

GEMEENTE SOEST

Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Veldweg 2B Soest.

Datum : 12 oktober 2020
Versie : 6 oktober 2020

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	3
2.1 Reclamant 1	3
3. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN	13
3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	13
3.2 Ambtshalve aanpassingen	13
Bijlage 1 Zienswijzen en de bijlagen	14
Bijlage 2 NAW-gegevens ingekomen zienswijzen	15

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veldweg 2B' heeft van 31 oktober tot en met 11 december 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden geïnteresseerden reageren op het plan.

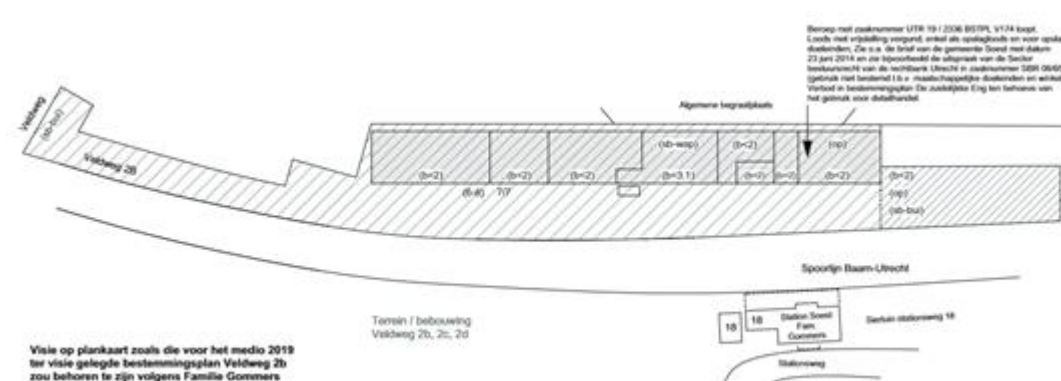
Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en kan in behandeling worden genomen.

In deze nota van inspraak wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijze en het antwoord van de gemeente.

In hoofdstuk 3 is aangegeven dat er geen wijzigingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

