



# OMGEVINGSVERGUNNING

WABO-2016-0770/1495181  
V&H/G. Huttinga/BvO

Burgemeester en wethouders van de gemeente Soest;

beschikkende op het verzoek van RV&O BV, Lange Brinkweg 31C, 3764 AA Soest om omgevingsvergunning voor de volgende activiteit(en):

- bouwen
- aanleggen/wijzigen van een weg
- houtopstand te vellen of te doen vellen

voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen op het perceel Beukenlaan 3A Soest, kadastraal bekend sectie/nr. K 3931 / K 3555 / K 4560 (ged.), volgens de overgelegde tekeningen en beschrijving;

gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en 2.2 lid 1 onder d en g, artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 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";

## b e s l u i t e n:

aan RV&O BV voornoemd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Soest, volgens de in bijlage 1 opgenomen documenten en onder de in de bijlage 2 genoemde voorschriften omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- bouwen
- houtopstand te vellen of te doen vellen

voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen op het perceel Beukenlaan 3A Soest.

De aangevraagde activiteit aanleggen/wijzigen van een weg is in dit geval vergunningsvrij.

## Overwegingen

### Bouwen

- De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Synergieplan Soest 2017. Het bouwplan ligt in de enkelbestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie lage verwachting. Het bouwplan is in overeenstemming met de regels van deze bestemmingen, met uitzondering van die delen van het plan die de maximaal toegestane nokhoogte van 10 meter overschrijden (vier hoekwoningen van de huizenblokken). Artikel 12.1 lid b biedt de mogelijkheid om van deze nokhoogte af te wijken, mits dit niet meer dan 10% bedraagt. Er bestaat geen stedenbouwkundig bezwaar tegen nokhoogte van 10,455 meter van de vier hoekwoningen en tegen de toepassing van de daarvoor bestaande afwijkingsbevoegdheid.
- De commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Soest heeft op 24 maart 2017 en 17 november 2017 een positief advies gegeven over het bouwplan. Wij kunnen ons vinden in dit advies en nemen het daarom over.

### Kappen

De reden van de aanvraag van de activiteit kappen is het uitvoeren van bouw- en andere werkzaamheden. U vraagt vergunning aan voor de kap van de bomen die met de nummers 1, 11 en 12 zijn aangegeven.

- De boom met **boomnummer 1** (*Acer pseudoplatanus*) is beoordeeld aan de hand van artikel 4.11 en volgende van de APV Soest en beleidsnota "Bomen, de groene parels van Soest". De boom is beoordeeld door Treevision, uit de beoordeling is gebleken dat de boom een matige conditie, een matige mechanische kwaliteit en een slecht toekomstverwachting heeft. De boom heeft enkele slechte aanhechtingen en vertoont rotting bij de stamvoet. De boom is niet duurzaam te handhaven. De beoordeling is vastgelegd in een Bomen Effect Analyse. De boombeheerder van de gemeente Soest heeft de boom beoordeeld en heeft geconstateerd dat de boom een matige conditie heeft en een slechte stabiliteit. De geschatte levensverwachting ligt tussen de 5 en 10 jaar. De boom heeft geen bijzondere waarde of betekenis en is geen beschermwaardige boom. De boom behoort tot een kleine boomgroep. In het beleid staan geen redenen om de kap van deze boom te weigeren.

- In de aanvraag om omgevingsvergunning is aangegeven dat het voornemen bestaat om de **bomen met nummers 11 en 12** (*Aesculus hippocastanum* 'Pyramidalis') te kappen. Het perceel Beukenlaan 3A ligt niet in een parkwijk en de bomen met nummers 11 en 12 hebben geen bijzondere waarde of betekenis. In de APV Soest is bepaald dat voor het kappen van niet beschermwaardige bomen met een stamomtrek van minder dan 80 centimeter op 1,30 meter hoogte geen omgevingsvergunning voor de activiteit kappen nodig is. De twee *Aesculus hippocastanum* 'Pyramidalis' mogen vergunningsvrij gekapt worden.

Aanleggen/wijzigen van een weg

- Hiervoor is geen omgevingsvergunning vereist.

### **Procedure, inwerkingtreding en rechtsbescherming**

Wij hebben dit besluit voorbereid in samenhang met de vaststelling van het bestemmingsplan Synergieplan Soest 2017 (artikel 3.30 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening) en volgens de procedure in paragraaf 3.5.3. van de Algemene wet bestuursrecht, gelezen in samenhang met de Coördinatieverordening gemeente Soest 2014.

Deze beschikking alsmede het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan heeft vanaf 11 januari 2018 zes weken ter inzage gelegen.

