

TOR MEMO

Koningsweg 1



Behandelaar V&H:	
Behandelaar Ruimte:	Odile de Man
Betreft:	Adviesvraag voor de sloop en nieuwbouw van het pand en perceel Koningsweg 1 te Soest
Datum uit V&H:	23-4-2020
Ingediend op:	14-4-2020
Zaaknummer:	2336676
Doc. nummer:	2340804
Omgevingskamer:	Donderdag 7 mei 2020 en in de herhaling op 28 mei 2020.

1. Inleiding

Het kantoorpand Koningsweg 1 (Advisie) te Soest staat al enige jaren leeg. In de afgelopen drie jaar zijn er meerdere oriënterende gesprekken geweest met verscheidene initiatiefnemers. Er is nu een concreet verzoek om vooroverleg ingediend. De initiatiefnemer is bekend met de woningbouwbehoefte van de gemeente Soest, om die reden heeft hij een plan ingediend met een groot aantal appartementen. Het aantal parkeerplaatsen is hiermee niet in overeenstemming. De aanvrager vraagt om die reden om gemotiveerde afwijking van de parkeernota.

2. Procedure

Binnen de bestemming kantoor is geen woningbouw toegestaan. Ook de omvang van de bouwvlak en de hoogte worden overschreden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet er een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. We bevinden ons nu in de fase van het verzoek om vooroverleg.

3. Adviesvraag

Voldoet het ingediende bouwplan aan de beleidsuitgangspunten van Soest, zo niet, op welke wijze kan wel invulling worden gegeven aan het beleid door het bouwplan?

4. Meer informatie en aandachtspunten over de aanvraag

Let op! Bekijk niet alleen het ingediende verzoek om vooroverleg maar ook de andere stukken in de zaak zoals de presentatie van de architect, de geluidsonderzoeken en voor de mensen van verkeer de mobiliteitsonderbouwing.

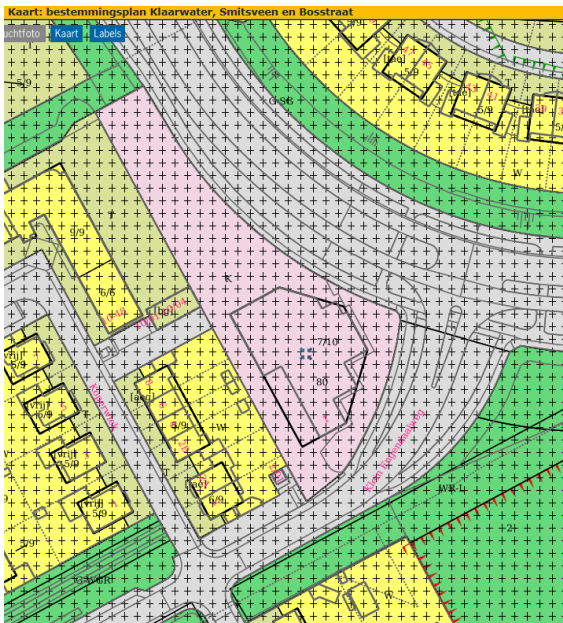
Contact met de buurt:

Het pand is ongeveer een half jaar geleden afgezet met hekken omdat de eigenaar bang is voor krakers. De buurt is al wel drie keer (deur tot deur) benaderd door verschillende ontwikkelaars. Dit ging iedere keer zonder ambtelijke afstemming en buiten een proces verzoek om vooroverleg om. Hierdoor is de buurt een beetje achterdochtig geworden.

In deze tijd zal de participatie digitaal plaatsvinden. Hiervoor heeft de Raadkamer (Anton) een format gemaakt. De participatie moet, gezien ons nieuwe werkproces, gelijk oplopen met de ambtelijke toetsing van het plan. Echter gezien de expliciete vraag van de initiatiefnemer om af te wijken van de parkeernota en dit grote impact kan hebben op zowel de hoogte van de panden als de inrichting van de buitenruimte wacht ik eerst de uitkomst van de Omgevingskamer af alvorens tot participatie over te gaan.