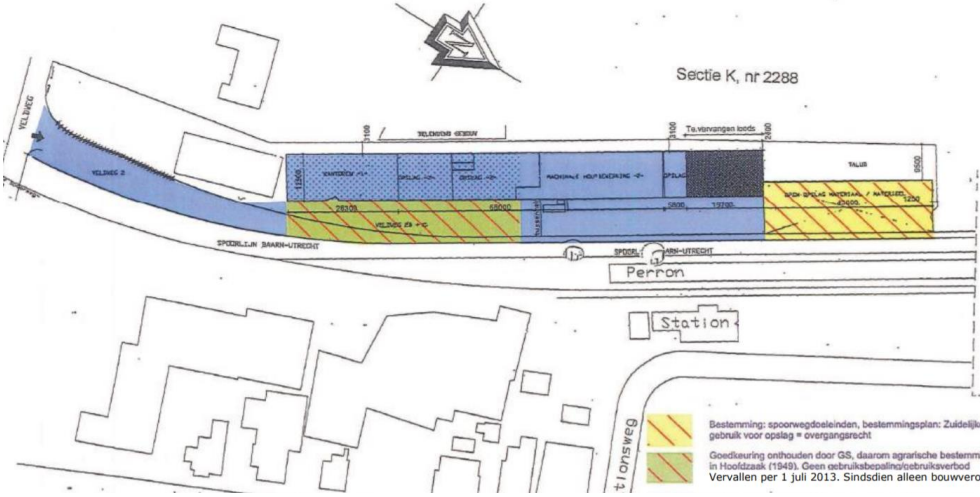
2.1 Reclamant 1

Zienswijze	Aan de gemeenteraad Reclamanten hebben hun visie op de plankaart gegeven zoals die voor het medio 2019 ter visie gelegde bestemmingsplan Veldweg 2B zou moeten zijn. 
Reactie gemeente:	Wij waarderen de visie van reclamanten op de plankaart en hun uitgebreide zienswijzen met bijlagen die tot in detail terug gaan tot de situatie op het perceel in 1979 en ook de situatie daarvoor nog bestrijken. Tegelijkertijd betreuren wij het dat alle betrokkenen; de gemeente, de familie en Bouwbedrijf Van den Hengel er kennelijk niet in zijn geslaagd om hier tot een vergelijk te komen. Reclamanten hebben het stationsgebouw prachtig hersteld en er voor gezorgd dat dit monumentale gebouw niet alleen voor de gemeente behouden blijft, maar ook een passende nieuwe gebruiksvorm heeft gevonden. Ook voor de bedrijfslocatie Veldweg 2B is jarenlang naar een passende bestemmingsregeling gezocht waar alle betrokkenen mee konden instemmen. Op deze locatie aan het spoor in een gemengde omgeving, is een aannemersbedrijf en een dagbesteding met kringloopwinkel volgens de gemeente heel goed inpasbaar. Met het onderhavige bestemmingsplan is de huidige situatie op maat bestemd, rekening houdend met de woonfunctie in het voormalige stationsgebouw en zonder de

	gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie onnodig te belemmeren. Overigens is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een woonfunctie op Stationsweg 18 Soest. Gelet op de lange voorgeschiedenis zullen wij de zienswijze dan ook mede beantwoorden op basis van de woonfunctie in Stationsweg 18.
Conclusie:	De belangen van reclamanten zijn door hun verhuizing naar Bourtange gewijzigd van bewoners naar de uitoefening van een kantoor aan de Stationsweg 18 te Soest.
Zienswijze:	Inleiding Reclamanten geven een beschrijving van de voorgeschiedenis vanuit hun gezichtspunt. De integrale zienswijze van reclamanten is als bijlage achter deze Nota opgenomen. Naar aanleiding van die voorgeschiedenis menen reclamanten dat in dit bestemmingsplan de situatie moet worden vastgelegd zoals die was aan het begin van de jaren 90 van de vorige eeuw: De betonwarenfabriek die ter plaatse wordt beëindigd en het beginnende aannemersbedrijf Van den Hengel. Volgens reclamanten kan hooguit de machinale houtbewerking als categorie 3.1 activiteit worden bestemd. De rest van het aannemersbedrijf moet als categorie 2 bedrijf worden bestemd. Volgens reclamanten is er sprake van een toename van categorie 3 activiteiten door nu het gehele aannemersbedrijf als categorie 3.1 bedrijf te bestemmen. Volgens reclamanten is alleen de machinale houtbewerking 3.1 en is de rest van het bedrijf categorie 2. Dat is volgens reclamanten in strijd met het historisch ontstane gebruik (alleen categorie 2) en met het bestemmingsplan De Zuidelijke Eng.
Reactie gemeente:	Terecht wijzen reclamanten er op dat Veldweg 2B al een lange bedrijfshistorie heeft. Het perceel was voordat reclamanten een omgevingsvergunning kregen om in het oude stationsgebouw aan het spoor te kunnen wonen, al in gebruik als bedrijfslocatie. Het feit dat een betonwarenfabriek daar vanwege de zware bedrijfsactiviteiten niet wenselijk was, wil niet zeggen dat andere bedrijvigheid op deze locatie aan het spoor in een gemengde omgeving, niet aanvaardbaar is. Het bedrijf kwalificeert in zijn geheel als een bedrijf in milieucategorie 3.1. Dit geldt ook voor het buitenterrein, dat ook door dit bedrijf gebruikt wordt. Er is een uitgebreid onderzoek gedaan naar de aanvaardbaarheid van het genoemde bedrijf. Dit onderzoek is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting gevoegd. Voor zover noodzakelijk zijn voorwaarden, afkomstig uit het onderzoek, in de planregels verwerkt. Een korte samenvatting van het onderzoek: voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 in een gemengde omgeving geldt een richtafstand van 30 meter, vanwege mogelijke geluidhinder. Bij een aantal objecten, waaronder dat van reclamanten, wordt niet aan de richtafstand voldaan (zgn. stap 1 VNG-publicatie). Voor twee objecten, waaronder dat van reclamanten, wordt ook niet aan de maximale geluidniveaus voldaan (zgn. stap 2 en 3). Het is mogelijk om, gemotiveerd, hogere geluidbelastingen toe te staan dan de grenswaarden uit stap 3 (zgn. stap 4). In het onderzoek is deze onderbouwing gegeven en is geconcludeerd dat de maximale geluidniveaus bij het pand aan de Stationsweg 18 aanvaardbaar zijn. In de planregels zijn, in lijn met de maatwerkvoorschriften op basis van het Activiteitenbesluit die voor het bedrijf al gelden, de geluidveroorzakende activiteiten op het buitenterrein in tijd beperkt.

