

QUICKSCAN SOEST INSINGERSTRAAT

PROJECT : Soest, Insingerstraat
PROJECTNUMMER : P21-0299 (Alliantie: Insingerstraat/Den Bliklaan)
ONDERWERP : Quickscan
DATUM : 11 mei 2022, V1.0
OPGESTELD DOOR : -----

Samenvatting

In opdracht van De Alliantie is een quickscan uitgevoerd, waarbij voor diverse thema's de mogelijke risico's, en waar gevraagd de kansen, in beeld zijn gebracht. Het betreft in deze situatie een spoedaanvraag. Bij een normale aanvraag wordt een intakegesprek georganiseerd tussen de Alliantie en BOOT en wordt een intakeformulier ingevuld om alle relevante aspecten in beeld te brengen. Hierna worden doorgaans alle beschikbare documenten zoals een stedenbouwkundigplan, onderzoeksrapporten en overige tekeningen gedeeld. Deze informatie wordt in de quickscan meegenomen en de risico's en kansen worden in dit rapport beschreven.

Bij een spoedaanvraag is enkel de locatie bekend en is er een indicatie gegeven van de verwachte hoeveelheid wooneenheden. Hierdoor wordt deze quickscan enkel op hoofdlijnen ingevuld.

Risico's

Uit het onderzoek blijkt dat (binnen de scope van de analyse) een aantal risico's gesignaleerd is voor de opdrachtgever, welke zijn beoordeeld in een waardering met vier mogelijke waarden: Geen, laag, midden of hoog. In onderstaande tabel zijn de risico's met waarden laag of hoger weergegeven, alsmede de bijbehorende voorgestelde beheersmaatregelen en de projectfase waarin geadviseerd wordt deze uit te voeren. De risico's worden nader toegelicht in de genoemde hoofdstukken.

HOOFSTUK- KEN/ RISICO NR.	RISICO OMSCHRIJVING	RISICO WAAR- DERING	BEHEERSMAATREGEL	PROJECT FASE
Hoofdstuk 1	Inleiding, projectlocatie en uitgangspunten			
Hoofdstuk 2	Archeologie en monumentale panden			
2.1	Aantreffen archeologische vondsten	Midden	Uitvoeren archeologisch onderzoek.	1
Hoofdstuk 3	Asbest			
Hoofdstuk 4	Bedrijven en milieuhinder			
Hoofdstuk 5	Bestemmingsplan			

5.1	Bestemmingsplanwijziging loopt vertraging op door externe invloeden zoals bezwaren omwonenden	Midden	Binnen het plan worden met enige spoed, tijdelijk vluchtelingen gehuisvest. In het verleden ontstaand bij soortgelijke projecten elders enige commotie vanuit de buurt. Duidelijke communicatie in samenwerking de gemeente naar omwonende is hierom belangrijk.	1
Hoofdstuk 6	Bodem			
6.1	Aantreffen onverwachte bodemverontreinigingen	Laag	Uitvoeren van bodemonderzoek en op basis daarvan afstemmen met de gemeente welke vervolgacties nodig zijn	1
Hoofdstuk 7	Bouwveiligheid en omgeving			
Hoofdstuk 8	Circulariteit			
Hoofdstuk 9	Externe veiligheid			
Hoofdstuk 10	Flora & fauna, biodiversiteit en stikstof			
10.1	Op basis van het nog op te stellen ruimtelijke plan blijkt dat de bufferzone tussen het plangebied en de bosrand niet voldoende in te passen is	Midden	In overleg met de ecooloog de benodigde bufferzone bepalen en verwerken in het plan.	1
10.2	Verslechteren van biodiversiteit	Laag	Afstemmen met de gemeente welke maatregelen genomen kunnen worden om biodiversiteit terug te brengen in het in het plan.	1
Hoofdstuk 11	Geluid			
Hoofdstuk 12	Kabels en leidingen			
12.1	Telecommunicatiekabel in beheer van Ziggo richting Den Bliklaan 85 moeten worden verlegd	Laag	Afstemmen met Ziggo of de kabel verlegd moet worden en waar deze moet worden teruggebracht.	1
12.2	Riolerings(gemaal)capaciteit is ontoereikend om de toename aan afvalwater te verwerken	Laag	Afstemmen met de gemeente welke capaciteit nog beschikbaar is en indien nodig zorgen dat er meer capaciteit beschikbaar komt.	1
Hoofdstuk 13	Klimaatadaptatie			
13.1	Wateroverlast binnen het plangebied	Hoog	In overleg met de gemeente bepalen welke maatregelen er genomen worden om wateroverlast binnen het plangebied te voorkomen	1
13.2	Door aanpassingen van de maaiveldhoogte wordt water wat zich nu verzameld binnen het plangebied naar het omliggende gebied geleid	Hoog	In overleg met de gemeente bepalen welke maatregelen er genomen worden om wateroverlast in de omgeving te voorkomen	1
Hoofdstuk 14	Luchtkwaliteit en geurhinder			
Hoofdstuk 15	Milieugevaarlijke stoffen			
Hoofdstuk 16	Ontploffbare Oorlogsresten (NGE)			
16.1	Mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven	Midden	In overleg met de gemeente bepalen of onderzoek noodzakelijk is en indien gewenst een quickscan uitvoeren	1
Hoofdstuk 17	Technisch ontwerp			
Hoofdstuk 18	Terreingrenzen en rechten derden			
18.1	Pachter wil zijn pacht niet op korte termijn ontbinden op basis van contractuele afspraken	Laag	In samenspraak met de gemeente afspraken maken met betreffende pachter	1

