

# Nota van Zienswijzen

*Bestemmingsplan*

'Acht (bedrijfs)woningen Soestdijkse Grachten'

**(Geanonimiseerde versie)**



## Inhoudsopgave

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Inleiding .....               | 4  |
| 1. Zienswijzen.....           | 5  |
| 2. Staat van wijzigingen..... | 13 |

## Inleiding

Bij besluit van 13 maart 2017 heeft het college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Acht (bedrijfs)woningen Soestdijkse Grachten' ter inzage te leggen. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat de betreffende woningen gelegen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' in gebruik mogen worden genomen als bedrijfsgebouw of als bedrijfswoning. Het persoonsgebonden overgangsrecht is hier van toepassing tot het moment dat de huidige bewoners de woning hebben verlaten. De betreffende woningen krijgen de bestemming: 'Bedrijventerrein' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht'. Het betreft de woningen: 1) Industrieweg 4 en 4) Laanstraat 32 A (zie afbeelding 1).

De woningen gelegen binnen de bestemming 'Gemengd' krijgen middels dit bestemmingsplan een aanduiding 'wonen', waardoor bewoning van de betreffende woningen wordt gelegaliseerd. Het betreft de woningen: 2) Kameleonstraat 19, 3) Kostverlorenweg 3 C, 5 en 5 A, 4) Laanstraat 32 A, 5) Laanstraat 36 en 6) Industrieweg 22 (zie afbeelding 1).



afbeelding 1: plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan 'Acht (bedrijfs)woningen Soestdijkse Grachten' heeft van 30 maart tot en met 10 mei 2017 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij 4 zienswijzen ontvangen. Na overleg met de gemeente hebben 2 personen hun zienswijze ingetrokken.

In hoofdstuk 1 van deze nota worden de ingebrachte punten samengevat en zijn zij voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de evt. ambtshalve aanpassingen aangegeven.

## Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 2 zienswijzen ontvangen.

Het nummer refereert naar het nummer van de beantwoording van de zienswijze.

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

De zienswijzen van de personen/instanties die gereageerd hebben zijn samengevat in deze nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '**cursief en vet**' weergegeven'.

| Nr. | SAMENVATTING ZIENSWIJZE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <p><b>Zienswijze 1</b></p> <p>Indieners stellen dat een ambtenaar van de gemeente Soest niet definitief heeft willen bevestigen dat wat hij heeft doorgenomen met hun adviseurs, ook daadwerkelijk de juiste uitleg en toepassing is van artikel 4 Gemengd voor de locatie Kostverlorenweg 5 te Soest.</p> <p>Wanneer de gegeven toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Acht (bedrijfs)woningen Soestdijkse Grachten' door de betreffende ambtenaar van de gemeente Soest, afwijkt van de uitleg zoals in deze zienswijze is opgenomen dan tekenen wij, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, middels deze zienswijze, bezwaar aan tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Acht (bedrijfs)woningen Soestdijkse Grachten' voor de locatie Kostverlorenweg 5 te Soest. Dit houdt tevens in dat het planschade verzoek, zaaknummer 1170838, gehandhaafd blijft</p> <p><b>Reactie gemeente:</b><br/>De gegeven toelichting zoals beschreven in de zienswijze is correct. De gemeente heeft nog aan reclamanten gevraagd om de zienswijze in te trekken, echter geen resultaat.</p> <p><b>Conclusie:</b><br/><b>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</b></p> |
| 2.  | <p><b>Zienswijze 2:</b><br/>Reclamanten dringen aan op de volgende verbeteringen van de status van het perceel Industrieweg 4 in het bestemmingsplan:</p> <p>A. Industrieweg 4 een zelfstandige woonbestemming geven;</p> <p>B. Liever een "uitsterfregeling" dan persoonsgebonden overgangsrecht;</p> <p>C. Bepalen, dat het gebruik van de woning als bedrijfswoning toelaatbaar is in een combinatie met alle bedrijven, die op het bedrijfsterrein zijn gevestigd, niet alleen de belendende percelen.</p> <p><b>Reactie gemeente:</b><br/><b>Inleiding.</b><br/>Alvorens in te gaan op de zienswijzen is het goed om de historie van het perceel Industrieweg 4 in beeld te brengen.</p> <p>In 1944 is vergunning verleend tot het oprichten van een tijdelijke woning (destijds Kostverlorenweg ong., thans Industrieweg 4). Vervolgens is</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

in 1959 vergunning tot ingebruikneming van woongelegenheid Industrieweg 4 om diezelfde reden verleend aan een andere bewoner voor bewoning door 2 personen en diens gezin.

