Nota van zienswijze en van wijzigingen

ontwerpwijzigingsplan "Weegbreestraat"

Afdeling Ruimte - 2 december 2014
Verseon - 1229255

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Zienswijze 7
3. Beoordeling zienswijze 9
4. Overzicht wijzigingen n.a.v. zienswijze 17
5. Overzicht ambtshalve wijzigingen 19

1. Inleiding

Vanaf donderdag 11 september tot en met woensdag 22 oktober 2014 heeft het ontwerpwijzigingsplan "Weegbreestraat" voor een ieder ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van deze ter inzage legging hebben wij één zienswijze ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijze samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven.

Voorts is aangegeven of de zienswijze –deels- gegrond of ongegrond is en of deze als zodanig al dan niet aanleiding geeft tot aanpassing van dit ontwerpwijzigingsplan.

2. Zienswijze

2.1. *Anonimisering NAW-gegevens*
De NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van degene, die een zienswijze naar voren heeft gebracht, zijn hieronder niet opgenomen. Dit anonimiseren van een naar voren gebrachte zienswijze vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald, dat deze gegevens van natuurlijke personen niet digitaal beschikbaar mogen komen. Overeenkomend hiermee is het ook niet wenselijk, dat de betreffende NAW-gegevens analoog beschikbaar komen.

2.2. *Voorgeschiedenis*
- Degene die een zienswijze tegen dit ontwerpwijzigingsplan naar voren heeft gebracht, heeft destijds geen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" (het moederplan) naar voren gebracht met betrekking tot de in dat ontwerpbestemmingsplan in artikel 29.7 van de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Weegbreestraat, waarvoor nu een ontwerpwijzigingsplan in procedure is gebracht.
- Daarnaast heeft degene, die een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan "Weegbreestraat" naar voren heeft gebracht, destijds als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" (het moederplan) gesteld, dat het perceel Nieuweweg 62A in zijn geheel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' dient te krijgen. Dit is toen gehonoreerd.

2.3. *Ontvangst en ontvankelijkheid zienswijze*
- Gedurende de periode van de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan hebben wij, zoals gesteld, één zienswijze ontvangen, waarop hierna inhoudelijk wordt ingegaan. Deze zienswijze hebben wij op 21 oktober 2014 ontvangen, derhalve binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan.
- Als zodanig is deze zienswijze ontvankelijk.

2.4. *Inleiding op zienswijze*
- In de naar voren gebrachte zienswijze is geen bezwaar tegen de ontwikkeling op de locatie Weegbreestraat als zodanig geformuleerd.

2.5. *Inhoud zienswijze*
- De zienswijze heeft geen betrekking op de verbeelding noch op de regels, deel uitmakende van het ontwerpwijzigingsplan.
- De zienswijze richt zich uitsluitend op de toelichting bij het ontwerpwijzigingsplan, en wel op de daarin aan de orde komende aspecten water, functionele structuur, verkeer en parkeren, bodem, milieuzonering, geluidhinder, bomen, en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

3. Beoordeling zienswijze

De inhoud van de naar voren gebrachte zienswijze is samengevat in deze nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is als conclusie aangegeven of de naar voren gebrachte zienswijze (deels) gegrond of (deels) ongegrond is en of en hoe deze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het ontwerpwijzigingsplan.