Hoofdstuk 19 Verkeer en parkeren				
19.1	Er kan niet voldaan worden aan de vereiste parkeernorm	Laag	In overleg met de gemeente de hier geldende parkeernorm vaststellen. Indien nodig, eventueel zoeken naar parkeeroplossingen in het omliggende gebied.	2
Hoofdstuk 20 Water(toets)				
20.1	Niet kunnen voldoen aan de eis om hemelwater op eigen terrein te verwerken	Midden	In een vroeg stadium in beeld krijgen hoeveel verhard oppervlak gecompenseerd moet worden en hiervoor passende bergingsmaatregelen treffen.	1

Toelichting rioleringscapaciteit

De Alliantie heeft aangegeven dat zij graag nader onderzocht willen hebben of de capaciteit van het aanwezige rioolstelsel waar het plangebied op aangesloten wordt toereikend is om de toename in vuilwaterdebiet te kunnen verwerken. Op basis van de aangegeven verwachte toename van 140 wooneenheden met een gemiddelde bezetting van 2,5 personen, is berekend met hoeveel kubieke meter de afvalwateraanvoer vanuit het plangebied zal toenemen:

$$140 \times 2,5 \times 12 \text{ l/uur} = 4.200 \text{ l/uur} = 4,20 \text{ m}^3/\text{uur} = 1,16 \text{ l/s}$$

De toename van vuilwater op het bestaande rioleringsstelsel vanuit het plangebied zal circa 4,20 m³/uur bedragen.

Om over deze vraag volledig uitsluitsel over te geven, zal aan de hand van de rioolgemealcapaciteit, welke bekend is bij de gemeente in het basisrioleringsplan, moeten worden gecontroleerd of de toename daadwerkelijk verwerkt kan worden.

Een extra aandachtspunt is de controle of de riolering vanuit het plangebied ook onder vrijval kan worden aangesloten op het bestaande vrijvalriool. Indien dit niet het geval is kan worden gewerkt met een pompput.

1 Inleiding, projectlocatie en uitgangspunten

1.1 Inleiding

In opdracht van De Alliantie Ontwikkeling B.V. (hierna: Alliantie) is door BOOT organiserend ingenieursburo (hierna: BOOT) een spoed-quickscan opgesteld. De gemeente Soest en de Alliantie zijn opties aan het verkennen om op korte termijn noodwoningen te realiseren voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Omdat dit een urgente kwestie is, is deze quickscan niet volgens de gebruikelijke gang van zaken uitgevoerd. Bij een normale aanvraag wordt een intakegesprek georganiseerd tussen de Alliantie en BOOT en wordt een intakeformulier ingevuld om alle relevante aspecten in beeld te brengen. Hierna worden doorgaans alle beschikbare documenten zoals een stedenbouwkundigplan, onderzoeksrapporten en overige tekeningen gedeeld. Deze informatie wordt in de quickscan meegenomen. Bij een spoedaanvraag is enkel de locatie bekend en is er een indicatie gegeven van de verwachte hoeveelheid wooneenheden. Hierdoor wordt deze quickscan enkel op hoofdlijnen ingevuld.

Een quickscan is een document waarin de risico's en kansen van een project van De Alliantie in beeld worden gebracht. Deze quickscan vormt de basis om risico's en kosten gedurende het project te actualiseren, monitoren en beheersen. In de quickscan is gekeken naar een, in overleg overeengekomen, aantal thema's op het gebied van bodem, milieu, infra, omgeving, ruimtelijke ordening, civieltechnische voorbereiding en uitvoering en wetgeving. De analyse is gedaan op basis van door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, raadpleging van bronnen, kennis en ervaring op planologisch, milieukundig en civieltechnisch vlak, in combinatie met toetsing aan wet- en regelgeving. Deze betreffende aanvraag betreft een spoed-quickscan waarbij nog weinig concrete informatie over het plangebied bekend is. Er is enkel een locatie met eigenaarschap gegeven en een indicatie van de hoeveelheid wooneenheden.

Voorliggende quickscan betreft de projectlocatie Insingerstraat te Soest, het document is opgesteld door ----- in samenwerking met verschillende specialisten binnen BOOT.

1.2 Project

Het projectgebied is gelegen in het zuiden van Soest, aan de Insingerstraat en de Den Blieklaan. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch gebied (grasland) zonder bebouwing. Deze is in eigendom van de gemeente Soest en wordt verpacht. De grootte van het gebied is ca. 1,3ha.

De Alliantie is voornemens om binnen het plangebied ca. 140 tweekamer flexwoningen te realiseren.



Figuur 1-1: Locatie van het plangebied (bron: streetsmart.cyclomedia.com)

1.3 Projectfase

Het project bevindt zich op het moment van schrijven in fase:

Fase 0 – Initiatief en haalbaarheid

1.4 Startdocumenten en gegevens

Op 26 april 2022 is de aanvraag voor deze quickscan ingediend bij BOOT door ----- (Alliantie) en is in behandeling genomen door ----- (BOOT).

