

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Soestdijkse Grachten’

Inhoudsopgave

<i>Bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten'</i>	1
1. Zienswijzen	4
Bijlage 1	21

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten' heeft van 9 februari 2012 tot en met 21 maart 2012 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzage legging hebben wij 15 zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijze samengevat en is een inhoudelijke reactie gegeven. Voorts is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

De ingediende zienswijzen zijn als bijlage opgenomen bij deze nota.

1. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende zienswijzen ontvangen:

1. Verseon nr. 885513;
2. Verseon nr. 884096;
3. Industrieweg 16 A te Soest;
4. Nijverheidsweg 6 te Soest ;
5. Dorresteinweg 70 te Soest
6. Koningsweg 4 te Soest;
7. Nijverheidsweg 4, 5-5A en 8-02 te Soest;
8. Dorresteinweg 5 te Soest ;
9. Zuidergracht 57 en 62 te Soest;
10. Zuidergracht 8-22 te Soest;
11. Perceel Dorresteinweg 68 A en 70 te Soest;
12. Dorresteinweg 68 A te Soest;
13. Percelen hoek Koningsweg 18/18A en Dorresteinweg 66 B/C te Soest;
14. Industrieweg 5 te Soest ;
15. Nijverheidsweg 7 te Soest.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten'

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.	NAW GEGEVENS INDIENER	ZIENSWIJZE
1.	Verseon nr. 885513	Het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Gemeentelijke reactie: n.v.t. Conclusie n.v.t.
2.	Verseon nr. 884096	In de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan heeft indiener gevraagd om de primaire watergangen te bestemmen als 'Water'. In uw inspraakreactie is aangegeven dat u aan ons verzoek niet tegemoet komt en de betreffende watergangen als "Groen-structuurgroen" zal bestemmen. Indiener stelt dat zij aan alle gemeenten in hun beheergebied verzoeken om de primaire watergangen te bestemmen als 'Water'. Voorts wijst indiener erop dat de primaire watergangen in het overige deel van de gemeente Soest wel als 'Water' bestemd zijn. Gemeentelijke reactie: In het plangebied worden de primaire watergangen bestemd als 'Water'. Conclusie Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
3.	Industrieweg 16 A Verseon nr. 8927656	Betrokkene is van mening dat hij recht heeft op een detailhandelsbestemming op zijn perceel. Betrokkene heeft een aantal documenten overgelegd waaruit zou blijken dat hij recht heeft op een detailhandelsbestemming (periodieke betaling aan Hoofdbedrijfschap Detailhandel, uittreksel Kamer van Koophandel en brief van de gemeente uit 1987). Gemeentelijke reactie: Zoals reeds in de inspraaknota is aangegeven mag de verkoop van onderdelen uit het magazijn alleen voor zover deze verkoop ondergeschikt is aan de sloopwerkzaamheden. In het thans geldende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel ook geen detailhandelsbestemming. Bij een detailhandelsbestemming mogen geen sloopwerkzaamheden worden verricht. De solitaire detailhandel wordt op het bedrijventerrein niet toegestaan omdat het gemeentelijk beleid erop is gericht dat er een duidelijk winkelcentrum voor Soest is zonder verspreid liggende winkels.

		Conclusie De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
4.	Nijverheidsweg 6 Verseon nr. 882811	Betrokkene maakt bezwaar tegen de beslissing om de woning niet als "wonen" maar als "persoonsgebonden overgangsrecht" te bestemmen. Zij verwijten de gemeente nalatigheid en het geven van ondeugdelijke informatie ten aanzien van de door hen gedane aankoop van het pand Nijverheidsweg 6. Als de gemeente direct dan wel eerder had gereclameerd en/of ons had voorzien van de juiste informatie dan waren wij niet tot de koop overgegaan of hadden wij direct na de koop in beroep kunnen gaan tegen alle partijen die bij de aankoop een aandeel hadden. Zelfs na 7 jaar stilte plakt u er nog een jaar "reactietijd" op onze inspraakreactie bij. Tijd blijkt u niet te deren, maar u heeft ons inmiddels alle mogelijkheden ontnomen om uit deze situatie te geraken/blijven. Gemeentelijke reactie: Reeds bij het opstellen van de vorige bestemmingsplannen is besloten dat bedrijfswoningen in de regel niet meer noodzakelijk zijn op een bedrijventerrein. Een andere reden hiervoor was de scheiding van wonen en werken. Het milieu op een bedrijventerrein is van onvoldoende kwaliteit om te wonen en zeker om woonfuncties te intensiveren. Ook nu weer zullen om deze twee redenen een aantal bedrijfswoningen die niet meer als zodanig in gebruik zijn, worden wegbestemd. Zoals reeds in de inspraaknota is aangegeven is er thans geen aanleiding om een andersluidend standpunt in te nemen. Ten tijde van de verkoop van de woning is door het notariskantoor op grond van het kettingbeding in het eigendomsbewijs, aan het college verzocht of het verbod tot verkoop anders dan ten behoeve van het toenmalige bedrijf nog van toepassing is. Op dat moment was het voor aspirant-kopers reeds duidelijk dat verkoop aan hen als niet zijnde in dienst bij het toenmalige bedrijf, in strijd was met het eigendomsbewijs en met het bestemmingsplan. Het toestaan van burgerwoningen zal gevolgen hebben voor de reeds bestaande bedrijven. De richtafstand van burgerwoningen ten opzichte van bedrijven wordt in dat geval groter. Het pand krijgt op de verbeelding de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht'. Dit houdt in dat het huidige gebruik mag worden voortgezet door diegene die het gebouw gebruiken ten tijde van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Als bestaande gebruiker wordt alleen de persoon of personen aangemerkt die op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie staan ingeschreven op dit adres. Conclusie De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

5.	Dorresteinweg 70, nr. 890496	Betrokkene verzoekt om de bestemming van het perceel te wijzigen naar de bestemming bedrijven. In het schrijven van de gemeente Soest d.d. 25 januari 2012 is aangegeven dat er geen concrete plannen bekend zijn voor het starten van bedrijfsactiviteiten op het perceel Dorresteinweg 70. De reden dat betrokkene de wijziging aanvraagt is dat hij per 1 januari 2012 een bedrijf is begonnen met de naam Schothorst Agri (zie bijlage copie inschrijving Kamer van Koophandel). De werkzaamheden van Schothorst Agri bestaan uit Agrarische dienstverlening, agrarisch advies, opslag en transport agrarische producten. Momenteel heeft hij een mobile mestscheider (met een lengte van 8 meter) in de verhuur welke op de Dorresteinweg 70 na werktijd gestald zal worden. In de toekomst zal hij ook mestscheiders gaan verkopen aan de eindgebruikers in de agrarische sector dit allemaal voor een beter milieu. Gemeentelijke reactie: Het perceel Dorresteinweg 70 heeft in het geldende bestemmingsplan 'De Grachten 2000' de bestemming Wonen. In het voorontwerp heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' gekregen. In het verleden was hier een kwekerij gevestigd en was het perceel ook als zodanig bestemd. Nu wordt er gewoond en worden er hobbymatig paarden gehouden. Destijds geen concrete plannen voor het starten van bedrijfsactiviteiten bij de gemeente bekend. Aangezien er stedenbouwkundig geen bezwaren zijn het perceel te bestemmen voor bedrijfsdoeleinden en dit een logische voortzetting is van overige bedrijfsbestemmingen langs de Dorresteinweg, is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Bedrijventerrein. Gelet op het feit dat de eigenaar thans een bedrijf heeft opgestart zal de wijzigingsbevoegdheid worden opgeheven en wordt het perceel als 'Bedrijventerrein' (milieucategorie 2) bestemd. Conclusie Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen.
6.	Koningsweg 4 Verseon nr. 888234	Het bedrijfsgebouw aan de Koningsweg 4 dateert uit 1982. De eigenaar had het gebouw verhuurd aan het bedrijf Trane. Vanaf het moment (2009) dat deze huurder vertrok heeft de eigenaar zonder resultaat het leegstaande gebouw te koop en te huur aangeboden. Na ruim 2 jaar van leegstand werd steeds duidelijker dat er gezien de beperkte mogelijkheden van het bestemmingsplan en de matige uitstraling zowel voor de locatie als voor het gebouw geen interesse was. Om het gebouw van de verpaupering te redden heeft de eigenaar het gebouw in 2011 opgeknapt en geschikt gemaakt voor een bredere doelgroep. De verandering van het gebouw is uitgevoerd overeenkomstig de goedkeuring van de welstandscommissie en de verstrekte omgevingsvergunning. Momenteel is het gebouw in gebruik als een verzamelgebouw van meerdere middelgrote bedrijven uit de administratieve- en sportieve dienstverlening met ondersteunende detailhandel. Betrokkene verzoekt om de richtlijnen van het nieuwe bestemmingsplan "Soestdijkse Grachten" op dit

		gebruik af te stemmen. Gemeentelijke reactie Op 6 juli 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van het bedrijf op het perceel Koningsweg 4 ten behoeve van dienstverlening met ondergeschikte detailhandel. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Conclusie De zienswijze gegrond verklaren.
7.	Nijverheidsweg 4, 5-5A en 8-02 Verseon nr. 891215	Namens Korlaar Recycling BV is een zienswijze ingediend voor het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten'. <i>a. Overgangsrecht is onduidelijk.</i> Voor Korlaar Recycling B.V. (<i>hierna: Korlaar</i>) is het niet duidelijk welke ruimte het overgangsrecht nog laat om wijzigingen of uitbreidingen door te voeren zonder dat daardoor een wijziging vwb de milieucategorie (3.2) optreedt. Korlaar Recycling B.V. vreest dat er geen enkele ontwikkeling van het bedrijf meer mogelijk is. <i>b. Korlaar vraagt zich af met welke geluidruimte voor Korlaar in de uitgevoerde akoestische berekeningen rekening is gehouden.</i> Is dat de geluidruimte die in de huidige omgevingsvergunning (besluit van 10 februari 2009, nummer 2009INT235588) is vastgelegd of is dat de geluidruimte die voor Korlaar geldt op basis van het Besluit algemene regels milieubeheer voor niet-gezoneerde industrieterreinen. Is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van de waarden in het Activiteitenbesluit voor niet-gezoneerde terreinen dan is het voortzetten van de huidige bedrijfsvoering van Korlaar onmogelijk en heeft Korlaar daar- vanzelfsprekend- ernstige bezwaren tegen. Dit is ook de reden dat Korlaar aan gedeputeerde staten als bevoegd gezag in het kader van de Wet algemene bepalingen milieubeheer om het vaststellen van maatwerkvoorschriften heeft verzocht, zodat de huidige vergunde geluidruimte tenminste in stand wordt gehouden. <i>c. Huidige activiteiten Korlaar staan niet in het bestemmingsplan</i> De beschrijving van de activiteiten die Korlaar zoals vastgelegd in haar omgevingsvergunning, uitvoert op dit perceel is niet opgenomen in de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende bijlage 2, de zogenoemde "Staat der bedrijven". Daarnaast is niet duidelijk waarom de omschrijving van de SBI-codes niet overeenkomen met de gestandaardiseerde SBI-codes (2008). Bovendien lijkt de indeling in milieucategorie niet gebaseerd te zijn op het zogenoemde VNG-bestand categorale bedrijfsindeling 1999 (planologische selectie). Dit schept op zijn minst verwarring. Volgens het overgangsrecht mogen de huidige activiteiten worden voortgezet. Het is in het bestemmingsplan echter niet duidelijk welke activiteiten dat zijn. Wellicht niet direct, maar ooit zal discussie kunnen ontstaan welke activiteiten ter plaatse nu wel onder het overgangsrecht mogen worden uitgevoerd en