Onderdeel toelichting	**Samenvatting zienswijze**
1.	Bezwaar tegen het aspect **'water'**: **1a.** Par. 2.2.11 Watertoets: Er ontbreekt een watertoets. Deze dient nog te worden uitgevoerd. **1b.** Par. 2.3.1 Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie: er wordt niet voldaan aan de beleidslijn, dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen water een vertrekpunt vormt. De watertoets en de beoordeling daarvan door het Waterschap ontbreken. **1c.** Par. 2.2.13 Wet gemeentelijke watertaken: De gemeente is verantwoordelijk voor de doelmatige inzameling van afstromend hemelwater voor zover de perceeleigenaar dit water niet zelf kan verwerken. Voordat de nieuwbouw kan plaatsvinden dient de gemeente eerst het probleem met de riolering op te lossen daar de kans op wateroverlast door de nieuwbouwplannen toeneemt. **1d.** Par. 5.3.1 Watertoets: Conclusie dat huidige bouwplan in onbelangrijke mate afwijkt van eerdere bouwplan uit 2008 is niet correct. Het Waterschap zal het nieuwe plan moeten beoordelen. Reactie gemeente: ***Ad. 1a., 1b. en 1d.*** Het is juist, dat een watertoets ten onrechte bij het ontwerpwijzigingsplan ontbreekt. Ter reparatie van deze omissie is deze toets daarom op 29 oktober 2014 alsnog uitgevoerd. Inhoudelijk heeft het Waterschap positief geadviseerd. De watertoets wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen. Geconstateerd moet worden, dat het hemelwater van het gehele plangebied (1848 m2) moet worden verwerkt op het eigen terrein van de nieuwbouw. Bijvoorbeeld door het plaatsen van infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen. Op deze manier vindt er geen afwenteling plaats naar het omliggende gebied. ***Ad. 1c.*** Het is juist, dat de bestaande riolering in theorie in 2029 is afgeschreven. Een reconstructie van de riolering is op dit moment (eind 2014) tot en met 2018 nog niet gepland. Afgelopen zomer (2014) zijn er twee extreme buien gevallen. In concreto werd heel Soest op 28 juli 2014 getroffen door extreme regenbuien. Het rioolstelsel van Soest is, overeenkomstig de landelijke normen, ontworpen om een regenbui van 18 mm in een uur te verwerken. De buien van afgelopen zomer (2014) zijn echter niet representatief. In de bedoelde buien van 28 juli 2014 viel ruim 30 mm regen binnen een half uur. Tegen zoveel neerslag is een rioolstelsel niet bestand. Volgens de neerslagreeksen van het KNMI valt deze hoeveelheid neerslag in theorie gemiddeld ook maar één keer in de 50 jaar. Het stedelijk gebied (en de riolering) is haast niet bestendig te maken tegen zulke extremen. Onderzoek van het riool na de wateroverlast van 28 juli 2014 heeft aangetoond, dat er op een aantal plaatsen sprake was van wortels in het riool en verstopte kolken. Die gebreken zijn verholpen. Het hoofdriool is verder nog in staat om de ontwerp hoeveelheid regenwater (ontwerpbui volgens Stichting Rioned) af te voeren. Uit nader onderzoek is gebleken,

	dat het Soester rioolstelsel in de Nieuweweg voldoet aan de geldende normen, waarbij een regenbui van 18 mm per uur probleemloos verwerkt kan worden. De rioolgemalen hebben alle probleemloos gewerkt op volle capaciteit. ***Conclusie:*** 1. Het onderdeel 1a. t/m 1d. van de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het onderdeel 1c. van de zienswijze is ongegrond. 2. Het ontwerpwijzigingsplan wordt aangepast: toevoegen uitvoeren van de watertoets; toevoegen bijlage met de watertoets.
2.	Bezwaar inzake het aspect **'functionele structuur'**: **2a.** Par. 3.5 Functionele structuur: De functionele structuur is niet correct en compleet. Reactie gemeente: ***Ad. 2a.*** Het is juist, dat de begrenzing van het plangebied niet volledig is omschreven. Met dien verstande, dat de woningen Weegbreestraat 601 t/m 659 niet kunnen worden beschouwd als zijnde begrensd door het gebied van het wijzigingsplan. ***Conclusie:*** 1. Het onderdeel 2a. van de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. 2. Het ontwerpwijzigingsplan wordt aangepast: toevoegen uitbreiding van de aangrenzende percelen.
3.	Bezwaar inzake het aspect **'verkeer en parkeren'**: **3a.** Par. 4.3 Verkeer en Parkeren: Achterzijde nieuwbouw wordt aan de zuidzijde ontsloten via een achterpad, dat grenst aan het perceel Nieuweweg 62. Op eigen grond (Nieuweweg 62) staat een oude schutting, die nodig aan vervanging toe is. In het ontwerpbestemmingsplan dient opgenomen te worden, dat op de erfgrens van Nieuweweg 62 een onderhoudsvrije erfafscheiding wordt gerealiseerd in de vorm van een gemetselde stenen muur. De projectontwikkelaar heeft toegezegd, dat deze erfafscheiding op zijn kosten wordt gerealiseerd. Reactie gemeente: ***Ad. 3a.*** Een wijzigingsplan is niet het instrument om het realiseren van een erfafscheiding te regelen. Een wijzigingsplan is een instrument van publiekrecht. Daarin kan niet gebiedend iets worden geregeld. In de ruimtelijke ordening is sprake van toelatingsplanologie. Het al dan niet realiseren van een concrete erfscheiding ter plaatse is een private aangelegenheid tussen in dit geval twee partijen. ***Conclusie:*** 1. Het onderdeel 3a. van de zienswijze is ongegrond. 2. Het ontwerpwijzigingsplan wordt niet aangepast.

