

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Zienswijzen.....	5
2. Staat van wijzigingen.....	12

Inleiding

De eigenaar van het perceel naast Korte Ossendam 39 heeft het voornemen om op dit perceel de voormalige boerderij en het grootste deel van de bedrijfsloodsen op het perceel te slopen. In plaats daarvan wordt op het binnenterrein in plaats van de boerderij een vrijstaande woning gebouwd. Daarbij wordt een deel van de bedrijfsloods als bijgebouw gehandhaafd.

In de bouwstrook langs de Korte Ossendam wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De ontwikkeling van deze woning op het perceel is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan biedt het juridisch planologische kader voor de realisering van voornoemd bouwplan.

Bij besluit van 15 november 2016 heeft het college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Ossendamweg 39' inzake de bouw van 2 woningen op het perceel Korte Ossendam 39 (voorm. coatingbedrijf Menning) ter inzage te leggen. Daarnaast heeft het college besloten om voor deze ontwikkellocatie de coördinatieregeling toe te passen.

Het ontwerpbestemmingsplan, de concept omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid worden gecoördineerd vastgesteld op grond van de 'Coördinatieverordening Soest 2014'. Hierbij is het college van burgemeester en wethouders het coördinerende orgaan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het besluit inzake de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden geluid.

Alvorens de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het besluit hogere grenswaarden geluid kan worden verleend c.q. vastgesteld door het college dient het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' te worden vastgesteld door de raad. Alle besluiten worden dan, op basis van de coördinatieregeling, gelijktijdig ter inzage gelegd voor de mogelijkheid om beroep aan te tekenen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Ossendam 39', de ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid hebben van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. In zienswijze 1 worden een achttal punten ingebracht, waarvan een aantal betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan en een aantal op de ontwerp omgevingsvergunning. Zienswijze 2 heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Deze Nota van Zienswijzen ziet enkel op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'. Kortom, in casu wordt alleen ingegaan op de punten die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

Na de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de raad zal zo spoedig mogelijk het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning inclusief de beantwoording van de zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden geluid aan het college worden voorgelegd.

In hoofdstuk 1 van deze nota worden de ingebrachte punten die betrekking hebben het ontwerpbestemmingsplan samengevat en zijn zij voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de ambtshalve aanpassingen aangegeven.

Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 2 zienswijzen ontvangen.

Het nummer refereert naar het nummer van de beantwoording van de zienswijze.

1.

In Zienswijze 1 worden een achttal punten ingebracht, te weten:

- a) Te bepalen dat aanvrager niet wordt ontvangen in zijn aanvraag, dan wel te motiveren waarom hij toch ontvangen wordt.
- b) Aanvrager op te dragen onderzoek naar verminderende lichtinval te laten uitvoeren.
- c) Reclamant verzoekt alsnog over te gaan tot het opnemen van een maximaal bouwvolume in kubieke meters, zodat een te massaal bouwwerk kan worden voorkomen.
- d) Aanvrager op te dragen minder openingen in de linkerzijgevel aan te brengen.
- e) De publicatie te rectificeren in die zin dat duidelijk wordt dat voor slechts één woning aan de Korte Ossendam een omgevingsvergunning is aangevraagd en slechts voor één woning een omgevingsvergunning is verleend.
- f) De publicatie van het bouwplan zo te rectificeren dat het de bewoners van Tensenhof en Schoutenkampweg ook duidelijk is dat het plan voor hen relevantie heeft.
- g) Medewerking aan het bouwplan te weigeren, onder andere vanwege het ontbreken van financiële haalbaarheid, dan wel het ontbreken van redelijk inzicht in de haalbaarheid.
- h) De volledige omgevingsvergunning met alle daaraan ten grondslag liggende stukken, de aanvraag en de stukken behorende bij de aanvraag in te zenden.

De punten a, d, g en h hebben betrekking op de ontwerp omgevingsvergunning en worden afgehandeld door het college bij de besluitvorming rond het verlenen van de omgevingsvergunning. De overige punten hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

2.

