



BETREFT: Nota van Overwegingen n.a.v. uitspraak Raad van State inzake het bestemmingsplan 'Dr de Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8'

STATUS: Instemming door Burgemeester en Wethouders op 12 januari 2016

Nota van Overwegingen bestemmingsplan 'Dr. de Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8'

Datum: 29 december 2015

Opsteller: F. Supusepa

Op 13 november 2013 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan 'Dr. de Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8' (bijlage A).

Resumerend luidt de uitspraak als volgt:

In hetgeen de eigenaar van het perceel heeft aangevoerd ziet de Raad van State aanleiding voor het oordeel dat het besluit van de gemeenteraad, waarbij is geweigerd het bestemmingsplan vast te stellen, niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd.

Het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan maakt het planologisch-juridisch mogelijk om op het betreffende perceel een woning te bouwen.

De behandeling van het bestemmingsplan 'Dr. de Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8' kent een voorgeschiedenis.

- de gemeenteraad heeft meermaals uitgesproken geen medewerking te willen verlenen aan de bestemmingsplanwijziging;

- de gemeente is door de Raad van State twee keer in het ongelijk gesteld vanwege een gebrekkige motivering, waarbij de Raad van State de gemeente op zijn vingers heeft getikt.

Hopende op een oplossing die voor alle partijen tot tevredenheid stemt heeft het college van B&W op 25 november 2014 besloten om een bemiddelingstraject op te starten tussen de betreffende partijen.

Het resultaat van het bemiddelingstraject kan als volgt worden samengevat:

- a. Voor wat betreft de aankoop/verkoop van het betreffende perceel is uit het bemiddelingstraject duidelijk naar voren gekomen dat er sprake is van een onoverbrugbare kloof tussen de koop- en verkoopprijs.

- b. Ten aanzien van alternatieve oplossingen het volgende. De buurtbewoners hebben duidelijk gemaakt dat zij alleen verder willen praten over alternatieven, mits er geen woningbouw komt op het perceel. Van de zijde van de eigenaar wil men alleen praten over alternatieve plannen, mits er een woning komt op het betreffende perceel.

Gelet op de ingenomen standpunten van beide partijen dient te worden geconcludeerd dat er onvoldoende aanknopingspunten zijn om tot een oplossing te komen. Het bemiddelingstraject heeft uiteindelijk niet tot het gewenste resultaat geleid en is derhalve tot een einde gekomen.

Thans ligt de vraag voor of een (derde) weigering om het bestemmingsplan vast te stellen zo kan worden gemotiveerd, dat de RvS haar intact zal laten.

De politieke wens om niet mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging is feitelijk niet relevant voor de ruimtelijke onderbouwing, maar deze wens is voor het college kaderstellend bij de afweging wat de vervolgstap moet zijn in dit dossier.

De uitkomst van een derde rechtsgang laat zich op basis van juridische argumenten moeilijk voorspellen. De kans dat de wens van de gemeenteraad om geen medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging niet wordt gehaald, is reëel. Hierbij wordt gerefereerd aan het overwogene in de destijds opgestelde Nota van Zienswijze, ingestemd door het college op 31 mei 2011 (bijlage B1, B2 en B3).

Een punt van discussie is de maatvoering van het perceel. De buurtbewoners hebben aangegeven dat de breedte van het perceel gesteld dient te worden op 19,2 meter in plaats van 19,5 meter.

Zoals te doen gebruikelijk wordt de maatvoering bij alle bestemmingsplannen digitaal gemeten op basis van de door het Kadaster aangeleverde ondergrond. Navraag bij het Kadaster over de gegevens van de analoge meting levert het volgende op: de breedte van het perceel is 19,2 meter (bijlage C).

Het ontwerp-bestemmingsplan is op dezelfde digitale ondergrond getekend. Aan de voorzijde is het perceel 19,49 meter breed. Aan de achterzijde 19,52 meter. Achter het perceel Dr. Rupertlaan 33 is de breedte 19,54 meter. De verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan geeft voor de breedte thans de volgende maatvoering; (aangegeven van links =west naar rechts =oost). Zie bijlage D.

Afstand tot de westelijke perceelgrens (elzenhoutwal)	5 meter
---	---------

Woonbestemming, bijgebouwen toegestaan	1 meter
--	---------

Woonbestemming, bouwvlak voor het hoofdgebouw	8 meter
---	---------

Woonbestemming, bijgebouwen toegestaan	2 meter
--	---------

Buiten de bestemmingsplangrens, afstand tot percelen Dr. Rupertlaan	3,5 meter
Totaal	19,5 meter

Op basis van de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan kan gesteld worden dat de breedte van het pad niet aan de opgelegde maat van 4 meter voldoet. Om aan de door de gemeente gestelde eisen te kunnen voldoen dient de breedte van de woonbestemming (het gele vlak) verkleind te worden met 1 meter.

De bijgevoegde gewijzigde verbeelding geeft voor de breedte thans de volgende maatvoering; (aangegeven van links =west naar rechts =oost). Zie bijlage E.

Afstand tot de westelijke perceelgrens (elzenhoutwal)	5 meter
Woonbestemming, bijgebouwen toegestaan	1 meter
Woonbestemming, bouwvlak voor het hoofdgebouw	8 meter
Woonbestemming, bijgebouwen toegestaan	1 meter *
Buiten de bestemmingsplangrens, afstand tot percelen Dr. Rupertlaan	4 meter
Totaal	19 meter

* gewijzigd

De gewijzigde verbeelding voldoet thans aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden.

Op basis van het hiervoor gestelde dient de ingediende zienswijze over de maatvoering gegrond te worden verklaard en de overige zienswijzen ongegrond te worden verklaard.

In de Avond Samenleving van 3 december 2015 werd door de woordvoerder van de buurtbewoners opgemerkt dat de gewijzigde verbeelding zoals opgenomen in de Nota van Overwegingen niet in overeenstemming is met het B&W besluit van 16 juni 2009 waarin is besloten om medewerking te verlenen aan het plan, mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden, zoals verwoord in de Memo 8 juni 2009 (bijlage F).

Om aan de gestelde randvoorwaarden te kunnen voldoen dient de breedte van het bouwvlak verkleind te worden van 8 meter naar 7 meter. De bijgevoegde gewijzigde verbeelding geeft voor de breedte thans de volgende maatvoering: (aangegeven van links =west naar rechts =oost). Zie bijlage G.

Afstand tot de westelijke perceelgrens (elzenhoutwal)	5 meter
Woonbestemming, bijbehorende bouwwerken toegestaan	1 meter
Woonbestemming, bouwvlak voor het hoofdgebouw	7 meter*
Woonbestemming, bijbehorende bouwwerken toegestaan (afstand nieuw te bouwen woning tot toegangsweg)	2 meter *
Buiten de bestemmingsplangrens, afstand tot percelen Dr. Rupertlaan	4 meter
Totaal	19 meter

*gewijzigd

De gewijzigde verbeelding voldoet thans aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden.

Hierbij dient het volgende te worden opgemerkt:

- de breedte van de toegangsweg/het pad blijft op 4 meter en daarmee is ook het recht van overpad van 1,25 meter van de buurtbewoners geborgd (bijlage H);

- de maatvoering van de breedte van het perceel behorende bij de Memo van 8 juni 2009 is niet correct weergegeven. Op de tekening behorende bij voornoemde Memo is uitgegaan van een perceelsbreedte van circa 20 meter in plaats van de onlangs geconstateerde 19,2 meter.

In beginsel dient de eigenaar/gebruiker van het perceel een bouwplan in te dienen conform de regels van het bestemmingsplan. Echter, wanneer het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, kan een vergunning worden aangevraagd om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken. Het betreft dan een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik. Deze vergunning kan op een aantal manieren worden verkregen, namelijk op grond van een:

- binnenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 1);
- bij AMvB aangewezen gevallen (kruimellijst) en tijdelijk afwijken voor een termijn van maximaal 10 jaar (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2);
- buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3);

Voor de goede orde, het afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het bevoegd gezag, in casu het college van B&W; geen plicht. De afwijking moet passen in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Het is dus niet zo dat per definitie medewerking wordt verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan.

Gelet op de gevoeligheid met betrekking tot bebouwing op het betreffende perceel wordt het bevoegd gezag geadviseerd om bij de alsnog in te dienen omgevingsaanvraag geen gebruik te maken van de bevoegdheid om binnenplannen en/of buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan.

Ondanks het ambtelijk voorstel om geen gebruik te maken van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan, zowel binnenplannen als buitenplannen is het desalniettemin wettelijk toegestaan om de bebouwingmogelijkheden op het betreffende perceel te verruimen in afwijking van het bestemmingsplan, mits wordt voldaan aan de vergunningsvrije regeling zoals opgenomen in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) (bijlage I). De planologische regels uit het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand uit de gemeentelijke welstandsnota zijn in dat geval niet van toepassing. Het Bouwbesluit (met onder meer regels voor veiligheid en gezondheid) en het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient er voor zorg te dragen dat aan deze regels zal worden voldaan.

De hiervoor genoemde vergunningsvrije regeling overruled het bestemmingsplan. De landelijke wetgever heeft namelijk in dat artikel bepaald dat wanneer aan strikte voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan niet is vereist. Kortom, de lokale wetgever heeft in beginsel weinig invloed op de vergunningsvrije regeling.

Conclusie:

In het licht van het hiervoor overwogene dient de ingediende zienswijze over de maatvoering gegrond te worden verklaard en de overige zienswijzen ongegrond te worden verklaard.

BIJLAGE A

GEMEENTE SOEST	
Ingek. Nr.	1104330
14 NOV. 2013	
Afd.:	Ru

Raad van de gemeente Soest
Postbus 2000
3760 CA SOEST

Datum 13 november 2013
Oms nummer 201302407/1/R2

Uw kenmerk

Onderwerp Soest
Behandelend ambtenaar A.H.M. Boevink
Weigering vaststellen bp Dr. de Voslaan 070-4264582
nabij nrs. 4, 6 en 8 te Soest

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

De administratie is op 27 december gesloten.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

A. Spelt en G.E.J. Spelt-Groenestein (hierna tezamen en in enkelvoud:
Spelt), wonend te Soest,
appellant,

en

de raad van de gemeente Soest,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 24 januari 2013, kenmerk Ruimte/980683, heeft de raad besloten het bestemmingsplan "Dr. De Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8" niet vast te stellen.

Tegen dit besluit heeft Spelt beroep ingesteld.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

Daartoe in de gelegenheid gesteld hebben de omwonenden van het betreffende perceel Dr. De Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8 een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 oktober 2013, waar Spelt, bijgestaan door mr. G. Bosma, advocaat te Utrecht, en de raad, vertegenwoordigd door mr. S.F. Supusepa, zijn verschenen. Verder zijn ter zitting de omwonenden van het perceel, vertegenwoordigd door M. Stolk, als partij gehoord.

Overwegingen

1. Uit de stukken blijkt dat namens Spelt bij het college van burgemeester en wethouders bij brief van 13 december 2007 een principeaanvraag is ingediend om het perceel, kadastraal bekend gemeente Soest, sectie A, nummers 4545 en 4546, te mogen bebouwen met twee halfvrijstaande woningen. Deze aanvraag heeft het college bij besluit van 18 maart 2008 afgewezen. Naar aanleiding van een onderhoud tussen een vertegenwoordiger van Spelt en de betrokken wethouder heeft het college vervolgens bij brief van 17 juni 2009 te kennen gegeven alsnog mee te willen werken aan de bouw van één woning op het perceel. Op verzoek van het college heeft Spelt daarop een ontwerp voor een bestemmingsplan laten opstellen dat daarna ter inzage is gelegd. Op 23 juni 2011 heeft de raad beraadslaagd over de vaststelling van het bestemmingsplan, en heeft daarbij besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Bij uitspraak van 1 augustus 2012, in zaak nr. 201108821/1/R3 (www.raadvanstate.nl) heeft de Afdeling dit besluit vernietigd, omdat het besluit onvoldoende was gemotiveerd. Daarbij heeft de Afdeling de raad opgedragen binnen zes maanden na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen. Bij het bestreden besluit van 24 januari 2013 heeft de raad opnieuw besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2. Bij het besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan komt de raad beleidsvrijheid toe. De Afdeling toetst dit besluit terughoudend. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of de raad in redelijkheid heeft kunnen afzien van de vaststelling van het plan en voorts of bij het nemen van dat besluit anderszins niet is gehandeld in strijd met het recht.

2.1. De raad heeft bij het bestreden besluit overwogen dat hij zich op een aantal punten niet kan conformeren met de weerlegging van de ingekomen zienswijzen door het college. Zo stelt de raad dat op het perceel een eekhoorn en eekhoornnest aanwezig zijn. Daarop is in het aan het ontwerpplan ten grondslag gelegde rapport "Toetsing aan de Flora- en faunawet", van bureau Schenkeveld, van 22 april 2010, volgens de raad echter niet of in onvoldoende mate ingegaan. Op basis van het plan zou het eekhoornnest in de op het perceel aanwezige taxus geruimd moeten worden, aldus de raad, en hiervoor geldt een ontheffingsplicht op grond van de Flora- en faunawet (hierna: Ffw). Volgens de raad dient echter een groter belang te worden toegekend aan de aanwezigheid van het eekhoornnest dan aan het realiseren van het plan. Verder wijst de raad op de aanwezigheid van een kolonie huismussen nabij het plangebied en stelt dat ook hierop in voornoemd rapport onvoldoende is ingegaan en een ontheffing op grond van de Ffw zou moeten worden verleend.

Ook stelt de raad zich op het standpunt dat in het kader van de voorbereiding van het plan ten onrechte geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd, terwijl de locatie van het plangebied een "middelhoge tot hoge verwachtingswaarde" kent. Nu geen onderzoek is uitgevoerd kon in de plantoelichting niet gesteld worden dat het daadwerkelijk te verstoren oppervlak ongeveer 100 m² zou bedragen.

Verder stelt de raad zich op het standpunt dat er gelet op de locatie van de gewenste woningen in een open groengebied binnen de bebouwde kom geen medewerking zou moeten worden verleend aan het plan. Daarbij verwijst de raad naar de Structuurvisie 2009-2030, zoals vastgesteld door de raad op 1 september 2009, en wijst hij op het feit dat in de ambtelijke adviezen van 11 maart 2008 en 8 juni 2009 expliciet wordt gewezen op de aanwezige stedenbouwkundige structuur en de landschappelijke waarden rondom het perceel. Voorts stelt de raad dat, anders dan het college aangeeft in de nota van zienswijzen van 19 mei 2011, geen sprake is van voortschrijdend inzicht waardoor het college alsnog tot toewijzing van het verzoek heeft kunnen besluiten. De raad wijst er in dit verband op dat het college geen nadere motivering heeft gegeven en dat aan het voortschrijdend inzicht geen ruimtelijk relevante wijziging ten grondslag heeft gelegen.

2.2. Spelt betoogt dat de raad hem en het college na de uitspraak van de Afdeling van 1 augustus 2012 bij de totstandkoming van het bestreden besluit op geen enkele wijze heeft betrokken. Dit terwijl de raad is afgeweken van het standpunt van het college en Spelt bij brief van 12 augustus 2012 aan de raad uitdrukkelijk om nader overleg over de vaststelling van het plan had gevraagd. Ook betoogt Spelt dat de raad ten onrechte niet heeft gemotiveerd waarom geen duidelijkheid bestaat over de maatvoering van de beoogde bebouwing van het perceel.

Wat betreft de beschermde diersoorten betoogt Spelt dat de raad een nadere onderbouwing van het standpunt van het college daarover had moeten vragen, dan wel Spelt of de ingeschakelde deskundigen op dat punt helderheid had moeten laten verschaffen. Ook voert Spelt aan dat de raad geen onafhankelijk deskundig tegenonderzoek heeft laten verrichten.

Met betrekking tot de archeologische sporen betoogt Spelt dat het ook hier op de weg van de raad had gelegen het college nader te bevragen

dan wel zelf nader onderzoek te laten verrichten.

Ten aanzien van het groengebied betoogt Spelt dat de raad ten onrechte heeft verwezen naar achterhaalde ambtelijke adviezen en dat de raad niet heeft gemotiveerd op grond waarvan hij is afgeweken van het uitvoerige en goed onderbouwde standpunt van het college daarover. Ten aanzien van het voortschrijdend inzicht betoogt Spelt dat de raad verzuimd heeft het college nader te bevragen.

2.3. Blijkens de stukken zijn in opdracht van het college een adviesnota en een tweetal memo's opgesteld.

In de adviesnota van 11 maart 2008 staat dat het bouwen van één of twee woningen op het perceel vanwege de aanwezige stedenbouwkundige structuur en de landschappelijke waarden rondom het perceel niet wenselijk is.

In de memo van 6 april 2009 staat dat het verzoek is binnengekomen één vrijstaande woning met garage te bouwen. In de memo wordt het advies gegeven bij herontwikkeling van het perceel zowel de vijf elzen als de elzenhoutwal te handhaven. Ter bescherming van de vijf elzen en de elzenhoutwal mag onder de kroonprojectie niet gegraven worden of andere werkzaamheden worden uitgevoerd.

In de memo van 8 juni 2009 staat dat in het advies van 6 april 2009 de voor groen van belang zijnde minimale afstanden staan aangegeven. Ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur staat in de nota dat met inachtneming van een vrije afstand tot de kroonprojecties en toegangsweg (naar de garages) een maximaal bouwvlak inpasbaar is van 8 meter breed en 12 meter diep.

Verder is in opdracht van de raad een memo van 21 juni 2011 opgesteld, betreffende onder andere de maatvoering van het perceel. In dit memo staat dat, om aan de door de gemeente gestelde afstanden met betrekking tot onder meer groen te kunnen voldoen, de breedte van de woonbestemming verkleind dient te worden met 50 centimeter. Daartoe is de verbeelding gewijzigd die als bijlage bij de memo is gevoegd. De herontwikkeling van het perceel heeft, mits wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden, vanuit de diverse beleidsvelden geen onoverkomelijke bezwaren, aldus de memo.

2.4. De Afdeling heeft de raad bij uitspraak van 1 augustus 2012, in zaak nr. 201108821/1/R3 (www.raadvanstate.nl), opgedragen met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. In rechtsoverweging 2.4.1 overweegt de Afdeling als volgt:

"De Afdeling overweegt dat genoemde besluitenlijst van de vergadering van de raad van 23 juni 2011 geen motivering bevat waarom de raad heeft geweigerd het bestemmingsplan vast te stellen. Uit de brief van het college van 6 juli 2011, waarin de vertegenwoordiger van Spelt op de hoogte wordt gesteld van het besluit van de raad, en uit het verweerschrift blijkt dat de raad hiertoe heeft besloten omdat er volgens hem geen maatschappelijk draagvlak is voor de bouw van een woning op de beoogde locatie. Naar het oordeel van de Afdeling betreft dit echter geen ruimtelijk relevant aspect. Voorts blijkt uit deze stukken dat de raad heeft geweigerd

het plan vast te stellen, omdat volgens hem het college onvoldoende heeft gemotiveerd waarom het college in tegenstelling tot zijn besluit van 18 maart 2008 thans wel bereid is medewerking te verlenen, en omdat volgens hem onduidelijkheid bestaat over de maatvoering van dit perceel. De Afdeling is van oordeel dat de raad hierin echter aanleiding had moeten vinden zich hierover nader te (laten) informeren en zich vervolgens hierover een inhoudelijk oordeel had moeten vormen alvorens een besluit te nemen over het al dan niet gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan."

2.5. De Afdeling stelt vast dat de raad zich niet nader heeft (laten) informeren over de maatvoering dan wel de reden waarom het college in tegenstelling tot zijn besluit van 18 maart 2008 bereid was medewerking te verlenen aan het plan. Hiermee heeft de raad niet aan de opdracht van de Afdeling, zoals die is neergelegd in voornoemde uitspraak van 1 augustus 2012, voldaan. Dit klemmt temeer, nu wat betreft de maatvoering, uit de memo van 21 juni 2011 volgt dat met een aanpassing van het bouwvlak op de bij het ontwerpplan behorende verbeelding aan de vereiste afstanden zou kunnen worden voldaan.

2.6. Voor zover de raad heeft gewezen op de aanwezigheid van een eekhoorn en een eekhoornnest op het perceel, is niet gebleken dat de raad nader onderzoek heeft verricht naar de aanwezigheid van aanwezige beschermde soorten op het perceel. De enkele verwijzing van de raad naar de door omwonenden overgelegde foto's acht de Afdeling hiertoe onvoldoende. Ook is niet gebleken dat de raad, met inachtneming van voornoemde uitspraak van 1 augustus 2012, aan het college nadere informatie heeft gevraagd omtrent de aanwezigheid van de fauna. Overigens behoeft de enkele aanwezigheid van een eekhoorn dan wel een eekhoornnest geen onoverkomelijke problemen voor de uitvoerbaarheid van het plan op te leveren. Daartoe is van belang dat thans niet zeker is dat met het plan de verbodsbepaling van artikel 11 van de Ffw wordt overtreden. De Afdeling overweegt verder dat, zo al een ontheffing van de Ffw nodig is in verband met aanwezige beschermde soorten, door de raad niet aannemelijk is gemaakt dat deze niet kan worden verleend en de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg zou staan. Verder is ten aanzien van de fauna door de raad gesteld dat buiten het plangebied, aan de Dr. Rupertlaan, een kleine kolonie huismussen nestelt, die jaarrond beschermd is. Anders dan de raad stelt, brengt dit enkele gegeven echter niet met zich dat voor de verwezenlijking van het plan om die reden ontheffing van de Ffw nodig zou zijn.

2.7. Ook omtrent de door de raad gestelde archeologische sporen is niet van nadere onderbouwing van de aanwezigheid van deze sporen dan wel overleg hierover met het college gebleken. Overigens kan, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen bij uitspraak van 10 oktober 2012, in zaak nr. 201112940/1/R1, een uitzondering voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek worden gemaakt voor bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Dit is in overeenstemming met het Verdrag van Valletta waarin is bepaald dat de nieuwe eisen alleen hoeven te gelden voor "grote projecten". Het uitgangspunt is dan ook dat voor kleine bouwprojecten geen

archeologisch onderzoek is vereist. Nu het bouwwerk blijkens de verbeelding behorend bij het ontwerpplan een maximale oppervlakte van ongeveer 96 m² heeft, heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat ter plaatse ten onrechte geen nader archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

2.8. Met betrekking tot het standpunt van de raad dat het perceel in een open groengebied zou liggen, stelt de Afdeling vast dat het perceel noch in de Structuurvisie 2009-2030 noch in het Groenstructuurplan 'Staalkaart in het Groen', dat de raad in april 2005 heeft vastgesteld, als groengebied is aangeduid. De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling dan ook niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat nu de door Spelt gewenste woonbestemming in een open groengebied binnen de bebouwde kom als bedoeld in de Structuurvisie zou komen te liggen, geen medewerking zou kunnen worden verleend aan het plan. Voor zover de raad in dit verband nog gewezen heeft op de ambtelijke adviezen van 11 maart 2008 en 8 juni 2009, overweegt de Afdeling dat de raad terecht stelt dat uit de memo van 11 maart 2008 volgt dat er op het perceel onvoldoende ruimte is om één dan wel twee woningen te bouwen. In de meer recente memo van 21 juni 2011 staat echter dat de bouw van één woning op het perceel vanuit de diverse beleidsvelden niet tot onoverkomelijke bezwaren leidt en dat aan de gestelde randvoorwaarden wat betreft de maatvoering kan worden voldaan. Voor zover de raad heeft gesteld dat aan het voortschrijdend inzicht van het college geen ruimtelijk relevante wijziging ten grondslag heeft gelegen, overweegt de Afdeling dat ook ten aanzien van dit aspect niet gebleken is van nader overleg met het college.

