



Toelichting
Vastgesteld bestemmingsplan
Soestdijkse Grachten vwb Nijverheidsweg 4
e.o. en 6
NL.IMRO.0342.BPSOE0038-0401
29-06-2017

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	5
1.1 Algemeen en aanleiding.....	5

INLEIDING

1.1 Algemeen en aanleiding

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten vwb Nijverheidsweg 4 e.o. en 6' is een uitvloeisel van de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 maart 2017 inzake het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten vwb Nijverheidsweg 4 e.o. en 6', zoals vastgesteld op 21 april 2016 (zie bijlage I).

Aanleiding

Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten vwb Nijverheidsweg 4 e.o. en 6' vastgesteld. Het bestemmingsplan is een uitvloeisel van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 juli 2015 inzake het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten vwb Nijverheidsweg 4 e.o. en 6', zoals vastgesteld op 12 februari 2014 (zie bijlage II).

Op 15 juli 2015 heeft de Raad van State ter zake uitspraak gedaan en het besluit van de raad van de gemeente Soest van 12 februari 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Soestdijkse Grachten vwb Nijverheidsweg 4 e.o. en 6" vernietigd voor zover het betreft het plandeel met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - perceelafscheiding 1" zoals toegekend aan het plandeel betreffende het perceel Nijverheidsweg 4 en het plandeel met de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduiding "specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht" betreffende het perceel Nijverheidsweg 6. Met andere woorden de op de verbeelding ingetekende perceelafscheiding dient op de juiste plek te worden gepositioneerd en de gemeente moet een nadere motivering geven of in de woning van appellanten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

De overwegingen van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State luiden als volgt:

"5.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich naar aanleiding van de uitkomsten van de akoestische onderzoeken op het standpunt heeft kunnen stellen dat het gelet op de geluidsbelasting veroorzaakt door Korlaar Recycling op de gevel van de woning van Bongers en Bakker noodzakelijk is om afschermende maatregelen te treffen. Daarbij heeft de raad er in redelijkheid voor kunnen kiezen om maatregelen in de vorm van een perceelafscheiding te treffen. Ter zitting heeft de raad zich echter op het standpunt gesteld dat de positionering van de perceelafscheiding zoals weergegeven op de verbeelding onjuist is, nu deze niet overeenkomt met de positionering van de perceelafscheiding in de akoestische rapporten. Daarnaast heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat ten onrechte in artikel 3.2, lid 3.2.1, aanhef en onder b, van de planregels niet de geluidwerendheid van de perceelafscheiding is opgenomen en dat ten aanzien van het gebruik waarvoor de voorwaardelijke verplichting geldt ten onrechte in dit artikel is verwezen naar het gebruik van de gronden zoals aangegeven in de akoestische rapporten. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt."

"5.3. Ten aanzien van het betoog van Bongers en Bakker dat ten onrechte geen onderzoek naar geluidsoverlast in hun woning is verricht, overweegt de Afdeling dat uit het besluit en de daaraan ten grondslag liggende stukken niet blijkt dat akoestisch onderzoek is verricht in de woning van Bongers en Bakker. Hoewel de raad zich terecht op het standpunt stelt dat de woning van Bongers en Bakker geen in- of aanpandig gevoelig gebouw als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer betreft en daarop derhalve niet de geluidsgrenswaarden voor het binnenniveau van toepassing zijn, had de raad in het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen te motiveren dat in de woning van Bongers en Bakker een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Nu de raad dit heeft nagelaten, is het besluit op dit punt onvoldoende gemotiveerd."

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State draagt de gemeenteraad op om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van de overwegingen in deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen.

Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad met inachtneming van de overwegingen in de uitspraak van 15 juli 2015 het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten vwb Nijverheidsweg 4 e.o. en 6' vastgesteld. De eigenaar van het perceel Nijverheidsweg 6 heeft tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep ingesteld.

Op 1 maart 2017 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna te noemen: de Afdeling) met betrekking tot het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten vwb Nijverheidsweg 4 e.o. en 6' (hierna te noemen: het bestemmingsplan) een tussenuitspraak gedaan. De Afdeling wijst de beroepsgronden van appellant vrijwel geheel af, maar zij wijst (in verband met een van de beroepsgronden) op de volgende gebreken in het bestemmingsplan (rechtsoverweging 8.3):

a) Ten onrechte staat niet in art. 3 lid 3.2.2 dat de perceelafscheiding tenminste 3 m dient te bedragen;

b) Het is de bedoeling van het plan, dat bedrijfsactiviteit op Nijverheidsweg 4 alleen kan worden toegelaten, als de in het plan voorgeschreven perceelafscheiding op de daarvoor aangegeven plaats daadwerkelijk aanwezig is. Dat is echter niet uitdrukkelijk voorgeschreven;

c) Op dit moment is het plangebied beperkt tot Nijverheidsweg 6 en een smalle strook van Nijverheidsweg 4 (de strook waar de perceelgrensafscheiding dient te staan). Er bestaat voor het perceeldeel van de Nijverheidsweg 4, dat (nu nog) buiten het plan Nijverheidsweg 6 ligt geen voorschrift, dat bedrijfsactiviteit alleen mag worden ontplooid als de perceelafscheiding er is.