Daarbij zijn door De Alliantie de volgende (relevante) gegevens aangeleverd:

- ▶ Projectnummer Alliantie: (geen nummer, nu bekend als Insingerstraat/Den Blieklaan)
- ▶ Projectlocatie en grens
- ▶ Indicatie aantal wooneenheden (120-140 st.) met gemiddelde bezetting van 2,5 personen per huishouden.
- ▶ Quickscan Wnb Insingerstraat/Den Blieklaan Soest, Bureau Bleijerveld, d.d. 09-05-2022
- ▶ Extra vraag: beoordeling rioleringscapaciteit en uitvoeren quickscan flora en fauna

1.5 Niet beschouwde onderwerpen

In overleg met De Alliantie zijn de volgende aspecten buiten beschouwing gelaten in deze quickscan:

- ▶ Projecthaalbaarheid en totale project- en grondexploitatie
- ▶ Contractuele- en aanbestedingszaken
- ▶ Grond aan- en verkoop

- Planning
- Contractuele- en aanbestedingszaken
- Juridische en fiscale zaken
- Bouwkundige, constructieve, installatietechnische zaken
- Planschade
- Onvoorziene wijzigingen in wet- en regelgeving
- Uitvoeringsrisico's (zoals omgevingseisen, tijdelijke hulpconstructies, etc.)
- Kostenraming
- Kansen vanuit het ontwerp of de omgeving aansluitend bij de onderstaande hoofdstukken

2 Archeologie en monumentale panden

Het plangebied is gelegen in een gebied met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-Middelhoge verwachting' binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Soest, status onherroepelijk, datum 2015-06-03, kenmerk NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401/r_NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401_Index.html

Het beleid wat de gemeente binnen dit gebied voorschrijft is als volgt:

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.

Het genoemde 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 met 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).*

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

De verwachting is dat de omvang van de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied van een dusdanige grootte is dat de beleidsnormen worden overschreven. Er zal dus archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

NR	RISICO	AANTREFFEN ARCHEOLOGISCHE VONDSTEN
2.1	Gevolg	Vertraging in de planning
	Risicoprofiel	Midden
	Beheersmaatregel	Uitvoeren archeologisch onderzoek.
	Projectfase	1

3 Asbest

Het plangebied bestaat uit agrarisch grasland. Er is geen huidige bebouwing aanwezig binnen het plangebied welke gesloopt zal worden of een nieuwe bestemming krijgt waarin asbest aanwezig kan zijn. De verwachting is dat er ook geen overige asbesthoudende objecten binnen het plangebied aanwezig zijn.

4 Bedrijven en milieuhinder

Binnen en rondom het plangebied zijn geen bedrijven of installaties aanwezig die hinder veroorzaken of een risico voor het milieu vormen.

5 Bestemmingsplan

De projectlocatie ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Soest, status onherroepelijk, datum 2015-06-03, kenmerk NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401/r_NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401_Index.html.

Binnen het vlak met enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' (figuur 5-2) is het niet toegestaan woningen te realiseren. Om de voorgenomen flexwoningen te realiseren binnen deze bestemmingsvlakken zal een bestemmingsplanwijzigingsprocedure moeten worden doorlopen. Door de tijdelijke aard van de flexwoningen is het ook mogelijk om de bestemming 'Agrarisch met Waarden' voor een bepaalde tijd van 10 jaar te wijzigen binnen de kruimelregeling. Enkel bij een wijziging van de bestemming met een maximum van 10 jaar binnen de kruimelregeling mag de hoeveelheid woningen worden aangepast binnen het bestemmingsplangebied. <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-algemene/tijdelijk-afwijken/#h98bff54a-2d1f-4982-8b97-c723551e625d>

NR	RISICO	BESTEMMINGSPLANWIJZIGING LOOPT VERTRAGING OP DOOR EXTERNE INVLOEDEN ZOALS BEZWAREN OMWONENDEN
5.1	Gevolg	Uitvoering van het project kan niet starten
	Risicoprofiel	Midden
	Beheersmaatregel	Binnen het plan worden met enige spoed, tijdelijk vluchtelingen gehuisvest. In het verleden ontstaand bij soortgelijke projecten elders enige commotie vanuit de buurt. Duidelijke communicatie in samenwerking de gemeente naar omwonende is hierom belangrijk.
	Projectfase	1



Figuur 5-1: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied Soest (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

6 Bodem

Voor het plangebied is geen bodemonderzoek beschikbaar. Het is om deze reden niet uit te sluiten dat er geen bodemverontreinigingen aanwezig zijn binnen het plangebied. Openbare data geeft aan dat het plangebied niet gelegen is binnen een (verwachte) verontreinigingscontour van de provincie Utrecht. In het bodeminformatieportaal van de gemeente Soest zijn enkele nabijgelegen onderzoekslocatie weergegeven. De resultaten van deze onderzoeken geven geen ernstige verontreinigingen aan. Er blijft daardoor een kans aanwezig dat in de bodem, verontreinigingen en gebiedsvreemde asbestresten van bijvoorbeeld in het verleden hier achtergelaten bouwresten aangetroffen worden.

