Gemeente
Soest

[redacted]

Soest, 27 december 2023 Verzonden: 27 december 2023

Afdeling	:	Fysieke leefomgeving, team Vergunning & Handhaving
Zaaknummer	:	**676198**
Aanvraagnr.	:	8023793
Onderwerp	:	ONTWERP-Beschikking omgevingsvergunning Plesmanstraat in Soesterberg

Beste [redacted]

U heeft op 31 augustus 2023 vergunning gevraagd voor het bouwen van 27 sociale huurappartementen op het perceel Plesmanstraat 13 tot en met 39, kadastraal bekend sectie E, nr. 4174. U heeft de volgende activiteit(en) aangevraagd:

- Bouwen

In deze brief leest u ons ONTWERP-besluit op uw aanvraag.

Besluit over uw aanvraag

Wij verlenen u de vergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen

Wij nemen dit besluit op basis van de tekeningen en andere documenten opgesomd in bijlage 1.

Aanvullende verplichtingen

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

1. U voert het project uit overeenkomstig de stukken behorend bij het besluit (zie bijlage 1).
2. U meldt de **start** van de werkzaamheden uiterlijk **twee dagen van tevoren** via www.soest.nl/meldhetwerk.
3. U meldt de **voltooiing** van de werkzaamheden **binnen één dag** via www.soest.nl/meldhetwerk. *Kunt u geen digitale meldingen doen, neem dan telefonisch contact met ons op via 035-60 93411 en vraag naar één van onze bouwinspecteurs.*
4. U zorgt er voor dat de omgevingsvergunning en daarbij behorende documenten op de projectlocatie aanwezig zijn.
5. Het **uitzetten en aangeven van rooilijnen** vindt plaats op aanwijzing van de heer [redacted], telefoonnummer [redacted], e-mail [redacted]
6. Door of namens het bevoegd gezag wordt de **peilhoogte** vastgesteld, alvorens er gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden. U kunt hierover contact opnemen via [redacted]

Ontwerp

7. U dient ons **minimaal twee dagen van te voren in kennis te stellen** wanneer de **funderingswerkzaamheden starten, betonbekisting en/of wapening** ter controle gereed ligt, via [redacted]
8. Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft **leidingdoorvoeren voor oplaadpunten** voor ieder parkeervak. Dit overeenkomstig artikel 5.15, lid 1 van het Bouwbesluit 2012.
9. **Vloerafscheidingen moeten voldoen aan de belastingcombinaties als bedoeld in afdeling 2.1.1 van het Bouwbesluit 2012.**
10. **Vloerafscheidingen moeten voldoen aan de afmetingen als bedoeld in afdeling 2.3.1 van het Bouwbesluit 2012.** Hieronder vallen de dus de vloerafscheidingen van de balkons, maar óók de bruggen, galerijen, het trappenhuis.
11. U dient drie weken voorafgaand aan de betreffende werkzaamheden **een veiligheidsplan als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012** ter beoordeling aan het bevoegd gezag worden aangeleverd. De werkzaamheden mogen pas aanvangen als het aangeleverde hiervoor genoemde veiligheidsplan is goedgekeurd door de gemeente Soest:
(in het veiligheidsplan zal overigens ook aandacht besteed moeten worden aan de te treffen voorzieningen voor wat betreft de funderingswerkzaamheden **(Dit met verwijzing naar punt 12 hieronder).**
12. Overeenkomstig de 'uitgangspunten constructief ontwerp', zal uiterlijk drie weken voorafgaand aan de betreffende werkzaamheden uitgewerkte **constructiestukken** ter beoordeling aan het bevoegd gezag worden aangeleverd. De werkzaamheden mogen pas aanvangen als het aangeleverde hiervoor genoemde constructiestukken zijn goedgekeurd door de gemeente Soest.
13. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden, levert u een installatietekening van de riolering aan (HWA en RWA). Hiervoor kunt u contact opnemen met de civieltechnisch medewerker [redacted]. De werkzaamheden mogen pas aanvangen als de nog aan te leveren installatietekening is goedgekeurd door de gemeente Soest. Daarbij zorgt u ervoor dat het hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd.
14. De bluswatervoorziening en de opstelplaats van de hulpdiensten zullen op tekening nader gespecificeerd moeten worden. Deze dienen uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden ter beoordeling en nadere goedkeuring aangeboden te worden. De werkzaamheden hiervoor mogen pas aanvangen als de gemeente Soest deze heeft goedgekeurd.
15. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden toont u middels een rapportage aan dat voor de appartementen een binnen niveau van 33dB (Bouwbesluit) wordt behaald (onderzoek gevelgeluidwering noodzakelijk). De werkzaamheden mogen pas aanvangen nadat de te aanleveren rapportage is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
16. U zorgt ervoor dat alle nieuwe appartementen beschikken over een geluidluwe gevel in welke ten minste één te openen raam aanwezig is.
18. U zorgt ervoor dat u niet bouwt op vervuilde grond. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden levert u een asbestonderzoek conform NEN 5707 aan. U voert de werkzaamheden pas uit nadat het onderzoek goedgekeurd is door het bevoegd gezag.
19. U zorgt ervoor dat de – op de situatietekening aangegeven nieuwe parkeerplaatsen – aangelegd worden volgens deze tekening.

