



Gemeente
Soest



Soest, 8 januari 2025

Verzonden: 8 januari 2025

Afdeling : Dienstverlening, team Vergunning & Handhaving
Zaaknummer : **296343**
Aanvraagnr. : 7291293
Onderwerp : Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Lange Brinkweg 85 in Soest

Beste 

U heeft op 30 september 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor het bouwen van een veldschuur op het perceel Lange Brinkweg 85, kadastraal bekend sectie L, nummer 00425. U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouwen

In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Besluit over uw aanvraag

Wij verlenen de vergunning voor de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouwen

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

Procedure/zienswijze

In het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, ligt dit ontwerpbesluit daarom **van 9 januari 2025 tot en met 19 februari 2025** ter inzage bij de Gemeente Soest. Tegen dit ontwerpbesluit en de gelijktijdig ter inzage liggende verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad kan een zienswijze worden ingediend. U kunt dit schriftelijk of mondeling doen. U kunt een zienswijze sturen naar Postbus 2000, 3760 CA Soest, onder vermelding van het zaaknummer 296343. Voor het maken van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via 035-6093411 en vraagt u dan naar 



Rechtsbescherming

(Pas van toepassing bij het definitieve besluit)

De beroepstermijn duurt zes weken en begint de dag na de verzending van deze brief. Belanghebbenden en eenieder die een zienswijze heeft ingediend bij het ontwerp besluit kan beroep instellen tegen deze vergunning. Zij kunnen ook de rechter vragen om de werking van de vergunning uit te stellen. Meer informatie over deze procedures leest u in bijlage 3.

Legeskosten

Voor het behandelen van de aanvraag moet u legeskosten betalen. In bijlage 2 vindt u een voorlopige berekening van de legeskosten. Binnenkort ontvangt u een nota voor het legesbedrag.

Meer informatie?

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neemt u dan gerust contact op met [redacted] telefoon (035) 6093411 of e-mail [redacted]@soest.nl. Telefonisch bereikbaar tot 12.30 uur.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders



Bijlagen: Bijlage 1: Tekeningen en documenten behorend bij besluit
 Bijlage 2: Wetgeving, motivering en leges
 Bijlage 3: Instellen beroep

Kopie aan: [redacted] @lmdesign.nl; info@lammetjeskijken.nl



Bijlage 1 Tekeningen en documenten behorend bij besluit

Document kenmerk	Omschrijving/tekeningnummer	Datum ingediend
330877	BS 7291293_1635947221724_Quickscan_FF_2.0.pdf	30 september 2022
330880	BS Ruimtelijke onderbouwing-7291293_1664528383661_0342-65-Totaal_versie_29_september_2022.pdf NB De regels en plankaart (verbeelding) in dit document maken geen onderdeel uit van dit besluit	30 september 2022
330881	BS 7291293_1664528789265_papierenformulier.pdf	30 september 2022
330882	BS 7291293_1664528789278_publiceerbareaanvraag.pdf	30 september 2022
675752	BS Bouwtekeningen-7291293_1688028915564_21-937-01_29062023.pdf	29 juni 2023
675753	BS Situatietekening-7291293_1688028915657_21-937-02_29062023.pdf	29 juni 2023
675754	BS Detailtekening-7291293_1688028915665_21-937-03_29062023.pdf	29 juni 2023



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). Op de afwijking van het bestemmingsplan is artikel 2.12 aanhef en eerste lid sub a onder 3° Wabo toegepast. Daarbij heeft de gemeenteraad overeenkomstig artikel 2.27 Wabo gelezen in samenhang met artikel 6.5 Bor een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Procedure

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd.

Motivering besluit

Bestemmingsplan omschrijving

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van toepassing met de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Middelhoge verwachting' met voor het als zodanig gemarkeerde deel de Functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'.

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

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

alsmede uitsluitend:

- p. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': een veldschuur;

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

Afwijking bestemmingsplan

Op basis van artikel 2.12 Wabo kan de omgevingsvergunning, voor zover deze betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke motivering

De aanvraag betreft het bouwen van een veldschuur kadastraal nummer sectie L, nummer 00245. De verknipte bebouwing massa 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. Net als de voormalige veldschuur krijgt de nieuwe veldschuur een asymmetrische kap. De nieuwe veldschuur is compacter dan de voormalige veldschuur. Ten opzichte van de al 30 jaar bestaande situatie is er daardoor sprake van een verbetering van de ruimtelijke



kwaliteit. Ook moet daarbij opgemerkt worden dat de nieuw te bouwen veldschuur binnen de bestemmingsaanduiding 'Veldschuur' ligt.

Landschap

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.

Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 11-06-2021 positief geadviseerd over het bouwplan. Wij nemen dit advies over in onze besluitvorming.

Voor het overige verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende toelichting, waarbij uiteraard wel geldt dat er geen partiële bestemmingsplanwijziging plaatsvindt maar vergunning wordt verleend voor de afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie

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, kunnen wij omgevingsvergunning verlenen voor deze afwijking van het bestemmingsplan. 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. Wij concluderen 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, besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.12, aanhef en eerste lid sub a onder 3° van de Wabo.

Voor wat betreft de bouwactiviteit doet geen van de weigeringsgronden van artikel 2.10 uit de Wabo zich voor. Wij verlenen u ook voor deze activiteit de vergunning.

Voorlopige legesberekening

Bouwkosten
Totaal leges



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

Artikel	Omschrijving
2.3.3.3	Buitenplanse afwijking
2.3.1.1	Leges activiteit bouwen

Tarief



Bijlage 3 Beroep instellen tegen dit besluit

Niet van toepassing op de ontwerpbeschikking. Pas van toepassing bij het definitieve besluit.

Zowel u als andere belanghebbenden (zoals bijvoorbeeld omwonenden) kunnen juridische actie ondernemen tegen het besluit. Dit is doorgaans slechts mogelijk als zij eerder al een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit.

U kunt binnen zes weken na de dag waarop de besluiten zijn bekend gemaakt beroep instellen bij de Rechtbank Midden- Nederland, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

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.

Het besluit treedt een dag na de afloop van de beroepstermijn in werking. Als er binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan treedt de vergunning niet in werking voordat op dit verzoek is beslist.

Als het besluit onomkeerbare gevolgen voor u heeft kunt u de rechter vragen om een voorlopige voorziening. U vraagt de rechter dan om de inwerkingtreding van het besluit 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 het besluit.

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.



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, schafketen 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.