4.	Bezwaar inzake het aspect **'<u>bodem</u>'**: **4a.** Par. 5.2.1 Bodem: Het bodemonderzoek is uit 2006. De grondwaterstand ter plaatse is niet beschreven. Het historisch onderzoek is niet compleet, zo heeft er een autosloperij langs het perceel gelegen. De gevolgde strategie in het onderzoek uit 2006 is niet correct. Het is geen onverdachte locatie. Op meerdere plekken op de locatie ligt asbestverdacht plaatmateriaal. Er dient een actualiserend onderzoek, conform NEN 5707, te worden uitgevoerd. <u>Reactie gemeente</u>: ***Ad. 4a.*** Het is juist, dat het bodemonderzoek (december 2006) gedateerd is. Op 24 november 2014 is een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit nieuwe recente onderzoek zijn, dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op de locatie Weegbreestraat. Tijdens het veldonderzoek heeft het onderzoeksbureau geen asbestplaatjes gevonden. De hoeveelheid puin in de grond wordt geschat op minder dan 1% en geeft geen aanleiding verkennend asbestonderzoek uit te voeren. Wel dient rekening te worden gehouden met het feit, dat de toepassing van licht verontreinigde bovengrond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de nieuw- of verbouw grond vrijkomt en deze niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker. Overigens was er in het kader van het ontwerpwijzigingsplan geen strikte noodzaak een actualisatieonderzoek uit te voeren. In het kader van een wijzigingsplan, zoals hier aan de orde is, is het voldoende indien er is aangetoond, dat zich binnen het plangebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging voordoen en er ook geen registratie is van een voormalige bodembedreigende bedrijfsactiviteit (historisch bodembestand). In dit plangebied is hiervan sprake. Actualisatie van het bodemonderzoek zou eerst formeel nodig zijn bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Met name uit praktische overwegingen is dit onderzoek dus reeds nu uitgevoerd. ***Conclusie:*** 1. Het onderdeel 4a. van de zienswijze is ongegrond. 2. Het ontwerpwijzigingsplan wordt aangepast: toevoegen bijlage met het bodemonderzoek. Dit geschiedt overigens ambtshalve, aangezien de ontwikkelaar een nieuw bodemonderzoek heeft laten uitvoeren.
5.	Bezwaar inzake het aspect **'<u>milieuzonering</u>'**: **5a.** Par. 5.2.2. Milieuzonering: de genoemde growshop op Nieuweweg 62 bestaat niet. Nieuweweg 62 is een woonhuis. Nieuweweg 62A is een winkel in ijzerwaren en gereedschappen. Er dient gekeken te worden naar de bestemming van Nieuweweg 62A in plaats van het huidige gebruik. De huidige afstand van 10 meter vanaf de erfgrens van Nieuweweg 62A tot de nieuwbouw dient aangepast te worden in 30 meter. Er dient vanaf de perceelgrens van Eigendomweg 2A tot de nieuwbouw een afstand van 100 meter gehanteerd te worden.