5. Bestemmingsplan

Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat (onherroepelijk (2012-03-15))



	Enkelbestemming Kantoor
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie middelhoge verwachting
	Bouwvlak
	Maatvoering ◦ maximum bouwhoogte: 10 m ◦ maximum goothoogte: 7 m
	Maatvoering maximum bebouwingspercentage terrein: 80%
	Gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

6. Deeladviezen Ruimte

Advies Stedenbouw

Stedenbouwkundig is een transformatie van de kantoorlocatie naar een appartementengebouw goed denkbaar en kan een ruimtelijke kwaliteitssprong betekenen.

Advies

In overleg te gaan met de initiatiefnemer en zijn architect om de onderstaande voorwaarden/uitgangspunten uit te leggen en te verduidelijken.

De locatie is gelegen in de bocht aan de een hoofdonthoudingsweg van Soest. Op een steenworpafstand van trein/ en busstation Soest Zuid. Deze zichtlocatie vraagt wel om een zorgvuldig vormgegeven woongebouw.

Voorwaarden/uitgangspunten

- Het toekomstige appartementengebouw bestaat in hoofdzaak uit 4 bouwlagen waarbij een accent is van maximaal 7 bouwlagen.
- De voorruimte van het parkeren en het appartementengebouw moet een groen karakter krijgen, dat aansluit bij de uitstraling van de Koningsweg en het achterliggende woongebied in de boskamers. Dit komt in het huidige voorstel nog te weinig tot uitdrukking doordat het parkeren een belangrijk deel van de kavel in beslag neemt. Misschien is een minder programma de oplossing om het parkeren goed in te passen waardoor het groene karakter kan worden versterkt.
- De buitenruimte van de appartementen moeten zo gepositioneerd worden dat deze geen inbreuk hebben op de privacy, beleving en gebruik van de achtertuinen van de aangrenzende percelen.
- Het gebouw zal eenzijdige uitstraling moeten hebben waarbij ook de koppen van het gebouw een belangrijke rol spelen omdat deze als 1ste te ervaren zijn vanuit de Koningsweg. De gevel zal meer plasticiteit moeten vertonen dan de huidige gevel.
- Het entreegebied van het gebouw zal een aantrekkelijk gebied moeten zijn voor de bewoner en de bezoeker.
- Er zal een inrichtingstekening moeten worden gemaakt die inzicht geeft de ruimtelijke ambities op de kavel waarbij ook de overgangen naar de achtergelegen kavels moeten zijn ontworpen. Referentie beelden ondersteunen het inrichtingsplan.
- Komen er zonnepanelen op het dak? Zo ja dan zullen deze aan het zicht moeten worden onttrokken.
- Is het denkbaar dat op het dak een gemeenschappelijke daktuin wordt gerealiseerd.
- Is het denkbaar dat er een mixed programma wordt gerealiseerd, denk aan een combinatie van kleine kantoorunits en wonen?
- Of dat er een groen dak wordt gemaakt in het kader van klimaatadaptatie.

Advies Volkshuisvesting

1. Medewerking te verlenen aan het plan voor de bouw van 64 appartementen aan de Koningsweg 1 in Soest
2. De prijsklassen van de appartementen aan te laten sluiten bij het Masterplan Wonen

Argumenten

1.1 De locatie voldoet aan het beleid voor woningbouw in Soest.

De locatie Koningsweg 1 ligt binnen de rode contour. In het coalitieakkoord is bepaald dat woningbouw binnen de rode contour moet plaatsvinden.

1.2 Het bouwplan voorziet in de vraag naar appartementen.

Uit het woningbehoefteonderzoek uit 2019 blijkt dat in Soest in de huursector vooral behoefte is aan sociale en particuliere huurappartementen en in de koopsector vooral aan goedkope rijwoningen en appartementen in verschillende prijsklassen. Het plan omvat 64 appartementen en sluit daarmee aan bij de grote behoefte aan appartementen.