### **Beroep en voorlopige voorziening**

Op grond van artikel 8.3 van de Wet ruimtelijke ordening worden de omgevingsvergunning en het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor de mogelijkheid van beroep als één besluit gezien. Voor de beroepsmogelijkheden tegen de genomen besluiten (gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan en verlening omgevingsvergunning) geldt, dat:

1. gedurende de beroepstermijn de volgende personen en/of instanties beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS), Postbus 20019, 2500 EA Den Haag:
  - a. iedere belanghebbende die bezwaar heeft tegen de door de gemeenteraad bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan;
  - b. iedere belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en;
  - c. iedere belanghebbende die weliswaar geen (ontvankelijke) zienswijze heeft ingediend, maar kan aantonen dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat was zich tijdig met een zienswijze tot de gemeenteraad te wenden;
  - d. een belanghebbende die tijdig een zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders heeft ingediend;
2. Degene die beroep heeft ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Opmerking**

In verband met de mogelijke aanwezigheid van broedende vogels in de periode april t/m mei verzoeken wij u de kapwerkzaamheden buiten die periode uit te voeren. Wij wijzen 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 daarnaar wordt gevraagd door daartoe bevoegde ambtenaren.

### **Inwerkingtreding**

Deze omgevingsvergunning wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 6.2.c. van de Wabo, pas van kracht één dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken of indien er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, nadat op dit verzoek is beslist. U mag de activiteiten dus nog niet aanvangen.

Soest, 11 januari 2018

verzonden: 11 januari 2018

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



Karen Starink

<b>Bouwkosten</b>	€	1.450.000,00
<b>Totaal leges</b>	€	37.783,10

Dit bedrag is een optelling van de leges voor de volgende activiteit(en):

<b>Omschrijving</b>		<b>Tarief</b>
Leges activiteit bouwen	€	37.705,35
Activiteit kappen	€	77,75
Binnenplanse afwijking	€	150,35
Verrekening vooroverleg	€	-150,35

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

Bijlage: 1 Documentenlijst  
2 Voorschriften

Afschrift: vergunningenBAG@soest.nl, CBS (via V&H/J.C.M. Wester), preventie.el@vru.nl

**Bijlage 1 behorend bij besluit WABO-2016-0770-1495181**

<b>Documentkenmerk omgevingsloket</b>	<b>Omschrijving/tekeningnummer</b>	<b>Datum document</b>	<b>Datum ingediend</b>
2016 2627587_1477917777592_papierenformulier	Aanvraagformulier (papierenformulier)		31-10-2016
2627587_1477917467836_Bomen_effect_Analyse	Rapport inzake de kapaanvraag	7-3-2016	31-10-2016
2627587_1484314168677_Verkennend_en_aanvullend_bodemonderzoek_Chalonhof	Verkennend bodemonderzoek	27-7-2016	13-1-2017
2627587_1484313987141_Verzoek_uitstel_aanvullende_gegevens	Begeleidend schrijven aanvrager	13-1-2017	13-1-2017
2627587_1489138168120_170222_Chalonhof_Beukenlaan_Soest	Tekening plattegronden, aanzichten en doorsneden	22-2-2017	10-3-2017
2627587_1488898368327_Inmeting_terrein_Chalonhof	Tekening waterkerende objecten		7-3-2017
2627587_1488898265960_Tekening_civiel_Chalonhof	Tekening inmeting terrein		7-3-2017
2627587_1484313924488_170109_Chalonhof_Beukenlaan_Deel_4_van_4 (Deels vervallen)	Detailtekening	9-1-2017	13-1-2017
180212_RVenO Soest-A0(Chalonhof) verharding riolering nuts		12-02-2018	13-02-2018

## **Bijlage 2 behorend bij besluit WABO-2016-0770-1495181**

### **Voorschriften**

Het bouwwerk moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Soest. Met nadruk wordt op de onderstaande voorschriften gewezen.

#### **Algemeen**

1. De bouw werkzaamheden moeten ten minste twee dagen voor aanvang door middel van de bijgevoegde kaart worden gemeld aan de afdeling Dienstverlening.
2. De omgevingsvergunning en de daarbij behorende tekeningen, berekeningen en overige bescheiden, moeten op het bouwterrein aanwezig zijn.
3. De bouwwerkzaamheden worden uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld door middel van het bijgevoegde kaartje.
4. Het uitzetten en aangeven van rooilijnen vindt plaats op aanwijzing van de heer P. van Lijden van de afdeling Financiën en informatie, telefoonnummer 035-6093630, e-mail [P.vanLijden@soest.nl](mailto:P.vanLijden@soest.nl);
5. Het uitzetten en aangeven van rooilijnen vindt plaats op aanwijzing van de heer P. van Lijden van de afdeling Financiën en informatie, telefoonnummer 035-6093630, e-mail [P.vanLijden@soest.nl](mailto:P.vanLijden@soest.nl) .
6. Het storten van in gewapend beton uitgevoerde onderdelen mag niet eerder plaatsvinden dan nadat de bekisting en de wapening is goedgekeurd. Hiervoor kunt u contact opnemen met de behandelend inspecteur, de heer M. van Arkel, telefoonnummer 035-6093494, e-mail [M.vanArkel@soest.nl](mailto:M.vanArkel@soest.nl);