<i>Conclusie:</i>	Deze zienswijze geeft op zich geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Desondanks wordt het bestemmingsplan gewijzigd, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze van reclamanten. De inhoud en redactie van de planregels is na nadere bestudering aangepast, zonder dat dit een inhoudelijke wijziging van de bedoelde regeling oplevert. Zie verder onder: ambtelijke wijzigingen.
-------------------	--

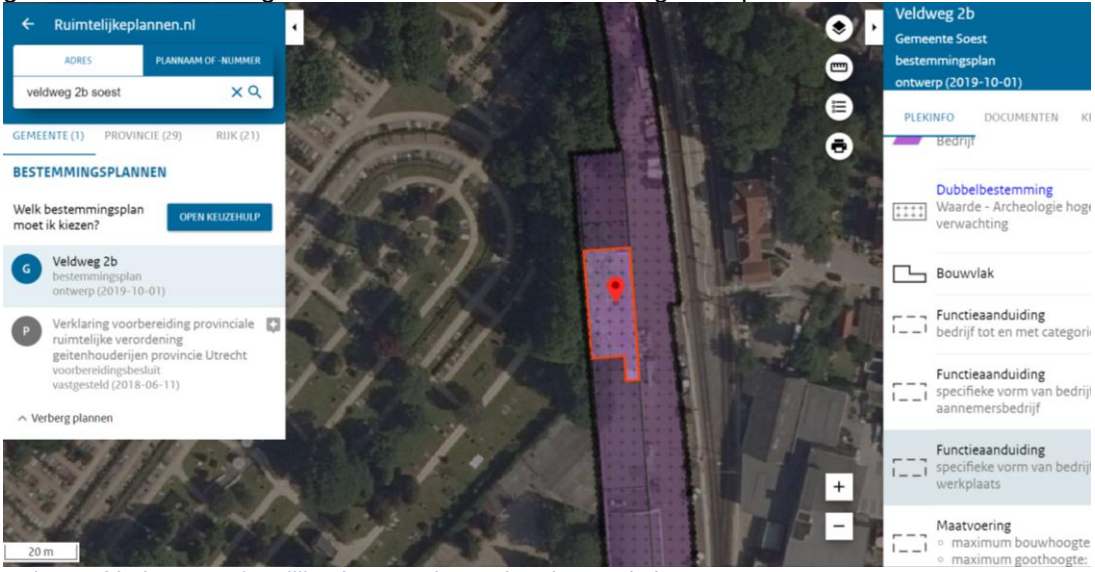
<i>Zienswijze:</i>	Aanleiding herziening: Reclamanten verwijzen naar een brief van de gemeente uit 2014 naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'De Eng' in 2012. Uit die brief volgt volgens reclamanten dat de bedrijfsactiviteiten alleen binnen de bedrijfsbebouwing mogen plaatsvinden. Volgens reclamanten ligt in het bestemmingsplan onvoldoende vast dat de bedrijfsactiviteiten enkel en alleen binnen in de bedrijfsbebouwing mogen plaatsvinden. Reclamanten twijfelen of er voldoende aan de uitspraak van de Raad van State is tegemoet gekomen.
<i>Reactie gemeente</i>	In het onderhavige bestemmingsplan is geregeld wat reclamanten hier vragen. De aannemersactiviteiten mogen binnen het plangebied plaatsvinden, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'opslag'/'maatschappelijk'. De activiteiten op het buitenterrein zijn verder beperkt tot bepaalde soorten activiteiten in combinatie met een bepaalde tijdsduur.. Andere aannemersactiviteiten zijn op het buitenterrein niet toegestaan. Dit is ook specifiek vastgelegd in artikel 3.3.1 onder e. Daartoe is de buitenruimte specifiek aangeduid en is in artikel 3.3.3. van de regels voorgeschreven dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenruimte', zijn bestemd voor: - parkeren en ontsluiting ten behoeve van de bedrijven en de gebruikers van de functie 'maatschappelijk'; - opslag, laden en lossen en sorteren steiger materiaal, uitsluitend door het aannemersbedrijf in categorie 3.1; het laden en lossen en het sorteren van steiger materiaal is uitsluitend toegestaan tussen 9 en 11 uur op werkdagen en het gebruik van achteruitrijdsignalering is niet toegestaan. In combinatie met de maatwerkvoorschriften gebaseerd op het Activiteitenbesluit is op deze manier een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.
<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze geeft op zich geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Desondanks zijn de planregels aangescherpt om de maatwerkbestemming beter te reguleren, waarmee toch tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze.
<i>Zienswijze</i>	Historisch onderzoek. Reclamanten geven een beschrijving van een historisch onderzoek dat zij hebben gedaan naar de regeling voor de gronden waaraan GS in 1990 hun goedkeuring hebben onthouden (zie ook de integrale zienswijze die als bijlage is opgenomen). Het gaat om de gronden die in de afbeelding hieronder groen zijn gekleurd met een rode arcering.