2.1 Het woningbouwprogramma in het Masterplan Wonen is gebaseerd op de woningbehoefte.

Het bouwplan omvat 64 twee- en driekamerappartementen in het middenhuursegment. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is aan appartementen in de middenhuur, maar ook aan appartementen in de sociale huur en goedkope koop. De woningbehoefte is vertaald in een woningbouwprogramma in het Masterplan Wonen. Volgens dit programma moet in elk nieuwbouwplan minimaal 20% sociale huur (tot € 737,14), 5% middenhuur (tot € 1000,-) en 25% goedkope koop (tot € 200.000,-) worden gerealiseerd.. Dit Masterplan Wonen wordt naar verwachting in mei 2020 door de raad vastgesteld.

Advies Geluid

In deze vorm is het plan niet akkoord.

Uit het akoestisch onderzoek voor het vorige plan blijkt dat de geluidbelasting 63 dB op de gevel is. Dit is de maximaal te verlenen hogere waarde. Het huidige plan is dichterbij de weg geprojecteerd dan het vorige. Een aantal woningen zullen een hogere geluidbelasting op de gevel ondervinden dan is toegestaan.

Het plan zodanig wijzigen dat geen enkele woning een waarde hoger dan 63 dB ondervindt

Dit kan door hele gebouw van de weg af te verplaatsen of door de vorm van het gebouw te wijzigen zodanig dat het woongebouw weer binnen het huidige bouwvlak past.

Het akoestisch onderzoek aanpassen aan de bouwhoogte en andere wijzigingen ten opzichte van het vorige plan

Het akoestisch onderzoek moet de juiste informatie geven over het plan. Ook is het hogerewaardenbeleid recentelijk gewijzigd. Op basis van het akoestisch onderzoek kan een hogere waarde worden verleend,

Een verzoek om een hogere waarde indienen.

Aan de hogere waarde worden de voorwaarden verbonden uit het in september 2019 aangepaste hogerewaardenbeleid. De voorwaarden 1 tot en met 9 zijn van toepassing.

Advies Geur

Geur is geen belemmering voor dit initiatief.

Advies Verkeer en Parkeren

1. Het plan aan te passen om te voldoen aan de parkeernormennota.
2. Een combinatie van kantoor- en woningruimte mogelijk te maken.
3. De inrit volgens plan te laten ontsluiten op de Klein Engendaalweg.

1.1 Er is een tekort van 9 parkeerplaatsen.

Op basis van de Nota parkeernormen auto en fiets (28 september 2017), bedraagt de parkeereis $(64 \times 0,7) = 44,8 = 45$ openbare parkeerplaatsen. In het ontwerp zijn 45 parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend. We rekenen op basis van de Nota parkeernormen auto en fiets (28 september 2017) met correctiefactoren op eigen terrein voor parkeren. Dit omdat parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd voor parkeren gebruikt worden. Daarnaast moet bij woningbouw een deel van de autoparkeerplaatsen voor bezoekers openbaar zijn. We rekenen in dit geval met $(45 \times 0,8) = 36$ parkeerplaatsen. Hiermee is er een tekort van $(45-36) = 9$ parkeerplaatsen.

We adviseren in dit geval om op de situatietekening, expliciet te vermelden dat alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn. Het terrein mag niet met een slagboom afgesloten worden. Verder mag een eventuele VVE (Vereniging van Eigenaren) géén parkeerplaatsen door middel van het plaatsen van borden, toekennen aan bewoners.