3. In hetgeen Spelt heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit van de raad, waarbij is geweigerd het bestemmingsplan vast te stellen, niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) te worden vernietigd.

3.1. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder b, van de Awb de raad opnieuw op te dragen om binnen zes maanden na en met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

4. De raad dient op hierna te melden wijzen tot vergoeding van de proceskosten van Spelt te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Soest van 24 januari 2013, kenmerk Ruimte/980683, waarbij is geweigerd het bestemmingsplan "Dr. De Voslaan nabij nrs. 4, 6 en 8" vast te stellen;
- III. draagt de raad van de gemeente Soest op om binnen zes maanden na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijke voorgeschreven wijze bekend te maken;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Soest tot vergoeding van bij A. Spelt en G.E.J. Spelt-Groenestein in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Soest aan A. Spelt en G.E.J. Spelt-Groenestein het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. M.A.A. Mondt-Schouten, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P.J.A.M. Broekman, ambtenaar van staat.

w.g. Mondt-Schouten
lid van de enkelvoudige kamer

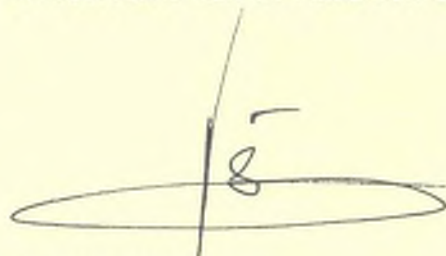
w.g. Broekman
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 13 november 2013

12-704.

Verzonden: 13 november 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink. It features a large, horizontal oval loop. A vertical line crosses the middle of the oval. To the right of the vertical line, there is a small, stylized flourish or mark.

mr. H.H.C. Visser

BIJLAGE B 1

Bezwaarschrift Ontwerp Bestemmingsplan

Dr. de Voslaan (t.o. nrs 4-6-8)

NL.IMRO.0342.BPSOE0009-0201

Kenmerk 0342-05-T02

Projectnummer: 0342-05

cc Griffie 3x

GEMEENTE SOEST
Ingek. Nr. <i>791000</i>
- 4 APR. 2011
Afd.: <i>Ruimte</i>

Betreft: bestemmingswijziging van twee kavels (kadaster 4545 en 4546) aan de Dr. de Voslaan te Soest.

Soest, 31 maart 2011

Zienswijze ingediend door de bewoners van Dr. Rupertlaan 21 t/m 33 en de bewoners van Dr. de Voslaan 2 t/m 10 te Soest.

contactpersoon:

Drs. M. Stolk

Dr. Rupertlaan 25

3761 XR Soest

tel. 06-1991 2406

Bezwaar

Bij deze maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Dr. de Voslaan met kenmerk 0342-05-102. Onze bezwaren richten zich op het behoud van stukjes groen die zo karakteristiek zijn voor Soest en op de (procedurele) lacunes in het gehanteerde proces rond en de gebezigde inhoud van het bestemmingsplan. Het perceel in het bijzonder is van belang voor het welzijn van de mensen en de waterhuishouding in de omgeving en de verschillende dieren die er wonen en/of voor kortere of langere tijd verblijven. De gemeente heeft vooraf eisen en randvoorwaarden geformuleerd ter bescherming van de vele waardevolle bomen die op het terrein staan en grenzen aan het terrein. In het ontwerp bestemmingsplan zijn er echter zoveel tekortkomingen dat het de bescherming van de waardevolle bomen niet kan waarmaken. Daarnaast voldoet het plan niet aan een aantal politiek-beleidsmatige uitgangspunten die de gemeente zelf heeft geformuleerd en die zijn uitgewerkt in het Collegeprogramma 2010-2014 Gemeente Soest.

Op basis van de bezwaren vragen wij de Raad van de Gemeente Soest het ontwerp bestemmingsplan te verwerpen en de tuinbestemming van de twee percelen te handhaven.

In dit bezwaarschrift worden de kernpunten van het bezwaar kort neergezet, waarna deze ieder in een eigen bijlage verder uitgewerkt worden. Het bezwaar bestaat uit de volgende kernpunten:

1. Groenstructuur

Karakteristiek voor Soest zijn de vele stukjes groen die tussen de bebouwing liggen. Het perceel ligt in een deel van de wijk Soestdijk die gesitueerd is in de groen blauwe mantel. De groen blauwe mantel wordt aangemerkt als een overgangszone tussen de bebouwing van de kern van soest en de ecologische zone Praamgracht. In deze groen blauwe mantel dient zoveel mogelijk groen behouden te blijven. Wijzigen van het bestemmingsplan is in conflict met dit uitgangspunt.

2. Beschermde diersoorten

Op het terrein leven veel dieren en worden vele andere dieren gezien. Naast een grote diversiteit aan vogels, leven er op het perceel vleermuizen, een eekhoorn en een uil. Verder worden er regelmatig eenden, kikkers en padden gezien. De eekhoorn is een beschermde diersoort in Nederland en heeft een nest in de taxussen op het perceel.

3. Parkeerplaatsen

Door de gestelde restricties is er op het terrein geen ruimte voor de twee parkeerplaatsen die als voorwaarde gelden.

4. Leidingen

In het ontwerp bestemmingsplan staat dat er niet gegraven mag worden onder de kroonprojectie van de elzen. Strikt genomen kunnen er dan geen leidingen gelegd worden en is wijziging van de bestemming naar wonen zinloos.

5. Overleg en draagvlak

Het plan veroorzaakt schade aan de natuur en schade voor omwonenden. De eigenaar probeert zijn perceel te gelde te maken ten koste daarvan. Door omwonenden zijn verschillende initiatieven genomen en voorstellen gedaan om de verschillende belangen samen te brengen. Dat de eigenaar op geen van deze initiatieven is ingegaan is laakbaar en in strijd met gemeentelijke uitgangspunten (draagvlak, participatie en groenbehoud).

6. Maatvoering

De maatvoering van het ontwerp bestemmingsplan is onjuist en in strijd met de door de gemeente gestelde eisen ter bescherming van de waardevolle bomen.

7. Bomen Effect Analyse

Terwijl de bescherming van de waardevolle bomen een cruciale plaats inneemt in de voorwaarden van de gemeente, is er geen Bomen Effect Analyse opgemaakt. Dat is een lacune in het voorstel bestemmingsplan wijziging.

8. Waterhuishouding

Door het drassige karakter van de grond draagt het perceel significant bij aan de waterhuishouding van de wijk. Bij zware regenval loopt het water van de Burg. Grothestraat naar beneden en komt de Dr. Rupertlaan blank te staan tot om de hoek met de Dr. de Voslaan waar het een uitweg heeft op het veldje. De greppel aan de westzijde van het perceel heeft een centrale functie in het mini-ecosysteem rond de houtwal die erlangs loopt.

9. Handhaving

Vele aspecten van het ontwerp bestemmingsplan zijn niet te handhaven. Als bij voorbaat reëel te verwachten is dat een bestemmingsplanwijziging niet het resultaat heeft wat in overeenstemming is met het gemeentebestuur, is het niet wenselijk dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt.

10. Collegeprogramma

Het ontwerp bestemmingsplan is op vele punten niet in lijn met het Collegeprogramma 2010-2014 Gemeente Soest. In algemene zin wordt opgemerkt dat Hoofdstuk 2 van het Collegeprogramma 'Visie op Soest' uitgaat van consoliderend en beschermend profiel om eerder gerealiseerde waarden voor nu en later te behouden.

11. Incompleteet

In het voorstel bestemmingsplan wijziging staan diverse punten die nog nader ingevuld dienen te worden. Aangezien deze dus niet bekend zijn bij belanghebbenden, is er geen volledig inzicht in het plan. Ter inzage legging is dus voorbarig geweest.

12. Ontbreken argumenten

In 2008 is een principe verzoek tot bestemmingsplanwijziging afgewezen. In 2009 heeft de gemeente echter aangegeven wel mee te willen werken aan het voorstel. Hierbij zijn echter de argumenten die eerder grond waren om de bestemmingsplanwijziging af te wijzen niet weerlegd, terwijl er geen wijziging is geweest in de situatie.

Gezien de 12 voorgaande argumenten, is er zoveel tegen het plan in te brengen dat een bestemmingswijziging niet verantwoord is en daarom vragen wij de gemeenteraad het plan te verwerpen.

Voor een toelichting op voornoemde bezwaren tegen het plan zie de respectievelijke bijlagen 1 t/m 12.

Getekend, 31 maart 2011 te Soest:

Dr. Rupertlaan 21 t/m 33

mevr. E.M. Uittenbogaard



dhr. drs. C.H. van der Groep MBA



dhr. drs. M. Stolk



dhr. F. Tolboom



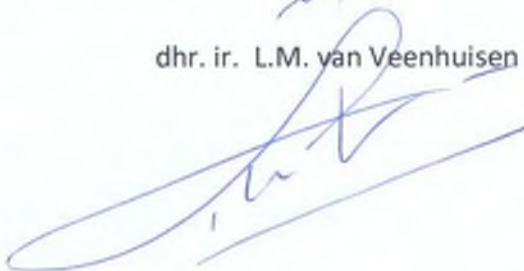
dhr. M. Kok



dhr. ir. M. Marnickam



dhr. ir. L.M. van Veenhuisen



mevr. drs. G.J. van der Hoeven



mevr. ir. B.B.C.J. Blondiau



mevr. J.M.C. Grift



mevr. J. Marcus



mevr. M.F. Los



Dr. De Voslaan 2 t/m 10

dhr. C.J. Kroes



mevr. A.M. Kroes



mevr. E.A. Kamerbeek



dhr. L.van de Hel



mevr. T. van de Hel



dhr. G.A. Bon



mevr. I. Spijker



dhr. M. Rutting



mevr. S. Kok



Bijlage 1: Groenstructuur

In de ontwerp structuurvisie Soest 2009 staat:

Een groen dorp blijven vraagt ook om een kwalitatieve benadering. Het bestaande waardevolle landschap dient te worden gehandhaafd en te worden versterkt. Grote waarde wordt gehecht aan de open groengebieden binnen bebouwde kom die het karakter van Soest bepalen; deze gebieden zullen nog op kaart worden aangegeven. Als beleid wordt aanvaard dat ten behoeve van woningbouw ruimte buiten de bebouwde kom nodig zal zijn om de waardevolle locaties binnen de bebouwde kom te kunnen handhaven. Bij voorkeur wordt daar gebouwd waar ook versterking van groene waarden mogelijk is en/of waar weinig schade wordt toegebracht aan de bestaande groene waarden. Voor een goede afweging is een waardering van het landschap en de potentiële locaties nodig.

De Gemeente Soest heeft er inmiddels voor gekozen niet buiten de rode contour te bouwen. Onder de bouwlocaties die bekeken worden valt bijvoorbeeld het gebied rond de Jachthuislaan.

De groen blauwe mantel is een gebied dat rondom Soest ligt en gekenmerkt wordt door groen en water. Deze mantel heeft een onderbreking in het noorden waar een wijk van Soest uitsteekt en als het ware binnen de groen blauwe mantel valt. Het betreft hier Park Vredehof, de Regentesselaan, Vredehofstraat, Colenso, Noorderweg, Dr. de Voslaan, Dr. Rupertlaan, Heuvelweg, Ir. Menkolaan en Inspecteur Schreuderlaan.

De groen blauwe mantel is aangewezen als gebied waar in de nabije toekomst uitbreiding van Soest kan plaatsvinden. Daarbij moet er gebouwd worden met behoud van veel groen, zodat er een overgang ontstaat van de aangrenzende natuurgebieden naar de bebouwde kern van Soest.

Voor het gebied aan de Jachthuislaan schrijft de ontwerp Structuurvisie Soest 2009:

het gebied Jachthuislaan/Koninginnelaan kan als half open landschap een transformatie ondergaan in een echt Soests (tuindorps) woonmilieu waarbij de huidige laanbeplanting gehandhaafd wordt en de strook tussen de Jachthuislaan en de weg open blijft. De Praamgracht wordt ecologisch ontwikkeld. Tevens kan gebruiksgroen in het plan worden opgenomen, dat ook een functie krijgt voor de bestaande naastgelegen woongebieden.

Evenals het te ontwikkelen gebied rond de Jachthuislaan, vallen bovengenoemde straten geografisch in de groen blauwe mantel. Aan de noordzijde grenzend aan de ecologische zone Praamgracht, maar tevens omsluiten ze ook het Colensobos en het Slangenbosje. Door deze vergelijkbare ligging dient de situatie in de genoemde straten zoveel mogelijk de gewenste combinatie van bebouwing en groen te benaderen. Daarvoor dienen zoveel mogelijk open groen gebieden in dit overgangsgebied behouden te blijven.

Bestemmingswijziging van onderhavig perceel kan ook niet op zichzelf staand beschouwd worden. In de directe omgeving van het perceel bestaan diverse andere bouwplannen die een verregaande verstedelijking van het gebied en aantasting van het groen zullen betekenen. Hier gaat het met name om de 4 flats in ontwerp voor de hoek Dr. de Voslaan/Noorderweg, als ook de al jaren op hand zijnde uitbreiding en renovatie van Marienburg. Daarnaast is er momenteel een discussie gaande over mogelijke seniorenwoningen aan de Inspecteur Schreuderlaan. Juist de opeenstapeling van bouwplannen in de wijk maken het niet opportuun de bestemming van onderhavig perceel te veranderen van tuin naar wonen.

Foto 1: Aandachtszones aangegeven in structuurvisie 2009.



Bijlage 2: Beschermde diersoorten

Op het terrein leven veel dieren en worden vele andere dieren gezien. Naast een grote diversiteit aan vogels, leven er op het perceel vleermuizen, een eekhoorn en een uil. Verder worden er regelmatig eenden, kikkers en padden gezien. De eekhoorn is een beschermde diersoort in Nederland en heeft een nest in de taxussen op het perceel.

Vleermuizen zijn een beschermde diersoort in Nederland. Maar ondanks dat de vleermuizen 's zomers elke avond over het veld vliegen hebben wij hun nesten niet kunnen ontdekken.

De eekhoorn daarentegen, springt regelmatig van de solitaire elen op het terrein naar de taxussen waar zich een van zijn nesten bevindt. De eekhoorn is in Nederland een beschermde diersoort, zie de database Soortenbescherming van het Ministerie LNV. Omdat de eekhoorn beschermd is mag het gebied waarin zijn nest zich bevindt niet verstoord worden. De taxussen moeten derhalve blijven staan.

Bijgaand de foto's van de eekhoorn en het nest.

Voor het ontwerp bestemmingsplan is er een Toetsing aan de Flora en Fauna wet uitgevoerd door Bureau Schenkeveld dd. 22 April 2010. Voor de toetsing is het perceel eenmaal bezocht, waarbij het nest niet is opgemerkt. De eekhoorn woonde toen al op het veld. De meningen van het rapport en andere deskundigen verschillen over de vitaliteit van de elzen in de houtwal. Net als de meningen over de noodzaak om de elzen regelmatig terug te zetten. Elzen langs een weg moeten teruggezet worden als ze het verkeer belemmeren. Dat geldt echter niet voor elzen in het vrije veld. De genoemde Toetsing behoeft daarom nader onderzoek en verfijning en kan niet als maatgevend worden gezien.

Foto 2: Eekhoorn in Solitaire els op perceel



Foto 3: Eekhoornnest in Taxus

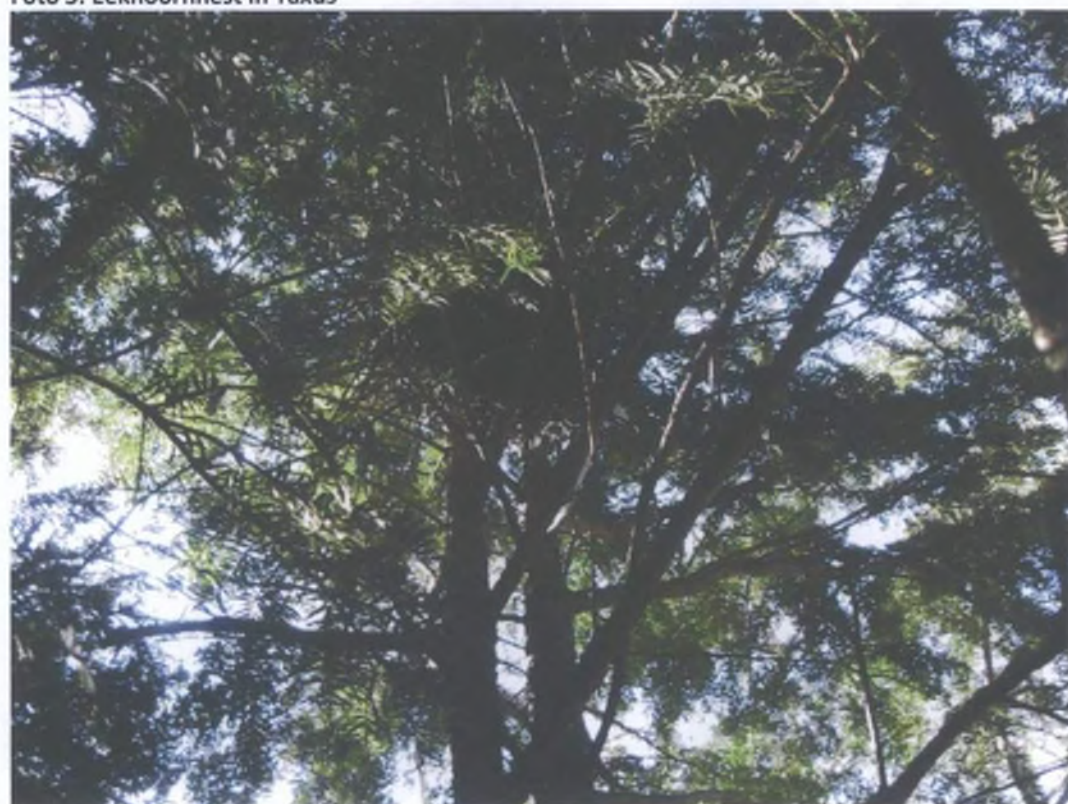


Foto 4: Eekhoorn maakt sprong van solitaire Els naar Taxus



Bijlage 3: Parkeerplaatsen

Voor het huis mag onder de kroonprojecties geen verharding aangebracht worden om auto's te kunnen parkeren, naast het huis aan de oostkant is de minimaal toelaatbare afstand met de erfscheiding twee meter en daar is dus geen plaats voor een auto. In de achtertuin zal geen auto geplaatst worden en de taxussen moeten blijven staan omdat er een bechermd eekhoornnest in zit. Daarmee is er geen ruimte op het terrein van de geplande woning om 2 auto's te plaatsen. Hetgeen een voorwaarde is van de Gemeente Soest waaraan dan niet voldaan wordt.

Een alternatief kan zijn om 2 garages van de achtergelegen garageboxen te reserveren voor het huis om aan de eisen van de gemeente tegemoet te komen. Met parkeerplaatsen op straat voor de deur is het niet reëel te verwachten dat twee auto's dan altijd achterop het terrein geparkeerd worden. Het is bekend dat garages vaak voor opslag worden gebruikt en niet om te parkeren. Er zal daarom op straat ook minimaal 1 parkeerplaats minder beschikbaar zijn dan in de huidige situatie, waarmee aan de voorwaarden voor bestemmingswijziging van de Gemeente Soest niet voldaan wordt.

Bijlage 4: Leidingen

De elzen op en rondom het perceel worden door de gemeente aangemerkt als waardevol. Er mag niet gegraven worden onder de kroonprojecties van de elzen rondom het perceel. De rest van het perceel wordt omgeven door aaneengesloten bebouwing. Voor de aanleg van riolering, water, gas, elektra en andere leidingen zal er toch onder de kroonprojectie gegraven moeten worden.

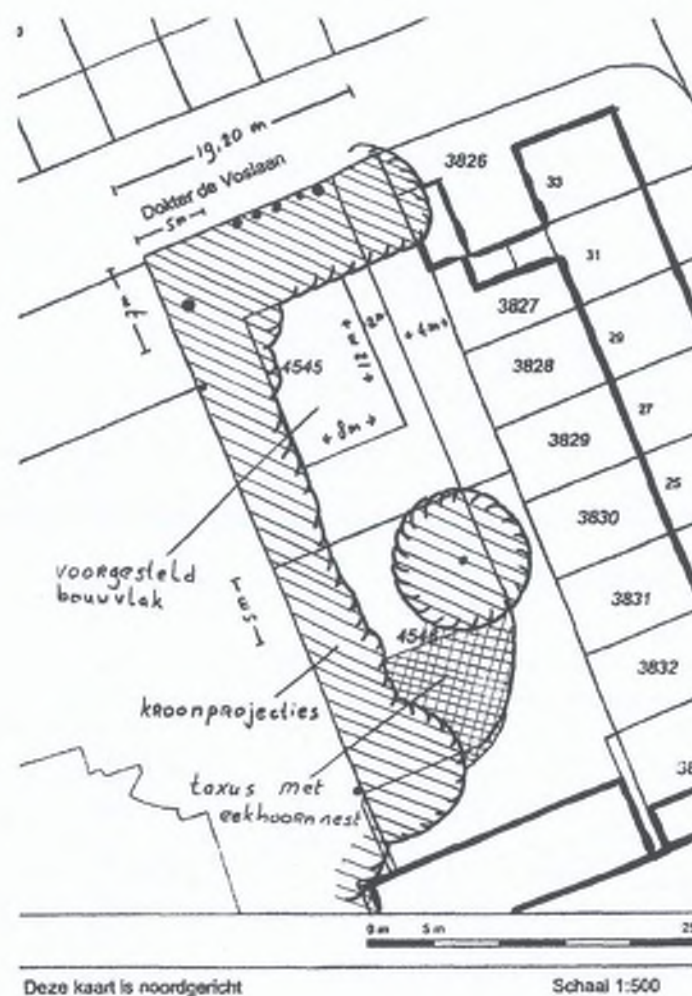
Navraag bij verschillende ambtenaren van de Gemeente Soest leert dat men daar niet zwaar aan tilt. Andere bronnen zoals bijvoorbeeld de Bomenstichting geven aan dat de bomen er wel degelijk schade van zullen ondervinden.