	welke niet (zie ook het eerste punt van deze zienswijze). <i>d. Onduidelijkheid in toegestane bedrijfsactiviteiten</i> In het ontwerpplan staat dat: "Op de voor Bedrijventerrein als bedoeld in het bepaalde in 3.1 aangewezen gronden zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan zoals genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein". In de verbeelding is echter aangegeven dat op de percelen van Korlaar de milieucategorie voor de bedrijfsactiviteiten < 3.1. Het <-teken suggereert dat ook bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 2 of lager zouden mogen worden uitgevoerd. Korlaar verzoekt om het bestemmingsplan op dit punt de tekst aan de verbeelding aan te passen. <i>e. Onvolledige lijst categorie indeling van bedrijfsactiviteiten</i> Uit Bijlage 2 van de "Regels en bijlagen regels" van ontwerpbestemmingsplan staan diverse activiteiten, echter het is uit deze opsomming niet duidelijk of een terrein waar bijvoorbeeld schroot wordt opgeslagen, of waar vrachtwagens met of zonder lading in de openlucht geparkeerd kunnen worden of containers kunnen worden gestald onder milieucategorie 3.1 vallen. Korlaar wil deze ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijfsactiviteiten voor eventuele toekomstige bedrijfsuitbreiding graag verzekerd zien en maakt dan ook bezwaar als genoemde activiteiten, wellicht tezamen op één terrein, door het vaststellen van het bestemmingsplan zouden worden gehinderd of bemoeilijkt. <i>f. Onjuiste reden wijziging categorie</i> Korlaar maakt bezwaar tegen het wijzigen van de bedrijfscategorie geldend voor haar perceel met als reden de verlaging van de geluidsbelasting bij het niet voortzetten of wijzigen van de huidige activiteiten. <i>g. Financiële consequenties wijziging categorie</i> Met de wijziging van toegestane activiteiten, als consequentie van de wijziging van milieucategorie wordt een beperking opgelegd aan het type bedrijfsactiviteiten die op het perceel nu en in de toekomst mogen worden uitgevoerd. Het gevolg van deze wijziging van de milieucategorie is dat Korlaar wordt beperkt in eventueel te ontwikkelen activiteiten, zelfs bij gelijkblijvende geluidsbelasting ten gevolge van die nieuwe activiteiten. Dit heeft tevens tot gevolg dat bij een eventuele overdracht van de inrichting, het de rechtsopvolger onmogelijk wordt gemaakt andere of gewijzigde activiteiten op het perceel uit te voeren. Het gevolg is dat Korlaar nu en in de toekomst financiële schade leidt door de waardevermindering van haar bedrijf. Gemeentelijke reactie Alvorens de ingediende zienswijzen te beantwoorden willen wij eerst enige achtergrondinformatie geven.
--	---

		Inleiding Wettelijk kader en jurisprudentie In 1989 is het bedrijventerrein Soestdijk gezoneerd op grond van de Wet geluidhinder. Bij het nemen van het zonebesluit is het begrip "industrieterrein" uit de Wet geluidhinder ruim opgevat, waardoor alle op het bedrijventerrein voorkomende bedrijven als liggend op een industrieterrein werden beschouwd. In 2007 bleek voor het eerst uit een uitspraak van de Raad van State, dat het begrip industrieterrein alleen geldt voor die percelen waarop zich een zogenaamde "grote lawaaimaker" mag vestigen. Voor bedrijventerrein Soestdijk betekent deze uitspraak dat, aangezien volgens het bestemmingsplan alleen op de percelen van TBS en Spanstaal zich een grote lawaaimaker mag vestigen, alleen déze percelen vallen onder het begrip "industrieterrein". Daardoor is alleen op deze bedrijven het toetsingskader van de Wet geluidhinder van toepassing. Op de overige bedrijven is het toetsingskader van de Wet milieubeheer van toepassing. Een belangrijk verschilpunt tussen beide toetsingskaders is, dat volgens de definitie van een industrieterrein in de Wet geluidhinder, niet gelijktijdig een woonbestemming aanwezig kan zijn. Woningen die daar feitelijk toch aanwezig zijn hoeven niet te worden meegenomen in de toetsing van het geluid. Voor de Wet milieubeheer is niet de bestemming, maar het gebruik relevant en wordt wel getoetst op het aspect geluid Wijziging begrip industrieterrein middels CHW Aangezien uit de uitspraken van de Raad van State sinds 2007 bleek dat de definitie van het begrip industrieterrein enger was dan de wetgever had bedoeld, is middels de Crisis- en Herstelwet daarom het begrip industrieterrein verruimd. Met de in de Crisis- en herstelwet (CHW) opgenomen wijziging van de begripsbepaling voor "industrieterrein" wordt beoogd dat de gemeente in het bestemmingsplan de afbakening van het industrieterrein met een zekere beleidsvrijheid kan kiezen. Artikel 1 Wet geluidhinder (Wgh) luidt als gevolg van de CHW: <i>Industrieterrein: terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;</i> Met verwijzing naar deze definitie in een nieuw bestemmingsplan wordt het mogelijk om een akoestisch optimale indeling binnen het gezoneerde industrieterrein te maken (met betrekking tot grote lawaaimakers én lichtere categorie bedrijven). Bestaande situaties In de CHW is geen overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat voor bestaande gezoneerde industrieterreinen er onzekerheid kan ontstaan wat nu de precieze begrenzing is van het industrieterrein. Bijvoorbeeld in situaties waarbij gronden met de bestemming "bedrijvigheid" grenzen
--	--	--

	aan het gezoneerde industrieterrein. Om deze onzekerheid weg te nemen is aan artikel 41 Wgh een 4^e lid toegevoegd. <i>Art 41.4: Onverminderd het eerste lid kan de gemeenteraad bij besluit de begrenzing van een industrieterrein, waarop de vastgestelde zone is gebaseerd, vastleggen.</i> Hiermee wordt voor alle partijen duidelijkheid geboden over het te hanteren geluidsregime bij vergunningverlening en overige besluitvorming. Uiteindelijk zal dit aparte besluit worden opgenomen in het bestemmingsplan. Status bedrijventerrein Soestdijk Voor bedrijventerrein Soestdijk is geen apart besluit conform artikel 41, lid 4 Wgh genomen, ter vaststelling van de oorspronkelijke grens van het gezoneerde industrieterrein, nu deze grens door het ontbreken van een overgangsrecht in de CHW, niet van rechtswege is teruggebracht tot de oorspronkelijke begrenzing. Het bedrijf Korlaar Recycling BV ligt dan ook sinds 2007 (datum van jurisprudentie met betrekking tot de grens van een gezoneerd industrieterrein) niet meer op een gezoneerd industrieterrein. Gelet op het feit dat het college in 2009 al besloten heeft om tot opheffing van de zone, alsmede uit de handelingen van de gemeente tot op heden, volgt dat alles erop gericht is de grens van het gezoneerde industrieterrein niet terug te brengen tot de oorspronkelijke begrenzing. Dit volgt onder andere uit de behandeling van milieudossiers van bedrijven die zijn beoordeeld conform een situatie zonder zonering. Vergunningssituatie Korlaar Recycling BV De aanvraag om een milieuvergunning in 2009 en de milieuneutrale melding uit 2010 zijn door de provincie als bevoegd gezag uitsluitend beoordeeld aan de vigerende vergunning zonder oog voor de juridisch gewijzigde beoordelingslocaties voor het bedrijf. Door wijziging van het Activiteitenbesluit valt het bedrijf Koolraap Recycling BV onder de werking van het Activiteitenbesluit waarbij een overgangsrecht de vigerende geluidvoorschriften van het bedrijf tot 2014 als maatwerkvoorschriften aanmerkt. Onder de werking van dit overgangsrecht ondervindt het bedrijf geen enkele belemmering ten gevolge van de direct naastgelegen woning aan de Nijverheidsweg 6. Wanneer het bedrijf na afloop van het overgangsrecht niet kan voldoen aan de geluidvoorschriften zijn geluidreducerende maatregelen noodzakelijk, dan wel een maatwerkvoorschrift ter verruiming van dit geluidvoorschrift. Gevolgen voor Korlaar Recycling BV De inrichting van Korlaar Recycling BV ligt aan de Nijverheidsweg 4, 5, 5a en 8-02 te Soest. De meest nabijgelegen woning ligt aan de Nijverheidsweg 6. Zonder zonering krachtens de Wet geluidhinder en verloop van het overgangsrecht (Activiteitenbesluit) gelden ter plaatse van deze woning de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit voor woningen op een bedrijventerrein (artikel 2.17, lid 3) Uit een indicatief onderzoek volgt een overschrijding van het gemiddelde toegestane geluidsbelasting gedurende de dagperiode en een overschrijding van de maximale geluidniveaus gedurende de dag- en avondperiode.
--	--