	Reactie gemeente: ***Ad. 5a.*** Het is juist, dat Nieuweweg 62 in de praktijk niet een growshop is. Dat is een woonhuis. Aangegeven wordt, dat Nieuweweg 62A een winkel in ijzerwaren en gereedschappen is. Volgens de eigen website van degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht, is daar echter Eemland Growshop gevestigd. Met betrekking tot de aan te houden afstanden wordt het volgende opgemerkt. Op grond van de Brochure Bedrijven en milieuzonering dient inderdaad rekening te worden gehouden met de voorkeursafstanden tussen nieuwe woningen en bedrijven. In gebieden waar bedrijven en woningen dicht naast elkaar staan (als zodanig als gemengd gebied te beschouwen) zijn bestaande bedrijven en woningen veel kleiner dan de Brochure aangeeft. De woningen, die dichtbij bedrijven liggen, borgen dat verder gelegen (nog te realiseren nieuwe) woningen geen milieuhinder ondervinden. Wij merken in dit verband op, dat op het perceel Nieuweweg 62A onder voorwaarden een bedrijf kan worden gevestigd, dat op ongeveer 1,50 meter van de woning ligt van degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht. Er is in deze sprake van twee kadastrale percelen met de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. Een bedrijf op perceel Nieuweweg 62A kan bijvoorbeeld heel weinig geluid produceren en is op dit punt erg ingeperkt. Het is in dit kader niet relevant, dat degene die de zienswijze naar voren heeft gebracht, al dan niet (mede-)eigenaar zou zijn van beide percelen. De milieuwetgeving maakt op dit punt geen onderscheid. De afstand van het perceel Nieuweweg 62A met de bestemming 'Bedrijf' tot de dichtstbij gelegen woning binnen de voorgenomen nieuwbouw bedraagt 22 meter. Door de ligging van het perceel Nieuweweg 62A met een bestemming 'Bedrijf' zo dicht bij het perceel Nieuweweg 62 is voldoende geborgd, dat de nieuwbouw van woningen geen milieuhinder zal ondervinden en is het gerechtvaardigd om af te wijken van de voorkeursafstanden, die genoemd zijn in de Brochure. In vergelijkbare omgevingen, waar het omgevingstype 'gemengd gebied' zou kunnen worden aangegeven, is de richtafstand voor milieucategorie 2 tien meter. Gelet op de genoemde afstand van 22 meter en op de afstand van 1,50 meter tussen het perceel Nieuweweg 62 en het perceel Nieuweweg 62A is de verwachte milieuhinder ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw acceptabel te achten. ***Conclusie:*** 1. Het onderdeel van de zienswijze (5a.) is ongegrond. 2. Het ontwerpwijzigingsplan wordt niet aangepast.
6.	Bezwaar inzake het aspect **'geluidhinder'**: **6a.** Par. 5.2.3 Geluidhinder: Door de nieuwbouw wordt het onmogelijk gemaakt op Nieuweweg 62A in de toekomst een cat. A of B-bedrijf te vestigen. Daartoe dienen de bouwplannen aangepast te worden, waarbij ook het binnenniveau met een maximale waarde van 33 dB in de nieuwbouw niet wordt overschreden. Reactie gemeente: ***Ad. 6a.*** Indien er een nieuw bedrijf wordt gevestigd op het perceel Nieuweweg 62A, dat wordt aangemerkt als categorie A en B bedrijf van het Activiteitenbesluit, valt dit onder het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels opgenomen voor verschillende milieuaspecten. Denk hierbij aan geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, afval en afvalwater. In het Activiteitenbesluit zijn de onderstaande algemene geluidvoorschriften opgenomen voor type A of B bedrijven. De aangegeven waarden gelden voor zowel op de gevel als in een ruimte van een gevoelig gebouw.