In de memo van 6 april 2009/WGI/625215 en op blz. 20 van het ontwerp bestemmingsplan staat echter:

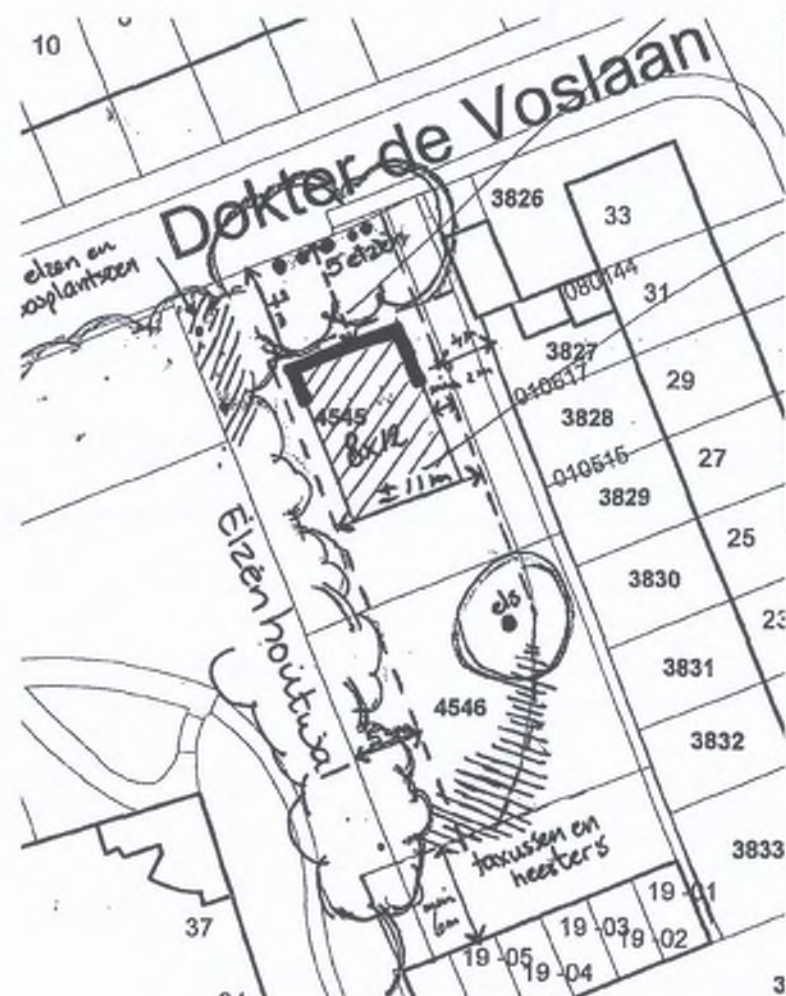
“Ter bescherming van de 5 elzen en de elzen houtwal mag onder de kroonprojectie niet gegraven worden of andere werkzaamheden worden uitgevoerd.”

Mocht er toestemming komen om toch te graven voor leidingen onder de kroonprojectie dan is dat in strijd met de gestelde eisen.

Zie de bijgevoegde kaarten, waarin het gearceerde deel de kroonprojecties zijn en de dikke zwarte lijn de bebouwing.



Figuur 6: Kaart getekend door bewoners.



Figuur 5: Kaart getekend door Gemeente Soest

Bijlage 5: Overleg en draagvlak

Het plan behelst de bouw van één woning. Daardoor wordt echter van meerdere bestaande woningen de groene uitstraling aan de achterzijde (Dr. Rupertlaan) of voorzijde (Dr. de Voslaan) ontnomen en de daglichttoetreding en bezonning ernstig beperkt.

Dat de initiatiefnemer zijn perceel te gelde wil maken is begrijpelijk. Dat een groot aantal anderen daar schade van ondervinden is vervelend, maar niet ongewoon en de geldelijke schade is deels te verhalen. Omdat de schade groter is dan de geldelijke schade en het belang van groen verder gaat dan geldelijk gewin, hebben omwonenden verschillende initiatieven genomen en voorstellen gedaan om de verschillende belangen samen te brengen. Dat de eigenaar op geen van deze initiatieven is ingegaan is laakbaar en in strijd met gemeentelijke uitgangspunten (draagvlak, participatie en groenbehoud).

Een van de voorstellen was de aankoop van de grond om de tuinbestemming te behouden. Dit voorstel is afgewezen zonder het verder te onderzoeken. Zie de afwijzingsbrief van Makelaar Deelen.

Figuur 7: Uitzicht vanuit tuin Dr. Rupertlaan 31. De getekende lijn is een mogelijk contour volgens het plan van een te bouwen woning op het perceel.



Figuur 8: Brief Deelen namens eigenaar

DEELEN MAKELAARS

Soesterbergsestraat 43
3768 EB Soest
Postbus 163
3760 AD Soest
[T] 035 601 53 60
[F] 035 602 76 24
[E] soest@deelen.nl
[I] www.deelen.nl

Vestingen
Soest
Soesterberg

De heer M. Stolk en
Mevrouw B. Blondiau
Dr. Rupertlaan 25
3761 XR SOEST

Ref.: VW7D

Soest, 3 november 2009

Betreft: uw brief dd. 24 oktober inz. perceel tuingrond Dr. de Voslaan

Geachte heer Stolk en mevrouw Blondiau,

Uw bovengenoemde brief heb ik in goede orde ontvangen. De inhoud daarvan heb ik ook met de eigenaresse besproken.

Ondanks dat uw voorstel wel reëel uitvoerbaar zal zijn, is de eigenaresse toch niet bereid hier op in te gaan. Op dit moment handhaaft zij haar standpunt zoals ik u in mijn brief van 20 oktober jl. reeds heb aangegeven; namelijk dat zij de gronden op dit moment niet wilt verkopen.

Wel wil ik u toezeggen dat, indien verkoop van de gronden op enig moment toch aan de orde komt, ik u (geheel vrijblijvend en zonder enige nadere verplichting) zal informeren.

Met vriendelijke groet,

Deelen Makelaars

Victor W.T. Deelen

(directeur/beëdigd makelaar o.g.)



[KVK] 32077770 • [BI] 55 92 80 777 • [BTW] 8084 43449

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens en voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Bijlage 6: Maatvoering.

Hoofdstuk vier van het ontwerp bestemmingsplan geeft de planbeschrijving.

De genoemde maten in dit hoofdstuk zijn vaak niet correct.

Zo wordt er gesproken van een nokhoogte van 8 meter. De nokhoogte van het blok huizen in de Dr. De Voslaan 2 t/m 16, is echter 7,75 meter en dat is de enige bebouwing in het oost-west gerichte stuk van de Dr. De Voslaan. In overeenstemming daarmee zou er een maximale goothoogte van 7,75 meter moeten gelden.

In hoofdstuk vier van het ontwerp bestemmingsplan staat in de tweede zin: "met inachtneming van een vrije afstand tot de kroonprojecties", terwijl er uit de maatvoering blijkt dat het bouwvlak direct tegen de veronderstelde rand van de kroonprojecties gepland is. In de schets van de afdeling Groen en de afdeling Bouw en woningtoezicht van de Gemeente Soest tezamen van 2 april 2009 13:41 (zie schets) is er rekening gehouden met een afstand tot 1 meter tot de kroonprojectie. De afstand tussen de twee verticale stippellijnen is 11 meter. Het bouwvlak zou 8 meter zijn in deze schets en de afstand tot de weg minimaal 2 meter. Dat geeft ongeveer 1 meter afstand tot de kroonprojectie. In ieder geval is er duidelijk een afstand tussen de kroonprojectie getekend en dat is in overeenstemming met de genoemde vrije afstand die in acht genomen moet worden. Een vrije afstand tussen bebouwing en kroonprojectie is ook noodzakelijk in verband met overstekken van de bebouwing en de hoeveelheid licht die een boom krijgt. Onder het kopje Bomen Effect Rapportage wordt hier nog op teruggekomen.

De afstand van de westelijke perceelgrens (met de oranjehof) en het perceel van Dr. Rupertlaan 33 is gemeten op 19,20 meter. Ook aan de zuidkant van het perceel bij de garages komt de breedte ongeveer op 19,2 meter.

In de voornoemde schets komt het totaal aantal geplande strekkende meters op 20. Vijf voor de kroonprojectie, 11 voor het vlak waarbinnen de bebouwing valt (1+2+ 8 voor het bouwvlak) en minimaal 4 meter voor de weg, maakt samen 20.

Het perceel is echter maar 19,20 meter breed. De ontbrekende 0,8 meter is in het ontwerp bestemmingsplan ondervangen door het laten wegvallen van de vrije afstand tussen bebouwing en de kroonprojecties. Deze vrije afstand moet echter wel in acht genomen worden en aangezien alle andere maten ook vast voorwaarden zijn, kan het te bebouwen vlak niet breder worden dan 7,20 meter.

Bij het uitzetten van het te bebouwen vlak (volgens hoofdstuk vier van het voorstel bestemmingsplan wijziging) in het veld blijkt dat de kroonprojectie van de meest noordelijke elzen in de houtwal voor een meter het bouwvlak overlappen. Als er dan nog een meter vrije ruimte inachtgenomen wordt blijft er 6,20 meter breedte over voor het bouwvlak.

In het veld bleek ook dat de kroonprojecties van de elzen op het perceel die deel uitmaken van de houtwal een nog groter stuk van het bouwvlak overlappen. En wel een kwart cirkel met een straal van drie meter vanuit de NW hoek van het bouwvlak.

Zie de bijgevoegde tekening van het bouwvlak met de erin getekende kroonprojecties en de bijgevoegde foto's van de kroonprojecties.

Op deze tekening is duidelijk te zien dat het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de eisen dat er onder de kroonprojectie van de elzen niet gegraven of gebouwd mag worden en met de eis van inachtneming van een vrije ruimte tussen de kroonprojectie en de bebouwing.

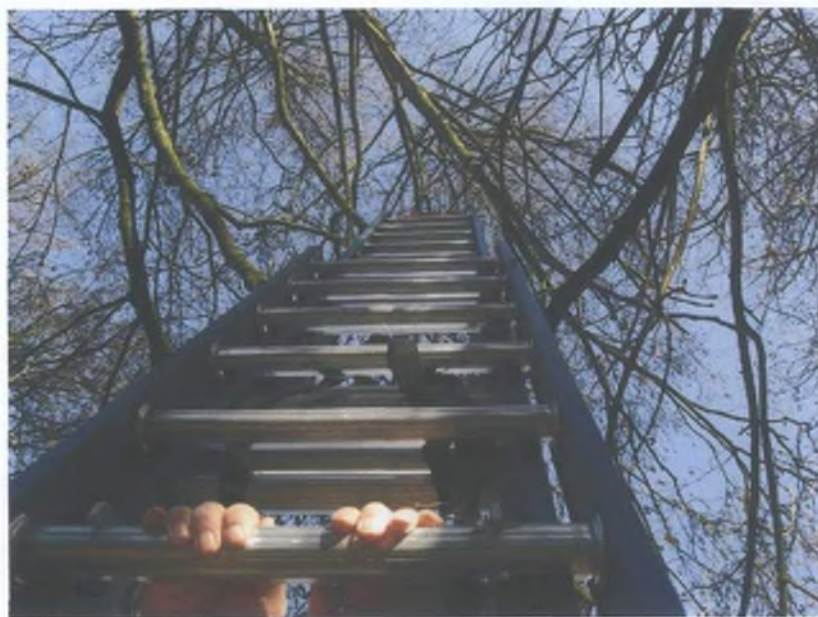
Foto 9: Bouwvlak uitgezet op perceel.



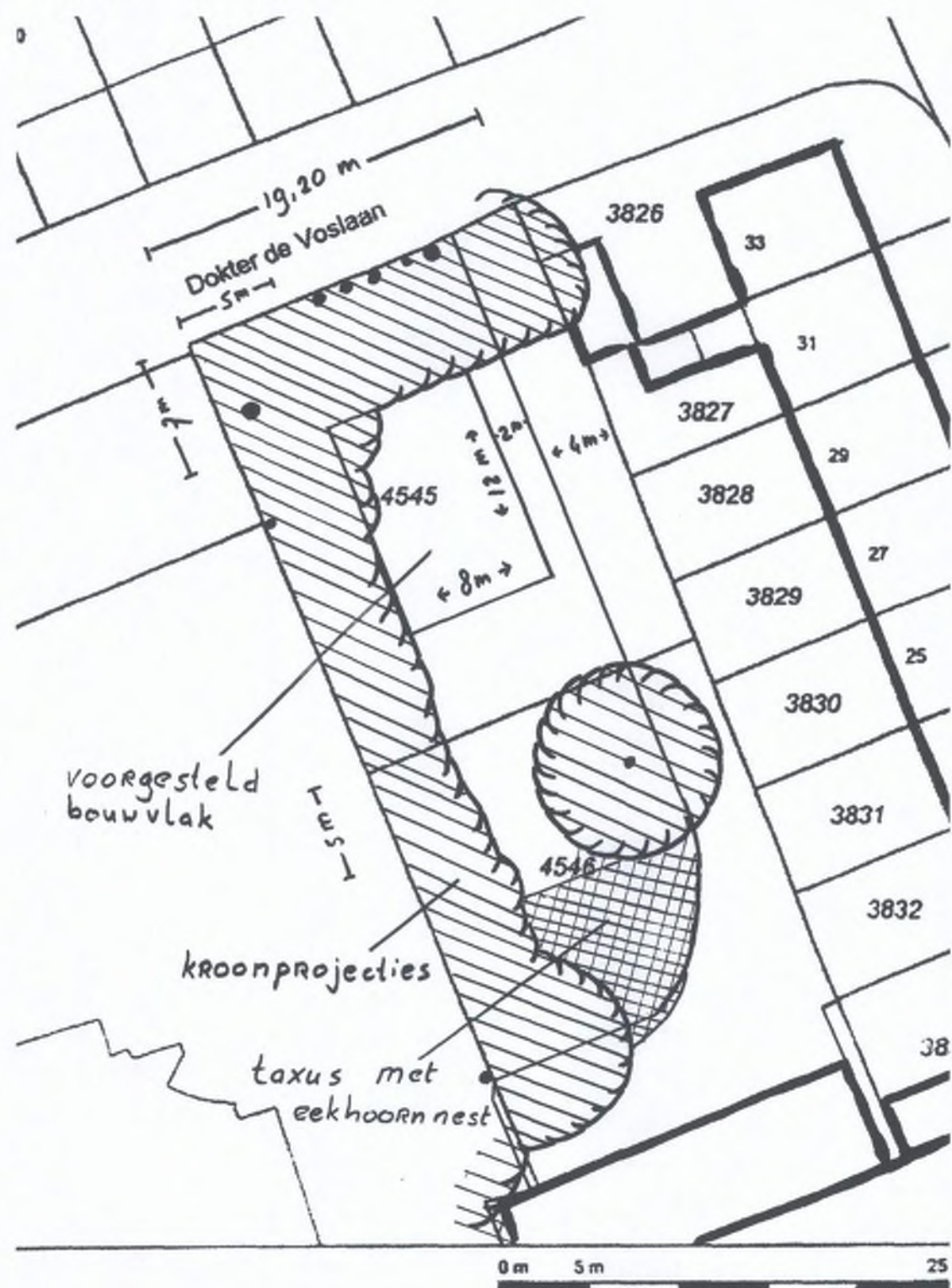
Foto 10: De bamboestok geeft de westzijde van het bouwvlak weer. Duidelijk is dat daar het bouwvlak onder de kroonprojecties valt.



Foto 11: De ladder staat op de noordwest hoek van het bouwvlak. Ladder met rode sjaal op goothoogte (5 meter) valt volledig in kroonprojectie.



Figuur 12: Kaart op schaal getekend



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:500

Bijlage 7: Bomen Effect Analyse.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in een Bomen Effect Analyse (BEA), terwijl juist de bescherming van de bestaande bomen een zeer belangrijk onderdeel uitmaakt van de door de gemeente gestelde randvoorwaarden.

In dit stuk zullen een aantal effecten op de elzen belicht worden, waarbij opgemerkt dient te worden dat dit stuk niet volledig daarin zal zijn.

Bij een BEA wordt er onderscheidt gemaakt tussen ondergrondse en bovengrondse effecten:

Ondergrondse effecten:

Het perceel loopt van oost naar west af naar de greppel aan de westkant van het perceel. Het verloop is aanzienlijk en voor het bouwrijp maken van het terrein zal de wens bestaan het terrein te egaliseren. Egalisatie (ophoging) van de grond onder de kroonprojecties is uit den boze omdat dit zal leiden tot verstikking van het wortelgestel van de westlijke houtwal. Door ophoging kan er geen of beperkte uitwisseling plaatsvinden van zuurstof en bodemgassen. Met als gevolg wortelsterfte en conditieverlies, waardoor bomen uiteindelijk sterven.

De grond van het perceel is vrij drassig en het perceel heeft daarmee een goed watervasthoudend en regulerend vermogen. Indien er op een groot bouwvlak een fundering geplaatst wordt zal dit een duidelijk effect hebben op dit vasthoudende en regulerende vermogen. Als aanvullende eis is in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen dat de woning hemelwater dient af te voeren op het terrein. Er zal echter minder grondmassa zijn om de wateropslag en reguleringsfunctie op te nemen.

Bodemverdichting bij het bouwrijp maken van het terrein in de buurt van de bomen is niet verantwoord. Door verdichting zal wortelsterfte plaatsvinden, zeker als het in natte omstandigheden gebeurt. Wat gezien het drassige karakter van de bodem vaak het geval zal zijn.

Bovengrondse effecten:

Honderd procent bebouwing op het getekende bouwvlak zal deels binnen de kroonprojectie van de elzen vallen. Als het bouwvlak verkleint wordt zodat het niet meer binnen de kroonprojectie valt zal er altijd een effect blijven op de hoeveelheid zon die de onderste takken van de elzen opvangen. Hoe kleiner de vrije ruimte tussen kroonprojectie en bebouwing, hoe groter dit effect is.

De ligging van het bouwvlak ten opzichte van de elzen is ook niet gunstig. De onderste takken van de westelijke houtwal zullen alleen nog rond het middaguur vol belicht worden. De situatie voor de 5 elzen aan de Dr. De Voslaan is nog ongunstiger, omdat de bebouwing pal ten zuiden

ervan gepland is en daarmee de hele dag de onderste takken in de schaduw zal zetten.

Bij toekomstige groei van de bomen, zullen takken tegen de bebouwing aan gaan groeien als deze te dicht op de kroonprojectie staat. Een toekomstige bewoner van de woning zal juist meer licht in zijn/haar woning wensen en geneigd zijn takken af te knippen, hetgeen niet wenselijk is voor de bomen.

Het nieuwe gebouw kan voor opwarming zorgen wat schadelijk is voor de elzen.

Naast bovengenoemde onder- en bovengrondse effecten zullen er tijdens de bouw beschermende maatregelen genomen moeten worden die bij voorkeur in het bestemmingsplan of bestek vastgelegd dienen te worden. Mocht er toch schade ontstaan dan kan deze beoordeeld worden door een taxateur van de NVBT (Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen). Ook de eisen ten aanzien van herstel van veroorzaakte schade zal vastgelegd moeten worden.

De bomen die het dichtst bij de bebouwing en aanvoerroutes staan dienen beschermd te worden voor de werkzaamheden plaatsvinden. Er mag geen bouw materiaal opgeslagen worden en geen zwaar verkeer of bouw machines, bouwketen of containers staan binnen de kroonprojectie. Er zullen tijdens de werkzaamheden ook bouwhekken (of een vergelijkbare afscherming) geplaatst moeten worden rondom de bomen met een hoogte van 2 meter. Deze afrastering zal gedurende de gehele werkzaamheden op dezelfde plaats moeten blijven. Een afstand van 1,5 meter buiten de kroonprojectie is wenselijk, waar dat niet mogelijk is moet de afscherming in ieder geval buiten de kroonprojectie staan. De toegangsweg loopt onder de kroonprojectie en zal voorzien moeten worden van bouwplaten ter voorkoming van bodemverdichting en wortelschade. Ook op andere plaatsen waar bouwverkeer dichterbij twee meter bij een kroonprojectie kan komen dienen bouwplaten gelegd te worden.

De wortels van de bomen mogen niet worden verwijderd of beschadigd ter voorkoming van schimmelaantastingen van de boom. Door beschadigde wortels kunnen schimmels doordringen en zo de stabiliteit van de boom aantasten. Wortels kleiner dan 5 cm kunnen eventueel worden afgeknipt of afgezaagd, maar dit mag alleen door een ter zake kundige gebeuren.

Literatuur: E.Koot en B. Visser, 2003, Bomen Effect Analyse, Bomenstichting, Utrecht, 3e druk.

Bijlage 8: Waterhuishouding

Door het drassige karakter van de grond heeft het perceel een regulerend karakter in de waterhuishouding van de wijk. Bij extreme regenval loopt het water van de Burg. Grothestraat naar beneden en komt de Dr. Rupertlaan blank te staan tot om de hoek met de Dr. de Voslaan, waar het een uitweg heeft op het veldje. In droge dagen houdt de grond nog langere tijd vocht vast waar de omliggende bomen profijt van hebben.

Plaatsing van een woning op het perceel, maakt de grond droger, hetgeen slecht is voor de elzen. In dit licht is het vermeldingswaardig dat dhr Tupker van de Gemeente Soest zijn verbazing uitsprak over de aanwezigheid van elzen in het relatief droge gebied van Soestdijk Noord. Dit bewijst andermaal dat het perceel met zijn drassige karakter een bijzondere plaats inneemt in de wijk.

Vergelijkbare klachten van wateroverlast komen onder andere ook voor in de ir. Menkolaan en de Noorderweg waar het wordt bekeken in verband met nieuwbouw aldaar. Volgens de heer Roskamp van de Gemeente Soest is daarbij ook gekeken naar de Heuvelweg en de Dr. Rupertlaan. Van de Dr. Rupertlaan waren hem echter geen meldingen bekend. Bijgaande foto toont aan dat deze wateroverlast af en toe aanzienlijk is. Bij gelegenheid moet de brandweer de kelders van de aan het perceel grenzende Oranjehof leegpompen.

De riolering van de wijk dateert uit de jaren zestig. Sindsdien heeft er geen uitbreiding van de riolering plaatsgevonden. Er zijn in de wijk echter wel woningen bijgebouwd in de jaren negentig. Bijvoorbeeld Dr. Rupertlaan nummers 52 t/m 66 en de Oranjehof. Mede daardoor is een grotere capaciteitsvraag dan oorspronkelijk voorzien.

Een extra woning zal een verwaarloosbare toename van de capaciteitsvraag veroorzaken. Voor deze woning zal echter een aanzienlijk deel van het terrein opgehoogd worden, waardoor de overloopmogelijkheid van het terrein vervalst en de wateroverlast in de wijk bij extreme regenval zal toenemen.

De greppel aan de westzijde van het perceel heeft een centrale functie in het mini-ecosysteem rond de houtwal die erlangs loopt. Eenden, padden en kikkers komen uit nabijgelegen stukken groen of gebruiken het stukje als tussenstation.

