



Behandeld door dhr. S.F. Supusepa
doorkiesnummer 035-6093470

Postbus 2000
3760 CA Soest

Bezoekadres Raadhuisplein 1
Telefoon (035) 609 34 11
Fax (035) 609 36 89
Internet www.soest.nl
E-mail postbus2000@soest.nl

Deelen Makelaars/Verzekeringen
t.a.v. dhr. V.W.T. Deelen
Postbus 163
3760 AD SOEST

Soest, 16 juni 2009

verzonden: 17 JUN 2009

uw brief d.d. : 13 december 2007
uw kenmerk :
ons kenmerk : P&B/640050
onderwerp : Verzoek inzake bebouwing op het perceel Dr. de Voslaan ong.

Geachte heer Deelen,

Naar aanleiding van uw bovengenoemd schrijven inzake de bouw van twee halfvrijstaande woningen op het perceel Dr. de Voslaan ongenummerd, berichten wij u als volgt.

Bij brief van 20 maart 2008 (verzonden 25 maart 2008) bent u geïnformeerd over ons besluit d.d. 18 maart 2008 om geen medewerking te verlenen aan uw principeverzoek. In onze vergadering van 16 juni jl. hebben wij echter besloten om wel medewerking te verlenen aan het bouwen van één woning op genoemd perceel, mits u een bestemmingsplan opstelt en een planschadeovereenkomst ondertekent.

Om de bouw van een woning op het betreffende perceel mogelijk te maken, dient u een zogenoemd postzegelbestemmingsplan op te stellen. Dit plan moet voldoen aan het gemeentelijk Handboek Digitale Ruimtelijke Plannen en zal als toetsingskader dienen voor de bouwaanvraag. Wij adviseren u dit plan door een stedenbouwkundig adviesbureau te laten opstellen. Een en ander volgens bijgevoegde bijlagen.

Op grond van art. 6.1 Wro kunnen derden bij de gemeente om een tegemoetkoming vragen voor schade als gevolg van een bouwplan. Wij zijn niet bereid dit risico te dragen en medewerking behoort daarom geweigerd te worden, tenzij u bereid bent de gemeente te vrijwaren van eventuele planschade. Door het ondertekenen van een planschadeovereenkomst, vrijwaart u de gemeente van eventuele planschade. Deze overeenkomst wordt u in een later stadium toegestuurd.

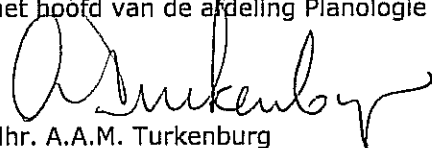
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer mr. S.F. Supusepa, afdeling Planologie en Bouwen, tel. 035-6093470.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Soest,

namens dezen:
het hoofd van de afdeling Planologie en Bouwen a.i.,


dhr. A.A.M. Turkenburg

Bijlage(n): Randvoorwaarden postzegelbestemmingsplan Dr. de Voslaan ong.



Mixed Sources
Productgroep uit gecertificeerde bossen en andere gecontroleerde bronnen.

Cert. no. SGS-COC-004415
www.fsc.org
© 1996 Forest Stewardship Council

MEMO

Aan: Eric Teurlings, afd. P&B
Van: Marlein Smith / Annemiek Lodewijk
Betreft: Bouwaanvraag perceel Dr. de Voslaan (4545/4546)
Datum: 6 april 2009/WGI/625215

Inleiding

Voor het perceel Dr. de Voslaan kadastr.nr 4545/4546 is een verzoek binnengekomen om één vrijstaande woning met garage te bouwen.

Afdeling WGI is gevraagd integraal advies uit te brengen voor groen en verkeer.

Huidige situatie

Het perceel is in particulier eigendom en momenteel onbebouwd. Het terrein bestaat uit een grasveld (met enkele speelobjecten) aan de westzijde begrensd door een elzen houtwal (90 % op grond van Oranjehof) en aan de noordzijde (straatzijde) door een groep van 5 elzen op rij. Aan de oostzijde ligt een voetpad ter ontsluiting van de aangrenzende percelen (dr. Rupertlaan) en een halfverhard pad ter ontsluiting van de achter op het perceel gelegen garageboxen. Tussen het grasveld en de garageboxen is een plantstrook van overwegend taxus gesitueerd. Aan de rand van deze plantstrook staat een grote els.

Naast dat het perceel dient voor de ontsluiting van de percelen aan de Dr. Rupertlaan en de garageboxen, wordt het grasveld met (part.) speelobject door de buurtkinderen als speelgelegenheid gebruikt.