1.2 Op basis van de parkeernormennota, gelden geen lagere parkeernormen bij deelautogebruik.

De aanvrager wil graag deelautogebruik toepassen en vraagt zich af, of in dat geval met een lagere parkeernorm kan worden gerekend. De Nota parkeernormen auto en fiets (28 september 2017) voorziet niet in lagere normen bij deelautogebruik. Vanuit verkeersoogpunt is het advies, om ook niet af te wijken. We bespreken dit maandag 11 mei in een PO met de wethouder. Zodra we dit besproken hebben (en de wethouder achter het standpunt staat), scherpen we het advies verder aan.

1.3 Geen enkele parkeerplaats is bruikbaar.

De haaksparkeervakken hebben een oppervlakte van 2,5 bij 5,00 meter. Op basis van de Nota parkeernormen auto en fiets (28 september 2017) hoort daarbij een minimale rijwegbreedte van 5,40 meter. Dit om een normale parkeermanoeuvre mogelijk te maken. De ingetekende rijweg is slechts 5,30 meter breed, waardoor de parkeerplaatsen niet bruikbaar zijn. We adviseren daarom om de rijweg te verbreden naar 5,40 meter.

Daarnaast adviseren we om:

- De haaksparkeerplaatsen ter hoogte van de inrit, op te heffen.

Geparkeerde voertuigen zorgen ervoor dat het zicht op de openbare weg (de bocht) beperkt wordt. In de beleidsregels inritvergunningen (3 september 2019) staat in hoofdstuk 2 verkeersveiligheid: "een inrit kan geweigerd worden, op een onoverzichtelijke plek bij objecten die het vrije zicht belemmeren vanaf de inrit op de openbare weg"

- De langsparkeerplaatsen ter hoogte van de ingang van het appartementencomplex, te verbreden.

In de Nota parkeernormen auto en fiets (28 september 2017), staat dat langsparkeerplaatsen minimaal 2,0 meter breed moeten zijn. We adviseren om de haaksparkeerplaatsen en de rijweg iets te verleggen, waardoor de langsparkeerplaatsen verbreed kunnen worden. De bruikbaarheid van één parkeerplaats is dan nog wel afhankelijk van de aanwezige boom.

- Het laatste langsparkeerplaats aan het einde van de rijweg, op te heffen.

Het laatste langsparkeerplaats aan het einde van de rijweg is niet bruikbaar. In de Nota parkeernormen auto en fiets (28 september 2017) staat dat de rijweg na het laatste langsparkeervak, minimaal 5,00 meter door moet lopen om achteruit inparkeren mogelijk te maken.

1.4 Het plan kan alsnog voldoen aan de parkeereis, door te voldoen aan de aanvullende eisen omtrent fietsparkeren.

Uitgaande dat de twee haaksparkeerplaatsen ter hoogte van de inrit en de laatste langsparkeerplaats worden opgeheven, blijven er nog 42 parkeerplaatsen over. Als we uitgaan van de aangepaste norm voor fietsparkeren, is dit aantal parkeerplaatsen voldoende om aan de parkeereis ($64 \times 0,6 = 38,4$ openbare parkeerplaatsen) te voldoen.

In dat geval zijn er wel aanvullende eisen. In de Nota parkeernormen auto en fiets (28 september 2017) staat dat er per woning, de mogelijkheid moet zijn om twee fietsen te kunnen stallen. Per woning moet 5,0 m² BVO worden gereserveerd voor een fietsenberging.

Bij appartementengebouwen met kleine woningen mag volgens het bouwbesluit ook een gemeenschappelijke fietsenberging gerealiseerd worden. We gaan in dat geval uit van een minimale oppervlakte van 1,5 m² BVO per fiets. Uitgaande van 64 woningen, bedraagt de minimale BVO van de fietsenberging $(64 \times 2) \times 1,5 = 192$ m² BVO.

2.1 Een gecombineerde invulling van het pand zorgt ervoor dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is.

In een eerder advies van EZ wordt geopperd om een gecombineerde invulling te geven aan het pand, waarbij kleinschalige kantoorruimte wordt aangeboden in de plint met daarboven een woonfunctie. Vanuit verkeersoogpunt kunnen we dit voorstel toejuichen. De parkeerplaatsen voor woningen en kantoren worden immers niet op hetzelfde moment gebruikt, waardoor dubbelgebruik mogelijk is.