De aangevoerde punten in Zienswijze 2 hebben allen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan

- a) Aanvrager op te dragen onderzoek naar verminderende lichtinval te laten uitvoeren;
- b) De publicatie te rectificeren dat er maar voor 1 vrijstaande woning aan de Korte Ossendam een omgevingsvergunning is aangevraagd;
- c) Planologisch nogmaals wordt gekeken naar de gigantische woning op de "Korte Ossendam" in vergelijking met de bestaande bouw aldaar;
- d) Een haalbaarheidsplan op te stellen voor het Menning terrein aan de Schoutenkampweg.

De zienswijzen van de personen/instanties die gereageerd hebben zijn samengevat in deze nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '**cursief en vet**' weergegeven.

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
1.	Zienswijze 1: A. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat het bouwplan is geaccepteerd zonder dat er vanuit initiatiefnemer onderzoek is verricht naar de vermindering van lichtinval. Door de hogere nokhoogte van het nieuwe bouwwerk en de geringe onderlinge afstand (de aanbouwen worden (haast) tegen elkaar aan gebouwd) kan in redelijkheid worden aangenomen dat er sprake is van een forse vermindering. In de procedure tussen zijn cliënt en de eigenaar van het perceel Korte Ossendam 35 blijkt uit het uitgevoerde onderzoek dat gelet op de oriëntatie van de woningen aan de Korte Ossendam de vermindering van lichtinval vanuit het (zuid)oosten aanzienlijk is. Een onderzoek (bezonningstudie) had in dit verband uitsluitsel kunnen en moeten geven hetzelfde geldt voor een deskundigenbericht. Reclamant verzoekt u onderzoek te (laten) doen naar inkijk en verminderde lichtinval. Gemeentelijke reactie: Initiatiefnemer heeft een schaduwstudie laten uitvoeren. In deze schaduwstudie is een vergelijking gemaakt tussen de schaduwwerking als gevolg van de bomen die inmiddels zijn gekapt en de woning die op het perceel aan de Korte Ossendam wordt gebouwd. Daarbij is een vergelijking gemaakt voor het begin van de lente, de zomer en de herfst. In de schaduwstudie is op basis van foto's van het perceel ervan uitgegaan dat de bomen op het perceel 10 meter hoog waren. Sommige bomen zijn waarschijnlijk nog hoger. Voor de situering van de bomen zijn inmeetgegevens gebruikt. Voor de nieuwe situatie met de woningen zijn de bouwtekeningen gebruikt. In 2013 heeft de gemeente Soest een omgevingsvergunning verleend voor de kap van 24 bomen op het perceel om het leefklimaat ter plaatse te verbeteren. Omdat de bomen dicht bij de perceelsgrenzen aan weerszijden stonden en de bomen bovendien hoger waren dan de toekomstige woning werd in de oude situatie een groter deel van die percelen beschaduwd dan in de toekomstige situatie. Daarbij moet wel worden aangetekend dat met name in het voor- en najaar, voor- en nadat er blad aan de bomen zat, sprake was van een diffuser schaduwbeeld dan dat er als gevolg van de toekomstige woningen zal zijn. Uit de schaduwstudie blijkt dat er door de realisatie van het bouwplan geen sprake is van een onevenredige afname van de lichttoetreding en dat er hierdoor evenmin sprake is van een aantasting van het woongenot van de bewoners op de belendende percelen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de schaduwstudie (bijlage III). Conclusie: de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.

B. Reclamant wenst duidelijkheid over het bouwvolume van de woning(en). Hoe groter het bouwwerk wordt, hoe groter de kans op overlast in de vorm van inkijk en verlies van lichtinval. Het is mogelijk om het maximale bouwvolume op te nemen in het bestemmingplan. Reclamant verzoekt u alsnog over te gaan tot het opnemen van een maximaal bouwvolume in kubieke meters, zodat een te massaal bouwwerk kan worden voorkomen.

Gemeentelijke reactie:

Voor wat betreft de hoogtematen wordt voor bestemmingsplannen binnen het stedelijk gebied van Soest per bouwvlak aangegeven hoe hoog de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw mag zijn. Aangezien er voor het perceel waar de aanvraag om gaat geen bouwvlak is opgenomen in het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' is voor de woning nu een goot- en nokhoogte aangegeven. Om te kunnen bepalen welke hoogtemaat in de straat passend is, is aansluiting gezocht bij de omliggende hoofdgebouwen aan de Korte Ossendam. De passendheid van een woning in de straat kan niet worden geborgd door middel van het opnemen van een maximaal bouwvolume in kubieke meters.

De goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen aan de Korte Ossendam variëren van 4/8 tot 4/9 meter. De aangevraagde woning is daarop aangepast. Voor de woning is de goot-en nokhoogte gesteld op 4/9. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die in artikel 7 van het onderhavige bestemmingsplan zijn voorgeschreven. Kortheidshalve wordt verwezen naar artikel 7 van het bestemmingsplan (bijlage IV)

Voor wat betreft inkijk het volgende. In het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd dat je geen ramen mag hebben binnen een afstand van twee meter van de erfgrans. Deze afstand geldt gerekend vanaf het raam naar de erfgrans (de grens tussen uw grond van die van uw burens). Voor balkons en dakterrassen geldt een zelfde regel. In het plan is hiermee rekening gehouden.

Conclusie: de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.

C. Afgaande op de omgevingsvergunning wordt er één woning aan de Korte Ossendam gerealiseerd. Van de gepubliceerde twee-onder-een-kapwoningen is geen sprake. Mogelijk wordt in de toekomst op basis van een nieuwe omgevingsvergunning één woning met uitrit aan de Schoutenkampweg gerealiseerd. Planologisch gezien is die laatste woning in dit bestemmingsplan reeds mogelijk gemaakt. De publicatie wekt de indruk dat alleen de situatie aan de Korte Ossendam wijzigt. Het is waarschijnlijk dat bewoners van de Schoutenkampweg (en eventueel bewoners van de Tensenhof) daar bezwaar tegen hebben omdat de uitweg van de woning op het Menning-terrein uitkwam op de Korte Ossendam en dat die situatie gewijzigd zou moeten worden. De relevantie voor de Schoutenkampweg blijkt onzes inziens echter niet uit de publicatie maar wellicht zijn die bewoners aangeschreven.

Gemeentelijke reactie:

Vanwege de toenemende digitale vereisten aan een ontwerpbestemmingsplan en te volgen procedure neemt ook de kans op gebreken in deze fase toe. In de tijd dat de ruimtelijke ordening nog niet te maken had met enige vorm van digitalisering, hanteerde de Raad van State in beginsel een vrij strenge jurisprudentielijn betreffende gemaakte fouten ten aanzien van procedurevoorschriften in de ontwerpfasen: geconstateerde gebreken hadden regelmatig een vernietiging tot gevolg. De Raad van State redeneerde dat de wettelijke eisen ter zake van de terinzagelegging en kennisgeving van een ontwerpbestemmingsplan als minimale waarborgen voor

belanghebbenden dienen te worden beschouwd, waarvan strikte naleving noodzakelijk is (AbRvS 21 oktober 2000, BR 2001, p. 42 (Bleiswijk) / AbRvS 1 februari 2001, BR 2001, p. 427 (Delfzijl)). Deze strenge jurisprudentielijn is de afgelopen jaren steeds meer door de Afdeling genuanceerd, waarbij de Afdeling met name het accent legt op de belangen van belanghebbenden (AbRvS 19 april 2006, LJN AW 2269 / AbRvS 30 januari 2008, LJN BC 3052). Indien niet aannemelijk is dat de belangen van belanghebbenden zijn geschaad, wordt in beginsel door de Afdeling voorbijgegaan aan de geconstateerde gebreken in de ontwerpfase met toepassing van artikel 6:22 van de Awb (Artikel 6:22 van de Awb luidt als volgt: "een besluit waartegen bezwaar is gemaakt of beroep is ingesteld, kan, ondanks schending van een vormvoorschrift, door het orgaan dat op het bezwaar op beroep beslist, in stand worden gelaten indien blijkt dat de belanghebbenden daardoor niet zijn benadeeld). Hierdoor leidt een fout in de ontwerpfase vaker niet dan wel tot vernietiging van het bestemmingsplan. Dat dit uitgangspunt eveneens geldt voor de digitale verplichtingen van een ontwerpbestemmingsplan heeft de Afdeling in haar uitspraken van 30 juni 2010 (AbRvS 30 juni 2010, LJN BM 9688) en 9 maart 2011 (AbRvS 9 maart 2011, LJN BP 7191. Een ander voorbeeld van jurisprudentie inzake digitale gebreken van een ontwerpbestemmingsplan betreft: AbRvS 28 april 2011, LJN BQ 3412) bevestigd.