Advies Groen

- De 5 waardevolle elzen aan de straatzijde maken onderdeel uit van de elzen houtwallen in de directe omgeving. Het zijn gezonde bomen, maar staan wel erg dicht op het trottoir / parkeervakken.
De elzen houtwal aan de westzijde staat voor ca. 90 % op grond van de Oranjehof. Slechts een smalle strook elzenhoutwal (2 elzen en bosplantsoen) bevindt zich aan de noordzijde op het betreffende perceel.
Zowel de 5 elzen als de elzen die onderdeel uitmaken van de elzenhoutwal moeten gehandhaafd blijven. Ze dragen bij aan de leefbaarheid in de buurt en zijn van waarde voor de natuur (bied bescherming aan en nest- en broedgelegenheid voor dieren en vogels. Ter bescherming van de 5 elzen en de elzen houtwal mag onder de kroonproject niet gegraven worden of ander werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor de 5 elzen aan de noordzijde betekend dit dat een zone van 7 meter vanaf de erfgrens Voor de elzenhoutwal een zone van 5 meter vanuit de erfgrens met Oranjehof.
- De solitaire els midden op het terrein dient behouden te blijven. Ook hier onder de kroonprojectie geen (graaf-)werkzaamheden uitvoeren.
- De plantstrook met heesters en taxus zijn niet waardevol en hoeven niet gehandhaafd te blijven.

Advies Verkeer

- De toegangsweg, tevens weg naar de garageboxen, moet een minimale breedte hebben van 4 meter.
- Voor de garageboxen moet ruimte zijn om in- en uit te draaien, minimaal 6 meter.

MEMO

Aan: Ferry Supusepa
Van: Erik Teurlings
Betreft: Dokter de Voslaan
Datum: 8 juni 2009

Het verzoek om de bouw van één woning op een leeg kavel aan de Dokter de Voslaan is stedenbouwkundig en landschappelijk beoordeeld. In mijn memo van 11 februari 2008 heb ik aangegeven dat er geen ruimte is voor twee woningen en dat er binnen de bestaande structuur van de omgeving eigenlijk ook geen medewerking zou moeten worden verleend aan de bouw van één woning.

Omdat er nu toch sprake is van een bereidheid tot medewerking voor één woning is eerst gekeken naar de waarden van het omliggende groen (niet zijnde een Flora- en Faunaonderzoek) en de ontsluiting van het perceel en vervolgens naar de inpassing van het bouwvlak.

Groen en verkeer

Zie hiervoor het bijgevoegde advies van 6 april 2009, reg. nr. WGI/625215.

Groen: dit zijn de minimale afstanden.

Verkeer: Het perceel kan worden ontsloten via de Dokter de Voslaan. Aan één zijde grenst het perceel aan achtertuinen met een achterpad. Daarlangs is de toegang tot de garages die achter op het perceel staan. Dit gedeelte is niet verhard en nog geen 4 meter breed. Wanneer het betreffende perceel bebouwd wordt, is het aannemelijk dat de eigenaar een erfafscheiding zal plaatsen in de vorm van haag of schutting van 1,80 meter. Het zicht tussen de Dokter de Voslaan en de garages wordt daardoor verslechterd. Een breedte van 4 meter is dan minimaal noodzakelijk. De toegang tot het perceel komt aan de achterzijde, bij de ruimte voor de garages.

Voor de garageboxen moet ruimte zijn om in- en uit te draaien, minimaal 6 meter. Ook moet rekening worden gehouden met een bochtstraal van de toegangsweg naar de ruimte voor de garages.

Voor het toevoegen van één woning geldt een parkeernorm van 1,8 (woning groter dan 120 m²). Bij berekening van het aantal parkeerplaatsen moet rekening worden gehouden met een correctiefactor. Voor een parkeerplaats geldt een factor van 0,8; bij een garage zonder oprit 0,4; en bij een garage met oprit (minimaal 6 meter) 1,3.

Per woning moet van de parkeernorm 0,3 openbaar zijn, in dit geval één parkeerplaats. Bij toevoeging van de woning moet ook een parkeerplaats in de openbare ruimte worden toegevoegd. Wanneer er geen parkeerplaats in de openbare ruimte kan worden toegevoegd, kunnen wij bij uitzondering akkoord gaan met het aanleggen van twee parkeerplaatsen op het perceel.

Stedenbouwkundig

Met in acht neming van een vrije afstand tot de kroonprojecties en toegangsweg (naar de garages) is een maximaal bouwvlak inpasbaar van 8 meter breed en 12 meter diep.

De afstand van de woning tot de toegangsweg naar de garages is minimaal 2 meter.

De woning mag niet verder dan 10 meter van de perceelsgrens (straatzijde) worden gesitueerd. In aansluiting op de bebouwing in de omgeving zijn de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 5 en 8 meter.