	 Reclamanten menen dat de uitsterfregeling, waaraan geen goedkeuring is onthouden, de onthouden goedkeuring voor het buitenterrein heeft teniet gedaan.
<i>Reactie gemeente</i>	Voor zover reclamanten menen dat de uitsterfregeling hier van toepassing is en er daarom ook geen andere bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, moeten wij dat weerspreken. De uitsterfregeling had betrekking op de betonfabriek en die is ter plaatse inmiddels vertrokken. Dat wil echter niet zeggen dat ter plaatse geen andere bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. De desbetreffende gronden zijn noodzakelijk voor een goede ontsluiting van de bedrijfslocatie en al jaren in gebruik als buitenruimte van de ter plaatse gevestigde bedrijven. In eerdere reacties van de gemeente in dit document is aangegeven dat en waarom in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er ter plaatse van de woonfunctie in het voormalige stationsgebouw een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden.
<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
<i>Zienswijze</i>	Historisch onderzoek specifiek Reclamanten geven een beschrijving van een specifiek historisch onderzoek dat door hen is uitgevoerd (zie ook de integrale zienswijze die als bijlage is opgenomen). Daaruit blijkt volgens reclamanten dat alle uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse altijd enkel en alleen met vrijstelling zijn verleend. Reclamanten trekken uit deze voorgeschiedenis de conclusie dat het gebruik na het vertrek van de betonfabriek dient te worden teruggebracht tot categorie 1 of 2. Zij tekenen bezwaar aan tegen een uitbreiding met categorie 3.1. Wel achten zij categorie 3.1 toelaatbaar voor de werkplaats met machinale houtbewerking.
<i>Reactie gemeente</i>	Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan dienen bestaande rechten in beginsel te worden gerespecteerd. Dat geldt dus ook voor vrijstellingen die in het verleden zijn verleend. Thans wordt een nieuw bestemmingsplan voor de Veldweg 2B voorbereid. Daarbij worden alle bij het besluit betrokken belangen meegewogen naar de huidige stand van zaken. Ook de voorgeschiedenis van de planologische regeling van deze locatie is daarbij van belang, maar thans wordt niet de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Eng' overgedaan, en gaat het ook niet om de situatie zoals die destijds bestond.