		<i>Mogelijke oplossingsrichtingen voor deze overschrijdingen zijn:</i> - vaststellen van de werkelijk optredende pieken gedurende de dag- en avondperiode waarbij voor de dagperiode onderscheid wordt gemaakt in laden- en lossen en overige (reguliere) pieken; - het verhogen van de keerwand rond de metaalopslag op het voorterrein (betonnen legoblokken); - het verhogen van de bestaande betonnen afscherming op de terreingrens (opzetstuk); - zonder het fysiek ophogen van de afscherming op de terreingrens kan een aanvullende afscherming eveneens gerealiseerd worden middels gestapelde (lege) containers; - het verplaatsen van de open opslag van het voorterrein naar het achterterrein; - het realiseren van een 'dove gevel' voor de woning Nijverheidsweg 6. Hiertoe dient een mechanische ventilatie te worden aangebracht voor de geluidgevoelige ruimtes achter deze gevel en is mogelijk aanvullende geluidisolatie van de woning noodzakelijk (dit zal moeten blijken uit een bouwkundige opname van de woning) om aan de binnengrenswaarde te voldoen. Bovenstaande oplossingen kunnen alleen nader worden ingevuld op basis van een door het bedrijf aangeleverd akoestisch onderzoek die de Provincie zal moeten beoordelen. Beantwoording zienswijzen a. De omgevingsvergunning voor het aspect milieu, op het moment van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten', wordt als uitgangspunt genomen om het overgangsrecht te bepalen. Bij elke wijziging ten opzichte van de omgevingsvergunning voor het aspect milieu, moet worden beoordeeld of deze milieuneutraal is. Aangezien het bedrijf sinds 1 januari 2012 onder het Activiteitenbesluit valt geldt dit voor elke melding die zij doen. b. Het bedrijf Korlaar Recycling BV valt pas sinds 1 januari 2012 onder het Activiteitenbesluit; het akoestisch onderzoek houdt daar nog geen rekening mee. c. Het huidige bedrijf Korlaar Recycling BV zal specifiek worden aangeduid in het definitieve bestemmingsplan, ongeacht binnen welke milieucategorie deze in z'n huidige vorm valt. Verder is de huidige omgevingsvergunning voor het aspect milieu uitgangspunt. Zie hiervoor onder a. d. In de verbeelding staat het ≤ teken, wat de categorie 3.1 bedrijven insluit. e. Het bepalen van de categorie hangt samen met de grootte van het bedrijf. 'Overige groothandel in afval en schroot' met een bedrijfsoppervlak > 1000 m2 valt buiten en 'overige groothandel in afval en schroot' ≤ 1000 m2 valt binnen categorie 3.1. Overigens sluit het deel van de gronden van het bedrijf van Korlaar ten Zuidwesten van de Nijverheidsweg, de mogelijkheid van een
--	--	---

		cat. 3.2 in. f. De indeling van de gronden van het bedrijf Korlaar ten Noordoosten van de Nijverheidsweg in cat. 3.1 heeft als doel om een goede milieuzonering te bereiken op het bedrijventerrein. Deze gronden grenzen aan de bestemming "Gemengd gebied". g. Planschade in de zin van artikel 6.1 Wro is schade die kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt waardoor omliggende bebouwing, in planologisch opzicht, in een verslechterde positie komt te verkeren en ten gevolge waarvan de waarde van een onroerende zaak kan worden aangetast. Planschade is wettelijk geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders aan een belanghebbende, die ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan, schade lijdt of zal lijden die redelijkerwijze niet te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet door onteigening of anderszins is verzekerd, een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming toekennen. Blijkens de over de toepassing van dit wetsartikel gevormde jurisprudentie kan onder andere sprake zijn van planschade ingeval van o.a. een verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, luchtkwaliteit of andere overlast). Conclusie Zienswijze ongegrond verklaren. Op basis van het indicatief onderzoek krijgt het bedrijf in het bestemmingsplan de mogelijkheid om op het perceel een geluidsmuur/wal te realiseren van 6 meter hoog. Dit ter voorkoming van het opstarten van een separate planologische procedure.
8.	Dorresteinweg 5 Verseon nr. 893358	Indiener stelt dat het college aangeeft, dat de woning op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan niet als zodanig was aangeduid en dat er gelet op het huidige beleid geen aanleiding is om deze alsnog op te nemen. Als melding ten overvloede, geeft het college verder aan dat zij de bevoegdheid heeft om op te treden. Hierover stellen cliënten, dat gezien hun inspraak en de feiten het college niet hadden moeten brengen tot een weigering om een reeds lang bestaand gebruik te formaliseren, maar slechts tot de conclusie had behoren te brengen, dat het huidige vigerende bestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen is. Immers tijdens de procedure van dit bestemmingsplan was de bedoelde opstal reeds lange tijd in gebruik voor bewoning. Sterker nog cliënten moeten concluderen, dat ook de voorganger van het vigerende bestemmingsplan, het bestemmingsplan dat dus vigeerde tussen 1969 en 1997, onzorgvuldig tot stand gekomen is. Immers ook hierop was de bewoning van de opstal niet als zodanig aangegeven. Juridisch planologisch gezien wordt echter, het gebruik voor bewoning, in de loop van de planologische

		geschiedenis van het eigendom van cliënten, bestendig gelegitimeerd via het "overgangsrecht". Het uitgangspunt van het ontwerpbestemmingsplan "Soestdijkse Grachten" is, om de aanwezige feitelijke planologische situatie opnieuw vast te leggen. In de situatie van cliënten, doet u als gemeente, bij ongewijzigde goedkeuring van het ontwerpbestemmingsplan, dit niet. In andere gevallen wel. Hiermee overtreedt de gemeente het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, rechtsgelijkheid. Bij het ongegrond verklaren van de zienswijze komt de bewoning, voor de derdemaal onder het overgangsrecht. Volgens bestendige jurisprudentie van ons hoogste bestuursrechtelijke rechtscollege, de Raad van State, is het in strijd met meerdere algemene beginselen van behoorlijk bestuur om gebruik, waarvan de verwachting is dat dit niet binnen de planperiode zal worden beëindigd, onder het overgangsrecht te brengen. Gemeentelijke reactie: Zoals in de Inspraaknota reeds is aangegeven is de betreffende opstal op het perceel Dorresteinweg 5c op de plankaart in het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Soest 1997' niet als woning aangeduid. Er bestaat geen reden dit gebouw nader aan te duiden als zijnde een burgerwoning dan wel een bedrijfswoning. Eventuele bewoning is in strijd met het geldende en het toekomstige bestemmingsplan. In dit geval ontstaat door de bewoning tevens strijd met het uitgangspunt dat woningen achter woningen stedenbouwkundige ongewenst zijn. In het overgangsrecht van het voorliggend plan is overeenkomstig de eisen van art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro het volgende opgenomen: "Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet" maar dat dit niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Conclusie: Zienswijze ongegrond verklaren.
9.	Zuidergracht 57 en 62 Verseon nr. 894749	Zoals reeds in de zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven ligt tussen de beide locaties van Gebr. Beijer v.o.f. Zuidergracht 57 en Zuidergracht 62 een rotonde. In de eerdere zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan is het verzoek tot overname van de rotonde aangehaald hetgeen momenteel niet wenselijk wordt geacht door de gemeente Soest. Mocht wellicht in de toekomst dit standpunt veranderen is het voor Gebr. Beijer v.o.f meer dan wenselijk dat middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten' de gemeente de mogelijkheid heeft tot het wijzigen van de bestemming van de rotonde naar een overeenkomstige bestemming van één van de naastgelegen percelen.

	Indiener verzoekt het gemeentebestuur tot het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten'. Gemeentelijke reactie: Onderstaand worden de aspecten benoemd betreffende de overwegingen om niet over te gaan tot het onttrekken aan de openbare weg van de keerlus aan de Zuidergracht. De volgende aspecten zijn afgewogen: Verkeersveiligheid/bereikbaarheid - De keerlus wordt gebruikt door lange voertuigen. De aantallen worden door de aanvrager laag ingeschat, maar ongeacht of de lus veel of weinig gebruikt wordt, is deze dus in ieder geval nodig. - Een recent bezoek aan de keerlus wees uit dat niet alleen "verdwaalde" chauffeurs er gebruik van maken, maar ook bezoekers die op de Zuidergracht hun bestemming hebben. In de praktijk komt het voor dat chauffeurs de Zuidergracht inrijden, aan het einde bij de keerlus keren, en tenslotte bij de plaats van bestemming alsnog het terrein oprijden. Dit heeft te maken met draaicirkels. Vooral als men achteruit een terrein op moet rijden, is men op sommige locaties genoodzaakt vanaf de andere rijrichting het terrein op te rijden, omdat anders (a) de bocht niet te nemen valt en (b) de verkeersveiligheid in het geding komt. - De aanleg van een nieuwe keerlus, aan het eind van de Zuidergracht (hetgeen betekent dat deze dan dus voor de huidige lus moet worden gesitueerd). Indien bovenstaande maatregel niet inpasbaar is (en gezien het smalle profiel is dit het geval), dan zijn er twee mogelijkheden: - o Grondaankoop bij naastgelegen bedrijven, zodat een nieuwe keerlus wel inpasbaar is. - o Keren op een bedrijfsterrein mogelijk maken. Hieraan moeten harde voorwaarden (recht van overpad) worden gesteld. Water/riool • de toegang naar de overstortput van de waterberging dient 24 uur per dag/7 dgn per week vrij te blijven (doorgang van 4 m breed). • de keerlus mag niet afgesloten worden met een hekwerk of iets dergelijks, onderhoudsbedrijf moet en 's nachts en in het weekend bij kunnen. • voor onderhoud en inspectie en vervanging dient het tracé van rioolleidingen vrij te blijven van obstakels. • trace van rioolleidingen mag niet bebouwd worden. • Smink voert nu werkzaamheden uit om de verbinding met de waterberging te maken, als door het herinrichten werkzaamheden van nu weer gesloopt worden leidt dat tot des-investeringen, deze kosten zijn voor aanvrager. • De bestaande keerlus is circa 10 jaar oud en nog niet afgeschreven, als door het herinrichten de keerlus gesloopt wordt leidt dat tot des-investeringen, deze kosten zijn voor aanvrager. Bomen/groen • Op de rotonde staan 5 beuken waarvan 2 mogelijk goed verplantbaar zijn. Om de keerlus staan
--	---