Het bestemmingsplan zegt het volgende over de noodzaak van het uitvoeren van bodemonderzoek bij een functiewijziging binnen het bestemmingsplan: *Bij functie wijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.*

Het zal dus nodig zijn om een bodemonderzoek uit te laten voeren alvorens de huidige bestemming kan worden omgezet in een bestemming 'Wonen'

NR	RISICO	AANTREFFEN ONVERWACHTE BODEMVERONTREINIGINGEN
6.1	Gevolg	Uitvoering van het project kan niet starten + mogelijk saneren
	Risicoprofiel	Laag
	Beheersmaatregel	Uitvoeren van bodemonderzoek en op basis daarvan afstemmen met de gemeente welke vervolgacties nodig zijn
	Projectfase	1

7 Bouwveiligheid en omgeving

Het plangebied is in die huidige situatie in gebruik als agrarisch grasland. Om deze reden worden er geen onvoorziene veiligheidsrisico's voorzien binnen het plangebied, ervan uitgaande dat reguliere veiligheidsmaatregelen juist ingezet worden.

Het plangebied grenst aan een bestaande doorgaande weg, de Insingerstraat. Daarnaast is er rondom het plangebied bebouwing aanwezig welke gehandhaafd en bewoond zal blijven. Om deze reden zal voor de omgeving een bouwveiligheidsplan opgesteld moeten worden. In deze plannen dienen de volgende ontwerpen aan de orde te komen:

- Bouwveiligheid en huidige constructie
- Omgevingsveiligheid (bouwveiligheidszone, verkeersveiligheid, valbereik kranen en materialen)
- Omgevingshinder (bereikbaarheid)

In en rondom het plangebied zijn geen hulpdienstlocaties aanwezig. Bij werkzaamheden op of aan de Insingerstraat zal deze wel te allen tijde toegankelijk moeten blijven voor hulpdiensten omdat deze als gebiedsontsluitingsweg fungeert.

8 Circulariteit

Het betreft hier een nieuwbouwproject waar tijdelijke flexwoningen worden geplaatst. Circulariteit speelt hier een minimale rol, anders dan dat de flexwoningen aan de eind van hun gebruiksduur elders geplaatst en gebruikt kunnen worden of dat binnen dit project gebruik gemaakt wordt van flexwoningen die elders in gebruik geweest zijn.

9 Externe veiligheid

Volgens risicokaart.nl zijn in en rondom het plangebied geen installaties aanwezig met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen die invloed hebben op de externe veiligheid van het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen in een zone met een overstromingskans (bron: overstromik.nl)

10 Flora & fauna, biodiversiteit en stikstof

Flora en fauna

Er is een quickscan Wet Natuurbescherming (Wnb) voor het plangebied uitgevoerd. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch grasland en is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. Vanwege de grote afstand tot beschermde natuurgebieden en de toekomstige bestemming is een negatief effect op voorhand uit te sluiten. Binnen de quickscan Wnb is de invloed van stikstof buiten beschouwing gelaten

Uit het onderzoek komen drie aandachts-soorten naar voren met bijbehorende aanbevelingen:

- Algemene zoogdieren en amfibieën
 - In provincie Utrecht geldt een vrijstelling voor alle te verwachte soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet verplicht maar het verdient aanbeveling om het terrein in de noord-zuidrichting toegankelijk te houden voor amfibieën.
- Vleermuizen
 - Het is aannemelijk dat de bosrand een zeker belang heeft voor vlieg- en foera-geerroutes van vleermuizen. Deze functies zijn beschermd. Zonder aanvullend onderzoek naar de functies van de bosrand voor vleermuizen dient daarom voor de veiligheid een bufferzone tussen de bosrand en de noodwoningen aan te worden houden. Verder mag geen verlichting in de omgeving van de bosrand worden geplaatst.
- Broedvogels zonder vaste nestplaatsen
 - Wanneer de werkzaamheden tegen de zuidrand van het terrein plaatsvinden en overhangend groen moet worden verwijderd kunnen in het broedseizoen verstoring van nesten optreden. Het is aan te bevelen om een bufferzone tussen de bosrand en de noodwoningen aan te houden om de functionaliteit van de randzone voor fauna te waarborgen.

Omdat er nog geen ontwerp beschikbaar is voor het plangebied, kan nog niet worden vastgesteld met welke bufferzones rekening moet worden gehouden. Er wordt aangeraden om de ecologisch adviseur tijdig bij het ontwerp te betrekken om tot de juiste invulling en afstand van de bufferzone te komen. Wordt dit niet gedaan dan ontstaat het risico dat bij de nadere uitwerking van het plan mogelijk onvoldoende ruimte over is voor het plaatsen van de voorgenomen hoeveelheid flexwoningen.

NR	RISICO	OP BASIS VAN HET NOG OP TE STELLEN RUIMTELIJKE PLAN BLIJKT DAT DE BUFFERZONE TUSSEN HET PLANGEBIED EN DE BOSRAND NIET VOLDOENDE IN TE PASSEN IS
10.1	Gevolg	De voorgenomen hoeveelheid flexwoningen kunnen niet worden geplaatst en moet worden afgeschaald naar beneden
	Risicoprofiel	Midden
	Beheersmaatregel	In overleg met de ecooloog de benodigde bufferzone bepalen en verwerken in het plan.
	Projectfase	1

Biodiversiteit

Binnen de quickscan Wnb zijn geen beschermde soorten gevonden die mogelijk bedreigd worden bij het ontwikkelen van het plangebied. Dat betekent niet dat de ontwikkeling

geen negatieve invloed heeft op de algehele biodiversiteit van het plangebied en de omgeving. Uiteindelijk zal een groot deel van wat nu 'groen' is worden omgevormd naar grijs gebied. Hierdoor ontstaat het risico op achteruitgang van de biodiversiteit van het gehele gebied.

