



Nota van Zienswijzen

Omgevingsvergunning

Lange Brinkweg 85

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte
Zaaknr.: 1200872

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen.....	4

1. Inleiding

Op 4 december 2024 heeft de gemeenteraad een concept verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgegeven zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo, voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. De concept VVGB is afgegeven ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening en bouwen' voor het oprichten van een veldschuur op het perceel Lange Brinkweg 85, kadastraal bekend sectie L, nummer 00425 (zaaknr. 964426)

De concept VVGB heeft tezamen met de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Lange Brinkweg 85 van 9 januari 2025 tot en met 19 februari 2025 ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder zijn of haar zienswijze over de concept VVGB en/of de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Lange Brinkweg 85 kenbaar maken. In totaal zijn er twee zienswijzen ingediend, zowel over de omgevingsvergunning als de VVGB.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het college het bevoegd gezag is mbt de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning en de gemeenteraad het bevoegd gezag is ten aanzien van de afgegeven concept VVGB. In deze Nota gaat het alleen over de zienswijzen mbt de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning.

In hoofdstuk 2 van deze Nota zijn deze zienswijzen opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie.

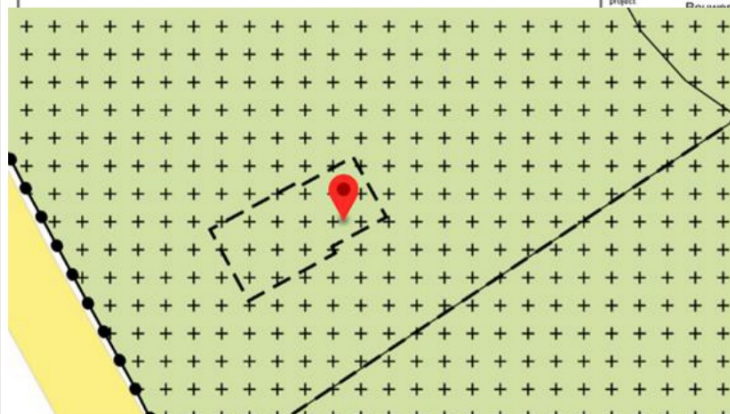
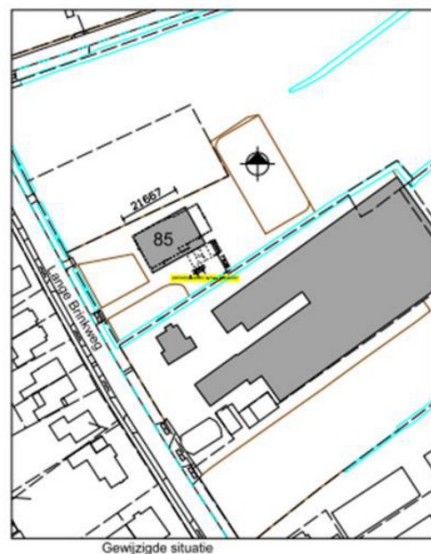
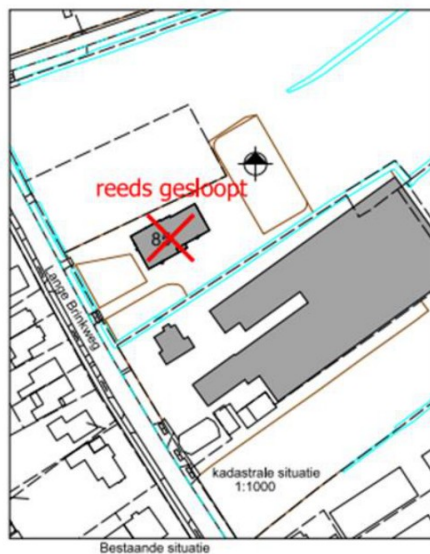
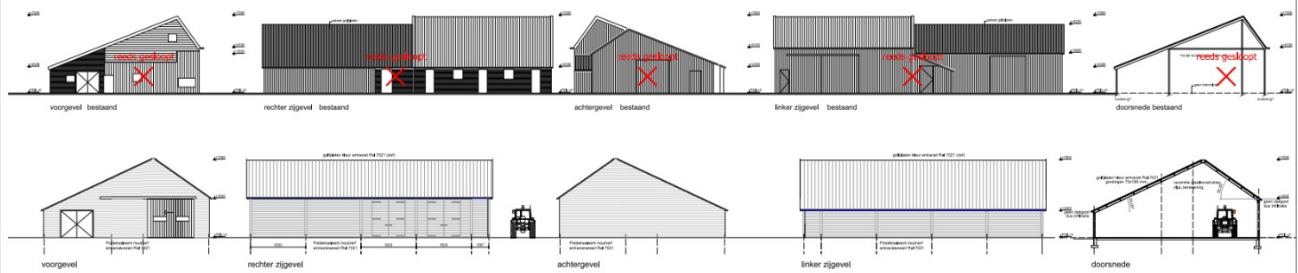
2. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een zienswijze ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01	Zienswijze nr. 1	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx
02	Zienswijze nr. 2	xxxxxx	xxxxxx	xxxxxx