		5 boomelzen waarvan 4 in een redelijke conditie verkeren maar verplanting geen reële optie is. Openbare verlichting • Kosten van verwijderen en afschrijvingskosten komen voor aanvrager. Alles overwegende: Niet overgaan tot het onttrekken aan de openbare weg van de keerlus aan de Zuidergracht. Conclusie Niet instemmen met het verzoek.
10.	Zuidergracht 8-22 Verseon nr. 896948	Sinds de vestiging aan de Zuidergracht heeft het bedrijf Voskuilen aan de wensen en aanpassingen van de regelgeving altijd voldaan, dit in goede samenwerking en overleg met de gemeente. Zo heeft het bedrijf recentelijk met medewerking van de gemeente de koppeling van zijn bedrijven kunnen realiseren en zijn al de noodzakelijke vergunningen voor zijn bedrijf aangevraagd en vernieuwd en gesteld kan worden dat het bedrijf Voskuilen aan de regelgeving voldoet. Nu zijn er recentelijk van een buurbedrijf, opnieuw klachten ingekomen bij de milieutechnische medewerkers van de gemeente Soest en het verzoek was om de afblaaspijp op het perceel met enkele meters te verhogen. Dit verzoek kan mijn opdrachtgever niet honoreren omdat het huidige bestemmingsplan dit niet toestaat hetgeen wij deze dienst hebben medegedeeld. Mijn opdrachtgever voldoet aan de milieuregelgeving en is in goed overleg bereid om deze pijp te vernieuwen en te verhogen, mits hij ook dan zal voldoen aan de gestelde hoogte in het bestemmingsplan, zonder dwangmaatregelen van buurbedrijven. Het verzoek is om de pijp te mogen verhogen. Van de leverancier heeft het bedrijf vernomen dat verlenging van deze pijp met twee tot drie meter geen verdere aanpassingen van de installatie noodzakelijk maakt zonder de bestaande vergunningen aan te passen door gewijzigde motoren in de installatie. Indiener vraagt of de gemeente medewerking wil verlenen aan de verhoging van de pijp, waarbij zijn huidige milieuvergunning in stand kan worden gelaten zonder inmenging van het naastgelegen bedrijf. Gemeentelijke reactie: Uit geuronderzoeken is gebleken dat de firma Voskuilen met de huidige pijp aan de in de vergunning gestelde geurnormen voldoet. Deze normen zijn gebaseerd op een acceptabel hinder nivo (NER). Dit houdt niet in dat je het bedrijf helemaal niet mag ruiken. De geurhinder wordt door de wetgever gezien als acceptabel. Een bedrijf uit de omgeving heeft echter aangegeven dat, ondanks het gegeven dat het bedrijf aan de milieuregelgeving voldoet, alsnog hinder te ondervinden van de lucht welke bij het bedrijf uit de pijp komt Er is al verschillende malen door de firma naar de installatie gekeken. De klachten blijven echter aanhouden. Nu heeft het bedrijf voorgesteld om de huidige pijp van 11 meter te verhogen met 3

		meter. Door het verhogen van de pijp is de verwachting dat de lucht hoger zal worden weggeblazen en hierdoor een betere verdunning van de lucht zal plaatsvinden en niet meer tegen het gebouw van het naastgelegen bedrijf zal aanwaaien. Dit zijn echter voornamelijk verwachtingen van het bedrijf. Er liggen hiervoor namelijk geen onderzoeken aan ten grondslag. Voor de goede orde, het is niet zo dat wij als gemeente door het instemmen met het verhogen van de pijp ook daarmee aangeven dat de problemen tussen beide bedrijven zijn opgelost. Vergunningen Voor het verhogen van de pijp met 3 meter dienen er geen aanpassingen aan de huidige omgevingsvergunning (onderdeel Milieu) voorheen Milieuvergunning te worden gedaan. Op dit onderdeel dienen er dan ook geen procedures te worden gevolgd. Instemmen met het verzoek om de pijp met 3 meter te verhogen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Conclusie Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
	Perceel tussen Dorresteinweg 68 A en 70 Verseon nr. 896934	Betreft het perceel aan de Dorresteinweg, gelegen tussen huisnummer 68A en 70, kadastraal nr. sectie G nr. 5259. In het ontwerpbestemmingsplan staat dit perceel aangegeven als tuin. Hetgeen wij aangepast zouden willen zien in een bedrijfsbestemming, zoals dit in het vorige plan ook was. Het plan is om hier tuincentrum gerelateerde activiteiten te gaan uitvoeren en zodoende de bedrijfsbestemming te handhaven. Gemeentelijke reactie: In het geldende bestemmingsplan 'De Grachten 2000' heeft de grond de bestemming Tuincentrum. Inmiddels is er geen tuincentrum meer. In het voorontwerpbestemmingsplan is het huidige gebruik opgenomen, namelijk Tuin behorende bij de woning op nummer 68a. Het verzoek betreft thans een bedrijfsbestemming. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren het perceel te bestemmen voor bedrijfsdoeleinden en is dit een logische voortzetting van overige bedrijfsbestemmingen langs de Dorresteinweg. Een toename van woningbouw op het bedrijventerrein wordt afgewezen omdat dit negatieve gevolgen kan hebben voor de omliggende bedrijven en voor het woon- en leefklimaat in de woning. In het ontwerpbestemmingsplan is derhalve een wijzigingsbevoegdheid en opgenomen naar Bedrijventerrein (maximaal milieucategorie 2). Gelet op het feit dat de eigenaar thans een bedrijf wil opstarten wordt de wijzigingsbevoegdheid opgeheven en wordt het perceel bestemd als 'Bedrijventerrein' (maximaal milieucategorie 2).

		Conclusie Instemmen met het verzoek.
12.	Dorresteinweg 68 A Verseon nr. 896940	Betreft het perceel aan de Dorresteinweg, huisnummer 68A, kadastraal nr.: sectie G nr. 11614. In het ontwerpbestemmingsplan staat het gedeelte achter het woonhuis van dit perceel, aangegeven als "wonen". Dit zouden wij aangepast willen zien in een bedrijfsbestemming, zoals het in het vorige plan ook was. Hetgeen betekent, dat het gedeelte van het perceel dat op meer dan 10 meter achter het woonhuis ligt, een bedrijfsbestemming heeft. In uw schrijven zegt u dat er geen concrete plannen zijn, maar die zijn er echter wel. Het plan is om er tuincentrum gerelateerde activiteiten te gaan uitvoeren en zodoende de bedrijfsbestemming te handhaven. Gemeentelijke reactie: Het betreffende perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'De Grachten 2000' de bestemming Wonen. In het voorontwerp heeft het perceel de bestemming Wonen en Tuin gekregen. In het verleden was hier een kwekerij gevestigd en was het perceel ook als zodanig bestemd. Nu wordt er gewoond. Destijds geen concrete plannen voor het starten van bedrijfsactiviteiten bij de gemeente bekend. Aangezien er stedenbouwkundig geen bezwaren zijn het perceel te bestemmen voor bedrijfsdoeleinden en dit een logische voortzetting is van overige bedrijfsbestemmingen langs de Dorresteinweg, is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Bedrijventerrein'. Gelet op het feit dat de eigenaar thans een bedrijf heeft opgestart zal de wijzigingsbevoegdheid worden opgeheven en wordt het perceel bestemd als 'Bedrijventerrein'(maximaal milieucategorie 2). Conclusie Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen.
13.	Percelen hoek Koningsweg 18/18A en Dorresteinweg 66 B/C Verseon nr. 895765	Indieners geven nogmaals aan, zoals dat ook in de nota van inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro, staat aangegeven, dat op het moment van aankoop bewoning mogelijk. Het vervallen van deze woonfunctie is buiten zijn medeweten en zonder overleg doorgevoerd. Omdat het beleid er op gericht is bedrijfsbewoning op bedrijventerreinen te verminderen kunnen indieners begrijpen dat de bestemming van hun woning niet kan worden gewijzigd in bedrijfswoning. Gezien de huidige bewoning en de overeenkomst met de inspraakreacties nr. 1, Nijverheidsweg 6 en nr. 4, Kostverlorenweg 3c menen betrokkenen in aanmerking te komen voor het persoonsgebonden overgangsrecht. Betrokkenen vragen dan ook de aanduiding op de verbeelding te wijzigen in 'specifieke vorm van wonen -persoonsgebonden overgangsrecht'. Het argument dat het adres (gedeeltelijk) ligt in de veiligheidszone van het tankstation met LPG, genoemd in de reactie van de gemeente, begrijpen wij. Echter in het huidige bestemmingsplan zit op

		het perceel Koningsweg 22c, Atlas, ook een woonbestemming. En deze woning bevindt zich veel dichterbij het tankstation. Gemeentelijke reactie: Zoals reeds in de inspraaknota is aangegeven is bij het opstellen van de vorige bestemmingsplannen besloten dat bedrijfswoningen in de regel niet meer noodzakelijk zijn op een bedrijventerrein. Een andere reden hiervoor was de scheiding van wonen en werken. Het milieu op een bedrijventerrein is van onvoldoende kwaliteit om te wonen en zeker om woonfuncties te intensiveren. Ook nu weer zullen een aantal bedrijfswoningen die niet meer als zodanig in gebruik zijn worden wegbestemd. Waardoor herstel van de oorspronkelijke situatie niet meer mogelijk is. De adressen liggen voorts geheel dan wel gedeeltelijk binnen de veiligheidszone van het tankstation met lpg. Mede een reden geen extra woningen toe te voegen op deze locaties. De woningen Nijverheidsweg 6 en Kostverlorenweg 3c zijn echter woningen die in het geldende bestemmingsplan niet zijn wegbestemd. Dit in tegenstelling tot de bedrijfswoningen zoals indieners melden. Die waren reeds wegbestemd in het geldende bestemmingsplan. Er is geen reden dit te herstellen in het ontwerpbestemmingsplan. Er is in casu geen sprake van overgangsrecht. Conclusie Zienswijze ongegrond verklaren.
14.	Industrieweg 5 Verseon nr. 897014	Betrokkene heeft in maart 2011 vergunning (Wabo 201 0-01 25) gekregen voor het oprichten van 13 wasboxen en een technische ruimte. In 2011 zijn de technische ruimte en 10 wasboxen opgeleverd. In het najaar is er een verzoek ingediend om nog 2 extra wasboxen te mogen plaatsen. Dit verzoek is afgewezen met als motivering: - de 2 extra wasboxen buiten het bouwvlak vallen die het bestemmingsplan aangeeft; - er geen reden is om af te wijken van het bestemmingsplan; - het de overzichtelijkheid van het kruispunt niet bevordert; Helaas is betrokkene toen niet gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Nu het bestemmingsplan zal worden geactualiseerd wil betrokkene graag pleiten voor het vergroten van het bouwvlak om zo de plaatsing van 2 (of 1) wasbox(en) mogelijk te maken. - op de bewuste plek zijn nu 2 stofzuigerplaatsen vergund; - een wasbox is aan te duiden als een bouwwerk geen gebouw zijnde; - doordat een wasbox bijna geheel doorzichtig is en op meer dan 1m afstand staat, heeft het geen invloed op de overzichtelijkheid van het kruispunt, het betreft trouwens een 'doodlopend' stuk weg; - het vergroot het economisch nut van de wasplaats als geheel. Het vergroten van de bouwvlak zou in de toekomst kunnen leiden tot het realiseren van een gebouw tot 8m hoogte, wat stedenbouwkundig als ongewenst beschouwd kan worden. Het vergrootte gedeelte zou dan ook specifiek op de wasboxen bestemd kunnen worden (Wro-zone wijzigingsgebied).

