



Nota van Zienswijzen

VVGB

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 nog opgemerkt dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is ten aanzien van de afgegeven concept VVGB en het college het bevoegd gezag is mbt ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Lange Brinkweg 85. In deze Nota gaat het alleen over de zienswijzen mbt de concept VVGB.

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 het niet verlenen van de VVGB.

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: Heeft betrekking op de omgevingsvergunning</p> <p>B. Huidig en voorgenomen gebruik veldschuur in strijd met bestemmingsplan;</p> <p><i>Het huidige gebruik van de schuur/loods en terrein aan de Lange Brinkweg 85 zorgt voor overlast bij omwonenden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>• Er is dagelijks meermalig verkeer dat het terrein op en af gaat. De voertuigen produceren veel lawaai;</i><i>• 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).</i><i>• 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.</i><i>• Aan de schuur/loods is een schijnwerper bevestigd die automatisch aan gaat en de huizen in schijnt en verblindt.</i><i>• Er worden weer machines gestald op het omliggende terrein, terwijl dit niet is toegestaan. Machines mogen uitsluitend in de schuur/loods mag worden gestald.</i><i>• Op het terrein zijn bouwmaterialen (grondverharding) gestald, wat niet in lijn is met het toegestane grondgebruik.</i><i>• De schuur/loods is voorzien van inrichting en installaties die niet (niet nader ingevuld, steller collegevoorbeeld)</i> <p>Reactie gemeente: Heeft betrekking op de omgevingsvergunning</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 opzichte van de oude schuur. Dat is onjuist.</i> <i>In de Partiële herziening Bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 85 staat:</i></p>

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.

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.

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.

Reactie gemeente:

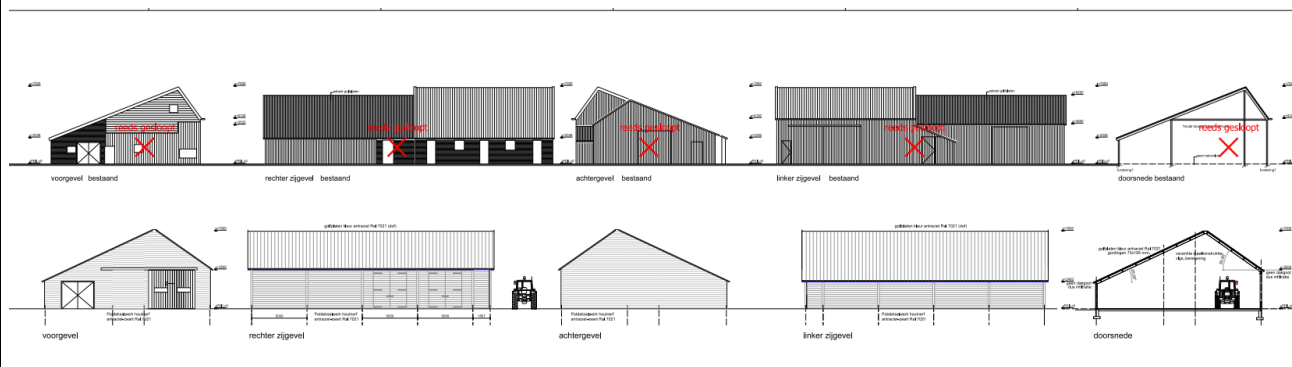
Belangrijk uitgangspunt van de landschappelijke inpassing is handhaving van het open zicht naar de polder als belangrijke kwaliteit van de locatie in het algemeen. Het kenmerk van een veldschuur is dat deze in het open veld staat. Inpassing door landschapselementen is dan ook niet aan de orde.

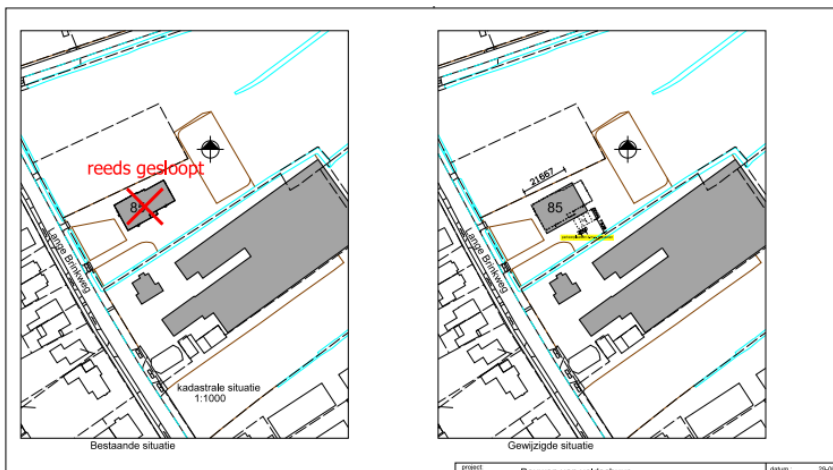
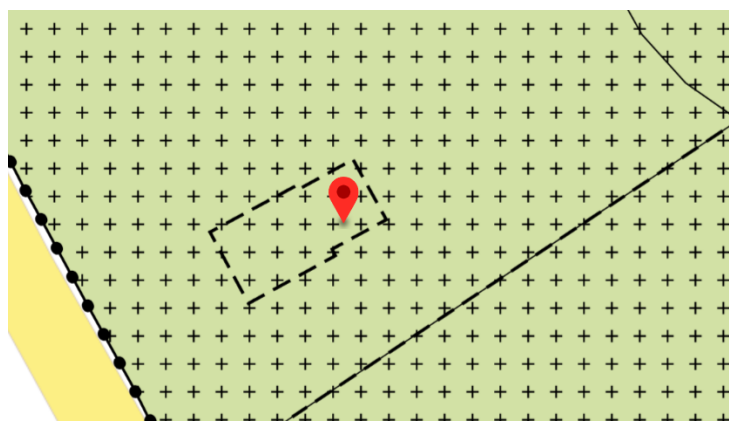
Het gaat om een stal in het open veld met een groene omgeving. De locatie van de nieuw te bouwen/ gebouwde stal is akkoord, deze is conform positie en locatie van de oude stal. Geen grote vlakken gesloten verharding, een functioneel klein deel bij de ingang van de schuur is mogelijk. Verharding voor toerit en parkeren kan worden uitgevoerd in halfverharding zoals grasbetontegels met een groen aanzicht.