NR	RISICO	VERSLECHTEREN VAN BIODIVERSITEIT PLANGEBIED EN OMGEVING
10.2	Gevolg	Leefbaarheid: minder soortendiversiteit en minder groenbeleving
	Risicoprofiel	Laag
	Beheersmaatregel	Afstemmen met de gemeente welke maatregelen genomen kunnen worden om biodiversiteit terug te brengen in het in het plan.
	Projectfase	1

Stikstof

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Oostelijke Vechtplassen, ligt op ca. 12 kilometer van het plangebied. Hierdoor wordt er geen risico op dit onderdeel voorzien.

11 Geluid

Het plangebied ligt buiten alle geluidscontouren van de provincie Utrecht. Dat betekent dat er binnen het gebied geen sprake is van geluid vanaf provinciale- en rijkswegen, spoorwegen of industrie.

12 Kabels en leidingen + vuilwaterriolering

Voor het plangebied is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan, zie figuur 12-1. Binnen het plangebied zijn geen aandachtscontouren aanwezig van kritische of kwetsbare ondergrondse infrastructuur zoals hoge kilovolt kabels. Wel loopt er een Telecommunicatiekabel in beheer van Ziggo door het plangebied (oostelijk) naar de Den Blieklaan 85 welke mogelijk moet worden verlegd.

NR	RISICO	TELECOMMUNICATIEKABEL IN BEHEER VAN ZIGGO RICHTING DEN BLIEKLAAN 85 MOETEN WORDEN VERLEGD
12.1	Gevolg	Hoge kosten voor het verleggen van kabel
	Risicoprofiel	Laag
	Beheersmaatregel	Afstemmen met Ziggo of de kabel verlegd moet worden en waar deze moet worden teruggebracht.
	Projectfase	1

Vuilwater

Rondom het plangebied is een gemeentelijk gescheiden rioolstelsel onder vrijverval aanwezig. Een hemelwaterriool van Ø400mm en een vuilwaterriool van Ø300mm in de Insingerstraat en een hemelwaterriool van Ø300mm en een vuilwaterriool van Ø800mm in de Den Blieklaan. Rondom het plangebied is tevens een middenspanningskabel (10 kV) aanwezig. De aanwezigheid van een gescheiden rioolstelsel betekent dat vuilwater en hemelwater vanuit het plangebied gescheiden aangeboden dient te worden.

Het plan gaat uit van het realiseren van 140 wooneenheden met een gemiddelde bezetting van 2,5 personen per wooneenheid. Er zal moeten worden onderzocht of de huidige rioleringscapaciteit toereikend is om de toename in vuilwaterdebiet te kunnen verwerken. Op basis van deze uitgangspunten is berekend hoeveel de verwachte toename in vuilwaterdebiet is.

Afvoerend debiet

Uitgaande van circa 140 nieuw te realiseren flexwoningen met een gemiddelde bezetting van 2,5 personen die gedurende 10 uur 12 l/ uur per inwoner aanbieden, bedraagt de hoeveelheid vuilwater die aangeboden wordt vanuit het plangebied:

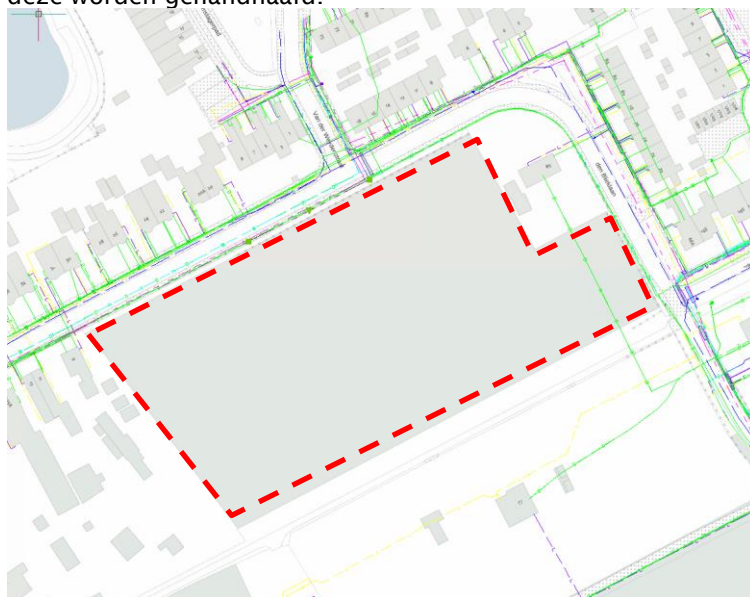
$$\blacktriangleright 140 \times 2,5 \times 12 \text{ l/uur} = 4.200 \text{ l/uur} = 4,20 \text{ m}^3/\text{uur} = 1,16 \text{ l/s}$$

De toename van vuilwater op het bestaande rioleringsstelsel vanuit het plangebied zal circa 4,20 m³/uur bedragen. Aan de hand van de gemaalcapaciteiten welke zijn opgenomen binnen het basisrioleringsplan van de gemeente Soest, moet worden getoetst of de huidige capaciteit van het gemaalgebied toereikend is om deze toename te verwerken. Daarnaast dient in beeld gebracht te worden of onder vrij verval aangesloten kan worden op de vuilwater riolering, of dat daarvoor een pompput benodigd is.