De Afdeling draagt de raad van de gemeente Soest op om:

1. binnen 20 weken na verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van rechtsoverweging 11 de daar omschreven gebreken te herstellen, en
2. de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het nieuwe besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

In het bestemmingsplan worden de gebreken, zoals hierboven aangegeven, hersteld.

Inleiding

Het plangebied Soestdijkse Grachten was vroeger een zogenaamd 'gezoneerd' bedrijventerrein. Met het opheffen van deze zonering in 2012 is er een nieuwe milieusituatie ontstaan. Bedrijven moeten nu rekening houden met de woningen op het bedrijventerrein op grond van het Activiteitenbesluit. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om een burgerwoning of een bedrijfswoning (tenzij de bedrijfswoning hoort bij het bedrijf dat de overlast veroorzaakt). De dezonering is formeel ingegaan met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Soestdijkse Grachten' in 2012.

In de tijd dat appellanten in het pand op Nijverheidsweg 6 hebben verworven en er zijn komen wonen (rond 2004) had dit een bestemming 'bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding dienstwoning (op een toen nog gezoneerd bedrijventerrein alwaar bedrijven geen rekening hoefden te houden met woningen). Appellanten handelden daarmee in strijd met het sedert 1997 geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Soest 1997' met alle risico's van dien: het wonen in een bedrijfswoning die in verband met milieuproblematiek geen burgerwoning kon worden. Daarnaast hadden appellanten kunnen zien dat in de akte van overdracht stond dat gebruik anders dan ten behoeve van het toenmalige bedrijf alleen was toegestaan na toestemming van de gemeente (op laste van een boete van 50.000 gulden). De gemeente heeft het strijdig gebruik als burgerwoning niet gehandhaafd.

A. Mediation

Voorafgaand aan de uitspraak van de Raad van State van 15 juli 2015 heeft de gemeente eind 2014 de betrokken partijen (appellanten en de eigenaar van het naastgelegen bedrijf) een mediationtraject aangeboden, in de hoop een gezamenlijke oplossing te vinden voor het juridische conflict waarin de partijen waren beland.

Op basis van dossieronderzoek is gebleken dat het perceel Nijverheidsweg 6 zich niet leent voor een bestemming reguliere burgerwoning in verband met het planologische kader (bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2) en de ligging te midden van aanwezige bedrijven.

Als gemeente willen wij ons best doen om appellanten zo goed als mogelijk te accommoderen. In het kader van het mediationtraject heeft dit uiteindelijk geleid tot een voorstel aan appellanten in de vorm van herstel van de oude rechten (bestemming 'bedrijventerrein' met functieaanduiding 'bedrijfswoning') en de mogelijkheid om het huidige gebruik van de woning door appellanten voort te zetten, zolang zij zelf er wonen (functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht').

De belangenafweging luidt als volgt:

Vooropgesteld dient te worden dat het plangebied Soestdijkse Grachten is ingericht als bedrijventerrein en derhalve primair ook bedoeld is voor bedrijven. De omgeving van het perceel Nijverheidsweg 6 is bedoeld voor milieuhinderlijke bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. en derhalve niet bedoeld en geschikt voor burgerwoningen. Van oudsher zijn er wel bedrijfswoningen toegelaten. Dit is een historisch gegroeide situatie. Bovendien past de functie 'bedrijfswoning' beter bij de bestemming 'bedrijventerrein' dan de functie 'burgerwoning'. Echter het huidige feitelijke gebruik is burgerwoning. Dat gebruik past zoals gezegd niet binnen deze omgeving, maar op grond van een belangenafweging kan dit ongewenste gebruik tijdelijk worden toegelaten via het persoonsgebonden overgangsrecht. Met de voorgestelde bestemming wordt voorkomen, dat dit ongewenste gebruik blijvend in deze omgeving wordt toegelaten. Met bijvoorbeeld het risico dat er burgers gaan wonen die géén enkele binding hebben met het bedrijventerrein en daardoor geneigd zullen zijn te gaan klagen. Anderzijds wordt door deze bestemming voorkomen dat de gemeente handhavend moet gaan optreden tegen het huidige gebruik als burgerwoning. Appellanten kunnen derhalve op deze plek blijven wonen.