Foto 13: Wateroverlast zomer 2010



Bijlage 9: Handhaving

Aan het bestemmingsplan zijn een aantal stringente voorwaarden gesteld voor inpasbaarheid van een woning binnen de bestaande situatie. Met name, maar niet uitsluitend, gericht op behoud van de elzen op en naast het terrein.

Als er een bouwvlak vastgesteld zou worden met inachtneming van een vrije afstand tot de kroonprojecties van de elzen zou dat vastliggen en goed te handhaven zijn.

Voor vele andere eisen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan geldt dat deze niet of nauwelijks te handhaven zijn. Het is echter aannemelijk dat een flink aantal eisen niet nageleefd zullen worden. Daardoor zal de gezondheid van de bomen ernstig geschaad worden en er meer parkeeroverlast voor de buurt ontstaan dan gesteld in de randvoorwaarden.

De volgende eisen zullen niet of nauwelijks te handhaven zijn:

- Het perceel heeft veel schaduw door de houtwal en de hoge bomen met een dicht bladerdak. Daardoor zal er weinig daglichttoetreding zijn aan de westkant en met name noordkant van de te bouwen woning. Verwijdering van de takken van de elzen is dan zeer verleidelijk, maar absoluut onwenselijk voor de gezondheid van de bomen.
- Onder de kroonprojecties mag de grond niet opgehoogd worden. Daardoor zal de helft van de tuin rond het huis bestaan uit schuine vlakken. Egalisatie is dan zeer verleidelijk, maar absoluut onwenselijk voor de gezondheid van de bomen.
- Verharding mag niet plaatsvinden onder de kroonprojecties. Alleen als er een flinke ruimte in acht genomen wordt tussen de kroonprojecties en het bouwvlak kan er een bestrating geplaatst worden vóór het huis en aan de westkant van het huis. Een terras aan de achterkant mag niet onder de kroonprojecties komen.

Als bij voorbaat reëel te verwachten is dat een bestemmingsplanwijziging niet het resultaat zal geven wat in overeenstemming is met het gemeentebeleid, is het niet wenselijk dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt.

Bijlage 10: College programma

- In hoofdstuk 4 Programmatische Verkenning van het College Programma wordt programma 4 'Natuur en Milieu' uitgewerkt. Het College geeft aan dat zij de ontwikkeling van een verbindingszone tussen de Laagte van Pijnenburg en de Eem via de Praamgrachtzone wil stimuleren. Het bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid over de vraag in hoeverre de in het geding zijnde bestemming een verbindingsrol in genoemde zone speelt. Invulling geven aan het ontwerp bestemmingsplan veroorzaakt het risico dat op microniveau (door wijziging van de bestemming) onomkeerbare stappen worden gezet met bedreiging op macroniveau (de genoemde verbindingszone). Daarmee is het besluit niet genomen in een afweging van grotere, samenhangende vraagstukken en besluiten en in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. De bewoners van de wijk achten dat ook een aantasting van de bescherming van hun eigen belangen in deze. Bij dit punt wordt ook verwezen naar het 'Uitvoering Landschaps Ontwikkelings Plan' van onze gemeente, waarin ook wordt ingegaan op het belang van de verbindingszone.
- In hetzelfde hoofdstuk is opgenomen de kernnotitie 'Bomenbeleid' waarin wordt gestipuleerd: "Het beschermen van waardevolle, monumentale en beschermwaardige bomen dient onder meer voor het behouden van het groene karakter en het bijzondere groenbeeld van Soest en het behouden van het cultuurhistorisch erfgoed in de Gemeente Soest." Het plaatsen van een woning (in de beschreven afmetingen), parkeerplaatsen en garage- en opslagvoorzieningen, zal tot niets anders leiden dan schade aan wortelstructuren, minder lichtinval voor groen en schade aan het ecologische systeem als geheel.
- Het Collegeprogramma gaat in op haar financieel beperkte speelruimte in relatie tot Openbaar Groen. Daarin wordt o.a. de vraag gesteld (citaat): ".....of houden we Soest groen door bijvoorbeeld meer over te laten aan inwoners zelf of door op een andere wijze in het openbaar groen te voorzien?". Er is niet onderzocht of de onderhavige bestemming zich leent voor een initiatief daartoe. Sterker nog, de bewoners hebben in het verleden op vrijwillige basis en om niet inspanningen verricht om te voorzien in ordelijke en functionele groenvoorziening. Er liggen in deze casus dus concrete kansen om in de toekomst groenvoorziening en burgerparticipatie daarbij te combineren en te stimuleren.
- Een belangrijk punt van bezwaar betreft het volgende. In Programma 5 van het Collegeprogramma 'Wonen en Ruimtelijke Ordening' is het volgende opgenomen: "Projectontwikkelaars zullen zelf moeten zorgen voor draagvlak bij omwonenden voor bouwplannen die afwijken van de bestemming. Het college zal bouwplannen die geen volkshuisvestelijk of algemeen belang dienen en/of geen draagvlak hebben, niet in

behandeling nemen. Plannen die afwijken van de bestemming zullen bij voorkeur met een wijzigingsbevoegdheid worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure."Als de bestemmingswijziging doorgaat wordt voorbijgegaan aan voornoemde richtlijn. De bewoners voelen zich direct in hun belang getroffen nu er geen draagvlak is gezocht. Het rechtszekerheidsbeginsel is hierbij in het geding. Hierbij wordt ook verwezen naar een eerder punt van bezwaar (zie de laatste alinea van bezwaarpunt 5).

Ook in programma 9 'Bestuurlijke Taken' (Wijkgericht werken) wordt ingegaan op het belang van goede samenwerking tussen gemeente, partnerorganisaties en inwoners. Het is een gemiste kans, maar vooral strijdig met het gemeentebeleid dat het overwegen van de onderhavige bestemmingswijziging niet is aangegrepen om hier invulling aan te geven.

- In de 'Evaluatie Woonvisie' (onderdeel van het hierboven genoemde programma 5) staat: "Het college hecht er aan de ruimtelijke kwaliteit van Soest te behouden en bij bouwplannen uit te gaan van de volkshuisvestelijke behoefte. In de woonvisie 2007 wordt aangegeven dat Soest vooral moet bouwen voor de doorstroming en dan met name in de sector seniorenwoningen." Daarbij wordt verwezen naar het belang om onderzoek te doen naar lokale woningmarkt en de behoeften die er leven. Het bestemmingsplan verwijst niet naar het belang hiervan en de wijze waarop/de mate waarin een bijdrage wordt geleverd aan dit belang. Daarmee is niet voldaan aan de zorgvuldigheidsvereisten, die aan een voorgenomen besluit worden gesteld.

Bijlage 11: Incompleet

In het ontwerp bestemmingsplan staan verschillende zaken die later nog ingevuld moeten worden. Zowel onder paragraaf 3.7, pagina 18 als onder paragraaf 5.3.1 en 5.3.2, pagina 29 ontbreken zaken. In paragraaf 5.3.1 staat dat het bestemmingsplan aangepast zal worden naar aanleiding van de reactie van het Waterschap.

Hiermee wordt echter de mogelijkheid van reageren op eventuele aanpassingen of op de ontbrekende zaken, ontnomen aan belanghebbenden. Het is dan ook procedureel niet correct dat het ontwerp bestemmingsplan incompleet ter inzage is gelegd.

Bijlage 12: Ontbreken argumenten

Op 18 maart 2008 heeft de Gemeente Soest besloten geen medewerking te verlenen aan het principe verzoek tot het bouwen van twee woningen aan de Dr. de Voslaan (tegenover nrs. 4, 6 en 8) (P&B/492773). Dit verzoek was ingediend door makelaar Deelen namens de eigenaar via een brief die gedateerd is op 17 december 2007.

Bij de argumentering van dit voorstel staat het volgende:

1a Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bezwaren om op het betreffende perceel woningbouw toe te staan;

Het verzoek om twee woningen te mogen bouwen is onwenselijk. Het kavel is hiervoor te klein, mede gelet op de aangrenzende groenstructuur (zie ook landschappelijke opmerkingen hieronder). De vervolgvraag is of er dan een woning mogelijk is. Ook hierop is het antwoord negatief. Aan de vrij smalle Dr. de Voslaan staan aan de noordzijde (tegenover bedoeld perceel) en oostzijde seriematige rijwoningen en aan de westzijde appartementenblokken in het groen (Oranjehof). Binnen deze structuur is er geen enkele aanleiding voor een nieuw te bouwen vrijstaande woning.

1b Vanuit landschappelijk oogpunt zijn er bezwaren tegen bebouwing op het betreffende perceel;

Er is onvoldoende ruimte om de waardevolle bomen te behouden en één danwel twee woning(en) te bouwen, met name omdat er ook een toegangspad naar de achterliggende garages moet blijven. Tevens moet er voldoende afstand blijven van de houtwal tussen Oranjehof en het perceel, zodat de houtwal gespaard kan blijven. Deze houtwal vergroot de leefbaarheid, heeft een natuurfunctie en is belangrijk voor vogels. Ter info: Hoewel het particulier terrein is, wordt het op dit moment gebruikt als speelterrein.

Kortom: vanwege de aanwezige stedenbouwkundige structuur en de landschappelijke waarden rondom het perceel is het bouwen van één of twee woningen niet wenselijk.

De in de argumentatie beschreven situatie van de omgeving van het perceel is tot op heden onveranderd.

Op 10 juni 2009 heeft de Gemeente Soest besloten in principe wel medewerking te verlenen aan het bouwen van één woning op het perceel Dr. de Voslaan (tegenover nrs. 4, 6 en 8), mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden.

In de argumentatie wordt verwezen naar een memo van 8 juni 2009 waarin staat dat:

"...er binnen de bestaande structuur van de omgeving eigenlijk ook geen medewerking zou moeten worden verleend aan de bouw van één woning."

Er worden geen argumenten gegeven waarom de bouw van een woning nu wel mogelijk zou zijn. Er is alleen een taalkundige verandering van "geen enkele aanleiding" naar "eigenlijk ook geen medewerking." Wel worden er een aantal voorwaarden gegeven om onder andere voldoende afstand te krijgen tussen de houtwal en het bouwvlak.

Tussen Maart 2008 en Juni 2009 is er geen nieuw verzoek ingediend, van overleg in die periode tussen aanvrager en gemeente is niets op papier gesteld en van de vergadering waarin het besluit genomen is slechts het besluit vastgelegd en niets van de discussie.

Verder wordt er genoemd in het besluit van 10 juni 2009 dat het beoogde resultaat "kwaliteitsverbetering op perceelsniveau" is. Op het perceel werden na het besluit de speeltoestellen verwijderd en vervolgens een hek geplaatst, iets wat moeilijk gezien kan worden als kwaliteitsverbetering.

Belangrijker is echter nog steeds dat er aan de argumenten om op 18 maart 2008 het verzoek af te wijzen niets veranderd is. Het verzoek om een woning met garage te kunnen bouwen, is in 1993 ook al afgewezen, net als eerdere plannen om het perceel te bebouwen in het verleden geen doorgang hebben gevonden.

De historie van het perceel gaat een kleine vijftig jaar terug naar 1962/63 toen het blokje woningen aan de Dr. Rupertlaan 19 t/m 33 gebouwd werden. Het oorspronkelijke plan voor de woningen behelsde diepe tuinen, zoals bij de eerder gebouwde woningen aan de Dr. Rupertlaan 9 t/m 17. Dit is een reëel ontwerp voor een woonwijk die gebouwd wordt in een slagenlandschap. Waarbij de woningen op de relatief droge grond tussen de houtwallen komen en de vochtige ruimte rond de houtwallen groen blijft.

Om de woningen destijds betaalbaarder te maken zijn de tuinen ingekort. De Gemeente Soest heeft van de resterende tuingrond de bestemming gewijzigd in een deel garageboxen met toegangsweg met behoud van een deel tuinbestemming. Nog steeds in overeenstemming met het bouwprincipe in een slagenlandschap.

Sinds 1962/1963 heeft het tuindeel altijd de bestemming tuin gehouden (als volkstuin of als speeltuin). Niettemin zijn er door de oorspronkelijke eigenaar en later zijn erfgenaam verschillende plannen ontwikkeld voor één of meerdere woningen op het perceel. Tot en met 2008 zijn deze nooit doorgegaan.

Uit de bezwaren één tot en met elf van dit bezwaarschrift (deze visie) en het ontbreken van nieuwe argumenten, waarom bouw wel mogelijk is, blijkt nog steeds dat er "binnen deze structuur geen enkele aanleiding is voor een nieuw te bouwen woning" en er is nog steeds "onvoldoende ruimte om de waardevolle bomen te behouden en één danwel twee woning(en) te bouwen..". Daarom dient de bestemming van het perceel ook tuin te blijven.

BIJLAGE B 2

GEMEENTE SOEST	
Ingek. Nr.	787129
21 MAART 2011	
Afd.:	Ru Soest 16 met '11

betreft: Bouwplannen
Dr. de Vosln.

Lallo,

Namens mijn man en ik willen wij u melden dat wij niet akkoord gaan, en dus tegen stemmen, voor de bouw in de Dr. de Voslaan - (tegenover nr 4,6,8) Deze mensen hebben destijds hun woning gekocht met "vrij uitzicht" - Dat willen we graag zo houden! Het is een mooi stukje groen, en we voelen ons daarom solidair met onze buurbewoners.

Vriendelijke groeten,

A. Kroes

Dr de Voslaan 2

BIJLAGE B 3

MEMO

Aan: Burgemeester en wethouders
Van: Ferry Supusepa
Betreft: Nota van Zienswijzen inzake het plan 'Dr. De Voslaan nabij nrs. 4,6 en 8'.
Datum: 19-5-2011/Ruimte 806868

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dr. De Voslaan nabij nrs. 4,6 en 8' heeft vanaf 24 februari gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Ontvankelijkheid

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend binnen de gestelde termijn en derhalve ontvankelijk.

Zienswijze ingediend door:

Naam: Buurtbewoners Dr. De Voslaan/Dr. Rupertlaan (hierna: appellant 1)
Adres: p/a Dr. Rupertlaan 25
PC + Plaats: 3761 XR SOEST

1. Groenstructuur

Karakteristiek voor Soest zijn de vele stukjes groen die tussen de bebouwing liggen. Het perceel ligt in een deel van de wijk Soestdijk die gesitueerd is in de groen blauwe mantel. De groen blauwe mantel wordt aangemerkt als een overgangszone tussen de bebouwing van de kern van Soest en de ecologische zone Praamgracht. In deze groen blauwe mantel dient zoveel mogelijk groen behouden te blijven. Wijzigen van het bestemmingsplan is in conflict met dit uitgangspunt.

In de ontwerp structuurvisie Soest 2009 staat: "Een groen dorp blijven vraagt ook om een kwalitatieve benadering. Het bestaande waardevolle landschap dient te worden gehandhaafd en te worden versterkt. Grote waarde wordt gehecht aan de open groengebieden binnen bebouwde kom die het karakter van Soest bepalen; deze gebieden zullen nog op kaart worden aangegeven. Als beleid wordt aanvaard dat ten behoeve van woningbouw ruimte buiten de bebouwde kom nodig zal zijn om de waardevolle locaties binnen de bebouwde kom te kunnen handhaven. Bij voorkeur wordt daar gebouwd waar ook versterking van groene waarden mogelijk is en/of waar weinig schade wordt toegebracht aan de bestaande groene waarden. Voor een goede afweging is een waardering van het landschap en de potentiële locaties nodig."

De Gemeente Soest heeft er inmiddels voor gekozen niet buiten de rode contour te bouwen. Onder de bouwlocaties die bekeken worden valt bijvoorbeeld het gebied rond de Jachthuislaan en er zijn bouwplannen voor andere locaties in de directe omgeving. Zij wijzen daarbij op de 4 flats in ontwerp voor de hoek Dr. de Voslaan/Noorderweg, als ook op de al jaren op hand zijnde uitbreiding en renovatie van Marienburg. Daarnaast is er momenteel een discussie gaande over mogelijke seniorenwoningen aan de Inspecteur Schreuderlaan. Juist de opeenstapeling van bouwplannen in de wijk maken het niet opportuun de bestemming van onderhavig perceel te veranderen van tuin naar wonen. Bestemmingswijziging van onderhavig perceel kan ook niet op zichzelf staand beschouwd worden. In de directe omgeving van het perceel bestaan diverse andere bouwplannen die een verregaande verstedelijking van het gebied en aantasting van het groen zullen betekenen.

Gemeentelijke reactie:

Het citaat dat reclamanten aanhalen is in de Structuurvisie afgezwakt. In de afbeelding op bladzijde 32 met betrekking tot natuur en landschap is de locatie niet als 'groengebied' aangeduid. De andere ontwikkelingen waar reclamanten op wijzen doen in het kader van de beoordeling van het bestemmingsplan Dr. De Voslaan niet terzake. Voor zover deze bouwplannen concreet zijn zal hiervoor een separate planologische procedure worden doorlopen. Bovendien zijn de plannen voor

de door reclamanten genoemde percelen naar aard en omvang niet vergelijkbaar met de bouw van één vrijstaande woning aan de Dr. de Voslaan.

2. Beschermde diersoorten

Op het terrein leven veel dieren en worden vele andere dieren gezien. Naast een grote diversiteit aan vogels, leven er op het perceel vleermuizen, een eekhoorn en een uil. Verder worden er regelmatig eenden, kikkers en padden gezien. De eekhoorn is een beschermde diersoort in Nederland en heeft een nest in de taxussen op het perceel.

Vleermuizen zijn een beschermde diersoort in Nederland, Maar ondanks dat de vleermuizen 's zomers elke avond over het veld vliegen hebben wij hun nesten niet kunnen ontdekken. De eekhoorn daarentegen, springt regelmatig van de solitaire elzen op het terrein naar de taxussen waar zich een van zijn nesten bevindt. Omdat de eekhoorn beschermd is mag het gebied waarin zijn nest zich bevindt niet verstoord worden. De taxussen moeten derhalve blijven staan.

Voor het ontwerp bestemmingsplan is er een Toetsing aan de Flora en Fauna wet uitgevoerd door Bureau Schenkeveld dd, 22 April 2010, Voor de toetsing is het perceel eenmaal bezocht, waarbij het nest niet is opgemerkt. De eekhoorn woonde toen al op het veld. De meningen van het rapport en andere deskundigen verschillen over de vitaliteit van de elzen in de houtwal. Net als de meningen over de noodzaak om de elzen regelmatig terug te zetten. Elzen langs een weg moeten teruggezet worden als ze het verkeer belemmeren. Dat geldt echter niet voor elzen in het vrije veld. De genoemde Toetsing behoeft daarom nader onderzoek en verfijning en kan niet als maatgevend worden gezien.

Gemeentelijke reactie:

De constatering dat de vleermuis en de eekhoorn beschermde soorten zijn is correct. De soorten zijn onderverdeeld in drie categorieën: algemeen beschermde soorten (tabel 1 FF-wet), streng beschermde soorten (tabel 3 FF-wet) en overige soorten (tabel 2 FF-wet). Wanneer in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting schade ontstaat aan beschermde planten en dieren, geldt voor de algemeen beschermde soorten uit tabel 1 een vrijstelling. Ook voor de soorten uit tabel 2 kan een vrijstelling gelden, onder voorwaarde dat er gehandeld wordt volgens een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Wanneer het opstellen van een gedragscode niet mogelijk is of niet voldoende blijkt te zijn, moet voor de beschermde soorten uit tabel 2 een ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. De eekhoorn behoort tot tabel 2. Wanneer het nest volgens de goedgekeurde gedragscode wordt geruimd, zal de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komen. Vleermuizen behoren tot tabel 3. Door de ecoloog zijn geen verblijfplaatsen in het gebied hebben waargenomen. Reclamanten bevestigen dit. Omdat een vaste verblijfplaats van vleermuizen niet volledig is uitgesloten zou nader onderzoek uitgevoerd kunnen worden. Dit onderzoek kan het best worden uitgevoerd in de voortplantingsseizoenen van eind maart t/m eind augustus, waarbij de locatie minimaal 3 maal geïnventariseerd wordt, waarvan één inventarisatie in de periode half juni- half juli.

3. Parkeerplaatsen;

Door de gestelde restricties is er op het terrein geen ruimte voor de twee parkeerplaatsen die als voorwaarde gelden. Voor het huis mag onder de kroonprojecties geen verharding aangebracht worden om auto's te kunnen parkeren, naast het huis aan de oostkant is de minimaal toelaatbare afstand met de erfscheiding twee meter en daar is dus geen plaats voor een auto. In de achtertuin zal geen auto geplaatst worden en de taxussen moeten blijven staan omdat er een beschermd eekhoornnest in zit. Daarmee is er geen ruimte op het terrein van de geplande woning om 2 auto's te plaatsen.

Gemeentelijke reactie:

De taxus zal worden gekapt. Voor het eekhoornnest, zie de beantwoording van punt 0.2

4. Leidingen

In het ontwerp bestemmingsplan staat dat er niet gegraven mag worden onder de kroonprojectie van de elzen. Strikt genomen kunnen er dan geen leidingen gelegd worden en is wijziging van de bestemming naar wonen zinloos.

Gemeentelijke reactie:

De leidingen kunnen onder de oprit worden gelegd. Daarnaast is het mogelijk om leidingen te boren, zonder dat schade wordt aangericht aan de wortelstructuur van de bomen.