3.1 De ontsluiting op de Klein Engendaalweg past binnen het inrittenbeleid.

Een (gewijzigde) inrit kan op basis van de Beleidsregels inritvergunningen (vastgesteld, 3 september 2019) worden afgewezen. We kunnen een inrit weigeren op basis van hoofdstuk 2, artikel C van het inrittenbeleid: "op een onoverzichtelijke plek, in een bocht of binnen een afstand van 5 meter van een bocht".

Omdat in dit geval echter sprake is van een bestaande inrit, beoordelen we alleen de versmalling. Hoofdstuk 2, artikel C van het inrittenbeleid is daarom niet van toepassing.

3.2 Voor de bereikbaarheid van deze locatie verwachten we geen problemen in het wegennet van Soest. De verkeersgeneratie van het plan zorgt voor een kleine toename ten opzichte van de huidige situatie. Dat baseren we op landelijke verkeerskencijfers van CROW. Een kantoor genereert gemiddeld 6,95 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Deze kleine huurwoningen in het middensegment op 3,65 verkeersbewegingen per woning.

Dat leidt tot een toename van 155 naar 234 verkeersbewegingen per dag. De absolute groei is relatief klein. We verwachten daarom geen problemen in het wegennet van Soest.

Advies Landschap

1. Vanuit landschappelijk oogpunt in te stemmen met voorgenomen functiewijziging;
2. Niet in te stemmen met de voorgestelde hoogte van het gebouw.

1.1 Landschappelijke waarden worden op deze locatie met een functiewijziging van kantoor naar wonen niet aangetast. De planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Soest. Er ontstaat geen impact op de beleving van het landschap indien hier een gebouw met appartementen wordt gebouwd.

2.1 Een gebouw van zeven verdiepingen hoog op de gekozen locatie tast het dorpse karakter van de kern Soest aan. Het perceel ligt op de overgang van de Kernrandzone Soesterveen naar het meer verstedelijkte gebied van de kern Soest. De hoogte van het gebouw dient passend bij de maat en schaal van dit overgangsgebied gekozen te worden. Soest dient haar dorpse karakter te behouden (LOP 2019-2024).

Advies Afval

1. Er moet rekening worden gehouden met het plaatsen van twee ondergrondse containers voor restafval op gemeentegrond.

Argumenten

1. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling van huishoudelijk afval. Door de komst van appartementen in plaats van kantoorruimte zal er huishoudelijk in plaats van bedrijfsafval gegenereerd gaan worden. Op basis van de Wet Milieubeheer is de gemeente verantwoordelijk voor de inzameling van huishoudelijk afval.

2. Voor hoogbouw geldt dat voorzieningen worden getroffen voor inzameling van huishoudelijk afval via ondergrondse containers voor restafval.

In het Uitvoeringsbesluit Afvalstoffenverordening Soest, is bepaald dat inzameling voor hoogbouw normaal gesproken via ondergrondse containers restafval plaatsvindt. Deze containers moeten op gemeentegrond geplaatst worden. Gezien het aantal huishoudens, zijn voor dit plan twee ondergrondse containers nodig. Met de kosten hiervoor, zo'n EUR 10.000 per ondergrondse container, kan in de anterieure overeenkomst rekening worden gehouden. Mogelijk kunnen deze kosten nog worden verlaagd als (deels) kan worden aangesloten op een bestaande ondergrondse container. Dit kan in een later stadium verder worden onderzocht.

Advies Water

Het plan te ondersteunen vanuit thema water.

Argumenten

1. weinig veranderingen

Het plan brengt op hoofdlijn nauwelijks wijzigingen in de invloed op het hemelwater, grondwater en vuilwatersysteem ten opzichte van de huidige situatie. We wijzen u erop dat alle extra aangelegde verharding geheel moet worden afgekoppeld.

