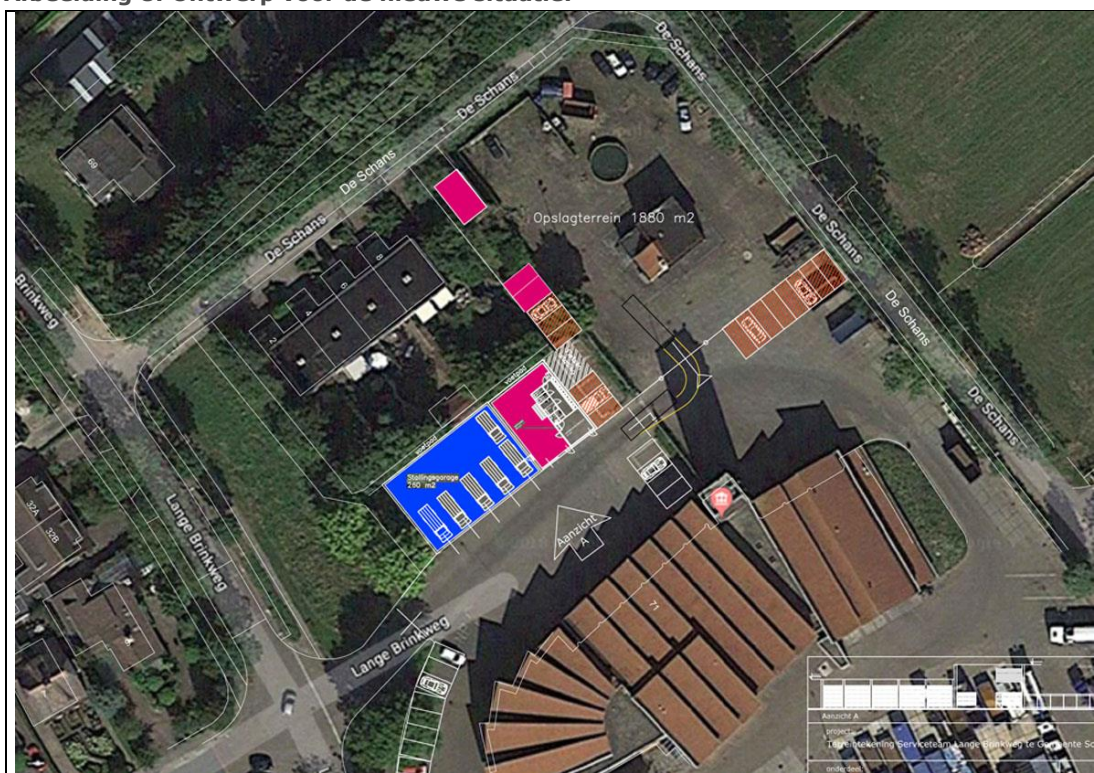
Het plangebied is geheel verhard. Op het terrein is geen groen aanwezig. Met uitzondering van de zijde van de brandweerkazerne, zijn langs de randen wel groenstroken met struikgewas en enkele bomen en achtertuinen van de woningen aan De Schans aanwezig. Hierdoor heeft het plangebied aan die randen een groene omlijsting. Op het terrein is geen oppervlaktewater aanwezig.

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving

4.1. Algemeen

Op 14 september 2016 is de huisvesting van het Serviceteam van de gemeente Soest aan de Molenstraat afgebrand. Inmiddels is besloten om de huisvesting te verplaatsen naar de Lange Brinkweg op een perceel dat grenst aan de brandweerkazerne. Daar achter ligt het afvalbrengringstation van de gemeente Soest. Door de huisvesting van het serviceteam naar deze locatie te verplaatsen, is het mogelijk de verschillende gemeentelijke diensten te concentreren.

Afbeelding 8: Ontwerp voor de nieuwe situatie.