Er is geen grond voor het oordeel dat reclamant door deze omissie in de bekendmaking in zijn mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is benadeeld, omdat uit zijn zienswijze blijkt dat hij ervan op de hoogte was dat het om een vrijstaande woning gaat en niet om een twee-onder-een-kapwoning.

Conclusie: de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.

D. Reclamant is van mening dat indien de publicatie van het gecoördineerde besluit niet gerectificeerd wordt er de mogelijkheid bestaat dat bewoners van de Schoutenkampweg of Tensenhof zich in een later stadium alsnog meldden en dat zij alsnog rechtsmiddelen wensen aan te wenden. Die situatie komt reclamant ongewenst voor, omdat dan in theorie tot aan de Raad van State kan worden aangevochten of de publicatie voor de bewoners van de Schoutenkampweg en Tensenhof nu wel of niet duidelijk was.

Gemeentelijke reactie:

Zie ook het gestelde onder 1C.

Gesteld kan worden dat de bewoners aan de Tensenhof en Schoutenkampweg door de omissie in de bekendmaking niet in hun belangen zijn geschaad, omdat de betreffende bewoners in voldoende mate werden geïnformeerd over de ontwikkelingen in het plangebied tijdens de informatieavond (bijlage V). Daarnaast zijn de bewoners die in de nabijheid van de uitrit aan de Schoutenkampweg wonen geïnformeerd door de Regionale Uitvoerings Dienst (RUD) over de bodemsanering in verband met het toekomstig gebruik 'Wonen' (bijlage VI).

Daarnaast dienen de bewoners aan de Tensenhof en Schoutenkampweg en anderen rekening te houden met de procesregels omtrent het instellen van beroep bij de Raad van State.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' kan gedurende de termijn van terinzagelegging van zes weken beroep worden ingesteld door belanghebbenden, die tijdig overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid Wet ruimtelijke ordening zienswijzen naar voren hebben gebracht bij de gemeenteraad.

Ook kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden, die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Tevens kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen, die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan

	"Korte Ossendam 39" ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Korte Ossendamweg 39". Indien de betreffende bewoners beroep instellen bij de Raad van State dan moeten zij redelijkerwijs kunnen aantonen dat zij niet in staat zijn geweest om tijdig een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Gelet op het feit dat de betreffende bewoners tijdens de informatieavond in voldoende mate werden geïnformeerd over de invulling van het plangebied en daarnaast ook de nodige informatie kunnen verschaffen uit de ter inzage gelegde stukken kan gesteld worden zij daardoor niet in hun belangen zijn geschaad. Het instellen van beroep heeft dan ook weinig kans van slagen. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.</i>
2.	Zienswijze 2: A. Door de 9m nokhoogte van het nieuwe bouwwerk, de geringe afstand tot mijn woning en dat er op de erfgrens een 5m lange carport van 2,8m hoogte met daar aan vast een 8,5m lange gesloten muur van 2,8m hoog wordt gebouwd is er een behoorlijke vermindering van lichtinval. Deze carport komt precies 2m vanaf mijn zijraam en 1,1m vanaf mijn goot. Planologisch is deze alleenstaande woning een gigant naast mijn huis Korte Ossendam 41. De achterdeur en een zijraam zijn zo gepositioneerd dat er rechtstreeks inkijk is in mijn achterkamer. Het woongenot wordt hierdoor danig aangetast. Ik wil verzoeken om een onderzoek naar inkijk en verminderde lichtinval. Gemeentelijke reactie: Zie het gestelde onder 1B. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.</i> B. De omgevingsvergunning gaat uit van 1 woning en niet van de gepubliceerde twee-onder-een kap-woning aan de Korte Ossendam. Reclamant verzoekt de publicatie te rectificeren dat er maar voor 1 vrijstaande woning aan de Korte Ossendam een omgevingsvergunning is aangevraagd. Gemeentelijke reactie: Zie het gestelde onder 1C. C. Reclamant is van mening dat planologisch deze alleenstaande woning een gigant is naast zijn huis Korte Ossendam 41.

