RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

Portefeuillehouder:
Osman Suna

Zaaknummer:
1411059

Onderwerp:
Bindend advies voor plan Peter van den Breemerweg 7

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Voorgesteld raadsbesluit
1. Kennis te nemen van, en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
a. De vergunningsaanvraag voor het realiseren van een buitenopslag op het perceel Peter van den Breemerweg 7 in Soest;
b. De conceptvergunning voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

2. In te stemmen met het afwijken van de planregels van het omgevingsplan Soest en een bindend positief advies te geven voor het realiseren van een buitenopslag op het perceel Peter van den Breemerweg 7 in Soest.

Samenvatting

Voor het perceel Peter van den Breemerweg 7 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor buitenopslag bij het bestaande agrarisch loonwerkbedrijf. De buitenopslag ligt buiten het bestaande bestemmingsvlak en past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Daarom is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.

Voor deze aanvraag is een bindend advies van de gemeenteraad vereist. Uit de ruimtelijke beoordeling blijkt dat de buitenopslag functioneel samenhangt met het bestaande bedrijf en dat het plan, met inachtneming van de aan de vergunning te verbinden voorschriften, past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voorstel is daarom om in te stemmen met het afwijken van de planregels en een positief bindend advies te geven.

Aanleiding

Op 26 september 2025 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het gebruik van het terrein aan de Peter van den Breemerweg 7 in Soest voor buitenopslag bij het bestaande agrarisch loonwerkbedrijf. De buitenopslag is voorzien buiten het bestaande bestemmingsvlak.

Het gebruik voor buitenopslag past niet binnen de regels van het geldende omgevingsplan. Het plan kan daarom uitsluitend mogelijk worden gemaakt met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde besluit over het adviesrecht onder de Omgevingswet is voor deze aanvraag een bindend advies van de gemeenteraad vereist. Het college kan de omgevingsvergunning pas verlenen nadat de gemeenteraad een bindend advies heeft uitgebracht.

De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld in te stemmen met het afwijken van de planregels en een positief bindend advies te geven over het realiseren van de buitenopslag.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het besluit wordt beoogd om het bestaande agrarisch loonwerkbedrijf in staat te stellen de benodigde buitenopslag op een functioneel geschikte locatie te realiseren.

De buitenopslag is rechtstreeks verbonden met de bestaande bedrijfsvoering. Het betreft geen nieuwe zelfstandige functie, maar ondersteunend gebruik van de gronden. Door de opslag bij het bestaande bedrijf te situeren, blijft de bedrijfsvoering op één locatie geconcentreerd.

Daarnaast wordt beoogd dat de ontwikkeling op een ruimtelijk aanvaardbare wijze wordt gerealiseerd, zonder onaanvaardbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Uit de beoordeling blijkt dat de relevante aspecten, waaronder natuur, geluid, verkeer, parkeren en ruimtelijke uitstraling, binnen aanvaardbare grenzen blijven.

Argumenten

1.1 De raad moet de relevante stukken betrekken bij de besluitvorming

De gemeenteraad moet een bindend advies geven over de aanvraag. Om dit zorgvuldig te kunnen doen, is het nodig dat de raad kennisneemt van de vergunningsaanvraag en de conceptvergunning. Dit volgt uit de eisen voor een zorgvuldige besluitvorming. De raad kan alleen een goed onderbouwd advies geven als alle relevante informatie is meegenomen.

2.1 Het plan voldoet aan de eisen van de Omgevingswet

De aanvraag is beoordeeld als een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In de ruimtelijke onderbouwing is het plan getoetst aan de Omgevingswet en beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is gekeken naar de relevante beleidskaders en naar de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Uit deze beoordeling blijkt dat het gebruik van het perceel voor buitenopslag ruimtelijk aanvaardbaar is en past binnen het geldende beoordelingskader.

2.2 De buitenopslag is functioneel en ruimtelijk verbonden met het bestaande bedrijf

De buitenopslag is nodig voor de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf op het perceel. De opslag vindt plaats op dezelfde locatie als het bedrijf en is daarmee direct verbonden aan de bedrijfsactiviteiten. Het gaat niet om een nieuwe zelfstandige functie, maar om een ondersteunend gebruik. Er worden geen bouwwerken opgericht voor de opslag. Het gaat alleen om het gebruik van de gronden. Door de opslag op deze plek te realiseren, blijft de bedrijfsvoering logisch en wordt verspreiding van activiteiten over meerdere locaties voorkomen

2.3 Het plan leidt niet tot onaanvaardbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de effecten van het plan op de fysieke leefomgeving onderzocht, zoals, natuur geluid, verkeer, parkeren en de ruimtelijke uitstraling. Uit deze beoordeling blijkt dat de buitenopslag niet leidt tot onaanvaardbare hinder voor de omgeving en dat de effecten binnen aanvaardbare grenzen blijven.

2.4 Het plan valt onder het adviesrecht van de gemeenteraad

Het plan betreft het gebruik van gronden voor buitenopslag bij een bedrijf. Dit is een niet-woonfunctie en past niet binnen het omgevingsplan. Daarbij is sprake van een uitbreiding van het grondgebruik met meer dan de toegestane 150 m^2 als bedoeld in het door de raad vastgestelde besluit over het adviesrecht onder de Omgevingswet. Op grond hiervan is een bindend advies van de gemeenteraad vereist.