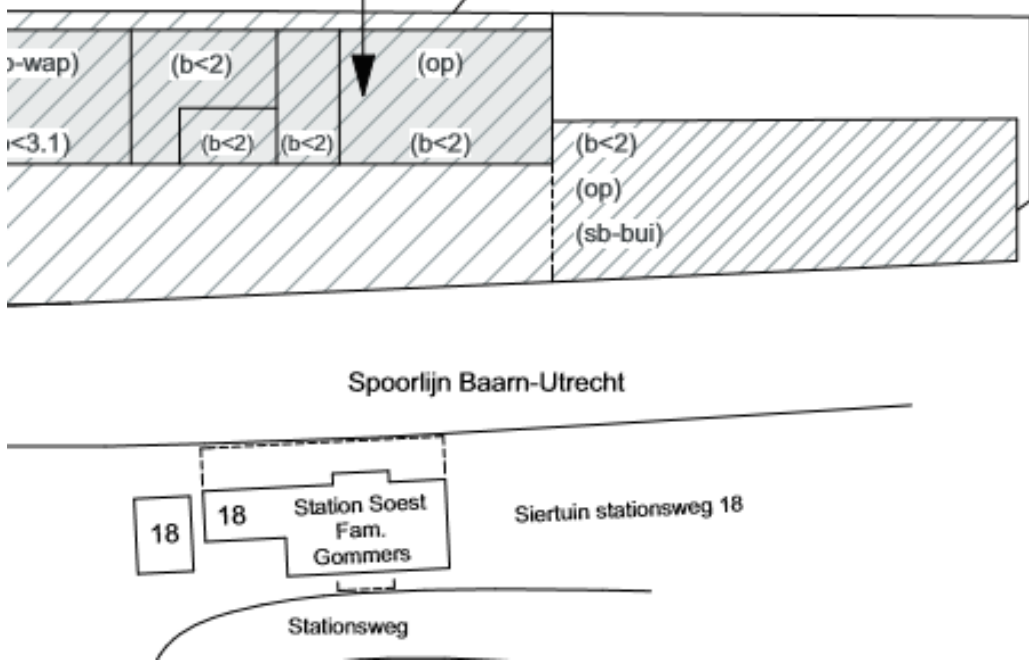
	Er is een zorgvuldige afweging gemaakt van de huidige situatie en de huidige belangen. En die situatie is zo dat er op de Veldweg 2B een bouwbedrijf (Van den Hengel) met een werkplaats is gevestigd en dat een deel van de gebouwen in gebruik is bij een sociaal maatschappelijk dagbesteding met sociale werkplaats. De woonfunctie in het voormalige stationsgebouw maakt geen deel uit van een rustige woonomgeving, maar is sinds de vestiging van deze woonfunctie ter plaatse, gesitueerd in een gemengd gebied, met een functionerend station, fietsenstalling en bushalte naast de deur. Een dubbele spoorbaan op minder dan 5 meter van de woning, een bedrijfslocatie aan de andere kant van het spoor, de laad- en losplaats van de Welkoop (volumineuze detailhandel) op nog geen 10 meter van het kantoor en circa 20 meter van de woonfunctie. In deze omstandigheden zijn zowel het huidige bouwbedrijf Van den Hengel als de dagbesteding met kringloopwinkel, heel goed inpasbaar, zie ook het uitgevoerde onderzoek naar bedrijven en milieuzonering. Deze functies hebben dan ook een maatbestemming gekregen, waarbij rekening is gehouden met de woonfunctie op Stationsweg 18. Nu in de bestemmingsregeling voor Veldweg 2B rekening is gehouden met de aanwezigheid van een woonfunctie op Stationsweg 18, geniet ook de minder gevoelige kantoorfunctie voldoende bescherming. De maatwerkregeling in het bestemmingsplan komt op het volgende neer: Op het bedrijfsperceel Veldweg 2b worden bedrijfsactiviteiten in maximaal bedrijfscategorie 2 toegestaan volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage is opgenomen bij het plan. Verder zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 toegestaan, maar uitsluitend in de vorm van een aannemersbedrijf zoals aangegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. De maatschappelijke instelling die maatschappelijke dagbesteding verzorgt in de vorm van de reparatie en bewerking van goederen voor particulieren is vergelijkbaar met een categorie 1-bedrijf. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn goed inpasbaar op het perceel. Met deze bestemmingsregeling is sprake van de nodige flexibiliteit, omdat de bedrijfsgronden dan ook gebruikt kunnen worden door andere typen bedrijven dan er nu gevestigd zijn, zonder dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Dit is wenselijk vanuit het oogpunt van efficiënt en meervoudig ruimtegebruik. Hierbij geldt uiteraard wel dat een ander bedrijf niet zwaarder mag zijn dan categorie 1 of 2. Voorkomen moet immers worden dat indien een bedrijf verdwijnt, er op de vrijgekomen bedrijfslocatie een nieuw bedrijf gevestigd wordt dat een zwaardere milieubelasting heeft voor de omgeving. Een hogere categorie dan 2 is in beginsel niet wenselijk vanwege de omliggende woningen in de omgeving. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Eng' zijn overigens ook bedrijven in deze categorieën mogelijk op het perceel. Het op het perceel gevestigde aannemersbedrijf behoort vanwege zijn omvang (de gezamenlijke bedrijfsoppervlakte is groter dan 1.000 m²) niet tot categorie 2, maar tot categorie 3.1. Omdat het bedrijf akoestisch aanvaardbaar wordt geacht, wordt het rechtstreeks toegestaan, met uitzondering van de gronden die de functieaanduiding 'maatschappelijk' en 'opslag' hebben gekregen. Op deze manier wordt het bestaande aannemersbedrijf positief bestemd, maar kan dit niet uitbreiden op de gronden met de genoemde aanduidingen, omdat dat akoestisch relevant kan zijn. Het buitenterrein mag, zij het onder voorwaarden en beperkingen, gebruikt worden door de bedrijven in milieucategorie 1 en 2, én het aannemersbedrijf in milieucategorie 3.1. Dit maakt dat het niet logisch is om een functieaanduiding op te nemen, waarin bedrijvigheid wordt beperkt tot enkel de gebouwen. In plaats daarvan zijn in de planregels voorwaarden en beperkingen gesteld aan het gebruik van het buitenterrein. In combinatie met de maatwerkvoorschriften op basis van het Activiteitenbesluit kan het bedrijf zijn activiteiten uitvoeren en geldt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het object van reclamanten. In de planregels is bepaald dat de bedrijven de meest noordelijke loods uitsluitend mogen gebruiken voor opslag. Dat is uiteraard alleen mogelijk als de functie niet meer maatschappelijk zou worden ingevuld..
--	---