Verder moet het bouwplan voldoen aan de standaardbepalingen in onze bestemmingsplanmethodiek. O.a. bijgebouwen maximaal 10% perceelsgrootte (in dit geval het nieuwe perceel dat ontstaat) met goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.

Postzegelbestemmingsplan

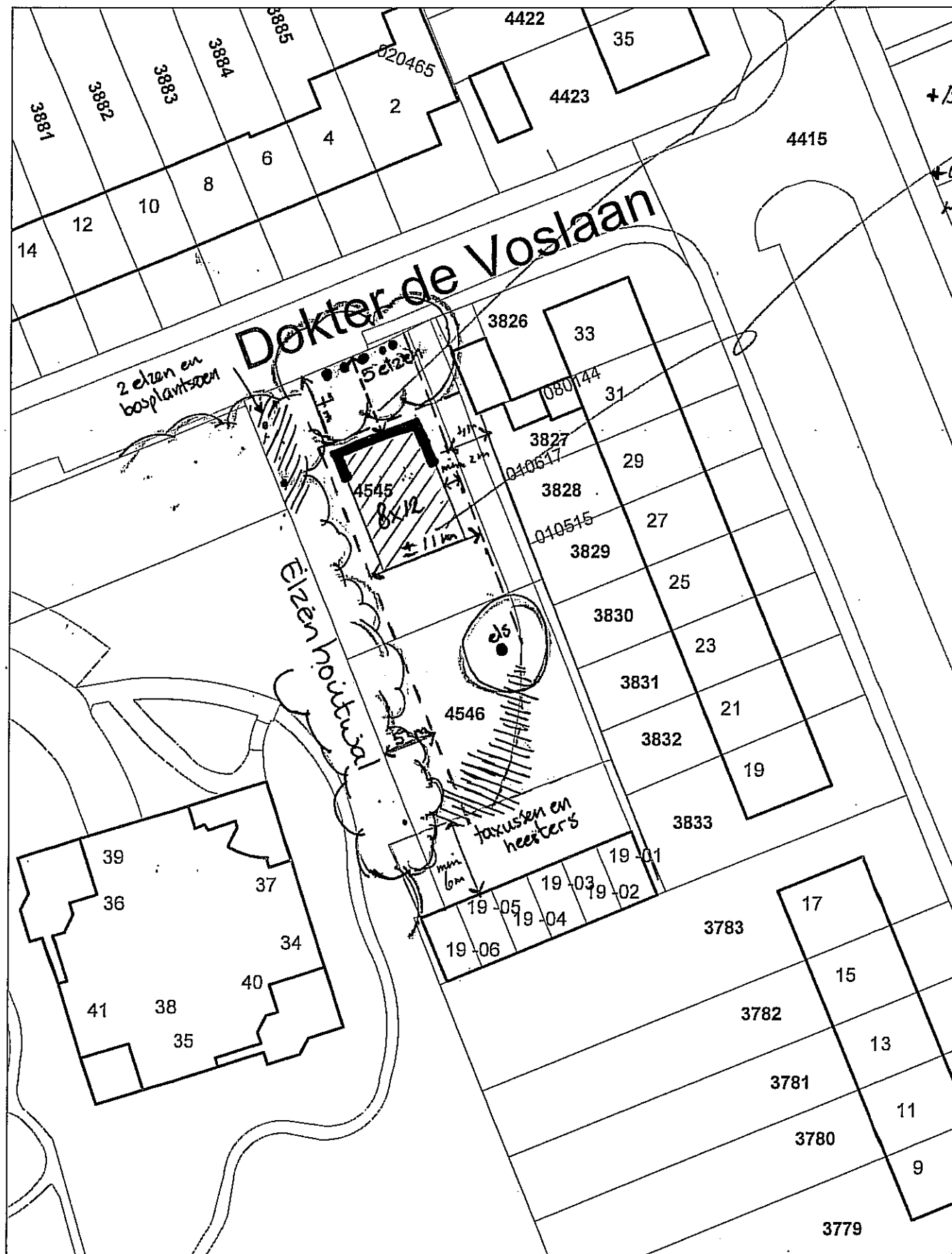
In nader overleg met de gemeente worden de diverse bestemmingen op de plankaart vastgelegd. Naast tuin/erf en bouwvlak ook de houtwallen in het bestemmingsplan beschermen. De Els in de achtertuin is alleen middels het kapvergunningenstelsel beschermd.

Conclusie

Het inpassen van maximaal één woning moet voldoen aan bovenstaande randvoorwaarden.

Dr. de Voslaan

+ MAX. 10m



+ Bouwvlak
8x12
+ 600/1000
MAX 5/8

SCALE 1 : 500



donderdag 2 april 2009 13:41