Het serviceteam verricht onder meer taken op het gebied van de (fysieke) leefomgeving van de inwoners van Soest. Het team zorgt voor het gemeentelijk groen, water, riolering, bos-natuur, landschap en verkeerswegen en het gemeentelijk vastgoed. Het geprojecteerde gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 400 m². Tweederde daarvan wordt gebruikt als stallingsgarage; het resterende deel omvat de kantine, kantoorruimten en de werkplaats. De buitenruimte wordt onder meer gebruikt voor opslag van stenen, tegels, zand, speeltoestellen enzovoort.

4.2. Verkeer

Het gebouw zal bereikt kunnen worden via de entree van de brandweerkazerne. Op het terrein is zowel voor het serviceteam als voor de brandweer voldoende ruimte om met voertuigen te manoeuvreren.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een parkeerbalans vervaardigd, waarin tevens rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van de brandweerkazerne. Hieruit blijkt dat er in totaal 39 (38,6) parkeerplaatsen voor auto's en 30 stallingsplekken voor fietsen noodzakelijk zijn

Afbeelding 9: Parkeren.

Functie	Functie i.r.t. parkeernorm	Aantal / oppervlakte	Parkeernorm (per 100 m ² bvo)		parkeerbehoefte	
			auto	fiets	auto	fiets
Bedrijf en/of kantoor	<i>Bedrijfsgebouw / kantoor</i>	193	1,8	1,5	3,5	2,9
Bedrijf en/of kantoor	<i>Opslag</i>	1880	0,85	0,6	16,0	11,3
Stallingsgarage		260				
TOTAAL SERVICETEAM					19,5	14,2
Bedrijf en/of kantoor	<i>Bedrijfsgebouw / kantoor</i>	1032	1,8	1,5	18,6	15,5
Bedrijf en/of kantoor	<i>Opslag</i>	65	0,85	0,6	0,6	0,4
Bedrijf en/of kantoor	<i>Bedrijfsgebouw / kantoor (wasruimte) *</i>		1,8	1,5	0,0	0,0
Stallingsgarage		970				
TOTAAL BRANDWEER					19,1	15,9
Totaal					38,6	30,0

In de stallingsgarage van de brandweer zijn 6 stallingsplaatsen aanwezig op het voorterrein zijn 10 parkeerplaatsen aanwezig. Rondom het gebouw voor het Serviceteam worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd (op het terrein 6, buiten het terrein 8 parkeerplaatsen en naast de brandweerkazerne 4 parkeerplaatsen). De stallingsgarage van het Serviceteam omvat 5 plaatsen. Derhalve zijn in totaal 39 plaatsen aanwezig en wordt voldaan aan de parkeerbehoefte voor auto's.

In het ontwerp is ruimte gereserveerd voor extra fietsenstallingen:

- bij de parkeervakken van het Serviceteam bij het opslagterrein;
- in de stallingsgarage van het Serviceteam.

Beide ruimtes samen voorzien in voldoende ruimte voor het benodigde aantal fietsenstallingen.

4.3. Groen en water

Ook in de toekomst zal de huisvesting van het Serviceteam nagenoeg geheel verhard zijn. De groenstroken aan de korte zijden van het terrein worden gehandhaafd. Ook in de toekomst zal er op het terrein geen oppervlaktewater aanwezig zijn.

Hoofdstuk 5. Resultaten onderzoeken.

5.1. Inleiding

Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing dient op diverse gebieden onderzoek te worden uitgevoerd. In dit geval is er sprake van locatie waar bedrijfsfuncties zijn toegestaan en zijn de ruimtelijke gevolgen van het projectafwijkingbesluit zijn zeer beperkt. Bij het toelaten van de van oudsher aanwezige activiteiten is er uiteraard evenmin sprake van "nieuwe" milieugevolgen. Er zijn dan ook geen aanvullende onderzoeken noodzakelijk.

De milieuaspecten staan de vernieuwing van de huisvesting van het Serviceteam niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van milieu aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.2. Milieuaspecten

Het bouwplan omvat geen activiteiten uit de bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage die aanleiding geven een m.e.r.-beoordeling of een (plan- of project)MER op te stellen. Dit geldt ook voor activiteiten uit de Provinciale Milieuverordening. In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Met de uitvoering van het plan is het derhalve niet noodzakelijk om een passende beoordeling (planMER) in het kader van de Natuurbeschermingswet op te stellen.