Het plan heeft nauwelijks negatief maar ook geen positief effect op de opgave voor klimaatadaptatie, denk aan de risico's op hittestress, wateroverlast en verdroging.

2. waterinspiratie

Hoewel het plan op hoofdlijnen voldoet geven we u graag enkele suggesties bij de nadere detaillering van dit plan. Voor duurzamer verwerken van hemelwater zijn er mogelijkheden voor hergebruik van hemelwater in combinatie met een groen dak of zelfs "polderdak". Zo'n dak kan ook bijdragen aan de klimaatadaptatie door het verminderen van hittestress. Naast het verminderen van het risico op hittestress, biedt het plan in potentie meerdere kansen voor duurzamer omgaan met water. We denken bijvoorbeeld aan de vermindering van de negatieve invloed van verhard oppervlak op het waterbeheer, door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen en/of verminderen van het oppervlak aan

verharding. Wij denken graag met u mee over de mogelijkheden. Voor aanleg van een groen dak en afkoppelen van hemelwater van bestaand verhard oppervlak zijn ook subsidies beschikbaar. In ons GWRP 2018-2022 staan nog meer voorbeelden, ook voor andere wateraspecten.

Advies Archeologie

1. Moet rekening gehouden worden met de archeologische waarden. Voor het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting. In het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig

Argumenten:

Een onderzoek plicht geldt bij bodemverstoring groter dan 500m² (bij verstoring dieper dan 30cm). Het bestemmingsplan heeft enkele uitzonderingen geformuleerd op deze onderzoekspllicht. De huidige bebouwing zal gelet op haar omvang (vermoedelijk incl. kruipruimte en / of kelders) en verwachte funderingswijze de eventueel aanwezige archeologische laag (niveau waarop archeologische sporen aanwezig zijn) vermoedelijk hebben verstoord of zelfs geheel vernietigd. Zodra de toekomstige bebouwing definitief op tekening staat zal een definitief advies worden gegeven.

Advies Economische Zaken

1. Geef aan de initiatiefnemer als suggestie mee om (op de bovenste verdieping) kleinschalige kantoorruimte te realiseren.
2. Indien de initiatiefnemer geen interesse heeft om op de bovenste verdieping kleinschalige kantoorruimte te realiseren, dan kan vanuit economisch oogpunt toch akkoord worden gegaan met het plan.

Argumenten

1.a Uit het beleid 'Toetsingskader ruimte voor bedrijven in Soest en Soesterberg 2017-2027' blijkt dat de behoefte aan kantoorruimte hoofdzakelijk bestaat uit kleinschalige kantoorruimte. Door het plan op enige wijze aan te passen kan er extra aanbod aan kleinschalige kantoorruimte binnen Soest ontstaan in ruil voor een opoffering van een grootschalig kantoorpand.

2.a Het betreft een grootschalig kantoorpand in de huidige situatie. Uit het beleid 'Toetsingskader ruimte voor bedrijven in Soest en Soesterberg 2017-2027' blijkt dat de behoefte aan kantoorruimte hoofdzakelijk bestaat uit kleinschalige kantoorruimte. Grootschalige kantoorpanden sluiten niet goed aan op de vraag.

2.b Het transformeren van dit pand naar wonen draagt bij aan de doelstelling tot het terugbrengen van langdurige leegstand. Het betreffende pand staat al meer dan 3 jaar leeg. Dit toont aan dat vanuit de markt er op deze locatie geen vraag is naar een grootschalig kantoorpand.

2.c Momenteel (26-05-2020) is er in Soest voldoende kantooraanbod beschikbaar (bron: Fundainbusiness.nl).

2.c De locatie is geschikt voor wonen. Het is in een woonomgeving gelegen. Het plan sluit aan bij de grote behoefte aan appartementen.

2.d Een transformatie van de kantoorlocatie naar een appartementengebouw kan bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitssprong.