Minimale hoeveelheid erfafscheidingen. Hekwerk aan straatzijde is gangbaar en prima. Voor de flora en fauna is het terugbrengen van een kleine bosschage van een paar grote struiken met een boom landschappelijk wenselijk. Dit geeft een minder harde aanblik en voorziet daarnaast in schuil gelegenheid voor vogels en kleine zoogdieren.

De voorliggende aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Zie onderstaande afbeeldingen voor de gedeeltelijke overschrijding van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – veldschuur': een veldschuur. 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.





Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied

In geval van ontwikkelingen van terreinen groter dan 500 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld dient in principe voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De bodemingreep is in dit geval kleiner. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening) is van toepassing op nieuw- en verbouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Het bouwplan voldoet aan de parkeereis zoals gesteld in voornoemde Nota.

Conclusie:

Deze zienswijze treft geen doel.

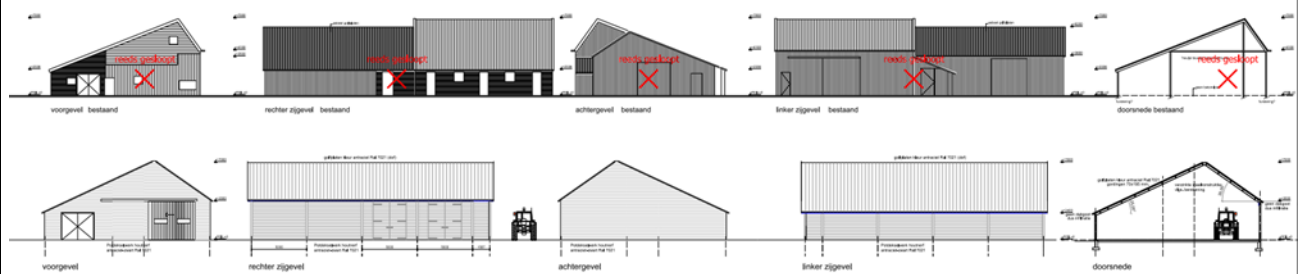
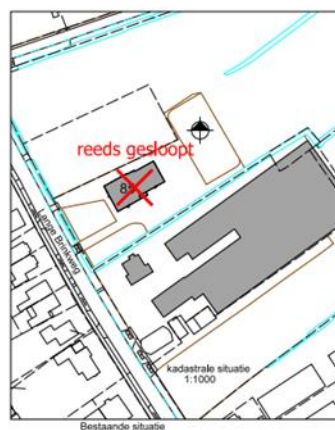
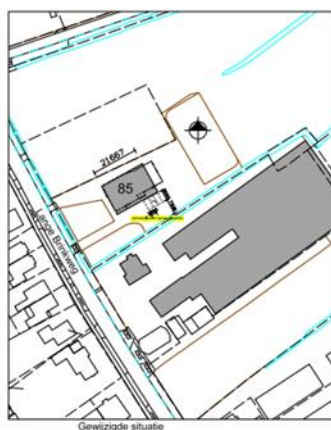
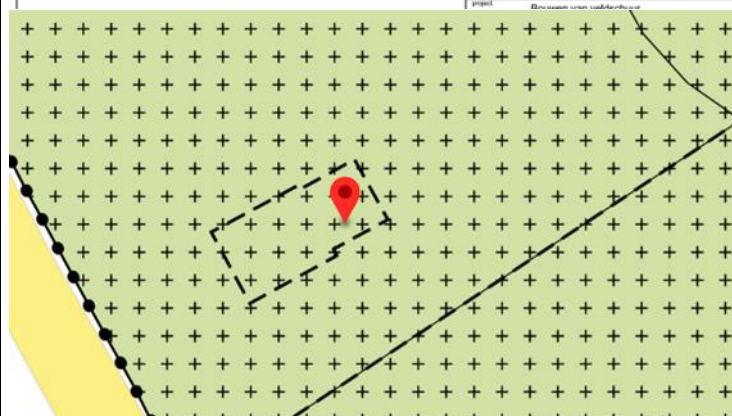
02. A. Overtreding van bestemmingsplanregels:

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.

Reactie gemeente:

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.

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.



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:

Deze zienswijze treft geen doel.

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:

Op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' is het bij recht toegestaan om op het betreffende perceel een veldschuur op te richten. Na een afgewogen belangenafweging is de conclusie 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. Dit kan dus niet leiden tot precedentwerking voor soortgelijke bestemmingen.

Conclusie:

Deze zienswijze slaagt niet.

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:

Heeft betrekking op de omgevingsvergunning

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.