5.2.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Daarom is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. **aanvullen**

5.2.2. Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

¹ **ZVS, Verkennend bodemonderzoek, Eemnes, april 2018**

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Soest de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van een bestemmingsplan mogelijk is. Deze lijst ligt ook ten grondslag aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Soest Midden en Zuid is opgenomen.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 50 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 kan verlaagd worden tot 30 meter.

Afbeelding 10: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

Situatie in het plangebied

De huisvesting van het Serviceteam behoort tot milieucategorie 2. De activiteiten passen daarmee binnen de vigerende bestemming "Bedrijf". Door de aanwezigheid van de brandweerkazerne en het afvalbrengstation is er sprake van een gemengd gebied en mag met er één stap worden teruggeschaald tot 10 meter. Om de minimale afstand te bepalen, wordt gemeten vanaf de rand van de inrichting (= de grens van de bestemming "Bedrijf") tot aan de gevel van de woning. In het plangebied bedraagt de afstand tot aan de gevels van de woningen aan De Schans 13 meter.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de huisvesting van het serviceteam.

5.2.3. Geluidhinder

De huisvesting van het Serviceteam is geen geluidgevoelige bestemming en er is geen sprake van een gezoneerd industrieterrein.

Conclusie

Op grond van de Wet geluidhinder is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.2.4. Geurhinder

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid.

Conclusie

De locatie ligt niet in de omgeving van een bedrijf dat geurhinder veroorzaakt. Het bedrijf veroorzaakt zelf evenmin geurhinder.

5.2.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Omdat er sprake is van verplaatsing van de activiteiten van de Molenstraat naar de Lange Brinkweg, is de invloed op de luchtkwaliteit nihil. Derhalve is in dit verband geen nader onderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is niet van invloed op de plannen in het plangebied.

5.2.6. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Conclusie

De huisvesting van het serviceteam is geen inrichting die gevaar voor de omgeving oplevert. In de omgeving van de huisvesting van het serviceteam bevinden zich geen bedrijven of routes die gevolgen hebben voor de externe veiligheid.

5.3. Water

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

Algemeen

Op 12 april 2018 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Daarnaast heeft de gemeente Soest het convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug ondertekend. Dit betekent dat de leidraad die aan dit convenant ten grondslag ligt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het werkingsgebied in acht moet worden genomen.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 12 april 2018 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aange-wezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het waterschap is niet de enige waterbeheerder. Gemeenten hebben een zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater in bebouwd gebied. Daarmee is de gemeente ook een waterbeheerder en moet zij ook worden geconsulteerd in het kader van de watertoets. De handreiking watertoets stelt namelijk dat alle relevante waterbeheerders moeten worden geconsulteerd.

5.4. Natuurwaarden

Bij de bescherming van de natuurwaarden wordt een onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming en de soortenbescherming. Voor nieuwe ontwikkelingen dient in principe een natuurtoets uitgevoerd te worden. Doel van de natuurtoets is het inzichtelijk maken of de natuurbeschermingswetgeving in dit geval een belemmering kan vormen voor het wijzigen van de bestemming.

Omdat het plangebied op ruime afstand van beschermde gebieden ligt, heeft de vernieuwing van het afvalbrenstation geen invloed hebben op de natuurwaarden in die beschermde gebieden.

Het plangebied is geheel verhard. Gelet op de huidige inrichting en het huidige gebruik mag worden verwacht dat er nauwelijks (beschermde) planten of dieren voorkomen.

Conclusie

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de vernieuwing van de huisvesting van het Serviceteam.

5.5. Archeologie

In het nu geldende bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen in verband met te verwachten archeologische waarden opgenomen (zie hoofdstuk 1.4). Daarbij is bepaald dat voor het plangebied archeologisch onderzoek nodig is al de bodemingrepen groter zijn dan 10.000 m² of dieper gaan dan 30 cm.

De bodemingrepen als gevolg van de realisering van de plannen overschrijden deze maten niet. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.6. Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar in de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden. Op het perceel bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Ook in de nabijheid van het perceel zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. **P.M.**

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

P.M.