Kanttekeningen
1.1 *Met een positief bindend advies wordt medewerking verleend aan gebruik dat afwijkt van het geldende omgevingsplan.*
De buitenopslag past niet binnen de geldende bestemmingsomschrijving en kan niet met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid worden toegestaan. Voor dit concrete initiatief wordt daarom gebruikgemaakt van een BOPA. De ruimtelijke beoordeling geeft voldoende aanleiding om deze afwijking aanvaardbaar te achten.

1.2 *Een positief bindend advies en een daaropvolgende vergunningverlening nemen het risico op bezwaar niet weg.*
Belanghebbenden kunnen na bekendmaking van de omgevingsvergunning binnen zes weken bezwaar maken. Zij kunnen daarnaast, wanneer daarvoor aanleiding bestaat, de rechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

1.3 *De uitvoerbaarheid van het plan blijft afhankelijk van de naleving van de vergunningvoorschriften.*
Aan de vergunning worden onder meer voorschriften verbonden ter bescherming van natuur en archeologische waarden. Wanneer tijdens werkzaamheden bijvoorbeeld beschermde soorten of archeologische resten worden aangetroffen, kan dit gevolgen hebben voor de wijze of het moment waarop werkzaamheden kunnen worden voortgezet.

1.4 *Instemmen met de afwijking zorgt ondanks voorgestelde natuurcompensatie voor een intensiever gebruik van het perceel*
De aanvraag behelst het vergroten van het bestemmingsvlak 'bedrijf' ten einde de agrarische loonbedrijfsvoering op legitieme wijze te kunnen voeren naar moderne standaarden. Hiermee wordt uiteindelijk wel een groter beslag gelegd op bedrijfsmatig gebruik van het perceel

Kosten, baten, dekking

Kosten
Voor de gemeente zijn aan het besluit geen afzonderlijke kosten verbonden.

Baten
Voor de gemeente zijn geen directe financiële baten verbonden aan het besluit.

Dekking
Omdat aan het besluit geen gemeentelijke kosten zijn verbonden, is geen afzonderlijke financiële dekking noodzakelijk.

Aanpak

Na het positieve bindende advies van de gemeenteraad neemt het college een besluit over de omgevingsvergunning.

Bij een positief besluit wordt de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend. Aan de vergunning worden voorschriften verbonden. Deze hebben onder meer betrekking op:

- het aanwezig hebben van de vergunning en bijbehorende documenten op de projectlocatie;
- uitvoering overeenkomstig de vergunde stukken;
- het melden van de start en voltooiing van werkzaamheden;
- bescherming van natuur en eventueel aanwezige beschermde soorten;
- het omgaan met eventuele archeologische vondsten.

Na vergunningverlening wordt het besluit bekendgemaakt. Belanghebbenden hebben vervolgens gedurende zes weken de mogelijkheid om bezwaar te maken.

Communicatie
De aanvrager wordt geïnformeerd over het besluit van de gemeenteraad.

Na het besluit van het college over de omgevingsvergunning wordt het besluit bekendgemaakt via de gebruikelijke kanalen, waaronder het gemeenteblad. Hiermee worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het besluit.

In de vergunning is tevens aangegeven dat belanghebbenden binnen zes weken bezwaar kunnen maken tegen het besluit.

(Uitkomsten) advies en inspraak
De initiatiefnemer heeft het plan toegelicht en afgestemd met de directe omgeving. De resultaten van deze participatie zijn opgenomen in de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing.

In de beoordeling van de aanvraag is geconcludeerd dat de voorbereiding en participatie voldoende zijn om tot besluitvorming over te gaan.

De gemeenteraad heeft in deze procedure een formele rol vanwege het bindende adviesrecht. Het college kan de omgevingsvergunning pas verlenen nadat de gemeenteraad een bindend advies heeft uitgebracht.

Na verlening van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden binnen zes weken bezwaar maken tegen het besluit.

Wettelijke grondslag en/of kader:
Voor het besluit zijn de volgende wettelijke grondslagen en beleidskaders relevant:

- **Gemeentewet**, artikel 108 juncto artikel 147, tweede lid. Deze bepalingen vormen de grondslag voor de bevoegdheid van de gemeenteraad tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente.
- **Omgevingswet**, artikel 5.1, eerste lid, onder a. De aanvraag betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- **Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**, artikel 8.0a, tweede lid, en artikel 8.0b.
- **Omgevingswet**, artikel 16.15a en 16.15b, en **Omgevingsbesluit**, artikel 4.21. Deze bepalingen zien op de adviesrol van de gemeenteraad.
- **Besluit sturingsfilosofie, adviesrecht raad, participatieplicht en aanwijzing verplichte adviescommissie**, categorie 11. Op grond hiervan valt de aanvraag onder de gevallen waarin een bindend advies van de gemeenteraad is vereist.
- Het geldende **omgevingsplan gemeente Soest**, waarin onder meer het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” en het “Parapluplan omissies en Nota Parkeernormen auto en fiets, 4e herziening” van toepassing zijn.

Beleidsevaluatie
n.v.t.

Referendum

Ondertekening

Soest, 06-10-2026

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Bob Boersema (waarnemend) Rob Metz