Gemeentelijke reactie:

Aan de Korte Ossendam is het planologisch mogelijk gemaakt om het gat in het bebouwingslint op te vullen met een vrijstaande of een twee-onder-één-kap-woning. In casu heeft de toekomstige eigenaar gekozen voor een vrijstaande woning. De woning krijgt één tot anderhalve bouwlaag met een kap. In onderstaande afbeelding is een indicatieve verkaveling van het plangebied te zien.

Afbeelding: Indicatieve toekomstige situatie.



Gezien de diversiteit van de bebouwing, de positie op de kavel, verschijningsvorm en bouwhoogte is het stedenbouwkundig aanvaardbaar om een vrijstaande woning op te richten. Daarnaast is het plan op 9 september 2016 behandeld in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Het positief advies luidt als volgt: De commissie constateert dat het huidige bouwplan is aangepast conform het gegeven advies en geeft een positief advies. Ook over de aangeleverde monsters geeft de commissie een positief advies.

Conclusie: de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.

D. Reclamant stelt dat planologisch een woning aan de Schoutenkampweg wordt benoemd echter zonder omgevingsvergunning. Bij deze woning staat, op de omgevingsvergunningstekening van de Korte Ossendam 39, 5 parkeerplaatsen gesitueerd voor 1 woning. Het lijkt al erg onwaarschijnlijk dat er tussen de bebouwing een weggestopte woning met bijgebouw wordt gesitueerd. Het ergste doet me vrezen dat er andere plannen zullen komen. Reclamant wenst niet geconfronteerd te worden met de nadelige ruimtelijke gevolgen van een bestemming die niet uitvoerbaar geacht kan worden. Reclamant wil dan ook een haalbaarheidsplan zien van de zo bijzonder gesitueerde woning en bijgebouw aan de Schoutenkampweg, waarvoor ook daadwerkelijk geen aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

Gemeentelijke reactie:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Eén en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten.

Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan het bevoegd gezag besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Voor deze bouwlocatie heeft de gemeente Soest met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin naast een planschadeovereenkomst ook de kosten van procesbegeleiding zijn opgenomen. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. De overeenkomst zal worden ondertekend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De totale stichtingskosten (sanering grond en bouwrijp maken van de locatie etc.) zijn vastgesteld en voorzien in de exploitatie van initiatiefnemer. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

Op grond van het bestemmingsplan is het bij recht toegestaan om op het binnenterrein een woning te bouwen. Of de woning daadwerkelijk gebouwd gaat worden is geen gemeentelijke aangelegenheid, maar van de eigenaar van het perceel.

Conclusie: de ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze ongegrond verklaren.

2. Overzicht ambtshalve wijzigingen.

Niet van toepassing.

Zienswijzen		
Ad	Wijziging in:	Wijziging
1		
2		
3		

Gemeente Soest
Schaduwstudie
Korte Ossendam 39

20 februari 2017

Kenmerk 0342-24-S01
Projectnummer 0342-24

Schaduwstudie

In deze schaduwstudie is een vergelijking gemaakt tussen de schaduwwerking als gevolg van de bomen die inmiddels zijn gekapt en de woningen die op het perceel aan de Korte Ossendam worden gebouwd. Daarbij is een vergelijk gemaakt voor het begin van de lente, de zomer en de herfst.

In de schaduwstudie is op basis van foto's van het perceel ervan uitgegaan dat de bomen op het perceel 10 meter hoog waren. Sommige bomen zijn waarschijnlijk nog hoger. Voor de situering van de bomen zijn inmeetgegevens gebruikt. Voor de nieuwe situatie met de woningen zijn de bouwtekeningen gebruikt.

In 2013 heeft de gemeente Soest een omgevingsvergunning (zie bijlage) verleend voor de kap van 24 bomen op het perceel om het leefklimaat ter plaatse te verbeteren.