De toegevoegde functieaanduiding 'bedrijfswoning' behorende bij de bestemming 'bedrijventerrein' en functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-persoonsgebonden overgangsrecht' kan ons inziens als volgt worden gerechtvaardigd:

- De gemeente doet haar best om zowel appellanten als de eigenaar van het naastgelegen bedrijf te accommoderen;
- Met het opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning' (in combinatie met de bestemming bedrijventerrein) wordt de oude bestemming hersteld;

- Appellanten zijn ingetrokken in een bedrijfswoning zonder planologische of milieu hygiënische bescherming; appellanten mogen worden geacht het woon- en leefklimaat daar destijds te hebben aanvaard en dus aanvaardbaar te vinden;
- Het gebruik van het pand als bedrijfswoning kan slechts plaatsvinden als er een functionele binding is met een in de directe omgeving liggend bedrijf, bijvoorbeeld wanneer vaststaat dat in geval een calamiteit binnen het bedrijf onmiddellijk ingrijpen noodzakelijk is en dat de bewoner van de Nijverheidsweg 6 in dat geval snel kan optreden. Dat was in het oude bestemmingsplan al het geval;
- anderen dan appellanten kunnen de Nijverheidsweg 6 alleen gebruiken als bedrijfsruimte of (eigenlijke) bedrijfswoning, dat laatste wil zeggen: te bewonen ten behoeve van een in de directe omgeving gesitueerd bedrijf.

Verruiming bedrijfsbestemming

Om appellanten verder tegemoet te komen is tot slot gekeken naar een verruiming van de bedrijfsbestemming. Hierbij speelt een rol dat de functie zich moet verhouden tot de omringende milieu categorieën en dat wordt voldaan aan de parkeernorm. Functies met een lage parkeernorm zijn kansrijker dan functies met een hoge parkeernorm (tenzij er sprake is van een zeer beperkt aantal m²). Gedacht wordt onder andere aan functies zoals creatieve zakelijke dienstverlening, paramedische praktijk, sportschool, zonnestudio, atelier of cultuur en ontspanning.

Uitvoerbaarheid van de bestemming

De uitvoerbaarheid van de hiervoor voorgestelde bestemming kan ons inziens voldoende aannemelijk worden gemaakt, omdat het gaat om een bestaand bedrijventerrein, geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt, verruiming exploitatiemogelijkheden en een andere bestemmingsregeling moeilijk denkbaar is.

Helaas lagen de verwachtingen van appellanten en wat de gemeente kon bieden te ver uit elkaar. De mediation heeft er niet toe geleid dat het juridische conflict is opgelost, maar heeft wel gebracht dat de verstandhouding tussen partijen is verbeterd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de eigenaar van het bedrijf de geluidsproducerende activiteiten heeft verplaatst.

In het licht van het hiervoor gestelde is de bestemming 'bedrijventerrein' met de functieaanduiding "bedrijfswoning" en een persoonlijk recht voor appellanten om de woning Nijverheidsweg 6 te blijven bewonen als burgerwoning het maximum wat de gemeente ten gunste van appellanten kan doen.

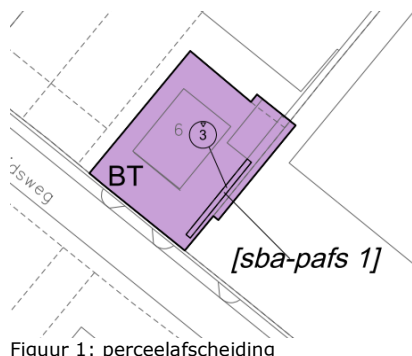
Conclusie:

In het bestemmingsplan wordt voor het perceel Nijverheidsweg 6 de bestemming 'bedrijventerrein' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht' opgenomen.

B. Nadere uitwerking rechtsoverweging 5.2 uitspraak afdeling Bestuursrechtspraak van de RvS (locatie en regels over de perceelsafschieding)

Na de vaststelling van het voorheen geldende bestemmingsplan in 2014 is gebleken dat tussen appellanten en de eigenaar van het naastgelegen bedrijf op nr. 4 in het verleden grondruil heeft plaatsgevonden. De grondruil is contractueel vastgelegd, echter niet notarieel en derhalve ook niet in het kadaster verwerkt. Kortom: de perceelsafschieding stond op het destijds geldende bestemmingsplan op de verkeerde plek en dient nu gecorrigeerd te worden.