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota opgenomen en van een reactie voorzien. Om het overzicht te behouden is een samenvatting van de zienswijzen gegeven. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot weigering van de omgevingsvergunning.

Nr.	ZIENSWIJZE
01.	<p>A. Vergunning verleend op basis van onjuist uitgangspunt;</p> <p><i>De huidig gebouwde schuur/loods aan de Lange Brinkweg 85 is met tijdelijke toestemming/vergunningverlening gerealiseerd, omdat aanvrager, wonend en agrarisch bedrijf voerend elders in Soest, geruime tijd geleden een brand heeft gehad in een schuur/loods op zijn erf. Om aanvrager te voorzien van tijdelijke opslagruimte, is tijdelijke toestemming/vergunning gegeven voor het bouwen van de huidig gebouwde schuur/loods aan de Lange Brinkweg 85. Dit ondanks dat de schuur/loods niet in overeenstemming is met wet- en regelgeving. Deze tijdelijke toestemming lijkt niet meer van toepassing, omdat aanvrager ruim de tijd heeft gehad om de schuur/loods op zijn eigen terrein te herstellen en weer in gebruik te nemen. Dit zou moeten leiden tot minder intensief gebruik van de Lange Brinkweg 85 en gebruik van de veldschuur zoals dat bedoeld is, namelijk ten gunste van het land waarop de veldschuur staat. Dit maakt het (verder) vergroten van de veldschuur overbodig. Maar de schuur/loods wordt alleen maar intensiever gebruikt.</i></p> <p>Reactie gemeente:</p> <p>De schuur behorend bij het agrarisch bedrijf van aanvrager is door brand verwoest en daardoor volledig onbruikbaar. Hierdoor zijn de bedrijfswerkzaamheden deels stil komen te liggen en is de noodzaak ontstaan om de opslag van materialen ten behoeve van zijn bedrijf elders op te vangen. Op 30 juni 2023 is vergunning verleend voor het realiseren van een veldschuur ten behoeve van opslag van hooi en stro, landbouwvoertuigen en landbouwmachines voor een periode van 3 jaar op het perceel Lange Brinkweg 85. Aanvrager heeft destijds ook de thans voorliggende aanvraag ingediend voor het definitief plaatsen van een veldschuur. Deze procedure kent echter een langere doorlooptijd omdat deze nog door de raad zal moeten worden beoordeeld.</p> <p>Het perceel Lange Brinkweg 85 is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachting' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – veldschuur': een veldschuur. Uit de tekening behorend bij de vergunning van 17 november 1964 blijkt, dat destijds een vergunning is verleend voor een bouwwerk met een oppervlakte van 131,44 vierkante meter op het betreffende perceel. Het huidige bouwwerk, met een oppervlakte van 325 vierkante meter, is in strijd met het bestemmingsplan. Er is onderzocht of door middel van een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, aanhef en eerste lid sub a onder 3° van de Wabo alsnog medewerking kan worden verleend aan de afwijking van de afmetingen van de veldschuur en of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plaatsen van een veldschuur, die iets groter is dan het bestemmingsplan toestaat aanvaardbaar. De verknipte bebouwingsmassa wordt omgezet naar een bouwmassa met een kapvorm met 1 nok- en goothoogte en een goothoogte die zelfs lager is dan de bestaande situatie. De stedenbouwkundige massa van het nieuwe initiatief vormt daarom een dusdanig eenduidige eenheid dat die een vooruitgang is als onderdeel van het bestaande ensemble op het erf. Ook moet daarbij opgemerkt worden dat het gebruik van de veldschuur binnen de geldende bestemming past. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing die bij de uitgebreide vergunningsprocedure is ingediend en ook deel uitmaakt van deze vergunning, biedt voldoende grondslag om daarmee in te stemmen.</p>



Uitsnede bestemmingsplan landelijk gebied

Zoals hierboven omschreven is de voorliggende aanvraag in strijd met het bestemmingsplan. Alleen wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kan het college de omgevingsvergunning verlenen voor deze afwijking van het bestemmingsplan, mits de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgeeft.