Het aan te leggen DWA rioolstelsel binnen de ontwikkeling wordt uitgevoerd in een minimale praktische diameter van Ø250 mm vanwege eventuele onderhoud- en inspectiewerkzaamheden. Het maximale debiet (Q_{max}) van een PVC buis Ø250 mm met k=3,0 en l=0,003 (gemiddeld) bij 50% vulling bedraagt 13,00 l/s. De minimale diameter van Ø250 mm voldoet hiermee ruim.

Nutstracés

De nutstracés zijn gesitueerd onder de trottoirs en de rijbaan. Naar verwachting kunnen deze worden gehandhaafd.



Figuur 12-1: Kabels en leidingen plangebied (bron: Kadaster KLIC: Levering_220059370_1)

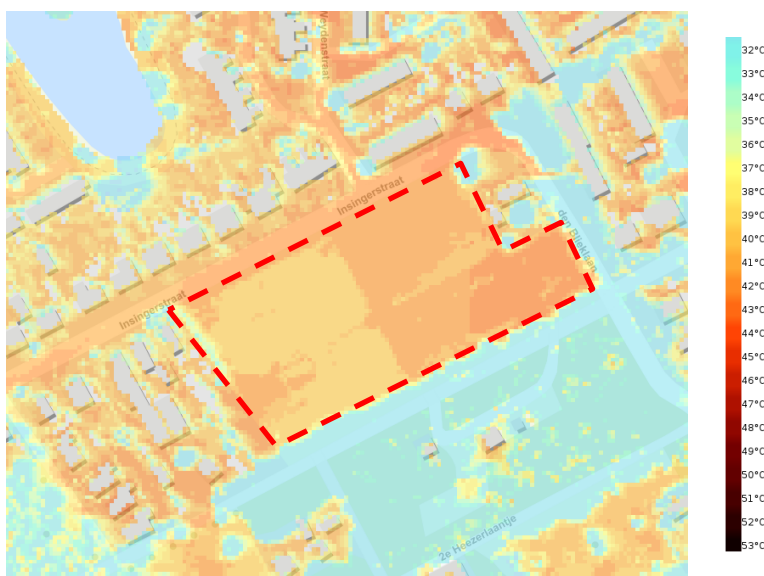
Nr	Risico	Riolerings(GEMAAL)CAPACITEIT IS ONTOEREIKEND OM DE TOENAME AAN AFVALWATER TE VERWERKEN
12.2	Gevolg	Rioleringsstelsel raakt overbelast
	Risicoprofiel	Laag
	Beheersmaatregel	Afstemmen met de gemeente welke capaciteit nog beschikbaar is en indien nodig zorgen dat er meer capaciteit beschikbaar komt.
	Projectfase	1

13 Klimaatadaptatie

Op het gebied van klimaatadaptatie is er een onderverdeling in de thema's: hittestress, wateroverlast en droogte.

Hittestress

Op figuur 13-1 is een uitsnede opgenomen van de Klimateffectatlas waarop de gevoelstemperatuur in de huidige en de toekomstige situatie is weergegeven. Hierop is te zien dat er in de huidige situatie sterke hittestress opstreed. Dit komt hoofdzakelijk door het gebrek aan schaduw en hoger groen.



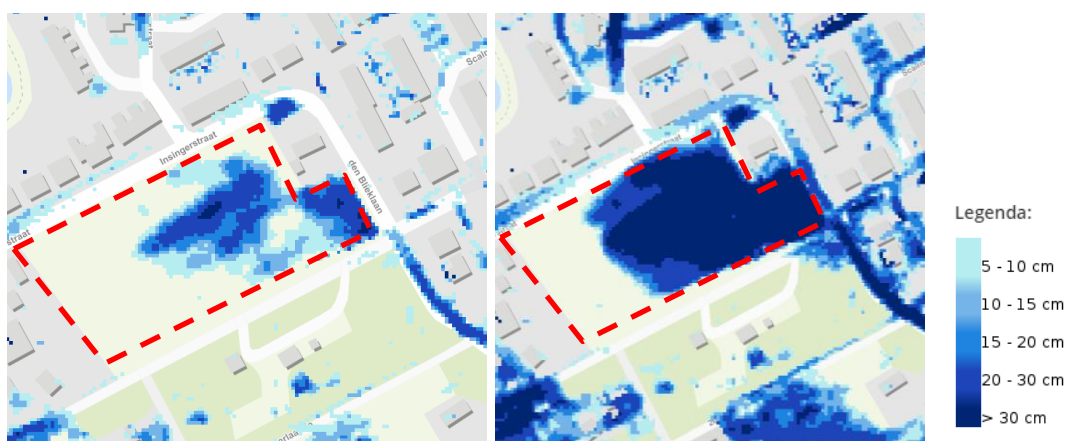
Figuur 13-1: Huidige gevoelstemperatuur van het plangebied (bron: klimateffectatlas.nl)

Het open grasland zal worden omgevormd naar woongebied. Het is bij de inrichting van belang om schaduelementen toe te passen zoals bomen (eventueel in bloembakken) of schaduwdoeken. Op deze manier kan gedeeltelijk worden voorkomen dat extreme hittestress ontstaat en zijn er voor de toekomstige bewoners koele zones waar zij kunnen verblijven in tijden van extreme hitte.