Legeskosten

Voor het behandelen van de aanvraag moet u legeskosten betalen. De hoogte van het bedrag is onder meer afhankelijk van de bouwkosten. In bijlage 2 vindt u een voorlopige berekening van de legeskosten. Binnenkort ontvangt u een nota voor het legesbedrag.

Ontwerp

Grondslag en motivering

In bijlage 2 vindt u de wetsartikelen waarop dit besluit is gebaseerd, de motivering van onze beslissing en de grondslag van de legesberekening.

Procedure en terinzagelegging

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpbesluit ligt, samen met het ontwerp-bestemmingsplan 'Plesmanstraat', van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage.

In de bekendmaking van de terinzagelegging is aangegeven op welke wijze u een zienswijze kunt indienen. Vermeldt u daarbij in ieder geval het zaaknummer 676198.

Gedurende deze periode is/zijn er x/geen zienswijze(n) ingediend met betrekking tot de ontwerp omgevingsvergunning.

De zienswijze geeft wel/geen aanleiding om deze omgevingsvergunning alsnog te weigeren/aan te passen.

Inwerkingtreding ***Pas van toepassing bij het definitieve besluit***

Omdat voor deze vergunning de coördinatieregeling is gevolgd, treedt deze omgevingsvergunning op grond van artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroep ***Pas van toepassing bij het definitieve besluit***

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking beroep instellen. Meer informatie over deze procedures leest u in bijlage 3.

Ontwerp

Meer informatie?

Heeft u nog vragen of opmerkingen? [redacted] telefoon (035) 6093411 [redacted] Telefonisch bereikbaar tot 12.30 uur.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders

[redacted]

Bijlagen: Bijlage 1: Tekeningen en documenten behorend bij besluit
Bijlage 2: Wetgeving, motivering en leges
Bijlage 3: Beroep instellen
Bijlage 4: Tips en aandachtspunten

Kopie aan: [redacted]