5. Overleg en draagvlak

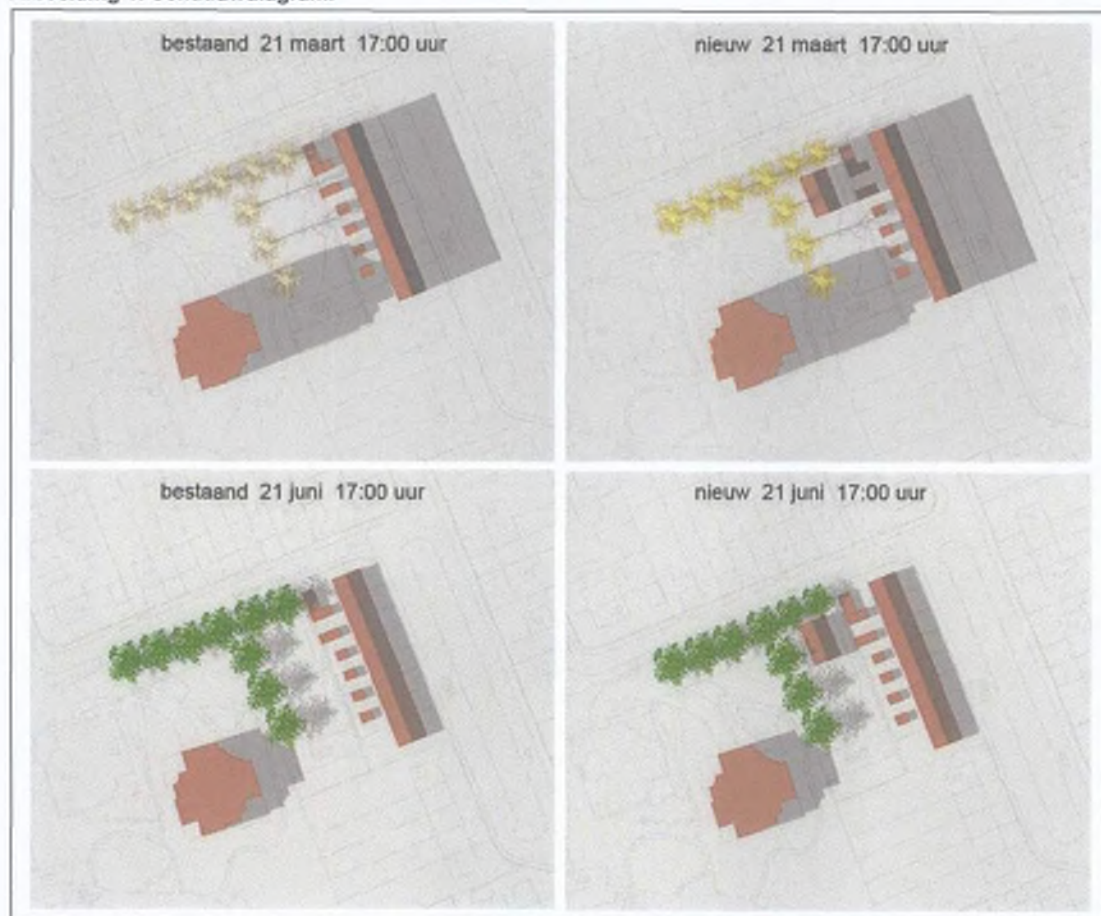
Het plan veroorzaakt schade aan de natuur en schade voor omwonenden. De eigenaar probeert zijn perceel te gelde te maken ten koste daarvan. Door omwonenden zijn verschillende initiatieven genomen en voorstellen gedaan om de verschillende belangen samen te brengen. Dat de eigenaar op geen van deze initiatieven is ingegaan is laakbaar en in strijd met gemeentelijke uitgangspunten (draagvlak, participatie en groenbehoud).

Het plan behelst de bouw van één woning. Daardoor wordt echter van meerdere bestaande woningen de groene uitstraling aan de achterzijde (Dr. Rupertlaan) of voorzijde (Dr. de Voslaan) ontnomen en de daglichttoetreding en bezonning ernstig beperkt. Dat de initiatiefnemer zijn perceel te gelde wil maken is begrijpelijk. Dat een groot aantal anderen daar schade van ondervinden is vervelend, maar niet ongewoon en de geldelijke schade is deels te verhalen. Omdat de schade groter is dan de geldelijke schade en het belang van groen verder gaat dan geldelijk gewin, hebben omwonenden verschillende initiatieven genomen en voorstellen gedaan om de verschillende belangen samen te brengen. Dat de eigenaar op geen van deze initiatieven is ingegaan is laakbaar en in strijd met gemeentelijke uitgangspunten (draagvlak, participatie en groenbehoud).

Gemeentelijke reactie:

Uit een schaduwdiagram blijkt dat er beperkte gevolgen zijn voor de bezonning van de belendende percelen. Alleen in het voor- en najaar zal in de late namiddag in de achtertuin van het perceel Dr. Rupertlaan 33 schaduw zijn. Er bestaan geen wettelijk vastgelegde normen en eisen waaraan bezonning voor de bebouwing en tuinen moet voldoen. In het Bouwbesluit is wel regelgeving voor daglichttoetreding opgenomen. Dit betreft niet het direct opvallend zonlicht. Er wordt bij deze eisen geen rekening gehouden met de invloed van schaduwwerking van obstakels op andere kavels. Daarom zijn de optredende effecten op de bezonning in het plangebied getoetst aan de TNO-norm van minimaal twee uur zon per dag (niet is vereist dat deze uren aansluiten) in de maanden februari tot en met oktober. Aan deze norm wordt ook na realisatie van het bouwplan voldaan.

Afbeelding 1: Schaduwdiagram.



Uit de flora- en faunatoets blijkt dat er geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaatsvindt. Grondeigenaren hebben in Nederland de vrije keuze of ze al dan niet op een aanbod ingaan om hun gronden te verkopen. Het gemeentebestuur ziet daarom ook niet in waarom het laakbaar zou zijn dat de eigenaar niet met omwonenden heeft willen onderhandelen.

6. Maatvoering

De maatvoering van het ontwerp bestemmingsplan is onjuist en in strijd met de door de gemeente gestelde eisen ter bescherming van de waardevolle bomen.

Hoofdstuk vier van het ontwerp bestemmingsplan geeft de planbeschrijving. De genoemde maten in dit hoofdstuk zijn vaak niet correct. Zo wordt er gesproken van een nokhoogte van 8 meter. De nokhoogte van het blok huizen in de Dr. De Voslaan 2 t/m 16, is echter 7,75 meter en dat is de enige bebouwing in het oost-west gerichte stuk van de Dr. De Voslaan. In overeenstemming daarmee zou er een maximale goothoogte van 7,75 meter moeten gelden.

In hoofdstuk vier van het ontwerp bestemmingsplan staat in de tweede zin: "met inachtneming van een vrije afstand tot de kroonprojecties", terwijl er uit de maatvoering blijkt dat het bouwvlak direct tegen de veronderstelde rand van de kroonprojecties gepland is. In de schets van de afdeling Groen en de afdeling Bouw en woningtoezicht van de Gemeente Soest tezamen van 2 april 2009 13:41 (zie schets) is er rekening gehouden met een afstand tot 1 meter tot de kroonprojectie. De afstand tussen de twee verticale stippellijnen is 11 meter. Het bouwvlak zou 8 meter zijn in deze schets en de afstand tot de weg minimaal 2 meter. Dat geeft ongeveer 1 meter afstand tot de kroonprojectie. In ieder geval is er duidelijk een afstand tussen de kroonprojectie getekend en dat is in overeenstemming met de genoemde vrije afstand die in acht genomen moet worden. Een vrije afstand tussen bebouwing en kroonprojectie is ook noodzakelijk in verband met overstekken van de bebouwing en de hoeveelheid licht die een boom krijgt. Onder het kopje Bomen Effect Rapportage wordt hier nog op teruggekomen. De afstand van de westelijke perceelgrens (met de oranjehof) en het perceel van Dr. Rupertlaan 33 is gemeten op 19,20 meter. Ook aan de zuidkant van het perceel bij de garages komt de breedte ongeveer op 19,2 meter. In de voornoemde schets komt het totaal aantal geplande strekkende meters op 20. Vijf voor de kroonprojectie, 11 voor het vlak waarbinnen de bebouwing valt (1+2+8 voor het bouwvlak) en minimaal 4 meter voor de weg, maakt samen 20.

Het perceel is echter maar 19,20 meter breed. De ontbrekende 0,8 meter is in het ontwerp bestemmingsplan ondervangen door het laten wegvallen van de vrije afstand tussen bebouwing en de kroonprojecties. Deze vrije afstand moet echter wel in acht genomen worden en aangezien alle andere maten ook vast voorwaarden zijn, kan het te bebouwen vlak niet breder worden dan 7,20 meter.

Bij het uitzetten van het te bebouwen vlak (volgens hoofdstuk vier van het voorstel bestemmingsplan wijziging) in het veld blijkt dat de kroonprojectie van de meest noordelijke elzen in de houtwal voor een meter het bouwvlak overlappen. Als er dan nog een meter vrije ruimte inachtgenomen wordt blijft er 6,20 meter breedte over voor het bouwvlak. In het veld bleek ook dat de kroonprojecties van de elzen op het perceel die deel uitmaken van de houtwal een nog groter stuk van het bouwvlak overlappen.

Gemeentelijke reactie:

In bestemmingsplannen is het gebruikelijk om de maatvoering af te ronden op (halve) meters. Een bouwhoogte van 8 meter, is de eerstvolgende maat waarbinnen een bouwhoogte van 7,75 meter past. In de notitie van de gemeente Soest van 9 april 2009 is aangegeven dat voor de kroonprojectie van de elzenhoutwal aan de zijde van Oranjehof een zone van 5 meter vanuit de erfgrans dient te worden aangehouden. Het bouwvlak is op ruim 6 meter uit de erfgrans geprojecteerd. Het bouwplan wordt zodoende op één meter afstand uit de kroonprojectie gesitueerd.

7. Bomen Effect Analyse

Terwijl de bescherming van de waardevolle bomen een cruciale plaats inneemt in de voorwaarden van de gemeente, is er geen Bomen Effect Analyse (BEA) opgemaakt. Dat is een lacune in het voorstel bestemmingsplanwijziging. Bij een BEA wordt er onderscheidt gemaakt tussen ondergrondse en bovengrondse effecten:

Gemeentelijke reactie:

Een Bomen effectanalyse is niet noodzakelijk ten behoeve van een bestemmingsplan. Initiatiefnemer is bereid een dergelijke analyse te laten uitvoeren, nadat hij een

omgevingsvergunning heeft om te bouwen. Zo kan er voor gezorgd worden dat er geen onevenredige schade aan de bomen ontstaat als gevolg van zijn bouwplan. Het behoud van de bomenrij betekent overigens niet dat de elzen niet mogen worden teruggezet.

8. Waterhuishouding

Door het drassige karakter van de grond draagt het perceel significant bij aan de waterhuishouding van de wijk. Bij zware regenval loopt het water van de Burg. Grothestraat naar beneden en komt de Dr. Rupertlaan blank te staan tot om de hoek met de Dr. de Voslaan waar het een uitweg heeft op het veldje. De greppel aan de westzijde van het perceel heeft een centrale functie in het mini-ecosysteem rond de houtwal die erlangs loopt.

In droge dagen houdt de grond nog langere tijd vocht vast waar de omliggende bomen profijt van hebben. Plaatsing van een woning op het perceel, maakt de grond droger, hetgeen slecht is voor de elzen.

De riolering van de wijk dateert uit de jaren zestig. Sindsdien heeft er geen uitbreiding van de riolering plaatsgevonden. Er zijn in de wijk echter wel woningen bijgebouwd in de jaren negentig. Bijvoorbeeld Dr. Rupertlaan nummers 52 t/m 66 en de Oranjarahof. Mede daardoor is een grotere capaciteitsvraag dan oorspronkelijk voorzien. Een extra woning zal een verwaarloosbare toename van de capaciteitsvraag veroorzaken. Voor deze woning zal echter een aanzienlijk deel van het terrein opgehoogd worden, waardoor de overlopmogelijkheid van het terrein vervalt en de wateroverlast in de wijk bij extreme regenval zal toenemen. De greppel aan de westzijde van het perceel heeft een centrale functie in het mini-ecosysteem rond de houtwal die erlangs loopt. Eenden, padden en kikkers komen uit nabijgelegen stukken groen of gebruiken het stukje als tussenstation.

Gemeentelijke reactie:

De bijdrage aan de waterhuishouding van de wijk door het perceel wordt niet onderbouwd en is gezien de omvang en de ligging van het perceel betwifelbaar. Het perceel heeft in waterhuishoudkundig opzicht geen overlopfunctie. Hetzelfde geldt voor de greppel aan de westzijde, die trouwens buiten het ontwerp valt, maar wel gebruikt kan worden voor het infiltreren afkomend regenwater. Het egaliseren van het perceel is een uitvoeringsaspect, waarover pas duidelijkheid ontstaat als er een concreet bouwplan ligt.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro geeft het waterschap aan dat de voorgestelde maatregel zoals opgenomen in de toelichting (paragraaf 5.3.2) past binnen het beleid en voor het overige heeft het waterschap geen opmerkingen op het plan (zie bijlage).

9. Handhaving

Vele aspecten van het ontwerp bestemmingsplan zijn niet te handhaven. Als bij voorbaat reëel te verwachten is dat een bestemmingsplanwijziging niet het resultaat heeft wat in overeenstemming is met het gemeentebestuur, is het niet wenselijk dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt:

- Het perceel heeft veel schaduw door de houtwal en de hoge bomen met een dicht bladerdak. Daardoor zal er weinig daglichttoetreding zijn aan de westkant en met name noordkant van de te bouwen woning. Verwijdering van de takken van de elzen is dan zeer verleidelijk, maar absoluut onwenselijk voor de gezondheid van de bomen,
- Onder de kroonprojecties mag de grond niet opgehoogd worden. Daardoor zal de helft van de tuin rond het huis bestaan uit schuine vlakken. Egalisatie is dan zeer verleidelijk, maar absoluut onwenselijk voor de gezondheid van de bomen.
- Verharding mag niet plaatsvinden onder de kroonprojecties. Alleen als er een flinke ruimte in acht genomen wordt tussen de kroonprojecties en het bouwvlak kan er een bestrating geplaatst worden vóór het huis en aan de westkant van het huis. Een terras aan de achterkant mag niet onder de kroonprojecties komen.

Als bij voorbaat reëel te verwachten is dat een bestemmingsplanwijziging niet het resultaat zal geven wat in overeenstemming is met het gemeentebestuur, is het niet wenselijk dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt.

Gemeentelijke reactie:

Het bouwvlak is buiten de door de gemeente aangegeven kroonprojecties geprojecteerd. De overige aspecten zijn uitvoeringsaspecten die planologisch niet relevant zijn. Eventueel zou een privaatrechtelijke overeenkomst met initiatiefnemer gesloten kunnen worden om ongewenste handelingen te voorkomen.

10. Collegeprogramma

Het ontwerp bestemmingsplan is op vele punten niet in lijn met het Collegeprogramma 2010-2014 Gemeente Soest. In algemene zin wordt opgemerkt dat Hoofdstuk 2 van het Collegeprogramma 'Visie op Soest' uitgaat van consoliderend en beschermend profiel om eerder gerealiseerde waarden voor nu en later te behouden.

In hoofdstuk 4 Programmatie Verkenning van het College Programma wordt programma 4 'Natuur en Milieu' uitgewerkt. Het College geeft aan dat zij de ontwikkeling van een verbindingzone tussen de Laagte van Pijnenburg en de Eem via de Praamgrachtzone wil stimuleren. Het bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid over de vraag in hoeverre de in het geding zijnde bestemming een verbindingrol in genoemde zone speelt. Invulling geven aan het ontwerp bestemmingsplan veroorzaakt het risico dat op microniveau (door wijziging van de bestemming) onomkeerbare stappen worden gezet met bedreiging op macroniveau (de genoemde verbindingzone). Daarmee is het besluit niet genomen in een afweging van grotere, samenhangende vraagstukken en besluiten en in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. De bewoners van de wijk achten dat ook een aantasting van de bescherming van hun eigen belangen in deze. Bij dit punt wordt ook verwezen naar het 'Uitvoering Landschaps Ontwikkelings Plan' van onze gemeente, waarin ook wordt ingegaan op het belang van de verbindingzone. In hetzelfde hoofdstuk is opgenomen de kernnotitie 'Bomenbeleid' waarin wordt gestipuleerd: "Het beschermen van waardevolle, monumentale en beschermwaardige bomen dient onder meer voor het behouden van het groene karakter en het bijzondere groenbeeld van Soest en het behouden van het cultuurhistorisch erfgoed in de Gemeente Soest."

Een belangrijk punt van bezwaar betreft het volgende. In het Collegeprogramma 'Wonen en Ruimtelijke Ordening' is het volgende opgenomen: "Projectontwikkelaars zullen zelf moeten zorgen voor draagvlak bij omwonenden voor bouwplannen die afwijken van de bestemming. Het college zal bouwplannen die geen volkshuisvestelijk of algemeen belang dienen en/of geen draagvlak hebben, niet in behandeling nemen.

Het college hecht er aan de ruimtelijke kwaliteit van Soest te behouden en bij bouwplannen uit te gaan van de volkshuisvestelijke behoefte. In de woonvisie 2007 wordt aangegeven dat Soest vooral moet bouwen voor de doorstroming en dan met name in de sector seniorenwoningen. Daarbij wordt verwezen naar het belang om onderzoek te doen naar lokale woningmarkt en de behoeften die er leven. Het bestemmingsplan verwijst niet naar het belang hiervan en de wijze waarop/de mate waarin een bijdrage wordt geleverd aan dit belang. Daarmee is niet voldaan aan de zorgvuldigheidsvereisten, die aan een voorgenomen besluit worden gesteld.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente heeft op basis van het Landschapsontwikkelingsplan Eemland een kaart met projectideeën vervaardigd. In tegenstelling tot een aantal andere plekken in de wijk is het onderhavige perceel hierin niet als groen aangegeven (zie afbeelding 2). Het perceel is zodoende niet als van belang voor het realiseren van die verbindingzone. De breedte van ecologische verbindingzone Praamgracht is overigens veel beperkter dan reclamanten veronderstellen.

Het is correct dat het college streeft naar het beschermen van waardevolle, monumentale en beschermwaardige bomen onder meer voor het behouden van het groene karakter en het bijzondere groenbeeld van Soest en het behouden van het cultuurhistorisch erfgoed in de Gemeente Soest. Ten aanzien van het bomenbeleid kan worden opgemerkt dat het college het voornemen heeft dit te actualiseren. Op grond van de uitkomst zal de Raad worden voorgesteld de richtinggevende kaders vast te stellen voor het beschermen van bomen (het kapbeleid), waarna het Bomenbeleidsplan nader kan worden uitgewerkt. Dit is tot nog toe niet gebeurd. Derhalve dient een eventuele omgevingsvergunning om te kappen te worden getoetst aan het beleid dat van toepassing is op het moment van de aanvraag.

In volkshuisvestelijk opzicht zal het onderhavige bouwplan een rol vervullen voor de doorstroming. De toekomstige bewoners zullen een woning vrij maken, die beschikbaar komt voor anderen.

Afbeelding 2: Fragment kaart projectideeën LOP.



11. Incompleet

In het ontwerp bestemmingsplan staan verschillende zaken die later nog ingevuld moeten worden. Zowel onder paragraaf 3.7, pagina 18 als onder paragraaf 5.3.1 en 5.3.2, pagina 29 ontbreken zaken. In paragraaf 5.3.1 staat dat het bestemmingsplan aangepast zal worden naar aanleiding van de reactie van het Waterschap.

Hiermee wordt echter de mogelijkheid van reageren op eventuele aanpassingen of op de ontbrekende zaken, ontnomen aan belanghebbenden. Het is dan ook procedureel niet correct dat het ontwerp bestemmingsplan incompleet ter inzage is gelegd.

Gemeentelijke reactie:

Volgens het verkennend bodemonderzoek ligt het grondwaterpeil op 0,5 meter onder het maaiveld. Het waterschap geeft er de voorkeur aan verhard oppervlak af te koppelen van de riolering, behalve als vooraf blijkt dat er een zeer duidelijke kans bestaat op verontreiniging. Gelet op de omvang van het perceel is infiltratie mogelijk bijvoorbeeld in de greppel aan de westzijde. De definitieve reactie van het Waterschap zal in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is het ontwerp in het kader van het vooroverleg onder meer verzonden naar het Waterschap Vallei en Eem (WVE). De reactie van WVE wordt verwerkt in het bestemmingsplan. Reclamanten kunnen voor zover zij menen dat zij in hun belangen zijn geschaad, tegen de vaststelling in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

12. Ontbrekende argumenten

Aan de argumenten om op 18 maart 2008 het verzoek af te wijzen is er niets veranderd. Het verzoek om een woning met garage te kunnen bouwen is in 1993 ook al afgewezen, net als eerdere plannen om het perceel te bebouwen in het verleden geen doorgang hebben gevonden.

Gemeentelijke reactie:

Indien een verzoek in strijd is met het bestemmingsplan dan dient er een planologische procedure te worden opgestart. Een ieder heeft dan de mogelijkheid om te ageren op deze bestemmingsplanwijziging. Voortschrijdend inzicht kan ertoe leiden dat de gemeente, ondanks herhaaldelijke afwijzingen, alsnog tot een toewijzing toekomt van het verzoek. Zoals thans ook het geval is, waarbij vanuit de gemeente randvoorwaarden worden opgesteld om alsnog woningbouw mogelijk te maken.

De ingediende zinswijze van:

Naam: A. Kroes (hierna: appellant 2)
Adres: Dr. De Voslaan 2
PC + Plaats: 3761 XR SOEST

Appellant 2 sluit zich aan bij de ingediende zienswijze van de buurtbewoners van Dr. De Voslaan en Dr. Rupertlaan. Voor de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijze door de buurtbewoners.

1. Vrij uitzicht;

De bewoners tegenover de nieuw te bouwen woning hebben destijds hun woning gekocht met vrij uitzicht.

Gemeentelijke reactie:

Niemand heeft het recht op een blijvend vrij uitzicht. Als men van mening is dat de nieuw te bouwen nadelige gevolgen heeft voor de waarde van zijn woning, dan kan men een planschadeverzoek indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Soest. Op onze website (www.soest.nl) is het desbetreffende formulier "Aanvraag tegemoetkoming planschade" te downloaden en is aangegeven hoe de behandeling zal verlopen.

Conclusie:

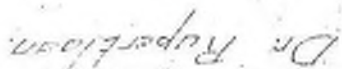
Op grond van het bovenstaande wordt uw college geadviseerd om:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.