Wateroverlast en droogte

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied en kent een aantal locaties waar water zich verzamelt tijdens een hevige bui, figuur 13-2. Hoogstwaarschijnlijk zijn dit laagtes in het landschap welke als natuurlijke waterbufferlocaties voor afstromend hemelwater uit de omgeving fungeren in tijden van neerlag. Het oostelijke deel van het plangebied kent locaties waar een waterdiepte van meer dan 0,30m bereikt wordt bij een neerslagsituatie van 70mm/2uur. Dit vormt een groot risico voor de toekomstige bebouwing en hier zal rekening mee moeten worden gehouden bij de inrichting van het plangebied.

De grondslag van het plangebied is hoofdzakelijk zand met lokaal een dunne verstovende leem of veenlaag. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt naar verwachting enkele meters onder het maaiveld. Hierdoor is infiltratie van hemelwater goed mogelijk en dit helpt verdroging van de ondergrond tegen te gaan. Hemelwaterinfiltratie wordt daarom als kans gezien binnen het project. Infiltrerende voorzieningen dragen daarnaast bij aan het voorkomen van wateroverlast in het plangebied.



Figuur 13-2: Waterdiepte bij hevige bui links (70mm/2uur) en een extreme bui rechts (140mm/2uur) binnen het plangebied (bron: klimaateffectatlas.nl)

NR	RISICO	WATEROVERLAST BINNEN HET PLANGEBIED
13.1	Gevolg	Schade aan woningen en materialen
	Risicoprofiel	Hoog
	Beheersmaatregel	In overleg met de gemeente bepalen welke maatregelen er genomen worden om wateroverlast binnen het plangebied te voorkomen
	Projectfase	1

NR	RISICO	DOOR AANPASSINGEN VAN DE MAAVELDHOOGTE WORDT WATER WAT ZICH NU VERZAMELD BINNEN HET PLANGEBIED NAAR HET OMLIGGENDE GEBIED GELEID
13.2	Gevolg	Schade aan omliggende gebied en woningen
	Risicoprofiel	Hoog
	Beheersmaatregel	In overleg met de gemeente bepalen welke maatregelen er genomen worden om wateroverlast in de omgeving te voorkomen
	Projectfase	1

14 Luchtkwaliteit en geurhinder

Bij grootschalige bouwwerkzaamheden wordt er gekeken of dit geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit in een gebied. De omvang van de bouwwerkzaamheden binnen dit project vallen binnen de regeling “Niet in betekende mate” (NIBM). Dit zijn doorgaans projecten die kleiner zijn dan 1500 nieuwbouwwoningen en één gebiedsontsluitingsweg.

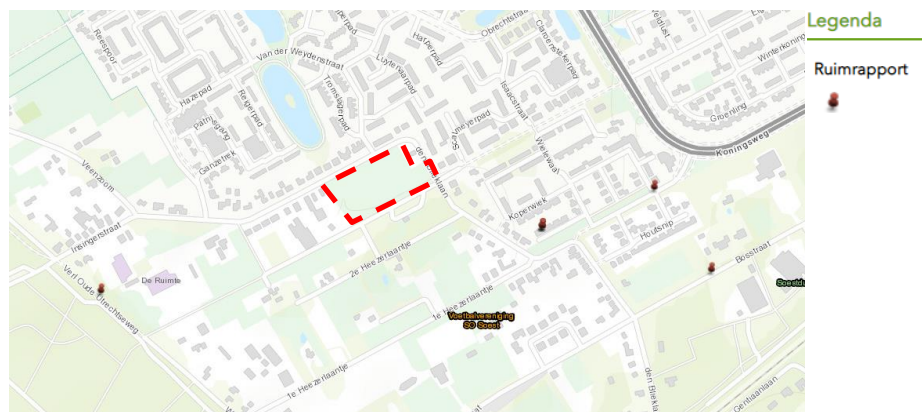
Er zijn geen geurcontouren aanwezig over het plangebied.

15 Milieugevaarlijke stoffen

Er zijn geen installaties of transportleidingen en -routes aanwezig in of nabij het plangebied met milieugevaarlijke stoffen.

16 Ontploffbare Oorlogsresten

Voor het plangebied zijn geen quickscan- of saneringsrapportages beschikbaar. Ook zijn er in de omgeving geen onderzoekscontouren bekend. Wel zijn er een aantal locaties waar ruimingen zijn uitgevoerd in het verleden in de nabijheid van het plangebied. Aangezien dit gebied naar alle waarschijnlijkheid lange tijd ongeroerd is, is er een mogelijkheid op het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten.



Figuur 16-1: Locaties met ruimingsrapporten (bron:Beobom.nl)

NR	RISICO	MOGELIJKE AANWEZIGHEID VAN NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN
16.1	Gevolg	Spontaan aantreffen en mogelijk laten ontploffen van explosieven
	Risicoprofiel	Midden
	Beheersmaatregel	In overleg met de gemeente bepalen of onderzoek noodzakelijk is en indien gewenst een quickscan uitvoeren
	Projectfase	1

17 Technisch ontwerp

Op dit moment is nog geen technisch ontwerp opgesteld.