De reden dat destijds een vergunning werd verleend tot het oprichten van een tijdelijke woning (Industrieweg 4) is gelegen in het feit dat het gemeentebestuur nog geen definitieve invulling kon geven aan het industriegebied rondom het betreffende perceel. Voor het gebied rondom het betreffende perceel gold het Uitbreidingsplan 'Industrieterrein 't Hart' uit 1951. In het Uitbreidingsplan was het object Industrieweg 4 van aanvrager aangewezen als "grond bestemd voor begraafplaats" (zie afbeelding 1). Het kerkbestuur vond de uitbreiding van de begraafplaats te groot en heeft aan het gemeentebestuur verzocht om de uitbreiding te minimaliseren.



Afbeelding 1: fragment plankaart Uitbreidingsplan Industrieterrein 't Hart 1951.  
Het perceel Industrieweg 4 is rood omkaderd.

Op 17 september 1969 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Industrieterrein" vastgesteld. In dat plan had het perceel Industrieweg 4 de bestemming "Industrieterrein", welke bestemming onder meer bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen toeliet (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan 'Industrieterrein 1970'

Artikel 14 lid 3 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Industrieterrein 1970' luidt als volgt:

**Regels bestemmingsplan Industrieterrein**

**Par. IV, OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN**

**Artikel 14. Bestaande gebouwen en gronden en het gebruik ervan.**

1. Geen gebouw mag worden opgericht, indien daardoor of door de ligging, grootte, vorm of gesteldheid van het desbetreffende perceel, enig ander perceel, terrein of gebouw, dat bestaat, in een toestand zou worden gebracht, welke in strijd zou zijn met het plan.

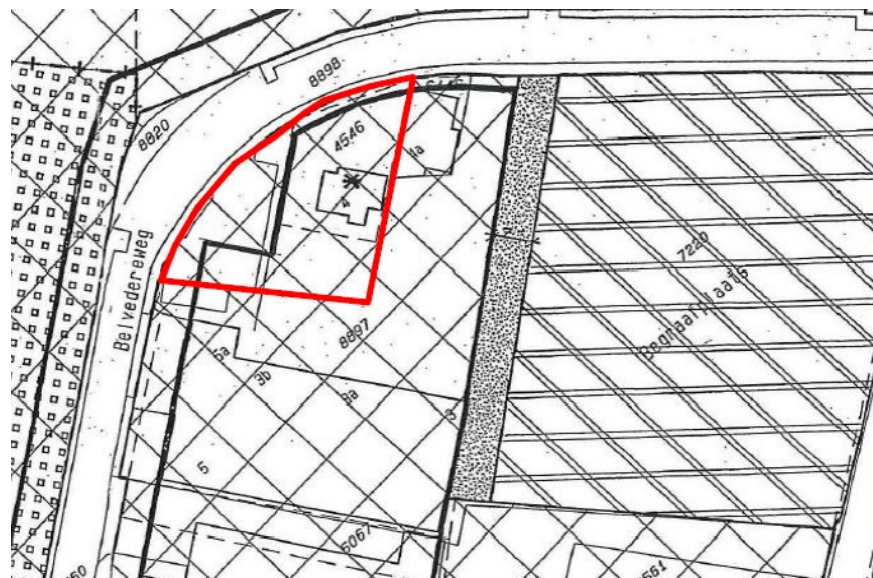
Onder een gebouw, dat bestaat wordt voor de toepassing van dit lid mede verstaan een gebouw, dat kan worden opgericht krachtens een verleende of op een reeds ingediende bouwaanvraag te verlenen bouwvergunning,

2. Grond, welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij een beoordeling van latere bouwplannen buiten aanmerking.

3. Zolang de op de kaart aangegeven bestemmingen niet zijn gerealiseerd, mogen de gronden en de bestaande bebouwing worden gebruikt, zoals op het tijdstip van de eerste tervisielegging van het plan het geval is.



In 1995 werd door de toenmalige eigenaar van Industrieweg 4 het naastgelegen perceel met als kadastrale aanduiding 'Soest G 10510' aangekocht en gebruikt ten behoeve van opslag van bouw materiaal (laden en lossen) voor het aannemersbedrijf Rademaker, waarvan de bewoner van het perceel Industrieweg 4 deel uitmaakte van het aannemersbedrijf. Het perceel Industrieweg 4 en het terrein dat in gebruik is genomen als opslagplaats voor bouw materiaal ten behoeve van het aannemersbedrijf Rademaker moet worden beschouwd als één inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Om die reden is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Soest 1997' aan het perceel Industrieweg 4 de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding 'Bedrijfswoning' toegekend, waarbij ook rekening is gehouden met het gestelde in artikel 14 lid 3 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Industrieterrein' uit 1970 (zie afbeelding 3).