BIJLAGE C

1098

Dr. de Vos/oor



Opgeheten, 19
De 1

The trail

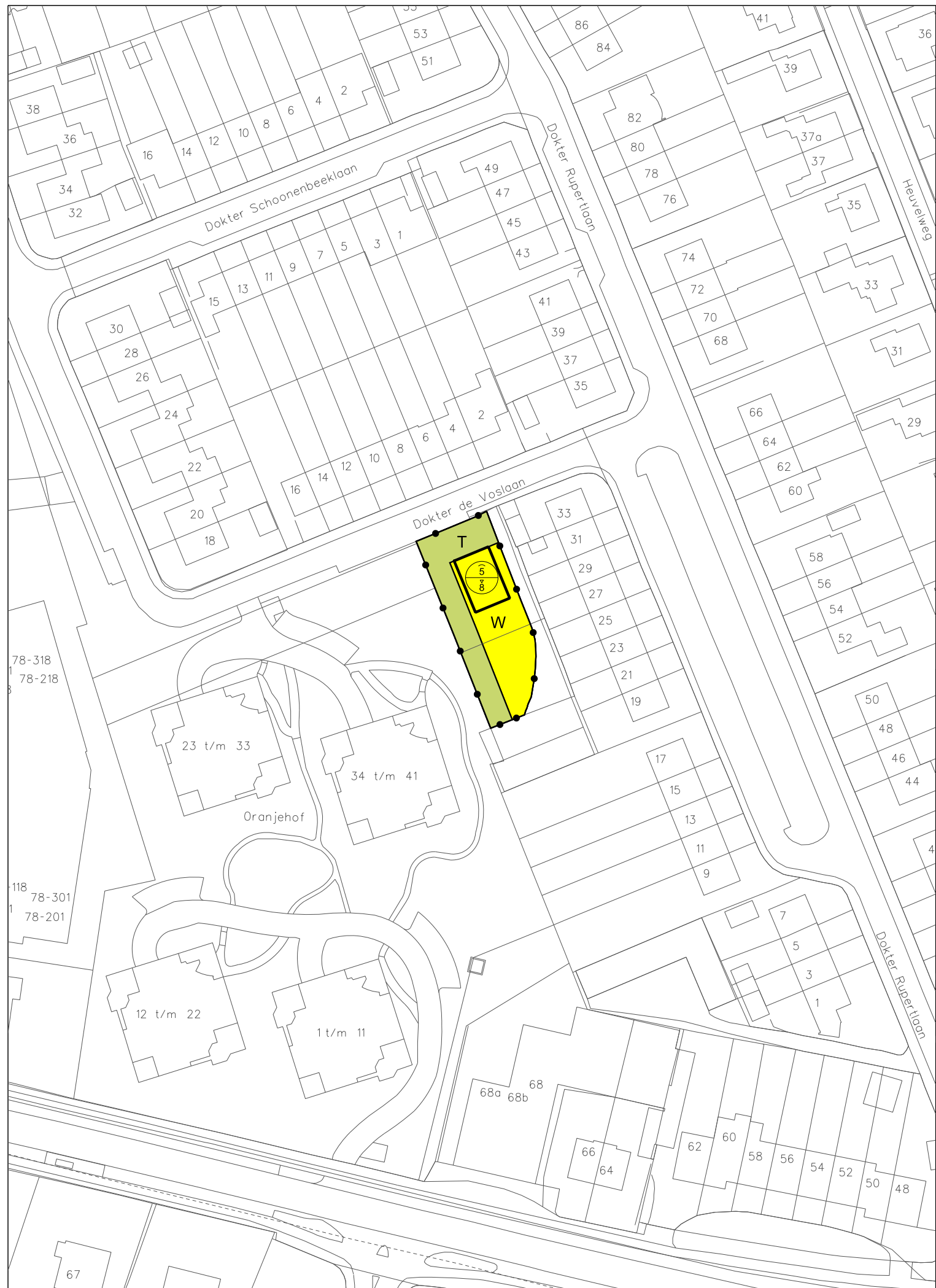
$\begin{array}{r} 65 \\ \times 655 \\ \hline 3275 \\ 32750 \\ \hline 42575 \end{array}$

673

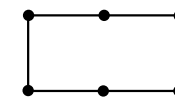


De Landmeter,

BIJLAGE D

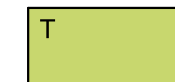


Plangebied

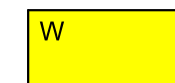


Plangebiedsgrens

Bestemmingen



Tuin

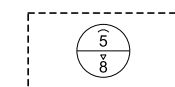


Wonen

Aanduidingen



bouwvlak



maximale goot- en bouwhoogte (m)

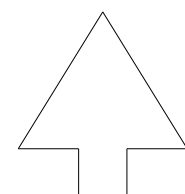
Verklaringen



topografische en kadastrale gegevens



blad 1 van 1



schaal 1:1000

formaat A3

getekend buRO

afdeling

NL.IMRO.0342.BPSOE0009-0201

status	voorontwerp	ontwerp	vastgesteld	wijziging n.a.v. vaststelling	Raad van State
datum	september 2010	18 januari 2011			

bestemmingsplan Dr. de Voslaan



Gemeente Soest

Raadhuisplein 1 3762 AV Soest
postbus 2000 3760 CA Soest
www.soest.nl

tel. 035-6093411
fax 035-6093689

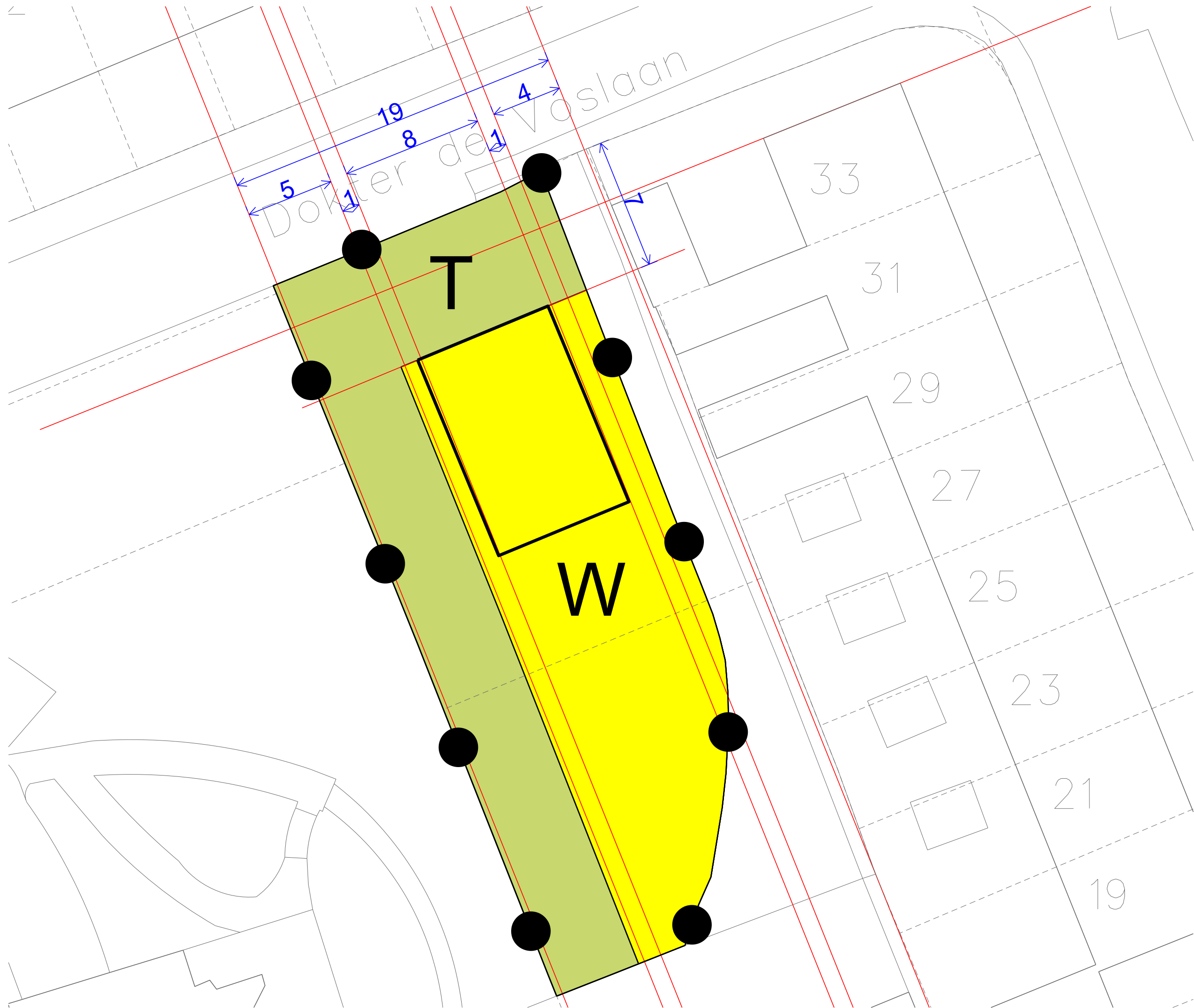
buRO

bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Utrechtseweg 29A
3811 NA Amersfoort

telefoon 033 465 45 31
fax 033 462 41 15

BIJLAGE E



BIJLAGE F

ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

10 JUN 2009

8

Steller advies: S.F. Supusepa	Par. hfd 	Afdeling: P&B/638928	Datum: 10-6-2009	Par. dir 
---	--	--------------------------------	----------------------------	--

Onderwerp:

Verzoek inzake het bouwen van een woning op het perceel Dr. de Voslaan (tegenover nrs. 4, 6 en 8)

Voorstel tot besluit:

- 1 In principe medewerking verlenen aan het bouwen van één woning op het perceel Dr. de Voslaan (tegenover nrs. 4, 6 en 8), mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden;
- 2 Verzoeker dient planschadeovereenkomst te ondertekenen;
- 3 Verzoeker dient een postzegelbestemmingsplan op te stellen.

Advies secretaris:

Conform advies (g)

Beslissing

CONFORM BESLOTEN

Openbaar	Ja,	B&W verg.d.d.				
Bijzondere aspecten	Nee	11 6 JUN 2009	B	W	W	W
Portefeuillehouder	T. Middelkoop	Akkoord				
Overleg met portefeuillehouder	Ja					
Overleg met andere afd.	WGI	Bespreken				
Ter inzage voor beleidsveld	Ruimte					

Bijlage(n)

Verzoek van 17 december 2007;
Tekening + randvoorwaarden (memo 8 juni 2009).

Voorstel tot besluit

- 1 In principe medewerking verlenen aan het bouwen van één woning op het perceel Dr. de Voslaan (tegenover nrs. 4, 6 en 8), mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden;
- 2 Verzoeker dient planschadeovereenkomst te ondertekenen;
- 3 Verzoeker dient een postzegelbestemmingsplan op te stellen.

Inleiding

Bij brief van 17 december 2007 heeft Deelen makelaars een principe-verzoek ingediend inzake het bouwen van 2 woningen op het perceel Dr. de Voslaan (tegenover nrs. 4, 6 en 8). Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Soestdijk-Noord'. De grond heeft de bestemming 'Tuln' en daar mag niet op worden gebouwd. Het verzoek is derhalve in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Het verzoek is reeds eerder beoordeeld, maar thans vindt er een heroverweging plaats. Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek is het opstellen van een postzegelplan noodzakelijk.

Beoogd resultaat

Kwaliteitsverbetering op perceelsniveau

Argumenten

1. Stedenbouw, Verkeer en Groen akkoord, mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden

Voor wat betreft de overwegingen wordt kortheidshalve verwezen naar bijgevoegde memo van 8 juni 2009. Een en ander is ook weergegeven op bijgevoegde tekening.

2. Ondertekening planschadeovereenkomst

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen derden nl. bij de gemeente om schadevergoeding (planschade) vragen ten gevolge van het bouwplan. De gemeente is niet bereid dit risico te dragen. Om deze reden behoort de gevraagde medewerking geweigerd te worden, tenzij dlt bezwaar kan worden opgeheven doordat verzoeker bereid is de gemeente te vrijwaren van eventuele planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro.

3. Opstellen postzegelplan Dr. de Voslaan (tegenover nrs. 4, 6 en 8)

Om de bouw van een woning op het betreffende perceel mogelijk te maken dient verzoeker een postzegelplan te laten opstellen conform het gemeentelijk handboek 'Digitale Ruimtelijke Plannen'.

Kanttekeningen/risicobeheersing

n.v.t.

Aanpak/ultvoering

n.v.t.

Communicatie

Verzoeker schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluit

Evaluatie en verantwoording

n.v.t.

Kosten, baten, dekking

n.v.t.

Referendabel ja/nee

nee

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% perceels grootte (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 kapvergunningstelsel beschermd.

Conclusie

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

Dr. de Voslaan

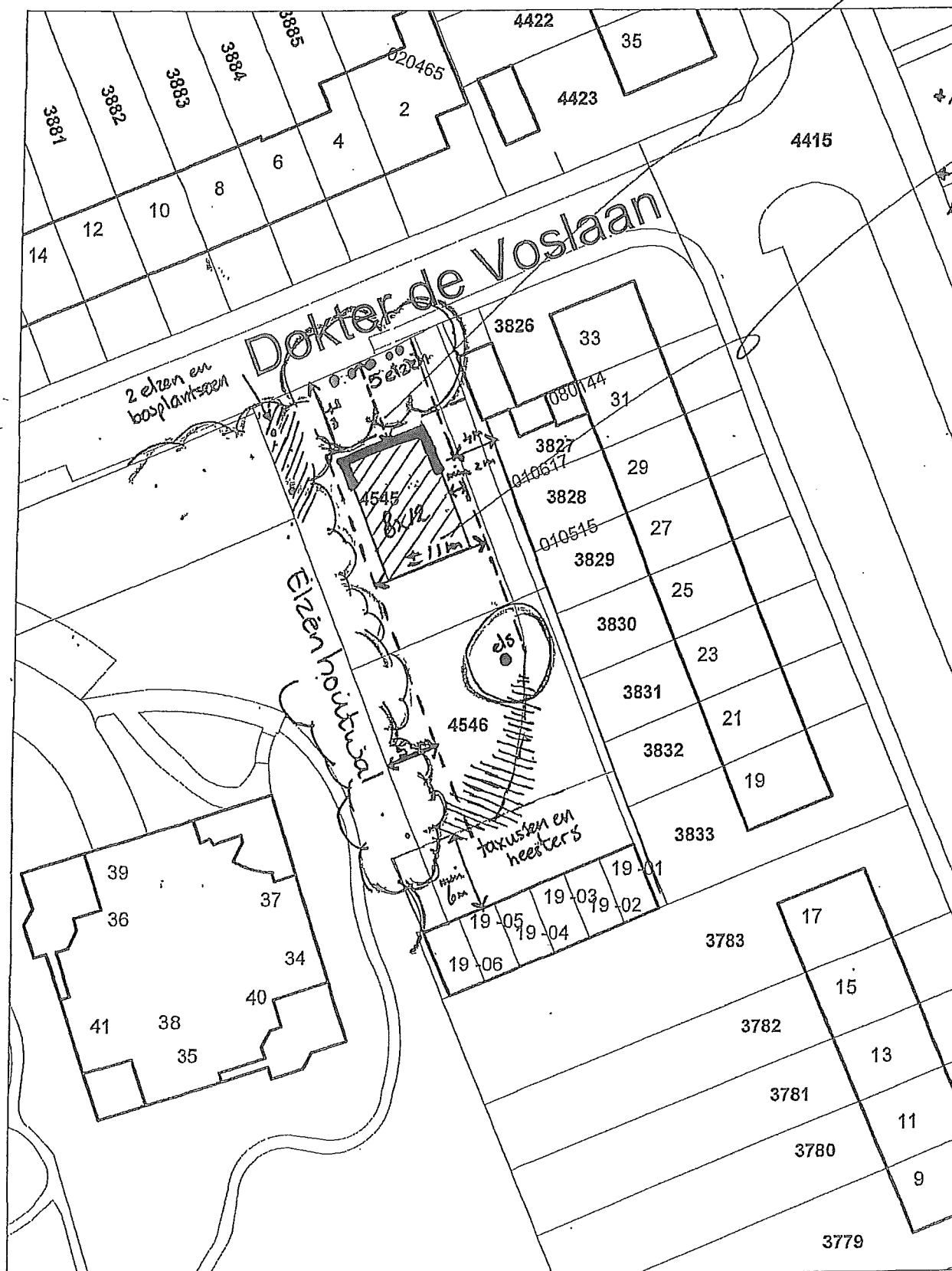
MAX. 10 cm

Bouwvlak

8x12

6001/1000

MAX 5/8



SCALE 1 : 500



donderdag 2 april 2009 13:41

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.

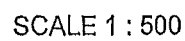
Advies Groen

- 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 betekent dit dat een zone van 7 meter vanaf de erfgrans Voor de elzenhoutwal een zone van 5 meter vanuit de erfgrans 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.

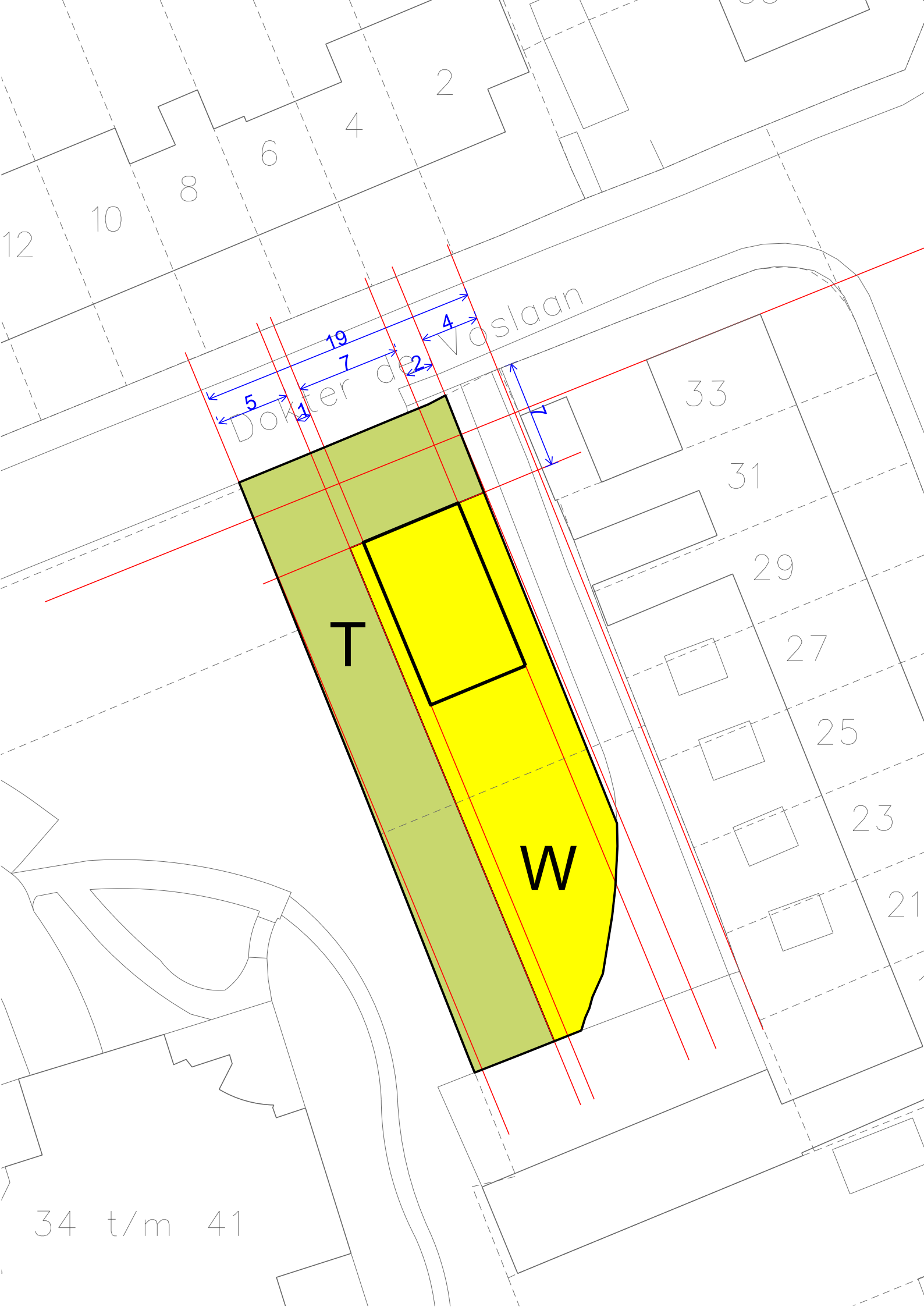
Advies Verkeer

- 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.

MAX. 10m



BIJLAGE G



BIJLAGE H

Kadaster

5

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN —
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, —
kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen —
wordt verwezen naar de akte van transport op twee en —
twintig februari negentienhonderd vijfenzestig verleden —
voor een plaatsvervanger van de destijds te Soest —
standplaats hebbende notaris M. van Veeren, overge- —
schreven ten hypotheekkantore te Utrecht op twee en —
twintig februari negentienhonderd vijfenzestig in deel —
1818 nummer 112, waarin woordelijk staat vermeld: —

" Ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste —
" van het op de aan deze minute gehechte tekening —
" gearceerde gedeelte - ter breedte van een meter —
" en vijftwintig centimeter - van het kadastrale —
" perceel der gemeente Soest, sectie A nummer 3790, —
" oud 3774, oud 3664, wordt ten deze gevestigd —
" de erfdienstbaarheid van pad om rechtstreeks en —
" langs de kortste weg te kunnen komen van- en te gaan —
" naar de openbare weg, de Dokter de Voslaan, —
" te voet, per fiets, met een kinderwagen of een ander —
" klein voertuig, onder uitdrukkelijke bepaling, —
" dat het onderhoud van gemeld pad voor gemeenschappe- —
" lijke rekening van de eigenaren der heersende en —
" lijdende erven is. "

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen —
voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te —
leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander —
bij deze door koper aanvaard. —

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van —
derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze —
tevens door verkoper voor die derden aangenomen. —

ONTBINDENDE VOORWAARDEN/AFSTAND RECHT TOT ONTBINDING

1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen —
in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten —
die op de koop betrekking hebben, zijn thans uit- —
gewerkt. —

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze —
koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde —
beroepen. —

2. Partijen doen afstand van het recht om gehele of —
gedeeltelijke ontbinding van de koopovereenkomst —
te vorderen. Dit laat onverlet het recht van par- —
tijten op vermindering van de koopsom of op schade- —
vergoeding indien daartoe gronden aanwezig zijn. —

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, —
blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koop- —
overeenkomst (en ook overigens) tussen hen is over- —
eengekomen. —

BIJLAGE I



Informatieblad

Bij een hoofdgebouw behorende bouwwerken

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, mantelzorgwoningen,
carports, serres, plantenkassen

Wanneer vergunningvrij, wanneer omgevingsvergunning nodig

Een grotere woonkamer door een aanbouw. Een schuur, garage of plantenkas in de tuin, een carport op de oprit voor uw auto. Of een mantelzorgwoning voor een familielid dat uw zorg nodig heeft. Er zijn vele varianten denkbaar om een woonhuis uit te breiden. In het Besluit omgevingsrecht, waar de wettelijke regels over omgevingsvergunningvrij bouwen zijn opgenomen, vallen al deze bouwwerken onder de noemer: 'bijbehorende bouwwerken'. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken op het erf bij een woning of ander hoofdgebouw kan vergunningvrij zijn. Wel moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Dit om de veiligheid van uzelf en van omwonenden te waarborgen en om rekening te houden met een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving. Deze brochure geeft u hierover meer informatie.

Wat is een bijbehorend bouwwerk?

Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' wordt gehanteerd als verzamelterm voor uitbreidingen, zoals aan- en uitbouwen, maar ook voor bijgebouwen, overkappingen en andere soorten bouwwerken met een dak bij een hoofdgebouw. Hierbij gaat het nadrukkelijk niet over dakkapellen, dakramen, erf- of perceelafscheidings, speeltoestellen, vlaggenmasten en (schotel) antennes. Voor deze categorieën gelden specifieke voorwaarden voor vergunningvrij bouwen. Voor een aantal hiervan is een aparte brochure gemaakt. Via de vergunningcheck op www.omgevingsloket.nl kunt u online zien of hiervoor een omgevingsvergunning nodig is.

Wanneer kunt u vergunningvrij bouwen?

Belangrijk is waar u op het erf wilt bouwen. Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan op het voorerf en het zijerf dat in een hoeksituatie langs openbaar toegankelijk gebied ligt. Er mag alleen gebouwd worden in het achtererfgebied.