		Gemeentelijke reactie: Zoals in de afwijzingsbrief inzake het principeverzoek reeds aan verzoeker is aangegeven is er thans geen aanleiding om een andersluidend standpunt in te nemen. a. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het ongewenst om het bouwvlak op te schuiven richting Industrieweg. Het komt daarmee veel dichterbij de weg te liggen dan omliggende gebouwen en daar is geen stedenbouwkundige aanleiding voor. Ook verslechtert het zicht op de kruising. b. Vanuit verkeerskundig oogpunt komen de extra autowasboxen tot op een afstand van circa 4 meter van de openbare weg te liggen. Dit belemmert het uitzicht voor zowel het verkeer komende vanaf het terrein op de weg, als verkeer op de Kostverlorenweg op de uitrit, in ernstige mate. Voor het waarborgen van een goed zicht op verkeer vanaf en op het terrein geen extra wasboxen toe staan. Conclusie Niet instemmen met het verzoek.
15.	Nijverheidsweg 7 Verseon nr. 896255	Indiener zienswijze geeft aan dat hij conform de verleende bouwvergunning in 2006 en 2007 de bestemming detailhandel wil op zijn perceel Nijverheidsweg 7. Gemeentelijke reactie: Het geldende bestemmingsplan legt op het perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden en geen detailhandel. In het onderhavige bestemmingsplan zal het perceel evenmin een aanduiding krijgen ten behoeve van detailhandel. De solitaire detailhandel wordt namelijk op het bedrijventerrein niet toegestaan omdat het gemeentelijk beleid erop is gericht dat er een duidelijk winkelcentrum voor Soest is zonder verspreid liggende winkels. Op dit moment is het pand in gebruik ten behoeve van perifere detailhandel en ook als zodanig bestemd. Conclusie Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.

Bijlage 1 Ambtshalve aanpassingen

Regels:

- In de regels wordt in artikel 3.1 onder y (Bedrijventerrein) de functieaanduiding-maatschappelijk toegevoegd.
- In de regels wordt in artikel 4.1 onder k (Gemengd) de functieaanduiding-maatschappelijk toegevoegd.;
- In de regels wordt in artikel 4.1 onder l (Gemengd) de specifieke vorm van maatschappelijk – osteopathie toegevoegd

Verbeelding:

- Op de percelen Oostergracht 46 en Laanstraat 84 wordt de functieaanduiding maatschappelijk toegevoegd;
- Op het perceel Laanstraat 4 wordt de specifieke vorm van maatschappelijk – osteopathie toegevoegd.

Ronde 14 juni 2012
Behandeling bestemmingsplan “Soestdijkse Grachten”.

Naar aanleiding van de bespreking in de Ronde van 14 juni jl. hebben de hierna volgende personen gebruik gemaakt van het spreekrecht.

- | | | |
|-----|----------------------|-----------------------------|
| 14. | (verseon nr. 897014) | Industrieweg 5 |
| 8. | (verseon nr. 893358) | Dorresteinweg 5 C |
| 7. | (verseon nr. 891215) | Nijverheidsweg 1/3, 4, 5/5a |
- Voorts is een nagekomen brief d.d. 12 juli jl. ontvangen van de eigenaar van het perceel Nijverheidsweg 6.
- | | | |
|----|----------------------|------------------|
| 4. | (verseon nr. 937299) | Nijverheidsweg 6 |
|----|----------------------|------------------|

In de Nota van Beantwoording treft u per inspreker het volgende aan:

Het gestelde in de Nota van Zienswijzen

De toelichting van inspreker in de Ronde van 14 juni jl. inclusief de gemeentelijke reactie en conclusie.

De conclusie zoals verwoord onder het kopje Ronde van 14 juni jl. vervangt daarmee de conclusie in de Nota van Zienswijzen.

14.	Zienswijze Industrieweg 5 (verseon nr. 897014)	Toelichting indieners zienswijze Betrokkene heeft in maart 2011 vergunning (Wabo 2010-0125) gekregen voor het oprichten van 13 wasboxen en een technische ruimte. In 2011 zijn de technische ruimte en 10 wasboxen opgeleverd. In het najaar is er een verzoek ingediend om nog 2 extra wasboxen te mogen plaatsen. Dit verzoek is afgewezen met als motivering: - de 2 extra wasboxen buiten het bouwvlak vallen die het bestemmingsplan aangeeft; - er geen reden is om af te wijken van het bestemmingsplan; - het de overzichtelijkheid van het kruispunt niet bevordert; Helaas is betrokkene toen niet gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. Nu het bestemmingsplan zal worden geactualiseerd wil betrokkene graag pleiten voor het vergroten van het bouwvlak om zo de plaatsing van 2 (of 1) wasbox(en) mogelijk te maken. - op de bewuste plek zijn nu 2 stofzuigerplaatsen vergund; - een wasbox is aan te duiden als een bouwwerk geen gebouw zijnde; - doordat een wasbox bijna geheel doorzichtig is en op meer dan 1m afstand staat, heeft het geen invloed op de overzichtelijkheid van het kruispunt, het betreft trouwens een 'doodlopend' stuk weg; - het vergroot het economisch nut van de wasplaats als geheel. Het vergroten van de bouwvlak zou in de toekomst kunnen leiden tot het realiseren van een gebouw tot 8m hoogte, wat stedenbouwkundig als ongewenst beschouwd kan worden. Het vergrootte gedeelte zou dan ook specifiek op de wasboxen bestemd kunnen worden (Wro-zone wijzigingsgebied). Gemeentelijke reactie: Zoals in de afwijzingsbrief inzake het principeverzoek reeds aan verzoeker is aangegeven is er thans geen aanleiding om een andersluidend standpunt in te nemen. a. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het ongewenst om het bouwvlak op te schuiven richting Industrieweg. Het komt daarmee veel dichter op de weg te liggen dan omliggende gebouwen en daar is geen stedenbouwkundige aanleiding voor. Ook verslechtert het zicht op de kruising. b. Vanuit verkeerskundig oogpunt komen de extra autowasboxen tot op een afstand van circa 4 meter van de openbare weg te liggen. Dit belemmert het uitzicht voor zowel het verkeer komende vanaf het terrein op de weg, als verkeer op de Kostverlorenweg op de uitrit, in ernstige mate. Voor het waarborgen van een goed zicht op verkeer vanaf en op het terrein geen extra wasboxen toe staan.
-----	---	---

		Conclusie Niet instemmen met het verzoek.
	Ronde 14 juni 2012 (Industrieweg 5)	Ronde 14 juni 2012 (Industrieweg 5) Toelichting indieners zienswijze Door middel van een presentatie pleit gemachtigde voor het vergroten van het bouwvlak om zo de plaatsing van 2 (of 1) wasbox(en) op de betreffende locatie mogelijk te maken. Gemeentelijke reactie: a. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het ongewenst om het bouwvlak op te schuiven richting Industrieweg. Het komt daarmee veel dichterbij de weg te liggen dan omliggende gebouwen en daar is geen stedenbouwkundige aanleiding voor. Ook verslechtert het zicht op de kruising. b. Vanuit verkeerskundig oogpunt komen de extra autowasboxen tot op een afstand van circa 4 meter van de openbare weg te liggen. Dit belemmert het uitzicht voor zowel het verkeer komende vanaf het terrein op de weg, als verkeer op de Kostverlorenweg op de uitrit, in ernstige mate. Voor het waarborgen van een goed zicht op verkeer vanaf en op het terrein geen extra wasboxen toe staan. Conclusie: De mondelinge toelichting van inspreker geeft geen aanleiding om thans een andersluidend standpunt in te nemen dan het gestelde in de Nota van Zienswijzen.
8.	Zienswijze Dorresteinweg 5 C (verseon nr. 893358)	
		Toelichting indieners zienswijze Indiener stelt dat het college aangeeft, dat de woning op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan niet als zodanig was aangeduid en dat er gelet op het huidige beleid geen aanleiding is om deze alsnog op te nemen. Als melding ten overvloede, geeft het college verder aan dat zij de bevoegdheid heeft om op te treden. Hierover stellen cliënten, dat gezien hun inspraak en de feiten het college niet hadden moeten brengen tot een weigering om een reeds lang bestaand gebruik te formaliseren, maar slechts tot de conclusie had behoren te brengen, dat het huidige vigerende bestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen is. Immers tijdens de procedure van dit bestemmingsplan was de bedoelde opstal reeds lange tijd in gebruik voor bewoning. Sterker nog cliënten moeten concluderen, dat ook de voorganger van het vigerende bestemmingsplan, het bestemmingsplan dat dus vigeerde tussen 1969 en 1997, onzorgvuldig tot stand gekomen is. Immers ook hierop was de bewoning van de opstal niet als zodanig aangegeven. Juridisch planologisch gezien wordt echter, het gebruik voor bewoning, in de loop van de planologische

	geschiedenis van het eigendom van cliënten, bestendig gelegitimeerd via het "overgangsrecht". Het uitgangspunt van het ontwerpbestemmingsplan "Soestdijkse Grachten" is, om de aanwezige feitelijke planologische situatie opnieuw vast te leggen. In de situatie van cliënten, doet u als gemeente, bij ongewijzigde goedkeuring van het ontwerpbestemmingsplan, dit niet. In andere gevallen wel. Hiermee overtreedt de gemeente het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, rechtsgelijkheid. Bij het ongegrond verklaren van de zienswijze komt de bewoning, voor de derdemaal onder het overgangsrecht. Volgens bestendige jurisprudentie van ons hoogste bestuursrechtelijke rechtscollege, de Raad van State, is het in strijd met meerdere algemene beginselen van behoorlijk bestuur om gebruik, waarvan de verwachting is dat dit niet binnen de planperiode zal worden beëindigd, onder het overgangsrecht te brengen. Gemeentelijke reactie: Zoals in de Inspraaknota reeds is aangegeven is de betreffende opstal op het perceel Dorresteinweg 5c op de plankaart in het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Soest 1997' niet als woning aangeduid. Er bestaat geen reden dit gebouw nader aan te duiden als zijnde een burgerwoning dan wel een bedrijfswoning. Eventuele bewoning is in strijd met het geldende en het toekomstige bestemmingsplan. In dit geval ontstaat door de bewoning tevens strijd met het uitgangspunt dat woningen achter woningen stedenbouwkundige ongewenst zijn. In het overgangsrecht van het voorliggend plan is overeenkomstig de eisen van art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro het volgende opgenomen: "Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet" maar dat dit niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Conclusie: Zienswijze ongegrond verklaren. • Ronde 14 juni 2012 (Dorresteinweg 5 C) • Ronde 14 juni 2012 (Dorresteinweg 5 C) Toelichting indieners zienswijze Inspreker verzoekt de raad om te besluiten het plan te laten aanpassen door het opnemen van een
--	---