	Op 13 december 2018 is voor deze loods namelijk ook een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik voor de dagbesteding van een maatschappelijke instelling, ten behoeve van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt¹. Deze omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk en in dit bestemmingsplan verwerkt. De loods mag derhalve worden gebruikt voor opslag en voor de dagbesteding van een maatschappelijke instelling. Op de verbeelding is de loods daartoe aangeduid voor 'opslag (op)' en 'maatschappelijk (m)'. Bij het aannemersbedrijf is al jarenlang een werkplaats voor machinale houtbewerking aanwezig. Deze werkplaats vormt een belangrijk bedrijfsonderdeel van het aannemersbedrijf. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de werkplaats specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – werkplaats'. In de regels is bepaald dat een werkplaats voor machinale houtbewerking ten behoeve van het aannemersbedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de genoemde aanduiding. Met het oog op de milieubelasting van deze werkplaats is het namelijk niet wenselijk dat deze wordt verplaatst of uitgebreid. Verder wordt een klein deel van de gebouwen verhuurd aan derden voor opslagdoeleinden. Ook de verhuur van opslagruimte is binnen de categorie 2-bedrijvigheid mogelijk. De buitenruimte is specifiek aangeduid en in artikel 3.3.3. van de regels is voorgeschreven dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenruimte', zijn bestemd voor: - parkeren en ontsluiting ten behoeve van de bedrijven en de gebruikers van de functie 'maatschappelijk'; - opslag, laden en lossen en sorteren steiger materiaal, uitsluitend door het aannemersbedrijf in categorie 3.1; het laden en lossen en het sorteren van steiger materiaal is uitsluitend toegestaan tussen 9 en 11 op werkdagen en het gebruik van achteruitrijdsignalering is niet toegestaan. In combinatie met de maatwerkvoorschriften gebaseerd op het Activiteitenbesluit is op deze manier een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd. Deze specifieke regeling voor het buitenterrein voorkomt ook dat daar andere bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Dit is ook specifiek vastgelegd in artikel 3.3.1 onder e. Op het bedrijfsperceel zijn detailhandel en horeca niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel in het kader én ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'. Zelfstandige horeca en detailhandel wordt namelijk niet wenselijk geacht op dit bedrijfsperceel. Detailhandel en horeca hoort in beginsel thuis in centra.
<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
<i>Zienswijze</i>	Situatie bebouwing voormalige betonfabriek Volgens reclamanten meende de gemeente in 2012 bij de Raad van State dat aan de Veldweg 2B alleen een aannemersbedrijf in categorie 2 was toegestaan met een oppervlakte van 987,19 meter. Reclamanten begrijpen niet waarom de bedrijfscategorie voor een deel van de opstallen (gelegen binnen de opstallen van de voormalige betonfabriek, nu ineens hoger worden gelegd. Er is ter plaatse nooit (met vergunning) vrijstelling verleend voor een aannemers- of bouwbedrijf in categorie 3 of 4 of hoger. Er is nooit een melding Activiteitenbesluit gedaan, waaruit blijkt dat deze activiteiten hier zijn toegestaan. Reclamanten tekenen bezwaar aan tegen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Deze categorie 3.1 werkzaamheden zijn volgens reclamanten immers nooit door de gemeente vergund en vrijgesteld. Reclamanten menen dat deze aanduiding vervangen moet worden door de aanduiding (b<2).