Omdat de bomen dicht bij de perceelsgrenzen aan weerszijden stonden en de bomen bovendien hoger waren dan de toekomstige woningen werd in de oude situatie een groter deel van die percelen beschaduwd dan in de toekomstige situatie. Daarbij moet wel worden aangetekend dat met name in het voor- en najaar, voor- en nadat er blad aan de bomen zat, sprake was van een diffuser schaduwbeeld dan dat er als gevolg van de toekomstige woningen zal zijn.

Conclusie

Uit de schaduwstudie blijkt dat er door de realisatie van het bouwplan geen sprake is van een onevenredige afname van de lichttoetreding en dat er hierdoor evenmin sprake is van een aantasting van het woongenot van de bewoners op de belendende percelen.

21 Maart

Huidige bestemming

9:00



Nieuwe bestemming

9:00



12:00



12:00



15:00



15:00



Huidige bestemming

18:00



Nieuwe bestemming

18:00



21 Juni

Huidige bestemming

9:00



Nieuwe bestemming

9:00



12:00



12:00



15:00



15:00



Huidige bestemming

18:00



Nieuwe bestemming

18:00



21 September

Huidige bestemming

9:00



Nieuwe bestemming

9:00



12:00



12:00



15:00



15:00



Huidige bestemming

18:00



Nieuwe bestemming

18:00



Bijlage:
Omgevingsvergunning voor de activiteit kappen



OMGEVINGSVERGUNNING EN WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

Reg.nr. 1078815
WABO-2013-0390/1062745
V&H/B. van der Vaart

Burgemeester en wethouders van de gemeente Soest;

beschikkende op het verzoek van [REDACTED] om
omgevingsvergunning voor het kappen van 30 bomen op het perceel Korte Ossendam 39 te Soest,
volgens de overgelegde tekeningen en beschrijving;

gelet op artikel 2.2 lid 1 onder g en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),
artikel 4.11 en volgende van de Algemene Plaatselijke Verordening Soest (APV Soest) en de beleidsnota
"Bomen, de groene parels van Soest";

Overwegingen

De reden van uw aanvraag is een verbeterende leefklimaat creëren.

De bomen zijn beoordeeld aan de hand van artikel 4.11 en volgende van de APV Soest en beleidsnota
"Bomen, de groene parels van Soest".

Boom 1 – walnoot
Boom 2 – paardenkastanje
Boom 3 – esdoorn
Boom 4 – esdoorn
Boom 15 – eik
Boom 30 – eik

De bomen hebben een redelijke conditie en stabiliteit. De geschatte leeftijd ligt tussen de 10 en 50 jaar
en de levensverwachting is meer dan 10 jaar. De bomen behoren tot een grote boomgroep. De bomen
verkeren in goede conditie. Elke boom zal in een bepaalde mate overlast kunnen veroorzaken door
schaduwwerking en blad/vruchtval. Dit is geen reden om over te gaan tot kap van gezonde en
waardevolle bomen. Achterstallig onderhoud is geen reden om over te gaan tot kap van bomen. Door
professioneel onderhoud kan de ervaren overlast worden verminderd.

De bomen zijn waardevol en beeldbepalend voor het straatbeeld en behoren tot het groene lint. Er zijn
reeds diverse bomen gekandelaberd/getopt op het perceel, deze zes bomen zijn onbeschadigd en zijn
belangrijk en waardevol genoeg om te behouden. De bomen staan eventuele nieuwbouw niet in de weg
en kunnen bij reconstructie van de tuin worden ingepast.

Overige bomen

De bomen hebben een redelijke conditie en stabiliteit. De geschatte leeftijd ligt tussen de 10 en 50 jaar
en de levensverwachting is meer dan 10 jaar. De bomen behoren tot een grote boomgroep. Het
betreffen bomen die reeds zonder toestemming zijn gekandelaberd/getopt. De bomen hebben mede
hierdoor geen bijzondere waarde of betekenis en zijn van ondergeschikt belang

Besluit

- I Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de
gevraagde omgevingsvergunning voor het kappen van 24 bomen op het perceel Korte Ossendam
39 te Soest. Het betreft boom 5 t/m 14 en 16 t/m 29 conform overlegde tekening.
- II Uw aanvraag voldoet niet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom weigeren wij u
de gevraagde omgevingsvergunning voor het kappen van 6 bomen op het perceel Korte
Ossendam 39 te Soest. Het betreft boom 1 t/m 4, 15 en 30 conform overlegde tekening.