Artikel 2.17 Activiteitenbesluit

1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax}, veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:

a. de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.17a

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
LAr,LT op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
LAr,LT in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
LAmax op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
LAmax in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

b. de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.17a opgenomen maximale geluidsniveaus LAmax niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;

c. de in tabel 2.17a aangegeven waarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen niet gelden indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluidsmetingen;

d. de in tabel 2.17a aangegeven waarden op de gevel ook gelden bij gevoelige terreinen op de grens van het terrein;

e. de waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen slechts gelden in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten; en

f. de in tabel 2.17a aangegeven waarden niet gelden op gevoelige objecten die zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

Huidige situatie

Volgens de geldende geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit zijn de maatgevende dichtbij gelegen gevoelige gebouwen de woningen op de percelen Nieuweweg 60 en Nieuweweg 64. Deze woningen liggen dichter bij het perceel Nieuweweg 62A dan de voorgenomen nieuwbouw aan de Weegbreestraat. Het bovenstaande houdt in, dat de voorgenomen nieuwbouw aan de Weegbreestraat geen belemmeringen vormt voor een eventueel nieuw te vestigen Type A en B-inrichting op het perceel Nieuweweg 62A.

Conclusie:
1. Het onderdeel 6a. van de zienswijze is ongegrond.
2. Het ontwerpwijzigingsplan wordt niet aangepast.

7.	Bezwaar inzake het aspect **'bomen'**: **7a.** Par. 5.4.3 Bomen Effect Analyse: De conclusie, dat de levensvatbaarheid van de bomen is gewaarborgd, is niet correct. De levensvatbaarheid is gewaarborgd als aan een aantal nader omschreven voorwaarden is voldaan. Deze voorwaarden zullen alsnog in het wijzigingsplan moeten worden opgenomen. Reactie gemeente: ***Ad. 7a.*** De constatering, dat de levensvatbaarheid van de bomen (beukenrij) gewaarborgd is als wordt voldaan aan alle geadviseerde maatregelen in de BEA's van 2009 en 2012 is juist. Dit is ook in de door de gemeente met de ontwikkelaar in het kader van de voorgenomen nieuwbouw gesloten overeenkomst als voorwaarde ten aanzien van de locatie-eisen (civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden) opgenomen. Ook zal dit in de af te geven omgevingsvergunning als voorwaarde worden opgenomen. Dit zijn overigens geen voorwaarden, die in een wijzigingsplan regeling vinden. Wel zal in het wijzigingsplan worden opgenomen, dat de levensvatbaarheid van de bomen is gewaarborgd als aan een aantal voorwaarden in het kader van een ter zake nog af te geven omgevingsvergunning is voldaan. ***Conclusie:*** 1. Het onderdeel 7a. van de zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. 2. Het ontwerpwijzigingsplan wordt aangepast: toevoegen dat de levensvatbaarheid van de bomen is gewaarborgd als aan een aantal voorwaarden in het kader van een ter zake nog af te geven omgevingsvergunning is voldaan.
8.	Bezwaar inzake het aspect **'maatschappelijke uitvoerbaarheid'**: **8a.** Par. 8.2.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: Van een draagvlakmeting is geen sprake geweest. Buiten een bijeenkomst in 2011 en een aankondiging in de krant is er niets gecommuniceerd. De woning op Nieuweweg 62 wordt in het ontwerpwijzigingsplan niet genoemd. Reactie gemeente: ***Ad. 8a.*** Voorop staat, dat in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan "Weegbreestraat" op 10 september 2014 de wettelijk vereiste kennisgeving ingevolge de artikelen 3.6 en 3.9.a. van de Wet ruimtelijke ordening op de juiste wijze heeft plaatsgevonden. Daarnaast heeft in het kader van de informatievoorziening aanvullend doch wettelijk onverplicht het volgende plaatsgevonden. Degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht, is als direct omwonende, tegelijkertijd met de andere direct omwonenden aan de Nieuweweg, de Eigendomweg en de Weegbreestraat, ook separaat en vroegtijdig bij brief van 2 september 2014, dus voorafgaande aan de wettelijk vereiste kennisgeving, in kennis gesteld. Voorts is degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht, afzonderlijk bij brief van 30 september 2014 nader geïnformeerd over diverse aspecten met betrekking tot de voorgenomen nieuwbouw. Daarnaast is degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht, per e-mail op 29 augustus 2014 alsook op 3, 4, 5, 12, 19, 23 en 26 september 2014 geïnformeerd. Voorts is degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht, op 29 augustus 2014 en op 12 en 29 september 2014 in het gemeentehuis mondeling geïnformeerd over de nieuwbouw. Daarnaast heeft er op diverse momenten,