¹ Omgevingsvergunning OV-2018-0383/2068196, B&W Soest, 13 december 2018.

Reactie gemeente	Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een afweging gemaakt van de huidige situatie en alle huidige betrokken belangen. Op basis daarvan is besloten een maatwerkbestemming op te nemen voor het bestaande aannemersbedrijf. In het voorgaande is op hoofdlijnen onderbouwd dat deze maatwerkbestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De handhaving van het Activiteitenbesluit is hier niet aan de orde.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Zienswijze	Situatie machinale houtbewerking Ter plaatse van de machinale houtbewerking hebben zich ook wijzigingen voorgedaan. Een deel van deze ruimte wordt alleen nog voor opslag gebruikt. Voor dit gedeelte van de gronden dient dan ook de aanduiding categorie <(1 of 2) te worden opgenomen.
Reactie gemeente:	De werkplaats is op nagenoeg voldoende afstand van de woonfunctie in het stationsgebouw gesitueerd en met de geldende maatwerkvoorschriften goed inpasbaar.  Schermafdruk www.ruimtelijkeplannen.nl met situering werkplaats. Gelet op de bedrijfsbelangen van het aannemersbedrijf is het niet nodig om de bestemmingsregeling hier nog strenger te maken. De woonfunctie geniet immers voldoende bescherming tegen eventuele overlast van de werkplaats.
Conclusie:	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Zienswijze:	Situatie als opslagloods vergunde opslagruimte Reclamanten menen dat het gebruik door Stichting Bikkel niet strookt met wat bestemmingsplan 'De Zuidelijke Eng' toestaat. Dat wordt onderbouwd met een eerder beroep bij de Rechtbank Midden-Nederland. Het gebruik voor detailhandel is in strijd met het bestemmingsplan 'De Zuidelijke Eng'. De vergunning die op 13 december 2018 is verleend is in strijd met het bestemmingsplan 'De Zuidelijke Eng'. Tegen deze met vrijstelling verleende vergunning voor dit gebruik is beroep aangetekend dat nu loopt (Rechtbank Midden-Nederland UTR19/2336 BSTPL V174). De bij het beroep in gediende stukken worden hier als herhaald en ingelast beschouwd. Reclamanten maken dan ook bezwaar tegen het bestemmingsplan waarin een maatschappelijke bestemming en winkelbestemming mogelijk worden gemaakt. Het betreft een opslagruimte en geen bedrijfsruimte.

	Reclamanten verwijzen naar eerdere rechtbankuitspraken inzake handhaving van het bestemmingsplan 'De Zuidelijke Eng' waaruit zou blijken dat de desbetreffende loods alleen voor opslag en magazijn mag worden gebruikt. Reclamanten wijzen er op dat in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Veldweg 2B is bepaald dat detailhandel als strijdig gebruik moet worden aangemerkt. Waarom wordt dan voor De Bikkel een uitzondering gemaakt. Reclamanten hebben bezwaar, ook als de gemeente dit zou motiveren met ondergeschikte detailhandel. Reclamanten verzoeken om de aanduiding 'maatschappelijk' te verwijderen. Ze vinden het onbehoorlijk bestuur als de gemeenteraad de aanduiding laat staan terwijl er nog een beroep bij de rechtbank loopt en wellicht zelfs een hoger beroep.
<i>Reactie gemeente:</i>	Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een afweging gemaakt van de huidige situatie en alle huidige betrokken belangen. Wat in het verleden is vergund en bestemd, is hierbij niet van doorslaggevend belang. Waar het om gaat is of het bestaande gebruik in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Bij Stichting De Bikkel werken mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt als dagbesteding aan het schoonmaken, sorteren, opslaan, repareren, opknappen en gereed maken voor hergebruik van tweedehands huisraad. De spullen die gereed zijn voor hergebruik worden ter plaatse in de kringloopwinkel verkocht. De kringloopwinkel heeft maar beperkte openingstijden. Dit is geen reguliere detailhandel. Als eerste ligt de nadruk van de activiteiten van Stichting De Bikkel op dagbesteding van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dat moet als een maatschappelijke functie worden aangemerkt. Verder is voor het schoonmaken, sorteren, opslaan, repareren, opknappen en gereed maken voor hergebruik van tweedehands huisraad, bedrijfsruimte en buitenruimte nodig waar bijvoorbeeld ook schoonmaak, reparatiewerkzaamheden en laden en lossen moeten worden uitgevoerd. Dat is bij reguliere detailhandel in een winkelstraat over het algemeen niet het geval. Na afweging van alle betrokken belangen menen wij dat de activiteiten van Stichting De Bikkel zoals hiervoor beschreven inpasbaar zijn. De woon- en kantoorfunctie in het voormalige stationsgebouw komen daardoor niet in het gedrang. In de planregels is de beschreven vorm van detailhandel concreet vastgelegd.
<i>Conclusie:</i>	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
<i>Zienswijze:</i>	Opslagterrein buiten (spoorwegdoeleinden) Volgens reclamanten moet op de plankaart het beoogde gebruik van het terrein met de voormalige bestemming 'spoorwegdoeleinden', dat nu voor opslag wordt gebruikt, duidelijk als separaat vlak te worden gemarkeerd met de aanduidingen zoals hieronder weergegeven.