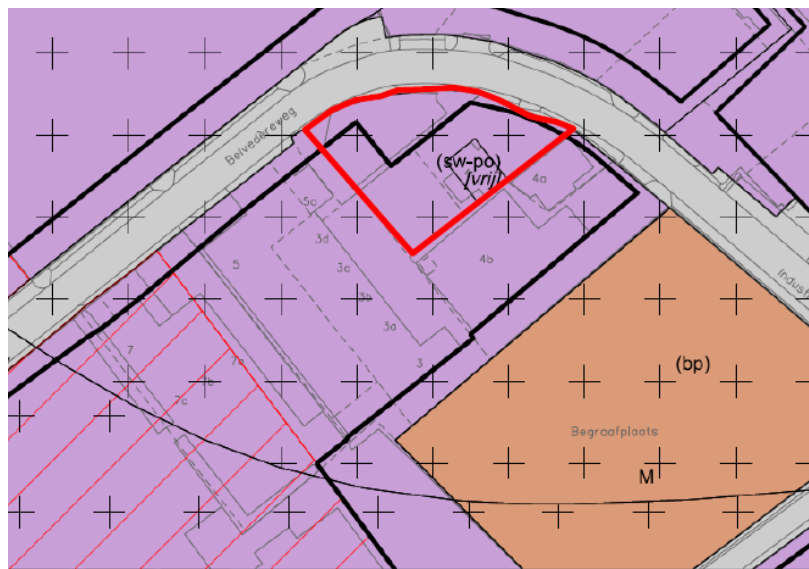
Afbeelding 3: fragment plankaart bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Soest 1997'. Het perceel is rood omkaderd.

De toenmalige eigenaar van het perceel Industrieweg 4 heeft in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Soest 1997' geen zienswijze ingebracht bij de gemeenteraad en ook geen beroep aangetekend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan is in juli 1997 onherroepelijk geworden en daarmee voor een ieder, zowel voor burgers als voor de gemeente, bindend.

Reclamanten zijn in 2002 eigenaar geworden van het perceel Industrieweg 4 en hadden kunnen weten dat het gebouw op hun perceel de aanduiding 'dienstwoning' heeft.

Op 13 december 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten' vastgesteld. Op het betreffende perceel rust de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-persoonsgebonden overgangsrecht'.

Reclamanten hebben in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten' geen zienswijze ingebracht bij de gemeenteraad en ook geen beroep aangetekend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan is in maart 2013 onherroepelijk geworden en daarmee voor een ieder, zowel voor burgers als voor de gemeente, bindend.



Afbeelding 4 Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten'.  
Het perceel is rood omkaderd.

De aan de Industrieweg 4 in het ontwerpbestemmingsplan 'Acht (bedrijfs)woningen Soestdijkse Grachten' gegeven bestemming is 'bedrijventerrein' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' met een persoonsgebonden overgangsrecht voor wie er op de datum dat het bestemmingsplan in werking treedt staat ingeschreven in de basisregistratie personen (BRP).

Deze beperkte mogelijkheid om de Industrieweg 4 te kunnen gebruiken als woning is het resultaat van een afweging van enerzijds de belangen bij continuering van de bestaande situatie (bewoning) en anderzijds de onmogelijkheid om – gegeven de aard en bestemming van de omliggende gronden - op dat adres (blijvend) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te scheppen.

Onder het voorafgaande bestemmingsplan was het gebruik als burgerwoning ook onder het overgangsrecht gebracht, maar toen was voortgezet gebruik als bedrijfswoning niet voorzien.

**Zelfstandige woonbestemming.**

**Ad (A):** De industrieweg 4 bevindt zich op een bedrijventerrein, een terrein waar de gemeente bedrijfsmatig gebruik wil stimuleren. Het bedrijventerrein laat vestiging toe van bedrijven in de milieucategorieën tot en met 3.2. De bedrijfsbebouwing van de twee belendende percelen bevindt zich zeer dicht bij de woning aan de Industrieweg 4. Geluid is (in ieder geval bij het huidige gebruik van de buurpercelen) de meest kritische factor in het woon- en leefklimaat.

Bij het huidige gebruik van de buurpercelen kan – met maatregelen die behoren tot de beste beschikbare technieken – het geluid zodanig beperkt blijven dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er kunnen zich echter andere bedrijven vestigen, met andere emissies, mogelijk met meer effect op de Industrieweg 4. Bovendien zou de term “burgerwoning” (zelfstandige woning) bij eventuele kopers van de Industrieweg 4 wellicht een verkeerde (te rooskleurige) indruk wekken. Ook daarom geen zelfstandige en in beginsel definitieve woonbestemming (als burgerwoning).