Ontwerp

Bijlage 1 Tekeningen en documenten behorend bij besluit

Document kenmerk	Omschrijving/tekeningnummer	Datum ingediend
707379	BS 8023793_1693504727046_6893_-_Funderingsadvies_Soesterberg_PMS.pdf	31 augustus 2023
707380	BS 8023793_1693504727087_R-222095-DO-002_Plesmanstraat_Uitgangspunten.pdf	31 augustus 2023
707381	BS 8023793_1693504727141_T-222095-DO-PMS-001_B_Fundering_op_staal.pdf	31 augustus 2023
707382	BS 8023793_1693504727155_T-222095-DO-PMS-100_B_Begane_grond.pdf	31 augustus 2023
707383	BS 8023793_1693504727177_T-222095-DO-PMS-101_A_1e_Verdieping.pdf	31 augustus 2023
707384	BS 8023793_1693504727191_T-222095-DO-PMS-102_A_2e_Verdieping.pdf	31 augustus 2023
707385	BS 8023793_1693504727205_T-222095-DO-PMS-103_A_3e_Verdieping-dak.pdf	31 augustus 2023
707386	BS 8023793_1693504727219_T-222095-DO-PMS-200_Vorm_details_B.pdf	31 augustus 2023
707387	BS 8023793_1693505037655_5945do_VenG-plan_20230830_PMS.pdf	31 augustus 2023
707388	BS 8023793_1693505037687_5945PMS_DO_400_Details_20230828.pdf	31 augustus 2023
707389	BS 8023793_1693505037878_5945PMS_DO_BC-101_Brandcompartimentering_20230828.pdf	31 augustus 2023
707390	BS 8023793_1693505037927_5945PMS_DO_BVO-101_Bruto_vloeroppervlak_20230828.pdf	31 augustus 2023
707391	BS 8023793_1693505037973_5945PMS_DO_GO-101_Gebruiksoppervlak_20230828.pdf	31 augustus 2023
707392	BS 8023793_1693505038023_5945PMS_DO_infoblad_trap_met_bomen_20230828.pdf	31 augustus 2023
707393	BS 8023793_1693505038035_5945PMS_DO_kleur-_en_materialenstaat_20230828.pdf	31 augustus 2023
707394	BS 8023793_1693505038047_5945PMS_DO_S01_Situatie_bestaand_20230828.pdf	31 augustus 2023
707395	BS 8023793_1693505038077_5945PMS_DO_S02_Situatie_nieuw_20230828.pdf	31 augustus 2023
707396	BS 8023793_1693505038139_5945PMS_DO_VG-101_Verblijfsgbieden_20230828.pdf	31 augustus 2023
707397	BS 8023793_1693505038191_5945PMS_DO-100_Begane_grond_en_1e_verdieping_20230828.pdf	31 augustus 2023
707398	BS 8023793_1693505038288_5945PMS_DO-101_2e_Verdieping_en_dakvlakken_20230828.pdf	31 augustus 2023
707399	BS 8023793_1693505038381_5945PMS_DO-201_Gevels_20230828.pdf	31 augustus 2023

Ontwerp

707400	BS 8023793_1693505038566_5945PMS_DO-301_Doorsneden_20230828.pdf	31 augustus 2023
707401	BS 8023793_1693505286879_A0723_-_Rapportage_verkennend_bodemonderzoek.pdf	31 augustus 2023
707402	BS 8023793_1693505287188_AO_Rapport_flora_en_fauna.pdf	31 augustus 2023
707403	BS 8023793_1693505287323_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012_Soesterberg_PMS.pdf	31 augustus 2023
707404	BS 8023793_1693505545932_2021-109_jst_20230224_tek_DO_CEI_-1_-_Fundering.pdf	31 augustus 2023
707405	BS 8023793_1693505545949_2021-109_jst_20230224_tek_DO_CWI_-1_-_Fundering.pdf	31 augustus 2023
707406	BS 8023793_1693505545966_2021-109_rap_Plesmanstraat_bouwfysisch_rapportage.pdf	31 augustus 2023
707407	BS 8023793_1693506028382_papierenformulier.pdf	31 augustus 2023
707408	BS 8023793_1693506028397_publiceerbareaanvraag.pdf	31 augustus 2023

Ontwerp

Bijlage 2 Wetgeving, motivering en leges

Toepasselijke wettelijke regeling
De activiteit 'bouwen' is beoordeeld op grond van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder a alsmede artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Motivering
De aanvraag betreft het realiseren van 27 woningen op het perceel Plesmanstraat 13-39.

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan Plesmanstraat is van toepassing. Binnen dit plan heeft het perceel de enkelbestemmingen 'Wonen- Gestapeld', 'Tuin (specifieke bouwaanduiding – galerij' en 'Verkeer'. Daarnaast kent het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' en geldt de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – weg'.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Voor uitbreidingen met een oppervlakte van minder dan 10.000 m^2 gelden namelijk geen aanvullende eisen. Het bouwplan blijft hier ruimschoots onder.