	Beroep met zaaknummer UTR 19 / 2336 BSTPL V174 loopt. Loods met vrijstelling vergund; enkel als opslagloods en voor opslag doeleinden; Zie o.a. de brief van de gemeente Soest met datum 23 juni 2014 en zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Sector bestuursrecht van de rechtbank Utrecht in zaaknummer SBR 08/659. (gebruik niet bestemd t.b.v. maatschappelijke doeleinden en winkel) Verbod in bestemmingsplan De zuidelijke Eng ten behoeve van het gebruik voor detailhandel. Algemene begraafplaats  The diagram shows a series of land parcels with various zoning codes: (b<2), (op), (b<2), (b<2), (b<2), (b<2), (op), and (sb-bui). An arrow points to one of the parcels with the label 'Algemene begraafplaats'. Below the parcels is a map of the Soest station area, showing the 'Spoorlijn Baarn-Utrecht', 'Station Soest Fam. Gommers', 'Siertuin stationsweg 18', and 'Stationsweg'.
<i>Reactie gemeente:</i>	Deze gronden zijn in het onderhavige bestemmingsplan aangewezen voor 'specifieke vorm van bedrijf - buitenruimte' en bestemd voor bepaalde vormen van gebruik, al of niet onder bepaalde voorwaarden (zie eerder in deze nota).. Niet valt in te zien waarom de door reclamanten gewenste bestemmingsregeling meer bescherming zou bieden. De aanwijzing als buitenterrein en beperkingen die aan het gebruik ervan zijn gesteld bieden voldoende bescherming voor de woon- en kantoorfunctie in het voormalige stationsgebouw.
<i>Conclusie:</i>	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
<i>Zienswijze</i>	Reclamanten menen dat de gemeenteraad niet anders kan beslissen dan hun zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

3. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijze en op basis van intern ambtelijk overleg is er voor gekozen het bestemmingsplan aan te passen:

Planregels:

De inhoud van de planregels in artikel 3 is op verschillende punten aangepast, redactioneel en inhoudelijk:

- bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en een aannemersbedrijf in categorie 3.1 (conform de Staat van bedrijfsactiviteiten) zijn rechtstreeks toegestaan.
- Artikel 3.1 is redactioneel aangepast;
- Artikel 3.2.1 is redactioneel aangepast;
- Artikel 3.3.2 is redactioneel aangepast;
- Artikel 3.3.3 is toegevoegd: hierin zijn voorwaarden en beperkingen opgenomen voor het gebruik van het buitenterrein, in lijn met de Maatwerkvoorschriften voor het aannemersbedrijf.

Verbeelding

De aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijf tot en met categorie 2' en 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' zijn van de verbeelding verwijderd.

Toelichting

De toelichting is aangepast aan de hand van het akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering, dat ook als bijlage is toegevoegd.

Bijlage 1 Zienswijze en de bijlagen

Bijlage 2 NAW-gegevens ingekomen zienswijzen