		bouwblok op het bijgebouw op de plankaart te zien als Dorresteinweg 5 C. Betrokkene beroept zich op vaste jurisprudentie van de Raad van State dat het meerdere malen onder het overgangsrecht brengen van strijdige situaties, qua rechtszekerheid, niet toelaatbaar is. In het geval u hieraan geen medewerking wilt verlenen, dan verzoekt inspreker om, teneinde vermogensschade te voorkomen, de situatie te herstellen naar een situatie volgens het huidige bestemmingsplan. Hetgeen betekent dat de gronden waarop het bouwwerk gelegen is, haar bedrijfsbestemming behoudt, zoals aangegeven op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Soest 1997'. Gemeentelijke reactie: De stelling van betrokkene is correct. Op grond van bestendige jurisprudentie van de Raad van State mag het strijdige gebruik van het bijgebouw niet voor een tweede keer onder het overgangsrecht worden gebracht. Echter, zoals de Raad van State ook heeft overwogen (ABRvS 23 februari 2012, 201003050/1/H, is het aan degene die een beroep doet op het overgangsrecht van een bestemmingsplan om aan de hand van objectieve gegevens aannemelijk te maken dat het met plan strijdige gebruik op de peildatum plaatsvond en nadien ononderbroken is voortgezet. Betrokkene heeft in een brief d.d. 15 augustus jl. (verseon nr. 949113) de volgende gegevens aangeleverd: - Een verklaring van mw. M.G.M. van Soest, die verklaard heeft dat zij vanaf haar geboorte in het bijgebouw heeft gewoond; - Een verklaring van de heer B. Rademaker, destijds woonachtig op het perceel Dorresteinweg 3, die verklaard heeft dat het bijgebouw vanaf 1966 in gebruik is als woning; - Een taxatierapport van makelaardij Strater van 1992, waarin is opgenomen dat het bijgebouw reeds ca. 25 jaar bewoond is en nog steeds wordt bewoond; - Een uittreksel van een akte van levering waarin is opgenomen dat het bijgebouw als woonhuis in gebruik is; - Een verkoopbrochure uit 2006 van makelaardij Schoeman, waarin is opgenomen dat het bijgebouw een woning is; - Een uittreksel uit een taxatierapport van makelaardij Van Breukelen van 23 januari 2007, waarin is opgenomen dat het bijgebouw als woning in gebruik is. Alle aangeleverde stukken, inclusief de taxatierapporten en notariële akte, bevatten alleen subjectieve verklaringen afgegeven door de familie Van Soest-Cosijnzen dat het betreffende bijgebouw in gebruik is als zijnde een woning. Of in het betreffende bijgebouw daadwerkelijk is gewoond, is echter aan de hand van objectieve gegevens niet voldoende aannemelijk gemaakt. Op grond van overgangsrechtelijke bepalingen mag het strijdig gebruik qua aard niet worden vergroot. Uit de aangeleverde stukken valt af te leiden dat de bewoning van het bijgebouw niet is toegestaan. Uit de stukken valt ook af te leiden dat het strijdig gebruik veroorzaakt werd door familieleden. De laatste
--	--	---

	jaren werd het bijgebouw bewoond door derden. Er is dus sprake van een vergroting van het strijdig gebruik. Voorts blijkt op basis van onze GBA-gegevens (zie bijlage A) dat tot 2005 niet is af te leiden dat er sprake zou kunnen zijn van bewoning van het bijgebouw op het perceel Dorresteinweg 5. Uit de GBA-gegevens valt ook af te leiden dat vanaf 2005 er sprake zou kunnen zijn van dubbele bewoning op het betreffende perceel, die wellicht tot handhaving zullen leiden. In het overgangsrecht van het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten' is overeenkomstig de eisen van art. 3.2.1 en 3.2.2 Bro het volgende opgenomen: "Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet" maar dat dit niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. De stelling dat het betreffende bijgebouw vanaf 1966 is bewoond is onzes inziens niet voldoende aannemelijk gemaakt aan de hand van objectieve gegevens. Het betreffende bijgebouw valt niet onder het overgangsrecht. Voorts dient het volgende nog in acht te worden genomen. Gelet op de huidige milieuwetgeving zal het bijgebouw Dorresteinweg 5 C bij de beoordeling van aanvragen van de omliggende bedrijven op grond van de milieuwetgeving als woning van derden moeten worden beschouwd, ook al is er sprake van illegale bewoning. De bewoning levert nu al een beperking op voor tenminste een van de bedrijven achter Dorresteinweg 3, te weten aannemersbedrijf Rademaker. Verder levert deze bewoning een beperking op voor het transportbedrijf Dorrestein aan de Nijverheidsweg 12. Dit laatste bedrijf heeft dit pand niet als woning meegenomen in het ten behoeve van de Wet milieubeheer uitgevoerde akoestisch onderzoek. Het bedrijf kan volgens dat rapport net voldoen op de gevels van de woningen aan de Dorresteinweg nr.'s. 3, 5 en 5 A. Het bedrijf zal dat zeker niet voldoen op de gevel van 5 C. Het bijgebouw positief bestemmen oftewel legaliseren geeft de nodige problemen met de bedrijfsvoering van een aantal omliggende bedrijven. Voor wat het verzoek om de bedrijfsbestemming te handhaven het volgende. In het thans nog geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Soestdijk 1997' heeft een klein gedeelte van het perceel, waarop het bijgebouw is gesitueerd, de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is in het voorliggend plan dat betreffende gedeelte gewijzigd in een woonbestemming, conform het overige gedeelte van het perceel. Zowel in de bedrijfsbestemming als in de woonbestemming zijn de gebruiksmogelijkheden van het bijgebouw gelijk, namelijk kantoor/berging. Conclusie: De zienswijze ongegrond verklaren. Ambtshalve wordt echter het volgende voorgesteld:
--	---

		Na weging van alle betrokken belangen zal voor het betreffende gedeelte van het perceel Dorresteinweg 5, in casu Dorresteinweg 5 C, een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. De regels en de verbeelding worden hiervoor aangepast. Randvoorwaarden: - in het bouwvlak 1 woning toestaan; - de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte; - ondertekenen exploitatieovereenkomst inclusief planschadekosten; - door middel van een op te stellen akoestisch onderzoek dient aangetoond te worden dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering; - middels onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat; - aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' van de gemeente Soest vastgelegde parkeernormen wordt voldaan; - alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan.
7.	Zienswijze Nijverheidsweg 1-3, 4, 5, 5A. (verseon nr. 891215)	Zienswijze Nijverheidsweg 1-3, 4, 5, 5A. Namens Korlaar Recycling BV is een zienswijze ingediend voor het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten'. <i>a. Overgangsrecht is onduidelijk.</i> Voor Korlaar Recycling B.V. (hierna: Korlaar) is het niet duidelijk welke ruimte het overgangsrecht nog laat om wijzigingen of uitbreidingen door te voeren zonder dat daardoor een wijziging vwb de milieucategorie (3.2) optreedt. Korlaar Recycling B.V. vreest dat er geen enkele ontwikkeling van het bedrijf meer mogelijk is. <i>b. Korlaar vraagt zich af met welke geluidruimte voor Korlaar in de uitgevoerde akoestische berekeningen rekening is gehouden.</i> Is dat de geluidruimte die in de huidige omgevingsvergunning (besluit van 10 februari 2009, nummer 2009INT235588) is vastgelegd of is dat de geluidruimte die voor Korlaar geldt op basis van het Besluit algemene regels milieubeheer voor niet-gezoneerde industrieterreinen. Is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van de waarden in het Activiteitenbesluit voor niet-gezoneerde terreinen dan is het voortzetten van de huidige bedrijfsvoering van Korlaar onmogelijk en heeft Korlaar daarvanzelfsprekend ernstige bezwaren tegen. Dit is ook de reden dat Korlaar aan gedeputeerde staten als bevoegd gezag in het kader van de Wet algemene bepalingen milieubeheer om het vaststellen van maatwerkvoorschriften heeft verzocht, zodat de huidige vergunde geluidruimte tenminste in stand wordt gehouden. <i>c. Huidige activiteiten Korlaar staan niet in het bestemmingsplan</i> De beschrijving van de activiteiten die Korlaar zoals vastgelegd in haar omgevingsvergunning, uitvoert

		op dit perceel is niet opgenomen in de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende bijlage 2, de zogenoemde "Staat der bedrijven". Daarnaast is niet duidelijk waarom de omschrijving van de SBI-codes niet overeenkomen met de gestandaardiseerde SBI-codes (2008). Bovendien lijkt de indeling in milieucategorie niet gebaseerd te zijn op het zogenoemde VNG-bestand categorale bedrijfsindeling 1999 (planologische selectie). Dit schept op zijn minst verwarring. Volgens het overgangsrecht mogen de huidige activiteiten worden voorgezet. Het is in het bestemmingsplan echter niet duidelijk welke activiteiten dat zijn. Wellicht niet direct, maar ooit zal discussie kunnen ontstaan welke activiteiten ter plaatse nu wel onder het overgangsrecht mogen worden uitgevoerd en welke niet (zie ook het eerste punt van deze zienswijze). <i>d. Onduidelijkheid in toegestane bedrijfsactiviteiten</i> In het ontwerpplan staat dat: "Op de voor Bedrijventerrein als bedoeld in het bepaalde in 3.1 aangewezen gronden zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan zoals genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein". In de verbeelding is echter aangegeven dat op de percelen van Korlaar de milieucategorie voor de bedrijfsactiviteiten < 3.1. Het < teken suggereert dat ook bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 2 of lager zouden mogen worden uitgevoerd. Korlaar verzoekt om het bestemmingsplan op dit punt de tekst aan de verbeelding aan te passen. <i>e. Onvolledige lijst categorie indeling van bedrijfsactiviteiten</i> Uit Bijlage 2 van de "Regels en bijlagen regels" van ontwerpbestemmingsplan staan diverse activiteiten, echter het is uit deze opsomming niet duidelijk of een terrein waar bijvoorbeeld schroot wordt opgeslagen, of waar vrachtwagens met of zonder lading in de openlucht geparkeerd kunnen worden of containers kunnen worden gestald onder milieucategorie 3.1 vallen. Korlaar wil deze ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijfsactiviteiten voor eventuele toekomstige bedrijfsuitbreiding graag verzekerd zien en maakt dan ook bezwaar als genoemde activiteiten, wellicht tezamen op één terrein, door het vaststellen van het bestemmingsplan zouden worden gehinderd of bemoeilijkt. <i>f. Onjuiste reden wijziging categorie</i> Korlaar maakt bezwaar tegen het wijzigen van de bedrijfscategorie geldend voor haar perceel met als reden de verlaging van de geluidsbelasting bij het niet voortzetten of wijzigen van de huidige activiteiten. <i>g. Financiële consequenties wijziging categorie</i> Met de wijziging van toegestane activiteiten, als consequentie van de wijziging van milieucategorie wordt een beperking opgelegd aan het type, dat op het perceel nu en in de toekomst mogen worden uitgevoerd. Het gevolg van deze wijziging van de milieucategorie is dat Korlaar wordt beperkt in eventueel te ontwikkelen activiteiten, zelfs bij gelijkblijvende geluidsbelasting ten gevolge van die nieuwe activiteiten. Dit heeft tevens tot gevolg dat bij een eventuele overdracht van de inrichting, het
--	--	---