Het oprichten van de 27 woningen past binnen de gebruiksregels van de enkelbestemming 'Wonen – gestapeld'. Binnen deze bestemming is het toegestaan ten hoogste 27 woningen te realiseren. Daarnaast past het plan binnen de maximale bouwhoogte van 10 meter. Het hoofdgebouw is binnen het bouwvlak gesitueerd en de galerij valt binnen de enkelbestemming 'Tuin (specifieke bouwaanduiding – galerij)'.

De gebiedsaanduiding 'Geluidszone – weg' vormt eveneens geen obstakel voor de uitvoering van het plan. Op basis van de verrichtte onderzoeken vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering voor de ontwikkeling van de beoogde woningen. Om een goed woon- en leefklimaat voor de woningen te garanderen, is er een voorschrift aan deze vergunning verbonden.

Parkeren
Het plan voldoet – met de aanleg van 3 aanvullende parkeerplaatsen – aan de nota parkeernormen en vanuit verkeerskundig oogpunt kan worden ingestemd met deze ontwikkeling. De aanleg van de vereiste parkeerplaatsen wordt voorzien op het perceel in de enkelbestemming 'Verkeer'.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening
Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Soest 2017 zolang u de hierover gestelde voorschriften naleeft.

Welstand
Het bouwplan is voor advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) voorgelegd. In de vergadering van 22 december 2023 heeft de commissie het volgende advies uitgebracht:

Het betreft wijzigingen van een op 1 september 2023 door de commissie positief geadviseerd schetsplan.

De commissie adviseert negatief op het nu voorliggende plan. Zij is van mening dat een vergaande verschraling van het ontwerp heeft plaatsgevonden. De oorspronkelijke opbouw in de gevalsbehandeling (van onder naar boven: geribd metselwerk op de begane grond; vlak metselwerk in een andere tint op de eerste verdieping en witgekeimd metselwerk op de bovenste laag) gaat bijna volledig verloren. Daarmee wordt teveel aan ruimtelijke kwaliteit ingeboet.

Ontwerp

Verder vindt de commissie de gevelvlakken rondom de hoofdentree ongewenst vanwege het té gesloten karakter. De linker kopgevel is erg gesloten van expressie en daardoor onvoldoende van ruimtelijke kwaliteit.

De commissie pleit dringend voor een aanpassing van het plan waarbij de architectonische middelen die bij het schetsplan waren verwerkt blijvend ingezet worden.

Wij zijn van mening dat de vergunning desalniettemin moet worden verleend. Er is een groot maatschappelijk belang gediend met de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Dit belang is groter dan het belang dat met de beoordeling van het plan aan de redelijke eisen van welstand is gemoeid.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is uw project in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening. Het bouwplan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand. Desalniettemin verlenen u de gevraagde vergunning.

Voorlopige legesberekening

Bouwkosten	€ [redacted]
Totaal leges	€ [redacted]

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

Omschrijving		**Tarief**
2.3.1.1	Leges activiteit bouwen	€ [redacted]

Ontwerp

Bijlage 3 Beroep instellen tegen dit besluit

Zowel de vergunninghouder als andere belanghebbenden (zoals bijvoorbeeld omwonenden) kunnen juridische actie ondernemen tegen het besluit.

U kunt binnen zes weken na de dag waarop de besluiten zijn bekend gemaakt beroep instellen bij de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA DEN HAAG.

In uw ondertekende beroepschrift geeft u aan waarom u het niet eens bent met de besluiten en wat naar uw mening de beslissing van de rechter zou moeten zijn.

De besluiten treden een dag na de afloop van de beroepstermijn in werking. Als er binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan treden de besluiten niet in werking voordat op dit verzoek is beslist.

Als de besluiten onomkeerbare gevolgen voor u hebben kunt u de rechter vragen om een voorlopige voorziening. U vraagt de rechter dan om de inwerkingtreding van de besluiten verder uit te stellen.
De rechter zal uw verzoek om voorlopige voorziening alleen toewijzen als hij vindt dat er sprake is van onomkeerbare gevolgen, spoedeisend belang en serieuze aanwijzingen van fouten in het besluit.
Een verzoek om voorlopige voorziening heeft alleen kans op succes als u ook hoger beroep instelt tegen de besluiten.