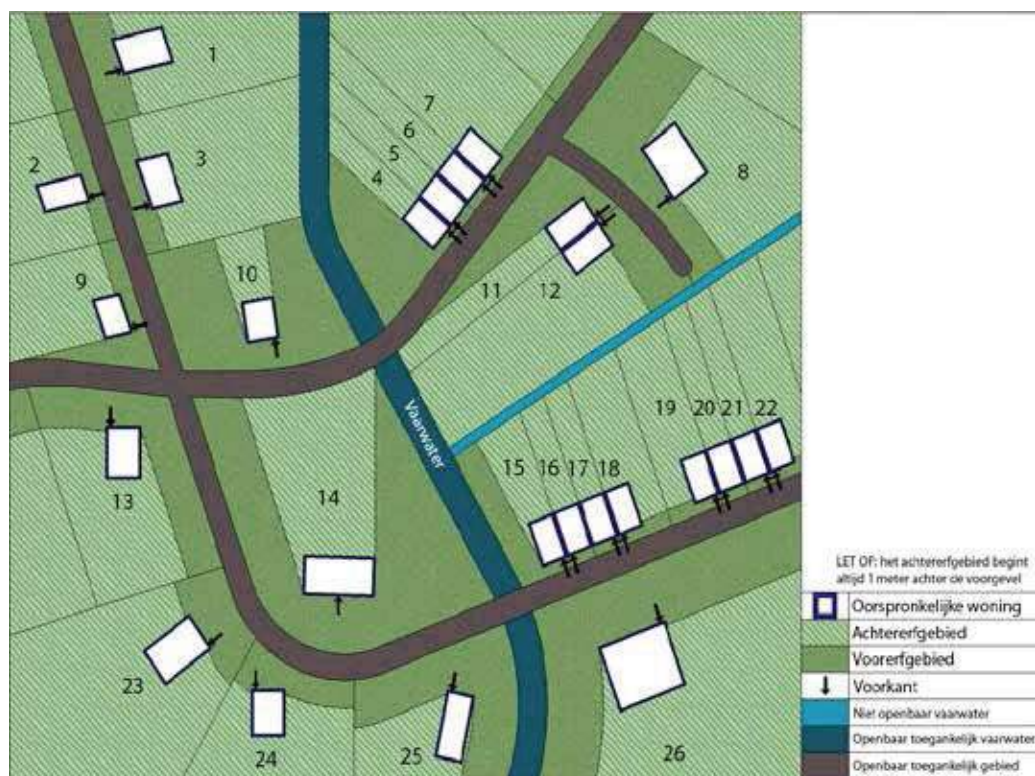
Achtererfgebied

In onderstaand kader is de omschrijving van het begrip ‘achtererfgebied’ opgenomen.

Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (zie onderstaande tekening voor voorbeelden waarbij het groen gearceerde gedeelte als achtererfgebied geldt).

Om de precieze begrenzing van het achtererfgebied te bepalen wordt gewerkt met een denkbeeldige lijn. Die lijn loopt door het hoofdgebouw op 1 meter achter de voorgevel. De lijn komt bij de zijgevel (op 1 meter achter de voorgevel) uit het hoofdgebouw en loopt dan verder over het erf evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied. Het al dan niet bebouwde gedeelte van het perceel bij het hoofdgebouw dat is gelegen achter die lijn, is het achtererfgebied.

Let er in hoeksituaties op dat de lijn het hoofdgebouw niet opnieuw mag doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw mag komen. Het kan betekenen dat in hoeksituaties de lijn niet evenwijdig met het openbaar gebied kan lopen, maar langs de zijgevel en het verlengde daarvan naar achteren loopt. Het erf dat recht achter het hoofdgebouw is gelegen, is altijd achtererfgebied. In onderstaande tekening is een aantal situaties weergegeven van de ligging van het achtererfgebied.



Belangrijke aandachtspunten

1. De actuele omvang van het hoofdgebouw en de actuele omvang van het perceel bepalen de grootte van het achtererfgebied.
2. Het hoofdgebouw is het gebouw, of gedeelte daarvan, dat gelet op de bestemming uit het bestemmingsplan het belangrijkst is. Bij een woonbestemming is dat de woning met alle daarbinnen opgenomen ruimten, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, bergruimte en bijkeuken. Een aangebouwde garage of berging, ook al is deze toegankelijk vanuit de woning, maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw als deze in bouwkundig opzicht is af te splitsen. Alleen als een garage of bergruimte geheel binnen de architectuur van de woning is geïntegreerd en niet bouwkundig kan worden afgezonderd, wordt deze gerekend tot het hoofdgebouw.
3. In bijzondere situaties kan een deel van een omvangrijk kadastraal perceel in het bestemmingsplan een andere bestemming hebben die niet hoort bij het hoofdgebouw en die het verbiedt deze gronden te gebruiken en in te richten ten dienste van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld als er op het perceelsgedeelte een natuur-, bos-, of agrarische bestemming rust). Het kan zijn dat zo'n perceelsgedeelte daarom niet als erf kan worden aangemerkt waardoor er dus ook niet vergunningvrij kan worden gebouwd.
4. Het achtererfgebied ligt achter de lijn die loopt op 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw. Als voorkant geldt de voorgevel. Dit is de gevel aan de voorzijde die bepalend is voor de hoofdmasa van het hoofdgebouw. Aan- of uitbouwen aan de voor- of zijgevel, zoals een erker of serre, blijven buiten beschouwing bij het bepalen van de voorgevel.
5. De voorzijde van een gebouw is meestal de naar de weg gelegen zijde. Meestal is daar de voordeur of hoofdingang gesitueerd.
6. Kelders blijven buiten beschouwing bij het bepalen van het achtererfgebied.

Bebouwingsgebied

Onder meer uit planologisch oogpunt mag een achtererf niet helemaal volgebouwd worden. Om de toelaatbare oppervlakte van een vergunningvrij te bouwen bijbehorend bouwwerk te bepalen, wordt uitgegaan van een zogenoemde 'nulsituatie'. Vanuit die nulsituatie mag een bepaalde hoeveelheid vierkante meters worden bebouwd. Voor die nulsituatie wordt uitgegaan van het hoofdgebouw zoals dat indertijd volgens de vergunning is opgeleverd. Bij dit oorspronkelijk hoofdgebouw mag in het achtererfgebied een bepaalde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Om de precieze oppervlakte te bepalen wordt gewerkt met het begrip 'bebouwingsgebied'. In onderstaand kader is de omschrijving van het begrip 'bebouwingsgebied' opgenomen.

Bebouwingsgebied: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Het bebouwingsgebied bestaat uit het achtererfgebied en daarbij opgeteld de delen van het hoofdgebouw (aan- of uitbouwen of andere uitbreidingen die niet tot het oorspronkelijke hoofdgebouw behoren) die naderhand aan het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn toegevoegd. De grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw telt dus niet mee.

Met de oppervlakte van het bebouwingsgebied wordt met bebouwingspercentages over gedeelten van het bebouwingsgebied bepaald welke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal bij het oorspronkelijk hoofdgebouw gebouwd mag worden. In onderstaande tabel staat welk maximaal toelaatbaar bebouwingspercentage geldt voor het desbetreffende gedeelte van het bebouwingsgebied.

Oppervlakte per gedeelte van het bebouwingsgebied	Bebouwingspercentage
gedeelte bebouwingsgebied tot en met 100 m ²	50% van die oppervlakte
gedeelte bebouwingsgebied vanaf 100 m ² tot en met 300 m ²	20% van die oppervlakte
gedeelte bebouwingsgebied vanaf 300 m ² tot en met 900 m ²	10% van die oppervlakte
gedeelte bebouwingsgebied vanaf 900 m ²	0% van die oppervlakte

Met behulp van de bebouwingspercentages in de tabel is te berekenen hoeveel er totaal aan oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied aanwezig mag zijn of nog gebouwd mag worden.

Voorbeelden:

In een bebouwingsgebied met een omvang van bijvoorbeeld 80 m², mag 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. Er mag in die situatie dus 40 m² aan bijbehorende bouwwerken bij het oorspronkelijk hoofdgebouw aanwezig zijn. Bij een bebouwingsgebied van bijvoorbeeld 220 m² mag dat de volgende oppervlakte zijn: (50% van 100 m²=50 m²) + (20% van 120 m²=24 m²) = 74 m². Bij een bebouwingsgebied van bijvoorbeeld 660 m² mag er een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn van: (50% van 100 m²=50 m²) + (20% van 200 m²=40 m²) + (10% van 360 m²=36 m²) = 126 m². Zolang de oppervlakte van de in het bebouwingsgebied aanwezige bijbehorende bouwwerken de berekende limiet niet overschrijdt, kan er nog worden bijgebouwd.

Stapsgewijs kan de toegelaten oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken als volgt worden berekend:

1. In stap één wordt vanuit de actuele omvang van het hoofdgebouw en de actuele omvang van het erf, het achtererfgebied bepaald.
2. In stap twee wordt het bebouwingsgebied bepaald. Dit is het achtererfgebied en de grond onder de niet tot het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende gedeelten van het hoofdgebouw. De grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw behoort niet tot het bebouwingsgebied.
3. In de volgende stap wordt met de oppervlakte van het bebouwingsgebied en de gegeven bebouwingspercentages, de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken berekend. Het gaat hier om de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die totaal in het bebouwingsgebied (bij het oorspronkelijk hoofdgebouw) aanwezig mag zijn. Om te bepalen hoeveel er nog mag worden bijgebouwd, dient de reeds aanwezige oppervlakte aan (al dan niet met vergunning gebouwde) bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied van dit maximum te worden afgetrokken. De oppervlakte die dan overblijft kan nog worden bijgebouwd.

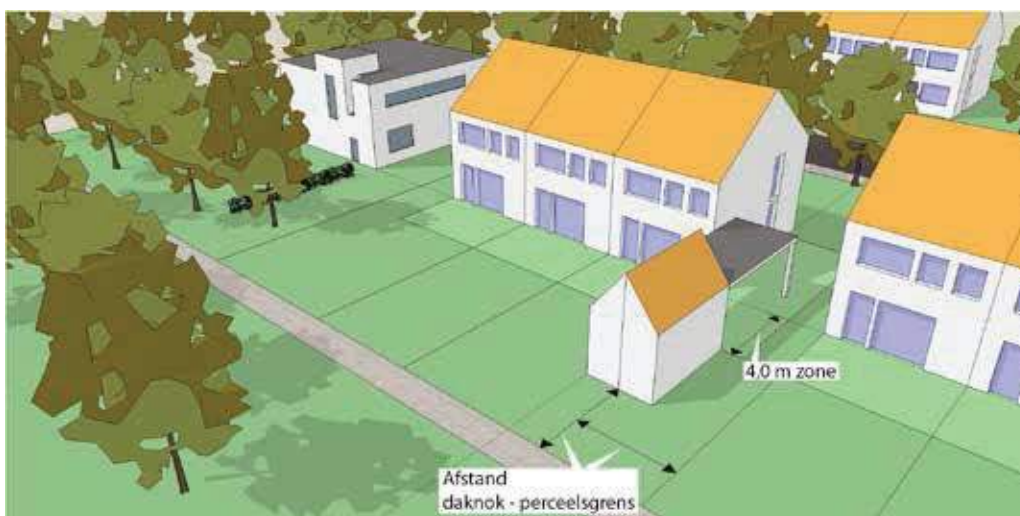
Voorwaarden voor bijbehorende bouwwerken

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn de eisen geformuleerd waaraan een vergunningvrij bijbehorend bouwwerk moet voldoen. In het onderstaande kader treft u de belangrijkste eisen, die zijn opgenomen in artikel 2, onderdeel 3, van de bijlage. Daarin treft u ook de al toegelichte begrippen 'achtererfgebied' en 'bebouwingsgebied'.

3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°. 5 m,
 - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3°. het hoofdgebouw,
 - b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:
$$\text{maximale daknokhoogte [m]} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens [m]} \times 0,47) + 3,$$
 - 2°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,
 - c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
 - d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,
 - e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
 - f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1°. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 - 2°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 - 3°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
 - g. niet aan of bij:
 - 1°. een woonwagen,
 - 2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben,
 - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.

Belangrijke aandachtspunten

1. Vergunningvrij bouwen is niet toegestaan op, aan of bij een bouwwerk dat illegaal gebouwd is of gebruikt wordt.
2. Bijbehorende bouwwerken moeten op de grond worden gebouwd. Dat betekent dat er vergunningvrij geen kelders of souterrains kunnen worden gebouwd en er niet bovenop bestaande aan- of uitbouwen wordt gebouwd. Kruipruimten zijn wel toegestaan.
3. Er is een onderscheid in de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 4 meter vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw en daarbuiten. De hoogte binnen een afstand van 4 meter moet aansluiten bij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw (maximaal 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste verdieping). Binnen deze afstand mag het bouwwerk niet hoger zijn dan het hoofdgebouw en ook nooit hoger dan 5 meter. Voor bijbehorende bouwwerken buiten een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw die hoger zijn dan 3 meter, moet de daknok worden gevormd door tenminste twee schuine dakvlakken. De dakvoet (het laagste punt van het schuine dak) mag niet hoger zijn dan 3 meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de daknok mag niet meer zijn dan 5 meter, waarbij verder voldaan moet worden aan de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.
4. Binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw, mag het gebruik gelijkwaardig zijn aan dat van het hoofdgebouw. Bij een woning betekent dat er binnen 4 meter bijvoorbeeld een keuken, bijkeuken, serre of uitbouw van de woonkamer mag worden gebouwd. Buiten een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw, mag de aanbouw alleen gebruikt worden voor bijvoorbeeld een berging, garage of plantenkas.



Mantelzorg

Huisvesting in verband met mantelzorg kan onder voorwaarden ook vergunningvrij zijn. In een woning of in een bestaand bouwwerk bij een woning mag iemand (met zijn of haar levenspartner) wonen die zorg verleent aan de bewoner van de woning of zorg ontvangt van de bewoner van de woning. Dit is alleen onder voorwaarden toegestaan (zie onderstaand kader). De gemeente kan daarom vragen om een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere instantie waarmee de medische behoefte aan zorg wordt onderbouwd. In onderstaand kader zijn de omschrijvingen opgenomen van 'mantelzorg' en 'huisvesting in verband met mantelzorg'.

Huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

Mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Om bewoning in een mantelzorgsituatie mogelijk te maken mag een bestaand bouwwerk bij een woning aangepast worden door woonvoorzieningen aan te brengen, zoals een keuken, badkamer en sanitaire voorzieningen. Na beëindiging van de mantelzorgbehoefte moeten de voorzieningen weer worden verwijderd.

Er mag ook een mantelzorgvoorziening in het achtererfgebied worden gebouwd. Daarbij moet voldaan worden aan alle eerder genoemde voorwaarden voor bijbehorende bouwwerken. Alleen de eis dat het gebruik van een bijbehorend bouwwerk (buiten een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw) functioneel ondergeschikt moet zijn aan de woning vervalt als sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg. Buiten de bebouwde kom is ook de eis voor de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet van toepassing. Voorwaarde is dan wel dat het dan gaat om een geheel of in delen verplaatsbare mantelzorgvoorziening die niet groter is dan 100 m². Na de beëindiging van de mantelzorgbehoefte moet de verplaatsbare mantelzorgvoorziening weer worden verwijderd.

Voldoet u niet aan deze eisen? Dan kan uw bouwwerk toch nog vergunningvrij zijn, of u heeft slechts een omgevingsvergunning nodig voor strijdigheid met het bestemmingsplan.

Als de uitbreiding van het hoofdgebouw of het bijgebouw niet binnen voorgaande randvoorwaarden valt, kan het nog steeds zijn dat geen vergunning voor het bouwen nodig is op grond van artikel 3 van de bijlage (zie kader). In dat geval moet echter wel voldaan worden aan het bestemmingsplan. Als het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan is een vergunning nodig waarmee toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.

Voorwaarden

een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m,
- b. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
- c. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
- d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

De planologische regelgeving (bestemmingsplan of beheersverordening) geeft de regels voor de ruimtelijke ordening die bindend zijn voor u als burger. In een bestemmingsplan of beheersverordening staat welke bestemming de grond heeft en welk gebruik is toegestaan. Bijvoorbeeld woningbouw, industrie, winkels, recreatie of kantoren. Die verschillende bestemmingen zijn op een plankaart weergegeven en in de planvoorschriften zijn de daarbij bijbehorende regels voor het bouwen en het gebruik gegeven. U moet voldoen aan die bouw- en gebruiksregels, tenzij het bouwen en gebruiken vergunningvrij is of u een omgevingsvergunning hebt om af te wijken van het bestemmingsplan.

Doe de online vergunningcheck

Wilt u een bijbehorend bouwwerk bouwen? Ga dan zelf na of u zonder omgevingsvergunning mag bouwen en doorloop de stappen van de vergunningcheck op www.omgevingsloket.nl. Bij vragen kunt u contact opnemen met uw gemeente.

Vergunningvrij, maar niet regelvrij

De informatie in deze brochure gaat over de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen. Voldoet uw bouwplan aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan kunt u zonder omgevingsvergunning bouwen. De planologische regels uit het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand uit de gemeentelijke welstandsnota zijn in dat geval niet van toepassing. *Het Bouwbesluit (met onder meer regels voor veiligheid en gezondheid) en het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel.* Als u gaat (ver)bouwen moet u er zelf voor zorgen dat u aan deze regels voldoet.

Uitzondering voor monumenten en door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten en illegale bouw of gebruik

Vinden de werkzaamheden plaats aan een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht dan geldt als hoofdregel dat voor al het bouwen een omgevingsvergunning nodig is. Slechts in een beperkt aantal gevallen kan toch vergunningvrij worden gebouwd. Neem hiervoor contact op met uw gemeente of doe de vergunningcheck op www.omgevingsloket.nl. Vergunningvrij bouwen is niet toegestaan op, aan of bij een bouwwerk dat illegaal gebouwd is of gebruikt wordt.

Welstand

In de welstandsnota legt de gemeente vast waaraan het uiterlijk van gebouwen en andere bouwwerken moet voldoen. Vergunningvrije bouwwerken hoeven niet te voldoen aan deze eisen. Wel kan de gemeente optreden als het uiterlijk van een bouwwerk 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'. Om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te geven, moet de gemeente in een welstandsnota hierover zo concreet mogelijke welstandseisen aangeven.



Bouwbesluit: hoe te bouwen

Waar u bij het bouwen of verbouwen aan moet voldoen, staat in het Bouwbesluit. Daarin staan de minimumeisen op technisch gebied die voor heel Nederland gelden. Ze staan garant voor uw veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu en het gebruikscomfort. Of u nu volgens een omgevingsvergunning of vergunningvrij bouwt: uw bouwwerk moet altijd voldoen aan het Bouwbesluit. Daarvoor draagt u zélf de verantwoordelijkheid. Uw gemeente, aannemer of bouwadviseur kan u hierover meer informatie geven.

Rekening houden met burens

Bij het bouwen heeft u ook te maken met het burensrecht uit het Burgerlijk Wetboek. De regels in het burensrecht kunnen u (wettelijk) houvast geven als u er met de burens niet uitkomt. Het belangrijkste advies is om eerst met uw burens te overleggen en ze in te lichten over uw bouwplannen. In veel gevallen wordt u het eens - wellicht na een kleine aanpassing van uw plan.

Toch een omgevingsvergunning nodig?

Voldoet u niet aan de voorwaarden zoals genoemd in deze folder dan is uw bouwwerk niet vergunningvrij en heeft u een omgevingsvergunning nodig voordat u mag bouwen. Hiervoor moet u bij de gemeente een aanvraag indienen. Ook als u een formeel oordeel wilt hebben over de vergunningplicht van uw bouwplannen dan kunt u een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Als voor het bouwplan waarvoor u vergunning heeft gevraagd geen vergunning nodig is, zal dat als besluit op die aanvraag bekend worden gemaakt. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden (bijvoorbeeld uw burens) een bezwaarschrift indienen.

Vraag het uw gemeente

Naast een omgevingsvergunning voor het bouwen kunt u bij het (ver)bouwen ook te maken krijgen met andere toestemmingen. Zo heeft u wellicht geen omgevingsvergunning nodig voor het bouwen, maar bijvoorbeeld wel een omgevingsvergunning voor het kappen van een boom, het maken van een inrit of moet u een melding doen voor het slopen van een bestaand gebouw. Ook heeft u in sommige gevallen geen omgevingsvergunning nodig, maar wel een andere vergunning of ontheffing. Zo heeft u bijvoorbeeld toestemming nodig van het Waterschap, als u op of bij een dijk, rivier, kanaal of waterloop bouwt. Het is daarom verstandig bij twijfel altijd contact op te nemen met uw gemeente. Ook via het Omgevingsloket online kunt u nagaan of u voor andere activiteiten een omgevingsvergunning nodig heeft.

Meer informatie

Deze folder is er één uit een serie folders over veelvoorkomende bouwwerken. Informeer ernaar bij uw gemeente, kijk op de website van de rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl/bouwregelgeving) of ga naar het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) en doe de vergunningcheck.

BOMEN EFFECT RAPPORTAGE DR. DE VOSLAAN SOEST

GEMEENTE SOEST

BTL Bomendienst

Rapport : Bjorn Olthof
Gezien :

Telefoonnummer : 055-5999 444
Faxnummer : 055-5338 844
E-mail : bomendienst@btl.nl
Internet : www.bomendienst.nl

Datum : 22 februari 2016
Kenmerk : 16.0031/BO



BTL

Bomendienst

Copyright 2016 BTL Bomendienst B.V. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BTL Bomendienst B.V. BTL Bomendienst B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan bij gebruik van gegevens uit dit rapport.

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Werkwijze	6
1.2	Rapportage	7
2	Beoordeling	9
2.1	Kwaliteit van de bomen	9
2.2	Levensverwachting en beleidsstatus	10
2.3	Fase van het project	12
3	Effect Analyse	13
3.1	Ondergrondse situatie	13
3.2	Bovengrondse situatie	14
3.3	Alternatieven uitvoeren werkzaamheden	15
4	Conclusie en advies	16
4.1	Kwaliteit van de bomen	16
4.2	Beleidsstatus bomen	16
4.3	Duurzaam behoud van de bomen bij de bouw	16
4.4	Randvoorwaarden bouwwerkzaamheden	17
Bijlage 1	Inspectielijst bomen	19

1 Inleiding

Op het perceel tegenover dr. De Voslaan 4, 6 en 8 te Soest wordt een plan ontwikkeld voor woningbouw.

BTL Bomendienst heeft de opdracht gekregen voor het volgende:

- Het inventariseren van 9 bomen op dit particulier terrein.
- Het op basis van de inventarisatie toetsen of betreffende bomen behoudenswaardig / beschermwaardig zijn op grond van het geldende beleid 'bescherming en kap van bomen', de bomenkaart van Soest en de APV regels omtrent beschermen van houtopstanden.
- Het uitvoeren van een BEA ten einde te kunnen bepalen of met het realiseren van voorliggend bouwplan de aanwezige 9 bomen, alsook de aanwezige bomen op aangrenzend perceel die onder de invloedssfeer van het bouwplan staan, duurzaam kunnen worden behouden.