In de zienswijze wordt de aandacht erop gevestigd, dat de Industrieweg 4 voor de tweede maal als burgerwoning onder het overgangsrecht wordt gebracht. Daar is op zich niets bijzonders aan: overgangsrecht staat ononderbroken voortzetting van een bepaalde gebruiksvorm (in dit geval: bewoning als burgerwoning) toe. Afhankelijk van de omstandigheden kan die ononderbroken voortzetting lang duren, langer dan de periode dat een bepaald plan geldt. Indien dat (planologisch) onwenselijk wordt geacht, kan de raad het onder het overgangsrecht toegelaten gebruik onder dreiging van de inzet van juridische instrumenten zoals onteigening en beëindiging van de bewoning, tot een einde brengen. De raad is daar echter (tegenover de eigenaar en/of de bewoner) niet toe verplicht. Zo kan het gebruik van een bepaald grondperceel (en de daarop aanwezige bebouwing) dus onder achtereenvolgende plannen onder het overgangsrecht vallen.

**Liever uitsterfregeling dan persoonsgebonden overgangsrecht.**

**Ad B:** De mogelijk zeer lange duur dat een uitsterfregeling geldt (en er dus gewoon zou worden in de Industrieweg 4) impliceert een kans dat er (bijvoorbeeld vanaf wijziging van het gebruik, nog steeds binnen de maximale mogelijkheden van het plan) gedurende lange jaren sprake is van bewoning waar geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Het beperken van het gebruik als woning tot de bewoners, die op het moment van het van kracht worden van het plan bij de basisregistratie personen (BRP) staan ingeschreven maximaliseert de kans, dat het in beginsel niet wenselijke gebruik als woning in de tijd beperkt blijft.

**Bedrijfswoning, gekoppeld aan alle bedrijven.**

**Ad C:** Ingevolge het Activiteitenbesluit krijgen alle woningen dezelfde akoestische bescherming, met als enige uitzondering, de woning, die tezamen met een bedrijf één inrichting (in de zin van de Wabo) vormt en dan alleen nog maar in relatie met het bedrijf, dat deel uitmaakt van dezelfde inrichting, zie definitie van gevoelige gebouwen in art. 1.1. Activiteitenbesluit.

Het koppelen van een (bedrijfs)woning aan alle bedrijven in de directe omgeving komt in strijd met

(i) het beleid van de raad om het verschijnsel bedrijfswoning terug te dringen, aangezien er enerzijds weinig vraag meer naar is en anderzijds het risico in zich bergt van wonen in een niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat en

(ii) het gegeven, dat het Activiteitenbesluit milieubeheer geen onderscheid maakt tussen “bedrijfswoning” en “burgerwoning”, maar alleen tussen “woning die onderdeel is van een inrichting” en overige woningen (die dat niet zijn). Dat brengt mee, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet bestaan, in de relatie met alle bedrijven in de omgeving, behalve het bedrijf, dat met de woning één inrichting vormt. Als de woning “bedrijfswoning” zou worden, gekoppeld aan een wat verderop gelegen bedrijf, zou er – wat betreft de buurbedrijven een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moeten zijn gegarandeerd. Dat is onvoldoende zeker, nu het niet is uitgesloten, dat zich op de buurpercelen bedrijven vestigen in andere branches (met andere emissies), dan de bedrijven, die zich er nu bevinden.

**Overig commentaar**

Terzijde merken wij op, dat de gemeente van mening is dat – anders dan in de zienswijze wordt gesteld – er sedert de tweede helft van de jaren negentig een aantal jaren sprake is geweest van bewoning van een perceel waar ook opslag plaatsvond (en dus: laden en lossen) die onderdeel was van het aanneembedrijf. Dat rechtvaardigt de bestemming “bedrijfswoning” in het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Soest 1997” en de daaropvolgende plannen.

Dat in de WOZ-aanslag een huis wordt aangemerkt als “vrijstaande woning” doet niet af aan de mogelijkheid dat dat huis tegelijkertijd “bedrijfswoning” is in de zin van het bestemmingsplan. Aan de WOZ-aanslag kan daarom voor de bestemming “zelfstandige woning” geen argument worden ontleend.

In de zienswijze wordt er terecht op gewezen, dat er woningen zijn in het plangebied, die wel de bestemming “zelfstandige woning” hebben gekregen. De verschillen in bestemming zijn terug te voeren op verschillende afstanden tot (categorieën) bedrijven en de daarbij behorende zekerheid, dat er – zonder afbreuk te doen aan de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein – een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

**Conclusie:**

***De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.***

## 2. Overzicht ambtshalve wijzigingen.

Niet van toepassing.

| Zienswijzen |               |           |
|-------------|---------------|-----------|
| Ad          | Wijziging in: | Wijziging |
| 1           | -/-           | -/-       |
| 2           | -/-           | -/-       |
| 3           | -/-           | -/-       |
|             |               |           |