Advies Milieuzonering

1. Er zijn geen beperkingen voor deze ontwikkeling voor wat betreft aanwezigheid bedrijven in de nabije omgeving.

1.1 Op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt aan de richtafstanden van Bedrijven en milieuzonering voldaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van omliggende bedrijven.

De volgende relevante bedrijven zitten in de directe omgeving van het perceel waar de nieuwbouw zal gaan plaatsvinden:

- Manege Nieuw Elderado, Bosstraat 81, op 250 m.;
- Tennisvereniging Soest Zuid, Bosstraat 57, op 320 m.;
- Hostel/vergaderruimte Stayokay, Bosstraat 4, op 150 m.

Om in de ruimtelijke onderbouwing de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en

milieuzonering" (editie 2009) welke is opgesteld door de VNG (verder de handreiking).

De handreiking is een hulpmiddel om een goede ruimtelijke ordening te krijgen en het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieu belastende activiteiten.

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen bedrijven en woningen wordt hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen en of uit te breiden. Dit wordt milieuzonering genoemd.

Er wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan. Op basis hiervan concluderen we dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuw te bouwen appartementencomplex. Tevens worden de bedrijven door deze ontwikkeling niet gehinderd of beperkt in hun bedrijfsvoering.

Advies Natuur en Flora/Fauna

Een quickscan flora en fauna uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren

Op basis van dit verkennend onderzoek worden de (mogelijke) effecten van de voorgenomen plannen inzichtelijk gemaakt en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. Vanuit de Wet natuurbescherming is iedereen verplicht om beschermde planten- en diersoorten te beschermen.

Advies Groen

1. De bomen dienen goed te worden ingepast.
2. Gegevens over bomen dienen te worden aangeleverd.
3. Het plan dient op leefbaarheid te worden toetsen.

Argumenten

1.1. Aanwezige bomen zijn beschermingswaardig

Op en rondom het perceel staan een aantal bomen die op grond van het beleid 'bescherming en kap van bomen' en de daarbij behorende APV regels beschermd zijn (cat. 4). Het betreft de bomen met een stamomtrek van minimaal 80 cm (gemeten op 1.30 m boven maaiveld). Het betreft daarbij zowel de bomen binnen het plangebied, als de bomen binnen 5 meter uit het plangebied die (mogelijk) onder de invloed staan van de ontwikkeling.

1.2. Beschermwaardige bomen dienen duurzaam behouden te blijven en dus ingepast te worden.

de aanwezige beschermwaardige bomen moeten worden ingepast, waarbij geen werkzaamheden/ontwikkelingen binnen de beschermingszone van de bomen mogen plaatsvinden. De beschermingszone is de kroonprojectie plus 1,5 meter. Dus ook in deze fase dient deze zone vrij te blijven.

2.1. De positie en afmetingen van de aanwezige bomen moeten kloppen met de werkelijkheid.

De huidige positie en kroondoorsnede van de ingetekende bomen klopt niet. De bomen moeten met de werkelijke kroondoorsnede op tekening te worden aangegeven. Maar ook de positie van de bomen moeten landmeetkundig worden ingemeten en goed op de tekening worden aangegeven.

2.2. Toetsing/beoordeling van de bomen kan alleen aan de hand van nadere informatie

Voor het beoordelen van de bomen zijn zowel ene goede landmeetkundige inmeting noodzakelijk si een inventarisatie van de bomen (soort, kroondoorsnede, boomhoogte, stamomtrek, conditie, toekomstverwachting, gebreken, etc.).

4.1. de geplande bouwvlak staat vrij dicht op aanwezige bomen

De 2 bomen aan de zuidzijde van het bouwvlak (woningblok) zijn naar alle waarschijnlijkheid haagbeuken (Carpinus). Een boomsoort met een zeer dichte en donkere kroon. Het geplande bouwvlak ligt behoorlijk dicht bij de bomen die voor een deel ook aan de zonzijde van de bebouwing staan. Deze bomen geven heel veel schaduw. Ook in de geplande woningen. Dit komt de leefbaarheid niet ten goede.