	de rechtsopvolger onmogelijk wordt gemaakt andere of gewijzigde activiteiten op het perceel uit te voeren. Het gevolg is dat Korlaar nu en in de toekomst financiële schade leidt door de waardevermindering van haar bedrijf Gemeentelijke reactie Alvorens de ingediende zienswijzen te beantwoorden willen wij eerst enige achtergrondinformatie geven. Inleiding <i>Wettelijk kader en jurisprudentie</i> In 1989 is het bedrijventerrein Soestdijk gezoned op grond van de Wet geluidhinder. Bij het nemen van het zonebesluit is het begrip "industrieterrein" uit de Wet geluidhinder ruim opgevat, waardoor alle op het bedrijventerrein voorkomende bedrijven als liggend op een industrieterrein werden beschouwd. In 2007 bleek voor het eerst uit een uitspraak van de Raad van State, dat het begrip industrieterrein alleen geldt voor die percelen waarop zich een zogenaamde "grote lawaaimaker" mag vestigen. Voor bedrijventerrein Soestdijk betekent deze uitspraak dat, aangezien alleen op de percelen van TBS en Spanstaal zich een grote lawaaimaker mag vestigen, alleen deze percelen vallen onder het begrip "industrieterrein". En alleen op deze bedrijven is het toetsingskader van de Wet geluidhinder van toepassing. Op de overige bedrijven is het toetsingskader van de Wet milieubeheer van toepassing. Een belangrijk verschilpunt tussen beide toetsingskaders is, dat volgens de definitie van een industrieterrein in de Wet Geluidhinder, niet gelijktijdig een woonbestemming aanwezig kan zijn. Woningen die daar feitelijk toch aanwezig zijn hoeven niet te worden meegenomen in de toetsing van het geluid. Voor de Wet milieubeheer is niet de bestemming, maar het gebruik relevant en wordt wel getoetst op het aspect geluid <i>Wijziging begrip industrieterrein middel CHW</i> Aangezien uit de uitspraken van de Raad van State sinds 2007 bleek dat de definitie van het begrip industrieterrein beperkter was dan de wetgever had bedoeld, is middels de Crisis- en Herstelwet het begrip industrieterrein verruimd. Met de in de Crisis- en herstelwet (CHW) opgenomen wijziging van de begripsbepaling voor "industrieterrein" wordt beoogd dat de gemeente in het bestemmingsplan de afbakening van het industrieterrein met een zekere beleidsvrijheid kan kiezen. Artikel 1 Wet geluidhinder (Wgh) luidt nu als volgt: industrieterrein terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken; Met verwijzing naar deze definitie in een nieuw bestemmingsplan wordt het mogelijk om een akoestisch optimale indeling binnen het gezonde industrieterrein te maken (met betrekking tot grote
--	---

		lawaaimakers én lichtere categorie bedrijven). <i>Bestaande situatie</i> In de CHW is geen overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat voor bestaande gezoneerde industrieterreinen er onzekerheid kan ontstaan wat nu de precieze begrenzing is van het industrieterrein. Bijvoorbeeld in situaties waarbij gronden met de bestemming "bedrijvigheid" grenzen aan het gezoneerde industrieterrein. Om deze onzekerheid weg te nemen is aan artikel 41 Wgh een 4^e lid toegevoegd. Art. 41.4: Onverminderd het eerste lid kan de gemeenteraad bij besluit de begrenzing van een industrieterrein, waarop de vastgestelde zone is gebaseerd, vastleggen. Hiermee wordt voor alle partijen duidelijkheid geboden over het te hanteren geluidsregime bij vergunningverlening en overige besluitvorming. Uiteindelijk zal dit aparte besluit worden opgenomen in het bestemmingsplan. <i>Statusbedrijventerrein Soestdijk</i> Voorbedrijventerrein Soestdijk is geen apart besluit conform artikel 41, lid 4 Wgh genomen ter vaststelling van de oorspronkelijke grens van het gezoneerde industrieterrein, nu deze grens door het ontbreken van een overgangsrecht in de CHW niet van rechtswege is teruggebracht tot de oorspronkelijke begrenzing. Het bedrijf Korlaar Recycling BV ligt dan ook sinds 2007 (datum van jurisprudentie met betrekking tot de grens van een gezoneerd industrieterrein) niet meer op een gezoneerd industrieterrein. Gelet op het feit dat het college in 2009 al besloten heeft om tot opheffing van de zone, alsmede uit de handelingen van de gemeente tot op heden, volgt dat alles erop gericht is de grens van het gezoneerde industrieterrein niet terug te brengen tot de oorspronkelijke begrenzing. Dit volgt onder andere uit de behandeling van milieudossiers van bedrijven die zijn beoordeeld conform een situatie zonder zonering. <i>Vergunningssituatie Korlaar Recycling BV</i> De aanvraag om een milieuvergunning in 2009 en de milieuneutrale melding uit 2010 zijn door de provincie als bevoegd gezag uitsluitend beoordeeld aan de vigerende vergunning zonder oog voor de juridisch gewijzigde beoordelingslocaties voor het bedrijf. Door wijziging van het Activiteitenbesluit valt het bedrijf Korlaar Recycling BV onder het Activiteitenbesluit waarbij het overgangsrecht de vigerende geluidvoorschriften van het bedrijf tot 2014 als maatwerkvoorschriften aanmerkt. Onder de werking van dit overgangsrecht ondervindt het bedrijf geen enkele belemmering ten gevolge van de direct naastgelegen woning aan de Nijverheidsweg 6. Wanneer het bedrijf na afloop van het overgangsrecht niet kan voldoen aan dit voorschrift zijn geluidreducerende maatregelen noodzakelijk dan wel een maatwerkvoorschrift ter verruiming van dit geluidvoorschrift. <i>Gevolgen voor Korlaar Recycling BV</i> De inrichting van Korlaar Recycling BV ligt aan de Nijverheidsweg 1,3 4,5 en 5a te Soest. De meest nabijgelegen woning ligt aan de Nijverheidsweg 6. Zonder zonering krachtens de Wet geluidhinder en verloop van het overgangsrecht (Activiteitenbesluit) gelden ter plaatse van deze woning de
--	--	---

		geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit voor woningen op een bedrijventerrein (artikel 2.17, lid 3) Uit een indicatief onderzoek volgt een overschrijding van het gemiddelde toegestane geluidsbelasting gedurende de dagperiode en een overschrijding van de maximale geluidniveaus gedurende de dag- en avondperiode. Mogelijke oplossingsrichtingen voor deze overschrijdingen zijn: - vaststellen van de werkelijk optredende pieken gedurende de dag- en avondperiode waarbij voor de dagperiode onderscheid wordt gemaakt in laden- en lossen en overige (reguliere) pieken; - het verhogen van de keerwand rond de metaalopslag op het voterrein (betonnen legoblokken); - het verhogen van de bestaande betonnen afscherming op de terreingrens (opzetstuk); - zonder het fysiek ophogen van de afscherming op de terreingrens kan een aanvullende afscherming eveneens gerealiseerd worden middels gestapelde (lege) containers; - het verplaatsen van de open opslag van het voterrein naar het achterterrein; - het realiseren van een 'dove gevel' voor de woning Nijverheidsweg 6. Hiertoe dient een mechanische ventilatie te worden aangebracht voor de geluidgevoelige ruimtes achter deze gevel en is mogelijk aanvullende geluidisolatie van de woning noodzakelijk (dit zal moeten blijken uit een bouwkundige opname van de woning) om aan de binnengrenswaarde te voldoen. Bovenstaande oplossingen kunnen alleen nader worden ingevuld op basis van een door het bedrijf aangeleverd akoestisch onderzoek die de Provincie zal moeten beoordelen. Beantwoording zienswijzen a. De omgevingsvergunning voor het aspect milieu, op het moment van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten', wordt als uitgangspunt genomen om het overgangsrecht te bepalen. Bij elke wijziging ten opzichte van de omgevingsvergunning voor het aspect milieu, moet worden beoordeeld of deze milieuneutraal is. Aangezien het bedrijf sinds 1 januari 2012 onder het Activiteitenbesluit valt geldt dit voor elke melding die zij doen. b. Het bedrijf Korlaar Recycling BV valt pas sinds 1 januari 2012 onder het Activiteitenbesluit; het akoestisch onderzoek houdt daar nog geen rekening mee. c. Het huidige bedrijf Korlaar Recycling BV zal specifiek worden aangeduid in het definitieve bestemmingsplan, ongeacht binnen welke milieucategorie deze in z'n huidige vorm valt. Verder is de huidige omgevingsvergunning voor het aspect milieu uitgangspunt. Zie hiervoor onder a. d. In de verbeelding staat het ≤ teken, wat de categorie 3.1 bedrijven insluit. e. Het bepalen van de categorie hangt samen met de grootte van het bedrijf. 'Overige groothandel in afval en schroot' met een bedrijfsoppervlak > 1000 m2 valt buiten en 'overige groothandel in afval en schroot' ≤ 1000 m2 valt binnen categorie 3.1. Overigens sluit het deel van de gronden van het bedrijf van Korlaar ten Zuidwesten van de Nijverheidsweg, de mogelijkheid van een cat.
--	--	---