Om deze reden heeft BTL Bomendienst op 8 februari 2016 een bomenonderzoek en Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld van de bestaande bomen.

Bomen Effect Analyse

Een Bomen Effect Analyse geeft antwoord op de vraag of en hoe de bouw te combineren is met duurzame instandhouding van te handhaven bomen. De onderzoeksgegevens worden tegen het ontwerp aangelegd. Ingeschat wordt welke werkzaamheden potentieel bedreigend zijn voor de bomen.

Soms kan de bedreiging met aanvullende maatregelen worden weggenomen. In de rapportage wordt ingegaan op de noodzakelijke beschermingsmaatregelen voor, tijdens en na de bouw.

1.1

WERKWIJZE

Onderzochte bomen

De kwaliteitsbeoordeling is gericht op 9 bomen op het te bebouwen perceel. Op onderstaand kaartje genummerd 1 t/m 9. Boom 4 is een 2-stammige boom en staat als 2 stippen op de kaart.

Kaartje met boomstippen
en -nummering



Veldwerk

Tijdens het veldwerk zijn de bomen uitgebreid visueel beoordeeld op veiligheid, conditie en levensverwachting. Hierbij is gebruik gemaakt van de VTA-methode.

VTA-methode

Met de VTA-methode worden de visueel zichtbare gebreken van de boom beoordeeld. Er wordt gekeken naar afwijkingen aan stam, kroon en wortelaanlopen. Sommige van deze afwijkingen geven een indicatie dat er iets aan de hand kan zijn met de stabiliteit (gevaar voor windworp of stambreuk). Andere afwijkingen, bijvoorbeeld zwaar dood hout in de kroon, hebben een verhoogd risico op takbreuk tot gevolg. Tevens wordt aandacht besteed aan de conditie van de bomen. Bepalend voor de conditie is in de winter scheutlengte en knopzetting en in de zomer bladzetting.

1.2

RAPPORTAGE

Op basis van de resultaten uit het veldonderzoek, zal deze rapportage ingaan op:

- Kwaliteit van de houtopstand/bomen
 - Visuele boomcontrole
 - Toekomstverwachting in onveranderde situatie
 - Beleidsstatus
- Fase van het project
- Gevolgen van bouwen voor de bomen
 - Ondergronds
 - Bovengronds
- Alternatieven voor het uitvoeren van het werk
- Kunnen de bomen duurzaam behouden blijven bij bouwen?
- Randvoorwaarden en beschermende maatregelen
- Eventuele aanbevelingen.

2 Beoordeling

Dit hoofdstuk geeft de resultaten van de kwaliteitsbeoordeling. Voor een overzicht van de onderzochte bomen en de volledige resultaten van het veldwerk, zie bijlage 1.

2.1

KWALITEIT VAN DE BOMEN

Hieronder wordt de kwaliteit van de bomen beschreven aan de hand van enkele tabellen en een kaartje.

Nr.	Soort	Diameter (Omtrek)	Conditie	Gebrek	Maatregel
1	Zwarte els	50 (157)	Gezond	Dood hout; Zuiger	Veiligheidssnoei
2	Gewone es	19 (60)	Gezond	Goed	Geen
3	Gewone esdoorn	26 (82)	Gezond	Goed	Geen
4	Zwarte els	35/36 (110/113)	Gezond	2-Stammig; Dood hout	Veiligheidssnoei
5	Zwarte els	42 (132)	Gezond	Dood hout	Veiligheidssnoei
6	Zwarte els	43 (135)	Gezond	Dood hout	Veiligheidssnoei
7	Zwarte els	36 (113)	Gezond	Dood hout; Plakoksel/zuiger	Veiligheidssnoei
8	Zwarte els	30 (94)	Gezond	Dood hout	Veiligheidssnoei
9	Zwarte els	50 (157)	Gezond	Dood hout	Veiligheidssnoei

Rij elzen en solitaire els op het perceel aan de Dr. de Voslaan



2.2

LEVENSV ERWACHTING EN BELEIDSSTATUS

In onderstaande tabel wordt de levensverwachting (bij ongewijzigde omstandigheden en de huidige en potentiële beleidsstatus weergegeven.

Nr.	Levensverwachting	Huidige categorie beschermwaardigheid	Potentieel monumentaal
1	> 15 jaar	Categorie 4	Ja
2	> 15 jaar	Geen	n.v.t.
3	> 15 jaar	Categorie 4	Nee
4	> 15 jaar	Categorie 4	Nee
5	> 15 jaar	Categorie 4	Ja
6	> 15 jaar	Categorie 4	Ja
7	> 15 jaar	Categorie 4	Ja
8	> 15 jaar	Categorie 4	Ja
9	> 15 jaar	Categorie 4	Ja

Huidige beleidsstatus

De elzen nrs. 1, 4 t/m 9 en de esdoorn nr. 3 in de tuin vallen onder onderstaande beleidsstatus categorie 4 (vergunningplichtig), zoals beschreven in beleidsnota "Bescherming en kap van bomen 2012". Boom 2 heeft een stamomtrek van minder dan 80 cm en vallen daarmee niet onder de bescherming van het beleid.

Categorie 4: Particuliere bomen op percelen $\geq 175\text{m}^2$

- Stamomtrek > 80 cm
- Perceel > 175 m²

Potentieel monumentaal

Hierbij is de vraag of de bomen beschermwaardig zijn en in de toekomst een monumentale status kunnen krijgen.

Criteria toekomstige monumentale boom:

Aan de hand van toetsingscriteria wordt bepaald of een boom de potentie heeft om uit te groeien tot monumentale boom.

De **leeftijd**, **conditie** en **specifieke kenmerken** van een boom bepalen of een boom geclassificeerd wordt al toekomstig monumentaal (potentieel monumentaal).

De **specifieke kenmerken** van bomen (gedefinieerd in de "Nota bescherming en kap van bomen") zijn:

- Beeld bepalende functie
- Cultuurhistorische waarde
- Dendrologische waarde
- Natuur- / natuurwetenschappelijke waarde
- Herplantboom
- Educatieve waarde

Op grond van deze criteria kan het volgende worden gesteld:

- Boom 1: beschermwaardig, potentieel monumentaal, beeldbepalend
- Boom 3: niet beschermwaardig, habitus is niet karakteristiek
- Boom 4: niet beschermwaardig, habitus is door de 2-stam niet meer karakteristiek
- Boom 5 t/m 9: beschermwaardig, potentieel monumentaal, enkel als de bomen als één groep behouden blijft.

De bomen die potentieel monumentaal zijn aangemerkt zijn hieronder gevisualiseerd op de kaart doormiddel van een blauwe stip.



2.3

FASE VAN HET PROJECT

Voor het perceel zijn 2 bestemmingen vastgelegd.

Het groene deel heeft bestemming tuin (T), het gele deel is bestemming wonen (W) waarin het bouwvlak (zwart rechthoek) is bepaald.

Voor deze BEA is de invloed van het bouwvlak op de bomen richtinggevend.

De onderzochte bomen staan, met uitzondering van boom 1, in bestemming tuin. Boom 1 staat in bestemming wonen, maar buiten het bouwvlak.

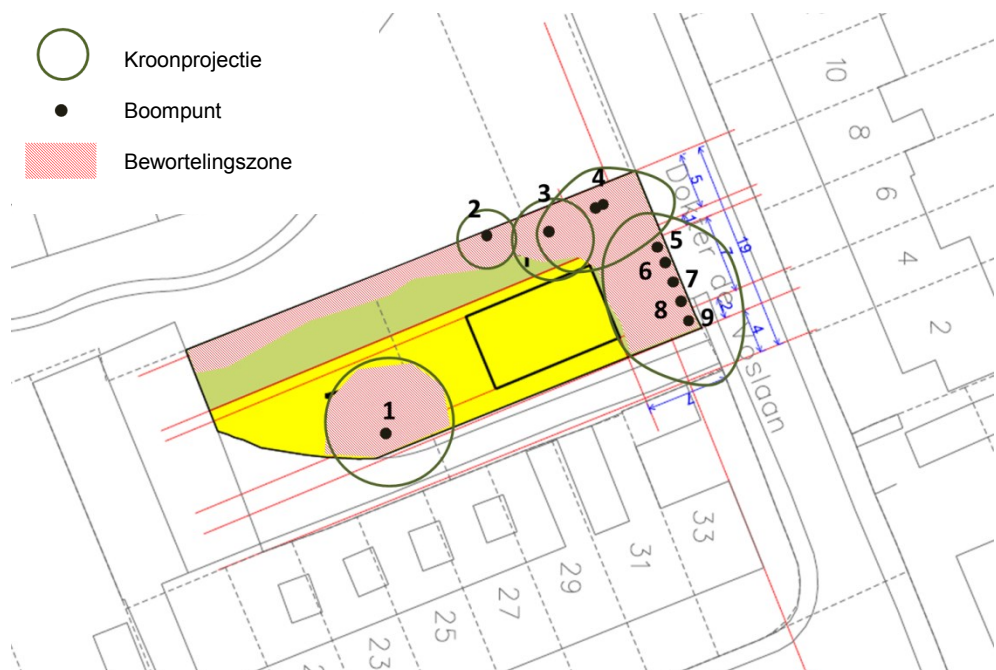


3 Effect Analyse

In de volgende paragrafen volgt een beschrijving van de gevolgen voor het bouwen van een woning binnen het bouwvlak. Het doel is te kunnen bepalen of met het realiseren van voorliggend bouwplan de aanwezige 9 bomen, alsook de aanwezige bomen op aangrenzend perceel die onder de invloedssfeer van het bouwplan staan, duurzaam kunnen worden behouden.

Om de bomen duurzaam te behouden mogen de boomwortels niet ernstig beschadigd raken door de werkzaamheden. Het bepalen van de bewortelingszone is dan ook noodzakelijk.

In onderstaande kaartje is op basis van het ondergrondse en bovengrondse onderzoek de bewortelingszones en de kroonprojectie aangegeven.



3.1

ONDERGRONDSE SITUATIE

Binnen het bouwvlak zijn enkele fijne haarwortels aangetroffen. Het verwijderen van deze wortels binnen het bouwvlak heeft geen nadelige gevolgen voor duurzaam behoud van de bomen.

Aan de rand van de kroonprojectie zijn enkele wortels aangetroffen. Deze wortels zijn dunner dan 5 cm. Het verwijderen van deze wortels heeft eveneens geen nadelige gevolgen voor duurzaam behoud van de bomen.

Bij boom 1 is buiten de kroonprojectie enkel fijne beworteling aangetroffen.

Boorprofiel



Met behulp van enkele sleuven en boringen is de beworteling van de bomen bepaald nabij het bouwvlak. In onderstaande tabel wordt het bodemprofiel in de bewortelingszone weergegeven.

Van (cm)	Tot (cm)	Beworteling	Verdichting waardering	Vochtgehalte	Organisch stofgehalte	Zandfractie	Kleur	Opmerking
0	40	Goed	Niet verdicht	Licht vochtig	Matig humeus	Matig fijn	Donker	
40	75	Goed	Matig verdicht	Licht vochtig	Humusarm	Grof Matig fijn	Geel	Puin
75	100	Matig	Sterk verdicht	Vochtig	Matig humeus	Zeet fijn	Donker	
100	110	Geen	Sterk verdicht	Vochtig/Nat	Humusloos	Zeet fijn	Wit	

3.2

BOVENGRONDSE SITUATIE

Bomen 2 t/m 9 vallen met de kronen binnen bestemming Tuin. Binnen het bouwvlak komen op het moment van het veldwerk geen zware delen van de kronen van de bomen.

In onderstaande tabel zijn de kroondiameters van de bomen weergegeven.

Nr.	Kroon-diameter (m)	Doorrij-hoogte (m)	Gevolgen
1	11	3	Onvoldoende doorrijhoogte voor bouwverkeer, snoei nodig
2	5	1	Begeleidingsnoei is aan te raden bij behoud van de boom.
3	7	1,5	Ver uitstekende tak, snoei nodig
4	13	6	Geen
5	12	5	Geen
6	12	3	Geen
7	12	5	Geen
8	12	5	Geen
9	12	3	Onvoldoende doorrijhoogte voor bouwverkeer, snoei nodig

3.3

ALTERNATIEVEN UITVOEREN WERKZAAMHEDEN

Het bouwvlak bevindt zich buiten de bewortelingszone van de bomen. Hierdoor is het zoeken naar alternatieven voor het uitvoeren van de werkzaamheden niet nodig. In het volgende hoofdstuk worden de randvoorwaarden en beschermende maatregelen beschreven, die wel in acht genomen moeten worden.

4 Conclusie en advies

4.1

KWALITEIT VAN DE BOMEN

De bomen hebben een goede conditie. De toekomstverwachting ligt voor alle bomen boven de 15 jaar.

In 2 bomen zijn zuigers/plakoksels aangetroffen. Er zijn geen symptomen van extra groei geconstateerd, waardoor het veiligheidsrisico laag is.

Wel is er in alle elzen dood hout aangetroffen. Dit dient voor aanvang van de bouwwerkzaamheden verwijderd te worden.

4.2

BELEIDSSTATUS BOMEN

De bomen 1, 3 t/m 9 zijn momenteel vergunningsplichtig (categorie 4). Daarnaast zijn de volgende bomen beschermwaardig om mogelijk uit te groeien tot monumentale bomen :

Boom 1: potentieel monumentaal, beeldbepalend

Boom 5 t/m 9: potentieel monumentaal, enkel als de bomen als één groep behouden blijft.

4.3

DUURZAAM BEHOUD VAN DE BOMEN BIJ DE BOUW

De ondergrondse situatie (bewortelingszone) is voor duurzaam behoud van de bomen van belang. De aangetroffen beworteling binnen de bouwvlak is zeer fijn (haarwortels). Het verwijderen hiervan heeft geen negatief effect op het behoud van de bomen. Er blijft voldoende wortels over om de bomen te behouden. Er zijn geen wortels dikker dan 5 cm in het bouwvlak aangetroffen. Bouwen binnen het bouwvlak heeft daarom geen negatieve invloed op duurzaam behoud van de bomen.

Bovengronds komt de huidige kroonprojectie net binnen het bouwvlak. Dit heeft geen gevolgen te hebben voor het bouwen binnen dit vlak.

4.4

RANDVOORWAARDEN BOUWWERKZAAMHEDEN

Om de bomen duurzaam te behouden zijn een aantal randvoorwaarden van belang:

- Om de te behouden bomen te beschermen wordt een boombeschermingszone (=bewortelingszone) ingesteld. Deze zone wordt tijdens de bouwwerkzaamheden afgezet met vaste bouwhekken. Opslag en betreding van deze zone is niet toegestaan. Indien dit niet mogelijk is dient dit in overleg te gebeuren met een toezichthouder bomen.

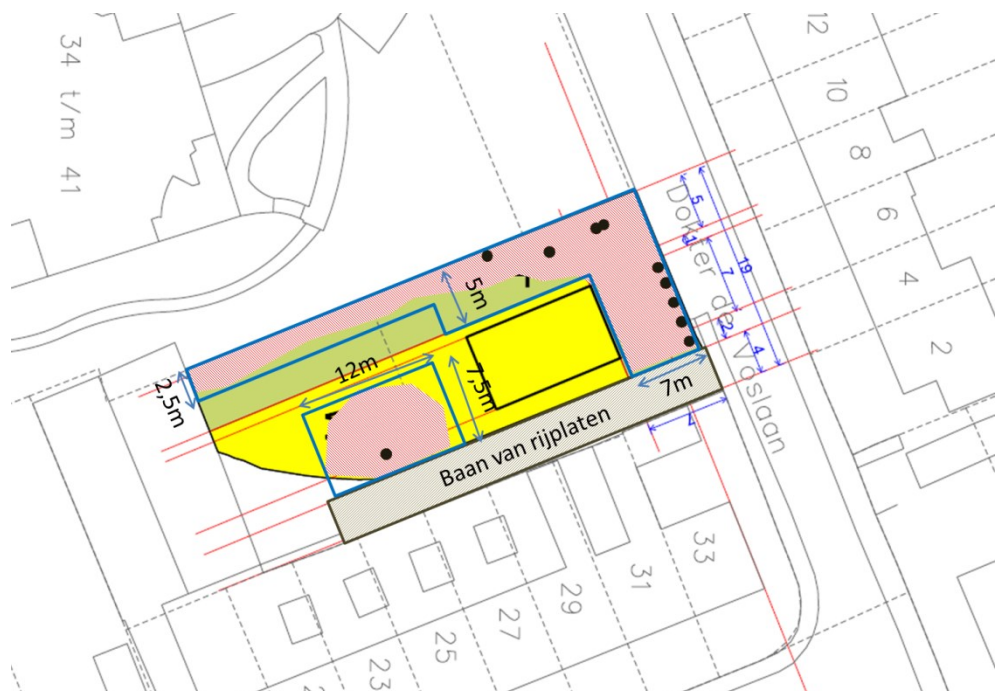
Voorbeeld van een
afgesloten
boombeschermingsgebied



In onderstaande kaart zijn de boombeschermingszones (blauw) ingetekend.

Voor de toegangsweg adviseren wij om rijplaten (bruin op de kaart) aan te leggen.

Hierdoor wordt de druk op daar mogelijk aanwezige wortels beter verdeelt.



- Voor het afgraven van de grond t.b.v. het plaatsen van de fundering is het belangrijk dat de graafmachinist dit van de bomen af doet. Hierdoor hoeft hij de kwetsbare zones niet te betreden.
- Tijdens dit werk mogen geen wortels dikker dan 5 centimeter worden afgetrokken. Indien er binnen het bouwvlak toch wortels dikker dan 5 centimeter wordt aangetroffen dient men een **“toezichthouder bomen van de gemeente”** te benaderen. Dikkere wortels worden door de toezichthouder op correcte wijze afgezaagd.
- Wanneer er incidenteel toch geen andere optie is dan het betreden van de kwetsbare zone dan dienen te allen tijde rijplaten te worden gelegd om verdichting zoveel mogelijk te voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden dient uitgevoerd te worden door een gespecialiseerd boomverzorgingsbedrijf.

Bijlage 1 Inspectielijst bomen

Matrix beleidskaders en randvoorwaarden nu en 2009 (in **oranje** de verschillen tussen nu en 2009)

Relevante beleidsvelden	Nu		2009	
	beleidskaders	randvoorwaarden	beleidskaders	randvoorwaarden
Stedenbouw				
		- Bouwvlak 7 x 12 m - Afstand bouwvlak – toegangspad naar garageboxen 2 m - Afstand bouwvlak – perceelsgrens Dr. De Voslaan max. 10 m - Goot-nokhoogte 5-8 m.		- Bouwvlak 8 x 12 m - Afstand bouwvlak – toegangspad naar garageboxen 2 m - Afstand bouwvlak – perceelsgrens Dr. De Voslaan max. 10 m - Goot-nokhoogte 5-8 m.
Structuurvisie	Behoud van groen karakter, o.a. vastgelegd in groenstructuurplan. Woningbouw mag niet ten koste gaan van bestaande groenstructuur.		Behoud van groen karakter, o.a. vastgelegd in groenstructuurplan. Woningbouw mag niet ten koste gaan van bestaande groenstructuur	
	Perceel maakt geen onderdeel uit van groenstructuur.	---	Perceel maakt geen onderdeel uit van groenstructuur.	---
Groenstructuur (2013)	'De groene kernkwaliteit van Soest', behoud van de groene kernkwaliteit van Soest vastgelegd in groenstructuurplan.		'Staalkaart in het groen', behoud groene structuren	
	Bomen /houtopstand Oranjarahof beschermd door aanduiding 'parkwijk'	Beeld parkwijk (Oranjarahof) niet aantasten	Bomen/groen op perceel geen onderdeel van structuur.	---
Bomenbeleid (2012-2014)	'Bescherming en kap van bomen'. Bescherming dmv bomenkaart of vergunningplicht bij perceel $\geq 175\text{m}^2$ en boomomtrek $\geq 80\text{cm}$		'Bomen over bomen'. Vergunningplicht bomen $\varnothing \geq 25\text{cm}$	
5 elzen noordzijde (dr. De Voslaan), nrs. 5-9	Bomen maken geen deel uit van aanwijzingen Bomenkaart. Perceel $\geq 175\text{m}^2$, dus vergunningplicht cat. 4. Bomen zijn potentieel monumentaal.	- Bomen behouden. 7 meter vrije zone uit erfgrrens noordzijde.	Bomen zijn onderdeel oude structuur en beeldbepalend voor Dr. de Voslaan.	- Bomen behouden. 7 meter vrije zone uit erfgrrens noordzijde.

Relevante beleidsvelden	Nu		2009	
	beleidskaders	randvoorwaarden	beleidskaders	randvoorwaarden
1 els zuidzijde perceel, nr. 1	Boom maakt geen deel uit van aanwijzingen Bomenkaart. Perceel $\geq 175 \text{ m}^2$, dus vergunningplicht cat. 4. Boom is potentieel monumentaal. Geen extra randvoorwaarden, omdat deze het bouwvlak niet in de weg staat.	Boom behouden.	Vergunningplichtig.	Boom behouden.
3 bomen westzijde nabij Oranjehof, nrs. 2, 3, 4	Bomen maken geen deel uit van aanwijzingen Bomenkaart. Perceel $\geq 175 \text{ m}^2$, dus vergunningplicht cat. 4. Elzen nrs. 3 - 4 (stamomtrek $> 80 \text{ cm}$) vergunningplichtig. Els nr. 2 heeft stamomtrek $< 80 \text{ cm}$. Toetsing op (toekomstige) monumentale status. Bomen 3-4 hebben geen karakteristieke vorm, dus zijn geen potentieel monumentale bomen. Geen weigeringsgronden voor kap/verplanten.	---	Bomen horen bij voormalige elzen opstand op perceel Oranjehof Slechts 1 els (meest noordelijke) vergunningplichtig (stamdoorsnede van $> 25 \text{ cm}$)	- Bomen behouden. 5 meter vrije zone uit erfgrens westzijde
Houtopstand Oranjehof (elzen)	Bomen maken deel uit van Bomenkaart-parkwijk. Beeld van bosachtig karakter behouden. Beleidsmatig gaat het niet om de individuele bomen, maar het beeld als geheel. Maar in dit geval gaat het om de bomen op het buurperceel Oranjehof en moeten alle bomen aldaar behouden blijven. Het bouwplan mag geen nadelige invloed uitoefenen op bomen van dit naburige perceel.	- Beeld parkwijk behouden en niet aantasten. 5 meter vrije zone uit erfgrens westzijde.	Bomen zijn onderdeel van oorspronkelijke structuur/houtwal.	- Bomen behouden / niet aantasten. 5 meter vrije zone uit erfgrens westzijde.
Verkeer		GVVP 2008, nota parkeernormen auto en fiets (2014)	GVVP 2008, nota parkeernormen	
		- Toegangsweg naar garageboxen min. 4 m breed. - Parkeereis 2 parkeerplaatsen (excl. correctiefactor).		- Toegangsweg naar garageboxen min. 4 m breed. - Realisatie 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.