Gezien het bovenstaande bestaan er planologisch gezien dan ook geen bezwaren tegen het voorliggende bouwplan. Er is dan ook geen enkele reden om aan te nemen dat dit planvoornemen nadelige gevolgen zal hebben voor de ruimtelijke kwaliteit. De conclusie is dan ook dat het afwijken van het vigerende bestemmingsplan voor dit project niet op ruimtelijke of beleidsmatige belemmeringen stuit. Het betreffende bouwwerk wordt dan ook als ruimtelijk aanvaardbaar aangemerkt. Op grond van het

vorenstaande is de conclusie gerechtvaardigd dat er geen milieu- of omgevingsaspecten zijn die de voorliggende aanvraag in de weg staan. Gezien het feit dat er geen sprake is van een onevenredige ruimtelijke impact kan de omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 2.12, aanhef en eerste lid sub a onder 3° van de Wabo mits de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgeeft.

Conclusie:

De zienswijze slaagt niet.

B. Huidig en voorgenomen gebruik veldschuur in strijd met bestemmingsplan;

Het huidige gebruik van de schuur/loods en terrein aan de Lange Brinkweg 85 zorgt voor overlast bij omwonenden:

- Er is dagelijks meermalig verkeer dat het terrein op en af gaat. De voertuigen produceren veel lawaai;*
- Het terrein is significant opgestort met zand, wellicht om de toegankelijkheid en intensief gebruik van het terrein voor (zware) voertuigen mogelijk te maken. De originele grondsoort van het terrein is zwarte grond/veen, dus geen (geel) zand. Het aangebrachte zand zorgt bij droog weer voor veel stof (vergelijkbaar met de illegale paardenbakken die op het terrein waren gerealiseerd).*
- De voertuig-bewegingen vinden ook later op de avond plaats. Naast de onrust in de woonomgeving, zorgt het ook licht-overlast. De verlichting/schijnwerpers van de voertuigen schijnen de huizen in en verblinden.*
- Aan de schuur/loods is een schijnwerper bevestigd die automatisch aan gaat en de huizen in schijnt en verblindt.*
- Er worden weer machines gestald op het omliggende terrein, terwijl dit niet is toegestaan. Machines mogen uitsluitend in de schuur/loods mag worden gestald.*
- Op het terrein zijn bouwmaterialen (grondverharding) gestald, wat niet in lijn is met het toegestane grondgebruik.*
- De schuur/loods is voorzien van inrichting en installaties die niet (niet nader ingevuld, steller collegevoorbeeld)*

Reactie gemeente:

In de aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft aanvrager ingevuld dat het bouwwerk zal worden gebruikt als veldschuur.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) moeten burgemeester en wethouders bij de beoordeling van de aanvraag ervan uit gaan dat een bouwwerk zal worden gebruikt op de wijze zoals omschreven is in de aanvraag, tenzij redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede voor andere doeleinden zal worden gebruikt (Zie o.a. de uitspraken van 7 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:761, 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1018 en 30 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:949).

Het is ook vaste rechtspraak van de ABRvS (zie o.a. de uitspraken van 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3538, 21 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1591 en 20 april 2022 ECLI:NL:RVS:2022:1152) dat bij de toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan niet slechts dient te worden gezien of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt, maar dient mede te worden beoordeeld of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht. Dit houdt concreet in dat een bouwwerk in strijd met de bestemming moet worden geoordeeld indien redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Middelhogere verwachting' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – veldschuur': een veldschuur.

In lid 1.115 van de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' is veldschuur gedefinieerd als een in het open veld of weiland aanwezig agrarisch gebouw, dat bestemd is voor agrarische opslag of voor stallen van dieren.

Ingevolge lid 3.1, onder aanhef en onder a, b en c, alsmede voor p, zijn de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden bestemd voor:

- het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.12 onder b;
- behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in bijlage 1 van de planregels;