Advies Realisatie

1. In dit stadium geen advies benodigd van uit REA

Argument

1.1 Het plan heeft geen wijzigingen ten opzichten van het huidige object wat invloed zou kunnen hebben op de bestaande openbare inrichting.

Advies Bodem

1. Er dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd ter plaatse van het toekomstig bouwvlak en de bijbehorende buitenruimte, na sloop van de bestaande bebouwing.

1.1 De bestemmingswijziging houdt een wijziging naar een strenger bodemgebruik in

De bestemming wijzigt van kantoor naar wonen, wat een strenger bodemgebruik inhoudt. Er is een omgevingsvergunning nodig voor het realiseren van een verblijfsruimte voor mensen. Voor de omgevingsvergunning is een bodemonderzoek noodzakelijk.

1.2 De voorgaande onderzoeken zijn niet volledig en niet actueel

Het laatste bodemonderzoek op deze locatie stamt uit 1991 en constateert puin verdacht op asbest, maar dat is niet nader onderzocht. Dat onderzoek constateert ook een matig verhoogd gehalte aan PAK. Dat is op zich aanleiding voor een nader onderzoek. Op een naastgelegen perceel is een sanering uitgevoerd in 1996, waarmee een klein gedeelte van de locatie aan de Koningsweg 1 is meegenomen. Ook zijn er meerdere dempingen aanwezig. Deze zijn in principe verdacht op bodemverontreiniging. Het is onbekend of deze zijn onderzocht in de voorgaande onderzoeken.

Advies Externe Veiligheid

1. Er zijn geen beperkingen voor deze ontwikkeling wat externe veiligheid betreft.

1.1 Rondom de planlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling

In de gemeente Soest zijn diverse risicobronnen (bedrijven met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen) aanwezig. Deze bevinden zich niet in de nabijheid van de beoogde ontwikkeling.

Grondzaken/ Planeconomie

Advies:

1. Streven om een anterieure overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer.

Argumentatie:

1. Het plan is een bouwplan als bedoeld in 6.2.1. Bro:

Als bouwplan als bedoeld in [artikel 6.12, eerste lid, van de wet](#), wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;*
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;*
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.*

De gemeente is verplicht kostenverhaal toe te passen. Dit doen wij door een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer op te stellen waarin onder andere is geregeld:

- de ambtelijke inzet van uren;
- planschade;
- civieltechnische kosten;
- bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen (op basis van de PTP-toets);
- een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen (mits opgenomen in de Structuurvisie).

Voor bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen in de anterieure overeenkomst vertalen wij de bijdrage in een bedrag per woning.

Advies Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorie is er geen bezwaar tegen dit plan

Volgens het Rijks erfgoedregister en het gemeentelijke erfgoedregister is het gebouw is geen Rijks-of gemeentelijk monument. De cultuurhistorische waarde is laag.

Advies Handhaving

Dit perceel is ons niet bekend. Geen bijzonderheden.

Advies Duurzaamheid

Advies: vanuit de energietransitie is er geen bezwaar op dit initiatief.

Het wordt bijzonder gewaardeerd indien de initiatiefnemer, als voorbereiding op de toekomst, ipv. de reeds geldende 'BENG norm' (bijna energie neutraal) zou inzetten op de toekomstige 'ENG-norm' (Energie neutraal) in het ontwerp van de woningen. Dit sluit goed aan bij aan de landelijke doelstelling om in 2030 50% van de CO₂ uitstoot te reduceren en in 2050 nagenoeg geen CO₂ meer uit te stoten en volledig van het gas te zijn afgesloten. Voor meer informatie over de duurzame ambities van de Gemeente Soest en de Energietransitie in het bijzonder, verwijzen wij u naar:

www.soest.nl/energietransitie