	waaronder op 5 september 2014, door de ontwikkelaar van de voorgenomen nieuwbouw met degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht, een persoonlijk overleg plaatsgevonden. In het kader van een algemene draagvlaktoets heeft er op 14 februari 2011 een informatiebijeenkomst met de omwonenden plaatsgevonden. Degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht, was hierbij één van de aanwezigen. Uit deze draagvlaktoets kwam niet naar voren, dat er bij de omwonenden weerstand tegen nieuwbouw op enigerlei wijze op de locatie aan de Weegbreestraat bestond. Er is derhalve aan de wettelijke vereisten in het kader van de voorbereiding van het ontwerpwijzigingsplan voldaan. En het is zeker niet zo, dat er zowel door de gemeente als door de ontwikkelaar van de voorgenomen in het geheel niets met degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht, is gecommuniceerd. ***Conclusie:*** 1. Het onderdeel 8a. van de zienswijze is ongegrond. 2. Het wijzigingsplan wordt niet aangepast.

Eindconclusie:

- De naar voren gebrachte zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en geeft deels aanleiding tot enkele wijzigingen van het ontwerpwijzigingsplan "Weegbreestraat".

4.Overzicht wijzigingen n.a.v. zienswijze

Bijgaand treft u een opsomming aan van de wijzigingen, zoals weergegeven in de nota van zienswijze en van wijzigingen.
De ***eerste kolom*** verwijst naar het onderdeel van de naar voren gebrachte zienswijze, zoals hiervoor weergegeven onder '3. Beoordeling zienswijze'.
De ***tweede kolom*** geeft aan in welk onderdeel van het ontwerpwijzigingsplan de wijziging wordt aangebracht.
De ***derde kolom*** geeft de wijziging weer.

Onderdeel	***Wijziging in***	***Wijziging / toevoeging***
1.a.b.d.	Toelichting: par. 2.2.11.	Toegevoegd wordt: het uitvoeren van de watertoets.
	Bijlagen bij Toelichting.	Toegevoegd wordt: een bijlage met de watertoets.
2.a.	Toelichting: par. 3.5.	Toegevoegd wordt: een uitbreiding van de aangrenzende percelen.
7.a.	Toelichting: par. 5.4.3.	Toegevoegd wordt: de constatering, dat de levensvatbaarheid van de bomen is gewaarborgd als aan een aantal voorwaarden in het kader van de af te geven omgevingsvergunning is voldaan.

5.Overzicht ambtshalve wijzigingen

Hieronder treft u een overzicht aan van de ambtshalve wijzigingen, zoals weergegeven in de nota van zienswijze en van wijzigingen.
De ***eerste kolom*** verwijst naar het onderdeel van het ontwerpwijzigingsplan, waarop de ambtshalve wijziging zich richt.
De ***tweede kolom*** geeft de vindplaats aan.
De ***derde kolom*** geeft de voorgestelde wijziging / toevoeging weer.