		3.2 in. f. De indeling van de gronden van het bedrijf Korlaar ten Noordoosten van de Nijverheidsweg in cat. 3.1 heeft als doel om een goede milieuzonering te bereiken op het bedrijventerrein. Deze gronden grenzen aan de bestemming "Gemengd gebied". g. Planschade in de zin van artikel 6.1 Wro is schade die kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt waardoor omliggende bebouwing, in planologisch opzicht, in een verslechterde positie komt te verkeren en ten gevolge waarvan de waarde van een onroerende zaak kan worden aangetast. Planschade is wettelijk geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders aan een belanghebbende, die ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan, schade lijdt of zal lijden die redelijkerwijze niet te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet door onteigening of anderszins is verzekerd, een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming toekennen. Blijkens de over de toepassing van dit wetsartikel gevormde jurisprudentie kan onder andere sprake zijn van planschade ingeval van o.a. een verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, luchtkwaliteit of andere overlast). Conclusie: Zienswijze ongegrond verklaren. Op basis van het indicatief onderzoek krijgt het bedrijf in het bestemmingsplan de mogelijkheid om op het perceel een geluidsmuur/wal te realiseren van 6 meter hoog. Dit ter voorkoming van aparte planologische procedures.
	Ronde 14 juni 2012 (Nijverheidsweg 1,3,4,5,5A)	Ronde 14 juni 2012 (Nijverheidsweg 1,3,4,5,5 A) Toelichting indiener zienswijze: Inspreker geeft nogmaals de milieuproblematiek aan waarmee het bedrijf te kampen heeft, maar benadrukt dat Korlaar Recycling, de gemeente en de provincie in overleg zijn om het probleem op te lossen. Gemeentelijke reactie: Voor het bedrijf Korlaar Recycling BV spelen er twee trajecten, die nauw met elkaar verweven zijn: De aanvraag bij de provincie om maatwerkvoorschriften op grond van het Activiteitenbesluit. Het betreft een aanvraag om de geluidvoorschriften uit de voormalige vergunning (2009), welke nu nog conform het overgangsrecht uit het Activiteitenbesluit tot 2014 gelden als maatwerkvoorschrift, voor onbepaalde tijd te laten gelden.

		Het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten'. Ad A. De betreffende aanvraag is door de provincie buiten behandeling gelaten in verband met het ontbreken van een akoestisch onderzoek. Korlaar Recycling BV heeft hiertegen bezwaar ingediend. In overleg met de gemeente/provincie zal Korlaar Recycling een nieuwe omgevingsaanvraag indienen bij de provincie. Het opgestelde akoestisch onderzoek waarin de toekomstige situatie is berekend (verplaatsing grote lawaaimakers en uitbreiding van het bedrijf) zal onderdeel uitmaken van de in te dienen aanvraag. Ad B. In het aangeleverde akoestisch onderzoek wordt, zoals hiervoor reeds is aangegeven, geanticipeerd op de verplaatsing van de grote lawaaimakers en uitbreiding van het bedrijf. De verplaatsing van activiteiten en uitbreiding van het bedrijf zal worden gerealiseerd op het terrein gelegen naast Nijverheidsweg 5, dat reeds in eigendom is van het bedrijf (zie bijlage B). Voor de verplaatsing en uitbreiding op de beoogde locatie dient het bestemmingsplan op een aantal punten te worden gewijzigd: - tussen Nijverheidsweg 4 en Nijverheidsweg 6 wordt het mogelijk gemaakt een scherm tot 4 meter hoogte te plaatsen; - tussen Nijverheidsweg 1 en Nijverheidsweg 5 wordt het mogelijk gemaakt een scherm tot 6 meter hoogte te plaatsen; - op de nieuwe locatie wordt het maximaal toe te staan bronniveau verhoogd van 110 naar 112 dB(A) in de buitenlucht; - op de nieuwe locatie wordt het bronniveau t.g.v. laden en lossen uitgezonderd in de dagperiode; - Voor de bouw van een hal om de geluidsbelasting op de gevels van de tegenover liggende flats te reduceren dient het bebouwingspercentage op 70% te worden gesteld; - De milieucategorie van de beoogde locatie dient gewijzigd te worden naar 3.2, met dien verstande dat de milieubelasting (met name de geluidsemissie) vergelijkbaar moet zijn met een cat. 3.1 bedrijf; - De bouwhoogte van 11 meter is gelijk aan de bouwhoogte van andere percelen in het plangebied; Er heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met het bedrijf Korlaar over de verplaatsing van activiteiten c.q. de uitbreiding van het bedrijf. Tussen partijen is overeenstemming bereikt over de verplaatsing van activiteiten c.q. uitbreiding van het bedrijf. Zie de overgelegde verklaring (zie bijlage C). Conclusie: Voorgesteld wordt om de hiervoor genoemde wijzigingen op te nemen in het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten'. De toelichting, regels en verbeelding zullen worden aangepast.
--	--	--

4.	Zienswijze Nijverheidsweg 6	Zienswijze Nijverheidsweg 6
	(verseon nr. 882811)	Betrokkene maakt bezwaar tegen de beslissing om de woning niet als "wonen" maar als "persoonsgebonden overgangsrecht" te bestemmen. Zij verwijten de gemeente nalatigheid en het geven van ondeugdelijke informatie ten aanzien van de door hen gedane aankoop van het pand Nijverheidsweg 6. Als de gemeente direct dan wel eerder had gereclameerd en/of ons had voorzien van de juiste informatie dan waren wij niet tot de koop overgegaan of hadden wij direct na de koop in beroep kunnen gaan tegen alle partijen die bij de aankoop een aandeel hadden. Zelfs na 7 jaar stilte plakt u er nog een jaar "reactietijd" op onze inspraakreactie bij. Tijd blijkt u niet te deren, maar u heeft ons inmiddels alle mogelijkheden ontnomen om uit deze situatie te geraken/blijven. Gemeentelijke reactie: Reeds bij het opstellen van de vorige bestemmingsplannen is besloten dat bedrijfswoningen in de regel niet meer noodzakelijk zijn op een bedrijventerrein. Een andere reden hiervoor was de scheiding van wonen en werken. Het milieu op een bedrijventerrein is van onvoldoende kwaliteit om te wonen en zeker om woonfuncties te intensiveren. Ook nu weer zullen om deze twee redenen een aantal, dat niet meer als zodanig in gebruik zijn, worden wegbestemd. Zoals reeds in de inspraaknota is aangegeven is er thans geen aanleiding om een andersluidend standpunt in te nemen. Ten tijde van de verkoop van de woning is door het notariskantoor op grond van het kettingbeding in het eigendomsbewijs, aan het college verzocht of het verbod tot verkoop anders dan ten behoeve van het toenmalige bedrijf nog van toepassing is. Op dat moment was het voor aspirant-kopers reeds duidelijk dat verkoop aan hen als niet zijnde in dienst bij het toenmalige bedrijf, in strijd was met het eigendomsbewijs en met het bestemmingsplan. Het toestaan van burgerwoningen zal gevolgen hebben voor de reeds bestaande bedrijven. De richtafstand van burgerwoningen ten opzichte van bedrijven wordt in dat geval groter. Het pand krijgt op de verbeelding de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht'. Dit houdt in dat het huidige gebruik mag worden voortgezet door diegene die het gebouw gebruiken ten tijde van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Als bestaande gebruiker wordt alleen de persoon of personen aangemerkt die op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie staan ingeschreven op dit adres. Conclusie De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

4.	Ronde 14 juni 2012 (Nijverheidsweg 6)	Ronde 14 juni 2012 (Nijverheidsweg 6)
	(verseon nr. 937299)	<i>Toelichting nagekomen brief</i> Betrokkenen verwijten de gemeente nalatigheid en het geven van ondeugdelijke informatie ten aanzien van de door hen gedane aankoop van het pand Nijverheidsweg 6. Als de gemeente direct dan wel eerder had gereclameerd en/of ons had voorzien van de juiste informatie dan waren wij niet tot de koop overgegaan. <i>Gemeentelijke reactie</i> Er is geen aanleiding om een andersluidend standpunt in te nemen dan het gestelde in de Nota van Inspraak en Nota van Zienswijze. Betrokkene heeft in de brief onder meer ook aandacht gevraagd om zijn reeds eerder gestelde vragen te willen beantwoorden. Wij hebben per brief als volgt gereageerd. <i>Vragen betrokkene:</i> 1. Welk notariskantoor heeft met u contact opgenomen aangaande het eigendomsbewijs? 2. Op welke datum heeft dat plaatsgevonden? 3. Welke specifieke vraag of vragen zijn er door de notaris gesteld? <i>Antwoord gemeente:</i> Voor wat betreft de beantwoording van de vragen 1 tot en met 3 verwijzen wij korthedshalve naar de reeds door ons aan u overgelegde brief van het notariskantoor. <i>Vraag betrokkene:</i> 4. Op 8 december 2005 om 10:30 uur heeft een taxateur van Tog Nederland Midden b.v. in opdracht van de heffingsambtenaar van de gemeente Soest bij ons een hertaxatie WOZ uitgevoerd. Wij verzoeken u om ons een kopie van het door TOG gemaakte taxatierapport en advies te overleggen. <i>Antwoord gemeente:</i> Voor wat betreft uw verzoek om een afschrift van het in 2005 door TOG gemaakt taxatierapport delen wij u het volgende mede. Uit navraag bij de afdeling Financiën & Informatie is gebleken dat het door u bedoelde taxatierapport niet meer voorhanden is. Wel is medegedeeld dat de hertaxatie uiteindelijk is meegenomen in de reeds in uw bezit zijnde definitieve beschikking. <i>Vraag betrokkene:</i> 5. Wat is het scenario als de bestemming van ons huis wordt gewijzigd zoals voorgenomen? Hiermee doelend op een eventuele verkoop door ons. Mag het verkocht worden, etc. 7. Is de gemeente voornemens (geweest) het woonhuis Nijverheidsweg 6 weg te bestemmen? <i>Antwoord gemeente:</i> Voor de beantwoording van de vragen 5 en 7 verwijzen wij korthedshalve naar het gestelde in de reeds in uw bezit zijnde Nota van Inspraak en Nota van Zienswijze inzake het bestemmingsplan "Soestdijkse Grachten".

		Vraag betrokkene: 6. Is de gemeente bereid de door ons geleden schade te compenseren? Antwoord gemeente: Tot slot nog uw vraag of de gemeente bereid is de door u geleden schade te compenseren. In het gesprek met wethouder Witte op 5 juli jl. is reeds aan u te kennen gegeven dat de gemeente daartoe niet bereid is, omdat de bewoning van de betreffende bedrijfswoning in strijd is met het kettingbeding, zoals opgenomen in het eigendomsbewijs en met het bestemmingsplan (zie bijlage D). Conclusie: De nagekomen brief geeft geen aanleiding om een andersluidend standpunt in te nemen dan het gestelde in de Nota van Zienswijzen.
--	--	---