	<p>c. behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden; alsmede uitsluitend:</p> <p>p. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': een veldschuur;</p> <p>Op grond van het voorgaande concluderen wij het volgende: Volgens vaste rechtspraak moeten wij er van uitgaan dat gebruik volgens de aanvraag zal plaatsvinden. Dit wordt anders als er concrete aanknopingspunten zijn dat de veldschuur anders zal worden gebruikt dan waarvoor deze is aangevraagd.</p> <p>Wij zijn er mee bekend dat bij controles van onze toezichthouder producten waren opgeslagen die geen betrekking hadden op agrarische opslag of voor stalling van dieren. Daarnaast hebben wij zaken aangetroffen buiten de bestaande agrarische veldschuur. Voor zover er strijdigheden met het bestemmingsplan voortduren na realisatie van het aangevraagde bouwplan, dan zullen wij daarop handhaven.</p> <p>In beginsel handhaven wij met toepassing van een last onder dwangsom. Als zich een situatie voordoet als bedoeld in artikel 5.19, eerste lid, onder a t/m d van de Wabo, dan zijn wij bevoegd om de vergunning in te trekken.</p> <p>Voor wat betreft overlast door de vele voertuigbewegingen en hinder door binnen schijnende autolichten, kan gesteld worden dat overlast/hinder niet geheel is uit te sluiten, maar dat van onevenredige of onacceptabele overlast/hinder geen sprake is.</p> <p>Conclusie: De zienswijze faalt.</p> <p>C. Uitbreiding tast open ruimte en vrij polderzicht Eempolder en Soesterbrink aan;</p> <p><i>In het ontwerp instemming verklaring van geen bedenkingen staat dat de nieuwe schuur geen toevoegingen heeft ten opzicht van de oude schuur. Dat is onjuist.</i></p> <p><i>In de Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 85 staat: De nieuwe veldschuur heeft een andere vorm (korter, maar breder) dan de inmiddels gesloopte veldschuur. Hierdoor wordt deze gedeeltelijk buiten het aanduidingsvlak gebouwd. Bovendien is er een vergunning uit 1964 voor een veldschuur van 131 m² terwijl de gesloopte veldschuur een oppervlakte heeft van 325 m². Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien om de uitbreiding planologisch te kunnen legaliseren.</i></p> <p><i>Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming " Waarde - Archeologie - Middelhoge ver wachting." Op grond van deze bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien daarvoor dieper dan 030, meter, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 500 m² bedraagt.</i></p> <p><i>Verder lijkt er ook een onwenselijke uitbreiding/intensivering van het gebruik door het realiseren van drie parkeerplaatsen op het terrein aan de Lange Brinkweg 85. Naast het feit dat een veldschuur geen verharde parkeerplaatsen nodig heeft, hebben parkeerplaatsen ook een negatief effect op de open ruimte en vrij polderzicht Eempolder en Soesterbrink.</i></p> <p>Reactie gemeente: Heeft betrekking op de VVGB</p>
02.	<p>A. Overtreding van bestemmingsplanregels:</p> <p><i>De bestaande veldschuur op het perceel Lange Brinkweg 85 is groter dan vergund. Volgens de planregels van het bestemmingsplan mogen het oppervlak en de hoogte van de bebouwing niet meer bedragen dan de vergunde maatvoeringen. De bestaande veldschuur overschrijdt deze vergunde maatvoeringen.</i></p>

Reactie gemeente:
Heeft betrekking op de VVGB

B. Legaliseringsrisico;

Door de verlening van deze vergunning ontstaat de mogelijkheid om illegale situaties te legaliseren. Dit kan leiden tot precedentwerking voor soortgelijke bestemmingen. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om binnen deze bestemming een grondgebonden veehouderijbedrijf uit te oefenen.

Reactie gemeente:
Heeft betrekking op de VVGB

C. Procedurele onduidelijkheden;

Er zijn onduidelijkheden met betrekking tot de aanvraagdata van de omgevingsvergunning. De vergunning is op 30 september 2022 aangevraagd, maar uit openbare bronnen blijkt dat er eerder een aanvraag is gedaan op 14 april 2021, die op 8 december 2021 is verleend en op 27 september 2022 is ingetrokken. Dit roept vragen op over de volledigheid en transparantie van de procedure omtrent deze ontwerpbeschikking.

Reactie gemeente:

Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat de destijds verleende vergunning is ingetrokken, omdat de reguliere procedure werd toegepast in plaats van de uitgebreide procedure.

Conclusie:

Deze zienswijze slaagt niet.

D. Gemeentelijke besluitvorming:

In de gemeenteraadsvergadering van 5 november 2024 is besloten medewerking te verlenen door de uitgebreide procedure toe te passen voor het uitbreiden van de veldschuur, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo. Dit besluit lijkt echter gebaseerd op onvolledige informatie.

Reactie gemeente:

Alle relevante stukken zijn destijds aangeleverd voor de raadsvergadering van 4 december 2024

Conclusie:

Deze zienswijze slaagt niet.