#### **Veiligheid**

7. Ten minste drie weken voor aanvang van het betreffende bouwdeel, dient u sterkte en stabiliteitsberekeningen- en tekeningen ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te overleggen van:
  - Een berekening van de draagkracht van de fundering;
  - Een stabiliteitsberekening in samenhang met berekeningen van alle vloer- en wandschijven
  - Berekeningen en wapeningstekeningen van de funderingen en (eventueel toe te passen) funderingspalen
  - Berekeningen en legplannen van de begane grondvloeren, verdiepingsvloeren, systeemplaten en kapconstructie;
  - Uitwerkingen van alle verbindingen in relatie met de kapconstructie en stabiliteit, zoals trekbanden en stabiliteitswanden.
8. U dient voorafgaand aan de desbetreffende bouwwerkzaamheden aan het bevoegd gezag aannemelijk te maken dat brandoverslag ter plaatse van de vrijstaande woning (noordwest-gevel) voldoende beperkt wordt;

#### **Gezondheid**

9. Ten minste drie weken voor aanvang van het desbetreffende bouwwerkzaamheden dient u aannemelijk te maken dat er voldoende luchtverversing aanwezig is in de desbetreffende woningen (conform Bouwbesluit 2012 afdeling 3.6)
10. Ten minste drie weken voorafgaand aan de desbetreffende werkzaamheden dient u aannemelijk te maken dat er voldoende spui voorzieningen aanwezig zijn in de desbetreffende woningen, zodat het afvoeren van sterk verontreinigde binnenvlucht mogelijk is (conform Bouwbesluit 2012 afdeling 3.7).

#### **Energiezuinigheid**

11. U dient tenminste drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwdeel ter goedkeuring aan het bevoegd gezag een EPC-berekening aan te leveren:

## **Bouwwerkzaamheden**

12. Ten minste drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dient u ter goedkeuring aan het bevoegd gezag een veiligheidsplan aan te leveren waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met daarin verwerkt:
  - de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
  - de aan- en afvoerwegen (inclusief plaatsbepaling bewegwijzering);
  - de laad-, los- en hijszones;
  - de plaats van bouwketen;
  - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen (CLICK-melding);
  - de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
  - de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;

## **Installaties**

13. Ten minste drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dient u ter goedkeuring aan het bevoegd gezag een het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren aan te leveren;
14. Rookmelders dienen te voldoen aan NEN 2555
15. De op tekening aangegeven bluswatervoorziening (brandkraan) heeft een minimale capaciteit van 30m<sup>3</sup>/uur

## **Nadere aanwijzingen:**

1. Voor het eventueel plaatsen van containers, schaftwagens en bouwmaterialen op of langs de openbare weg is ingevolge de Algemene Plaatselijke Verordening een vergunning vereist. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening via telefoonnummer 035-6093674.
2. De fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden gescheiden van het overige bouwafval, en afgevoerd naar een bewaarinrichting, bewerkingsinrichting of naar een verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.
3. Het benodigde sloopwerk en al het werk dat daarmee verband houdt moet volgens het Asbestbesluit en Asbestverwijderingsbesluit en het Bouwbesluit 2012, veilig plaats vinden, veilig en zorgvuldig worden uitgevoerd. Het deskundig`bedrijf, dat voor verwijdering van aanwezig asbest zorgt, moet beschikken over een KOMO – procescertificaat.
4. Op de bouwplaats moet worden bijgehouden naar welke bewerkingsinrichting, verwerkingsinrichting en of sorteer inrichting, de van het sloop - en bouwterreinterrein afkomende fracties van steenachtig bouw - en sloopafval wordt afgevoerd, conform het bouwstoffenbesluit. Op verzoek moeten deze bescheiden ter beschikking worden gesteld aan de behandelend inspecteur van de gemeente Soest.