Procedure en inwerkingtreding

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.2 van de Wabo. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen belanghebbenden binnen een termijn van zes weken na verzending van deze vergunning hiertegen een bezwaarschrift indienen.

Deze omgevingsvergunning wordt pas van kracht één dag nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken of indien er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, voordat op dit verzoek is beslist. U mag de activiteiten dus nog niet aanvangen.

De vergunning wordt gepubliceerd in de Soester Courant van 11 september 2013.

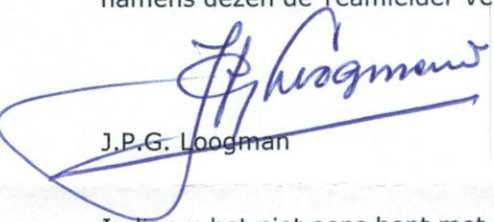
In verband met de mogelijke aanwezigheid van broedende vogels in de periode april t/m mei zouden wij het op prijs stellen als u hier rekening mee wilt houden door in deze maanden geen kapwerkzaamheden uit te voeren. Tevens wijzen wij u erop dat het te allen tijde verboden is om broedende vogels en beschermde soorten te verstoren.

Deze vergunning dient u tijdens de werkzaamheden te kunnen tonen indien daar naar wordt gevraagd door politie of ambtenaren. Op grond van art. 2.23 van de Wabo hebben wij bepaald dat deze vergunning een geldigheidsduur heeft van een jaar. Deze termijn gaat in na het onherroepelijk worden van deze vergunning.

Soest, 10 september 2013

verzonden: **10 SEP. 2013**

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SOEST,
namens dezen de Teamleider Vergunning & Handhaving,



J.P.G. Loogman

Indien u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u bezwaar maken. Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift vindt u in het bijgevoegde formulier. Voor de duidelijkheid wijzen wij u op de mogelijkheid voor het indienen van een voorlopige voorziening bij de president van de rechtbank te Utrecht.

Leges: € 75,00

(U ontvangt binnenkort een acceptgirokaart ter grootte van dit bedrag)

Bijlage:

- Situatieschets
- Toelichting "Indienen van een bezwaarschrift"

Afschrift: Politie, CBS (via V&H), V&H (A. van der Velde)

1303901062745

V.H. Soest

ingekomen:

05 JULI 2013



Ossendamweg

Schoutenkampweg

Korte Ossendam

2

b

Que
Rabur
P. Westing

nummer	naam	soort	toestand	opmerkingen
1	Waldhof	goed	goed	
2	Paviljoen Kastanje	goed	goed	
3	Estroom	goed	goed	
4	Estroom	goed	goed	
5	Den	goed	goed	
6	Conifer	goed	goed	
7	Conifer	goed	goed	
8	Conifer	goed	goed	
9	Bark 2 stammen	goed	goed	
10	Appelboom	goed	goed	
11	Estroom	goed	goed	
12	Conifer 3x	goed	goed	
13	Conifer 3x	goed	goed	
14	Vleegden	goed	goed	
15	Eik	goed	goed	
16	Eik	goed	goed	
17	Am. Eik	goed	goed	
18	Conifer 3x	goed	goed	
19	Acacia	goed	goed	
20	Estroom	goed	goed	
21	Vleegden	goed	goed	
22	Den	goed	goed	
23	Conifer	goed	goed	
24	Vleegden	goed	goed	
25	geen vergunning	0	goed	
26	Am. Eik	50	goed	
27	Den	21	goed	
28	Conifer 3x	40	goed	
29	Eik 3 stammen	21	goed	
30	Eik	35	goed	

Bovenstaande inventarisatie is uitgevoerd door Hovenier Bart van Dijk

LM design

bouwkundig teken- en adviesbureau

BOMENINVENTARISATIE

1-500 | 06-07-2012

Berkstraat 65

3768 HD Soest

Tel: 035 8023424

E-mail: info@lmdesign.nl

Internet: www.lmdesign.nl