Aan het indienen van een beroepschrift of verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. De hoogte van deze kosten kan variëren. Op www.rechtspraak.nl vindt u meer informatie.

Ontwerp

Bijlage 4 Tips en aandachtspunten

1. **Milieuregels bedrijven**
   Mogelijk zijn er milieuregels van toepassing op het project. Om dit te beoordelen vult u de Activiteitenbesluit Internet Module in op www.aimonline.nl. Heeft u vragen over de milieuregels dan kunt u contact opnemen met de regionale milieudienst RUD Utrecht, tel. 030-7023300.
2. **Regels brandveiligheid**
   Als u dagverblijf en/of nachtverblijf verleent aan groepen mensen is daarvoor mogelijk aanvullend toestemming van ons nodig. Bij risicovolle soorten gebruik geldt een vergunningplicht. Bij minder risicovolle soorten gebruik kunt volstaan met u een complete gebruiksmelding. Gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning of melding nodig is worden door of namens ons regelmatig gecontroleerd op de brandveiligheidseisen. Op www.omgevingsloket.nl kunt u nagaan welke situatie bij u van toepassing is.
3. **Bronbemaling/onttrekking van water**
   Bronbemaling of het anderszins onttrekken van grondwater moet u altijd vooraf melden bij het waterschap. Informatie vindt u op www.wve.nl. Doe dit tijdig. Soms is een aparte watervergunning nodig. Het waterschap beoordeelt dit.
   Voor het lozen van water uit de bronbemaling op de gemeenteriolering is een vergunning van de gemeente nodig. Hiervoor gebruikt u het formulier "aanvraag rioolaansluiting" op www.soest.nl.
   Voor lozing op oppervlaktewater is een vergunning van het waterschap nodig, zie www.wve.nl. U vraagt de vergunning aan via het formulier "watervergunning" op www.omgevingsloket.nl.
4. **Kabels en leidingen**
   Stel ruim voordat u begint met graafwerkzaamheden vast of er (dienst)leidingen van nutsbedrijven aanwezig zijn. Dit kan door een Klic-melding via www.kadaster.nl.
5. **Uitweg/inrit**
   Voor het maken van een nieuwe inrit / uitweg naar de openbare weg heeft u een vergunning nodig. Deze kunt u aanvragen via www.omgevingsloket.nl.
6. **Kappen van bomen**
   Voor het kappen van bomen is veelal vergunning nodig op grond van de Algemene plaatselijke verordening of het bestemmingsplan. In het buitengebied kan de Wet Natuurbescherming van belang zijn. Voor meer informatie kijkt u op onze website: www.soest.nl/bomen-kappen.
7. **Werken rondom bomen**
   Bij de uitvoering van werkzaamheden in, rond en met bomen moet u rekening houden met de voorwaarden en eisen die daaraan zijn gesteld. Dit voorkomt overlast en schade aan de bomen. Meer informatie hierover leest u op onze website, https://www.soest.nl/vergunningen-en-belastingen/werken-rond-bomen.
8. **Gebruik openbare weg en berijden trottoirs**
   Het is niet toegestaan om de openbare weg (inclusief wegbermen en stoepen) te gebruiken voor de opslag van bouwmaterialen, containers, schaftketen en dergelijke. Ook is het niet toegestaan om met voertuigen over de trottoirs te rijden.
   Als u toch gebruik wilt maken van een gedeelte van de openbare weg moet u vooraf een melding doen of vergunning aanvragen. Meer informatie en het aanvraagformulier vindt u met de zoekterm "obstakel" op www.soest.nl.
9. **Schade aan gemeentelijke eigendommen**
   Als de bouw leidt tot schade aan gemeente-eigendommen zal dit op kosten van de houder van de omgevingsvergunning moeten worden hersteld.
10. **Inbraakveiligheid**
    De inbraakveiligheid van woningen en gebouwen is mede afhankelijk van de kwaliteit van hang- en sluitwerk. De NEN-normen 5088 en 5089 geven hier richtlijnen voor. Bij de gemeente is hierover een brochure verkrijgbaar.

ontwerp