## **Bomen**

1. In paragraaf 5.4 van de bomen effect analyse zijn eisen en randvoorwaarden gesteld. Tijdens de werkzaamheden worden deze eisen en randvoorwaarden nageleefd.
2. De overige bomen op het perceel worden beschermd conform hoofdstuk 6 van de bomen effect analyse.

***N.B. Wij adviseren u naast alle tekeningen en berekeningen, een afschrift van deze bij de omgevingsvergunning behorende voorschriften aan uw gemachtigde en aannemer te verstrekken!***

## ATTENTIE

1. Mogelijk heeft u op basis van de milieuregelgeving een nadere toestemming nodig of moet u een melding doen. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer W. van den Broek, RUD Utrecht, tel. 06-18300565.
2. De onderhavige omgevingsvergunning ontheft u niet van de verplichting om, indien noodzakelijk, ook een 'omgevingsvergunning brandveilig gebruik' (art. 2.1 lid 1 onder d. Wabo) dan wel een 'gebruiksmelding' (art. 1.18 Bouwbesluit 2012) te doen. Of u vergunning- of meldingplichtig bent is afhankelijk van de manier waarop het gebouw gebruikt wordt (bijvoorbeeld café, kinderdagverblijf, kamerverhuur). Dit kunt u nagaan door via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) de vergunningcheck te doen.
3. U dient tijdig voor de aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven (gas-water-elektra) i.v.m. de eventuele aanwezigheid van dienstleidingen.
4. Het is verboden om op de openbare weg obstakels te plaatsen en over trottoirs te rijden. Tevens is het verboden om uitwegen te maken zonder vergunning. Indien bovengenoemde maatregelen of werken in verband met de uitvoering van een bouwwerk op eigen terrein onmogelijk zijn, kan van deze verbodsbepalingen bij de afdeling Dienstverlening, team Vergunning & Handhaving van de gemeente Soest ontheffing worden aangevraagd (obstakelvergunning). Indien ten gevolge van het bouwen schade ontstaat aan gemeente-eigendommen zal deze op last van de gemeente moeten worden hersteld of vanuit gemeentewege worden hersteld. De kosten van deze werkzaamheden zullen worden verhaald op de houder van de omgevingsvergunning.
5. Het plaatsen of laten plaatsen van obstakels, zoals bouwhekken en bouwmaterialen op en tegen de openbare weg, mag alleen op aanwijzing van een medewerker van de gemeente Soest. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer B. Hagen van de afdeling Realisatie. Hij geeft u aanwijzingen over de plaats en hoogte van de obstakels om verkeersonveilige situaties te voorkomen.
6. Voor het plaatsen van een bronbemaling of het anderszins onttrekken van grondwater dient u altijd vooraf een melding te doen bij het waterschap. Informatie hierover is te verkrijgen op de website van het waterschap ([www.wve.nl](http://www.wve.nl)). Het is van het grootste belang deze informatie in een zo vroeg mogelijk stadium in te winnen. In enkele gevallen kan het zijn dat u een aparte watervergunning nodig heeft. Het waterschap bepaalt naar aanleiding van uw melding of u een vergunning nodig heeft. Als u water uit de bronbemaling wilt lozen op de riolering van de gemeente, dient u hier altijd een vergunning voor aan te vragen. Informatie hierover is te vinden op de website van de gemeente Soest ([www.soest.nl](http://www.soest.nl)). Een vergunning dient te worden aangevraagd via het formulier "aanvraag rioolaansluiting". Als u water uit de bronbemaling wilt lozen op oppervlaktewater, dient u hier altijd een vergunning voor aan te vragen. Informatie hierover is te vinden op de website van het waterschap ([www.wve.nl](http://www.wve.nl)). Een vergunning kan aangevraagd worden via het formulier van de watervergunning.
7. De inbraakveiligheid van gebouwen en woningen wordt -onder meer- door toepassing van daartoe geschikte bouwtechnische maatregelen en hang- en sluitwerk aanzienlijk versterkt. Verwezen wordt naar de Nederlandse Norm NEN 5088 en 5089 (Inbraakveiligheid van gebouwen. Bouwtechnische beveiliging van woningen. Uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut te Delft). Hierover is een brochure te verkrijgen bij de gemeente.
8. Wellicht ten overvloede maken wij u erop attent dat u de aan de omgevingsvergunning verbonden verplichtingen dient na te komen. Als blijkt dat u niet conform de omgevingsvergunning hebt gebouwd of dat u het bouwwerk niet overeenkomstig de vergunning gebruikt dan kan dit gevolgen hebben. Informatie hierover is te vinden op de website van de gemeente Soest ([www.soest.nl](http://www.soest.nl)).

RV&O BV  
Lange Brinkweg 31C  
3764 AA Soest