18 Terreingrenzen en rechten derden

Het plangebied is in de huidige situatie in eigendom van de gemeente Soest. Het agrarisch grasland wordt momenteel verpacht aan een boer welke deze (hobbymatig) in gebruik heeft als begrazingsveld voor schapen. De Alliantie, gemeente Soest en de pachter zijn reeds in gesprek om dit terrein op korte termijn vrij te krijgen voor het ontwikkelen van het plangebied.

NR	RISICO	PACHTER WIL ZIJN PACT NIET OP KORTE TERMIJN ONTBINDEN OP BASIS VAN CONTRACTUELE AFSPRAKEN
18.1	Gevolg	Project kan niet starten op korte termijn
	Risicoprofiel	Laag
	Beheersmaatregel	In samenspraak met de gemeente afspraken maken met betreffende pachter
	Projectfase	1



19 Verkeer en parkeren



De gemeente Soest hanteert verschillende normen per type woning en instelling. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen is in deze quickscan rekening gehouden met een verwacht gebruiksoppervlak (GO) tot 45m². Hieruit komen 140x0.7 = 98 benodigde parkeerplaatsen. Gezien de tijdelijke functie van de woningen kan in samenspraak met de gemeente een andere norm worden vastgesteld voor het plangebied.

Aannemelijk is dat er gerekend mag worden met een sociale huurwoningnorm van 45m² GO. Als er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor het stallen van fietsen kan de norm van 0,55 parkeerplaatsen worden gehanteerd. Dit komt uit op 140x0,55=77 benodigde parkeerplaatsen.

De parkeernorm voor (huur)woningen is als volgt:

Wonen

Type			Eenheid
Woning tot 45 m ² GO	0,7	0,6 2,0	per woning
Woning van 46 tot 60 m ² GO	1,2	1,1 3,0	per woning
Woning van 61 tot 80 m ² GO	1,5	1,4 4,0	per woning
Woning van 81 tot 120 m ² GO	1,8	1,7 5,0	per woning
Woning van 121 m ² GO of groter	2,0	1,8 6,0	per woning

Uitsluitend voor toegelaten instellingen			Eenheid
Sociale huurwoning tot 45 m ² GO	0,6	0,55 2,0	per woning
Sociale huurwoning van 46 tot 60 m ² GO	1,1	1,0 3,0	per woning
Sociale huurwoning van 61 m ² GO of groter	1,3	1,2 4,0	per woning

Figuur 19-1: Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, slimmer en beter (bron:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR609049>)

NR	RISICO	ER KAN NIET VOLDAAN WORDEN AAN DE VEREISTE PARKEERNORM
19.1	Gevolg	Overlast in de naastgelegen wijk en straten
	Risicoprofiel	Laag
	Beheersmaatregel	In overleg met de gemeente de hier geldende parkeernorm vaststellen. Indien nodig, eventueel zoeken naar parkeeroplossingen in het omliggende gebied.
	Projectfase	2

20 Water(toets)

De watertoets wordt in het kader van de watervergunningaanvraag en de ruimtelijke procedure uitgevoerd bij het waterschap Vallei en Veluwe. Dit heeft betrekking op de omgang met hemelwater en de eisen die het waterschap stelt omtrent compensatie voor verhardingstoename. Hiervoor is de keur leidend: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR608392/3?&show-wti=false#d226300850e569>

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater in het beheer van het waterschap Vallei en Veluwe aanwezig. bron: legger waterkeringen: <https://valleienveluwe.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=268c83de059340b29df6a9eaabee6f69>

Hemelwater

Bij een toename van verhard oppervlak eist het waterschap compensatie van hemelwaterberging. Het waterschap eist een berging van 60mm per m² toenemend verhard oppervlak bij het omvormen van onverhard oppervlak naar verhard oppervlak. (bron Beleidsregels Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR663153>) Het gebied is momenteel volledig grasland en zal daarom voor het grootste deel worden verhard. Omdat er nog geen ontwerp beschikbaar is, is het niet mogelijk om de precieze hoeveel te compenseren verharding te berekenen. Bij een latere uitwerking zal dus rekening gehouden moeten worden met deze bergingseis en zal moeten worden voldaan aan de benodigde waterberging.

NR	RISICO	NIET KUNNEN VOLDOEN AAN DE EIS OM HEMELWATER OP EIGEN TERREIN TE VERWERKEN
20.1	Gevolg	Aanvullende maatregelen nemen om alsnog te voldoen
	Risicoprofiel	Midden
	Beheersmaatregel	In een vroeg stadium in beeld krijgen hoeveel verhard oppervlak gecompenseerd moet worden en hiervoor passende bergingsmaatregelen treffen.
	Projectfase	1

Grondwater

Er zijn geen grondwaterpeilgegevens beschikbaar voor de planlocatie. Hierdoor is het niet mogelijk een precieze uitspraak te doen van de grondwaterstand in het gebied. Het landelijk model LHM4.1 geeft op globale basis een indicatieve Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 2,00m tot 2,50m -mv voor het plangebied. Dit kan op zeer lokale schaal afwijken door storende lagen in de ondergrond en schijngrondwaterstanden. De verwachting is dat grondwater niet of nauwelijks risico vormt binnen het project.