Ambtelijke wijzigingen		
Onderdeel	**Vindplaats**	**Wijziging / toevoeging**
Toelichting	Hoofdstuk 4	Toevoegen een hoofdstuk 4.5. Ladder voor duurzame verstedelijking: De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt, dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De trapsgewijze beoordeling van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Dit artikel luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden: a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte; b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en; c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Schematisch kan dat worden weergegeven als aangegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 7: Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1:
De eerste trede van de ladder is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Over- en ondercapaciteit moeten zo veel mogelijk worden voorkomen door regionaal af te stemmen bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve behoefte. De regio Amersfoort is in 2012 door het Rijk (in de Actieagenda Bouw, zijnde de investerings- en innovatieagenda, die door bedrijven, kennisinstellingen en overheden is ontwikkeld voor de woning- en utiliteitsbouw) aangewezen als pilot-regio om te onderzoeken of regionale programmering van woningbouw zinvol is. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in opdracht van de Regio Amersfoort een verkenning opgesteld voor de korte termijn (2013-2017) met als hoofdvraag: in hoeverre kan regionale afstemming ervoor zorgen dat er meer woningen in de regio gerealiseerd worden? Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod in het Korte Termijn rapport volgt, dat er een te hoog planaanbod dreigt tot 2018. Wel is daarbij aangetekend, dat het aanbod sinds een eerdere inventarisatie in de regio in 2012 reeds met ca. 30% naar beneden is bijgesteld voor de jaren 2013 en 2014. Door aanpassingen in de faseringen van plannen is er in de gemeente Soest geen sprake van een te hoog aanbod op korte termijn. In de nota Wonen 2012 is de plancapaciteit in de gemeente Soest voor de komende jaren vastgelegd. Het project Weegbreestraat is in het planaanbod meegerekend. De behoefte is dus inbegrepen in het bovenstaande onderzoek.

		Trede 2: Omdat de geringe uitbreiding van het woningaanbod geheel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied kan worden geconcludeerd, dat de ontwikkeling voldoet aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (en daarmee aan de gehele ladder voor duurzame verstedelijking). *Trede 3:* Niet van toepassing.
Toelichting	Hoofdstuk 4	De tweede alinea van paragraaf 4.3 Verkeer en parkeren wordt als volgt gewijzigd: - In de 'Nota parkeernormen auto en fiets' (2e herziening) d.d. 12 februari 2014 zijn parkeernormen opgenomen. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak groter dan 75 m2 maar kleiner dan 100 m2 geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak van 100 m2 tot 150 m2 geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning. De 10 te realiseren middenwoningen hebben alle een bruto vloeroppervlak van 97,2 m2. De 4 hoekwoningen hebben een bruto vloeroppervlak van 106,6 m2. Dat betekent dat op basis van het parkeerbeleid 22,2 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Voor de woningen zullen 25 (openbare) parkeerplaatsen met een breedte van 2,5 meter worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.
Toelichting	Hoofdstuk 5.	Toegevoegd wordt in het kader van par. 5.2.1.: - een bijlage met het bodemonderzoek.
Toelichting	Hoofdstuk 8.	Toevoegen in par. 8.2. het resultaat van het vooroverleg: - De provincie Utrecht heeft op 17 september '14 laten weten, dat het ontwerpwijzigingsplan "Weegbreestraat" haar geen aanleiding geeft tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang.
Regels	Artikel 1.	Artikel 1 (gemeentelijke parkeernorm) aanvullen met: - Een nieuw sublid gemeentelijke parkeernorm: De parkeernorm, zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen auto en fiets' (2e herziening) d.d. 12 februari 2014 van de gemeente Soest.
Regels	Artikel 5.	Artikel 5.3.b. (voorzien in voldoende parkeergelegenheid) wijzigen in: - Op de voor 'Verkeer' als bedoeld in lid 5.1 aangewezen gronden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen.

Regels	Artikel 6.	Artikel 6.5.b.3. (voorzien in voldoende parkeergelegenheid) wijzigen in: - In het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn, mits kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen.
Regels	Artikel 6.	Artikel 6.5.c. (voorzien in voldoende parkeergelegenheid) wijzigen in: - Op de voor 'Wonen' als bedoeld in lid 6.1 aangewezen gronden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen.
Regels	Artikel 12.	Artikel 12.3. (Nota parkeernormen auto en fiets) wijzigen in: - Wijzigen van Nota parkeernormen auto en fiets. Burgemeester en wethouders kunnen voor het toepassen van de Nota parkeernormen auto en fiets (2e herziening) d.d. 12 februari 2014 het bestemmingsplan wijzigen voor zover dit nodig is in verband met een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Nota parkeernormen auto en fiets.