Op de verbeelding behorende bij het nieuwe bestemmingsplan is de akoestisch afscherming tussen de locaties Nijverheidsweg 4 en 6 aangegeven als een vlak waarbinnen de afscherming gerealiseerd kan worden. Dit vlak komt overeen met de aanwezige afscherming en sluit aan op de hoek van de garage Nijverheidsweg 6. In navolgend figuur 1 is een uitsnede van de plantekening weergegeven.



Figuur 1: perceelafscherming

In het akoestisch rekenmodel voor de vigerend vergunde situatie van het naastgelegen bedrijf aan de Nijverheidsweg 4 is gecontroleerd of het scherm binnen het aangegeven vlak op de plantekening voldoende geluidafscherming realiseert, zodat het bedrijf aan de geldende geluidvoorschriften voldoet.

Daarnaast stelt de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (HMRI1999) ter voorkoming van geluidsdoorstraling twee criteria aan verticale geluidschermen:

- De afscherming bestaat uit een geheel gesloten structuur (geen naden, kieren);
- De massa van het scherm bedraagt tenminste 10 kg/m². Met toepassing van materialen zoals steen, beton, glas, staal, hout (voldoende dik) etc. wordt ruimschoots voldaan aan dit criterium.

Conclusie: locatie, afmeting en materialisatie geluidscherm

Met een geluidscherm volgens het vlak zoals aangegeven op de hiervoor genoemde tekening en de akoestische criteria die de Handleiding meten en rekenen industrielawaai stelt aan het geluidscherm wordt door het naastgelegen bedrijf voldaan aan de geldende geluidvoorschriften bij de locatie Nijverheidsweg 6. Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijlage IV behorende bij de Nota van Overwegingen (bijlage 3).

C. Nadere uitwerking rechtsoverweging 5.3 uitspraak afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (aanvaardbaar woon-en leefklimaat)

Binnenniveau in de woning

De locatie Nijverheidsweg 6 ligt niet aan- of inpandig aan een inrichting (Wet milieubeheer). Daarmee gelden geen geluidnormen voor het binnenniveau. Normstelsels gaan immers uit van een minimum gevelgeluidwering conform bouwbesluit waarmee met een grenswaarde aan de buitenzijde een aanvaardbaar binnenniveau wordt gerespecteerd. Beoordeling van geluidniveaus binnen woningen is in de milieuwetgeving dan ook beperkt tot in- of aanpandige situaties. In lijn met de thans aan de orde zijnde uitspraak van de Afdeling (rechtsoverweging 5.3) is voor deze situatie aangesloten bij geluidnormen voor in- of aanpandige situaties. Daarbij gelden grenswaarden binnen een woning die 20 dB(A) strenger zijn dan de normen aan de buitenzijde van de woning. Het bouwbesluit stelt een minimum eis aan de gevelgeluidwering van 20 dB(A). Zonder aanvullende maatregelen wordt daarmee aan de eisen voor in- of aanpandige situaties voldaan.

Conclusie: er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de gevelgeluidwering van de locatie Nijverheidsweg 6 voldoet aan de conform Bouwbesluit minimale gevelgeluidwering van 20 dB.

Ondanks de hiervoor gestelde conclusie hebben wij alsnog aan DPA Cauberg-Huygen opdracht gegeven om een binnenmeting te laten uitvoeren om zekerheid te verkrijgen over het geluidniveau in de woning Nijverheidsweg 6. Door middel van metingen is voor de locatie Nijverheidsweg 6 de geluidwering van de gevel vastgesteld. In eerste instantie werd een afspraak ingepland op 22 oktober 2015, maar appellanten waren verhinderd. In overleg met appellanten werden op 3 november 2015 geluidmetingen ter plaatse uitgevoerd. Tijdens deze meetafpraak bleek op de oprit van de locatie Nijverheidsweg een camper te staan die conform opgaaf van de eigenaren niet verplaatst kon worden. De positie van de ruisbron voor het uitvoeren van de meting is hierop

aangepast. Vanwege de opgestelde camper treedt er aan de buitenzijde van de woning ter hoogte van de woonkamer/keuken een extra reflectie op. De formule voor bepaling van de gevelgeluidwering gaat standaard uit van een gemeten geluidniveau inclusief één gevelreflectie om het invallend geluidniveau te bepalen. Vanwege het extra reflectiepad is op deze waarde een extra correctie van -3 dB van toepassing. Gevelgeluidwering van woonkamer/keuken komt hiermee op 26 dB(A). Uit de resultaten blijkt dat de geluidwering van de gevel van locatie Nijverheidsweg 6 voldoet aan de eis. Het resultaat van de meting is: "Uit het onderzoek volgt dat de gevelgeluidwering voldoet aan de eis en dat daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de locatie Nijverheidsweg 6 is gegarandeerd".

Conclusie:

Uit de rapportages van Cauberg-Huygen DPA is gebleken dat voor de locatie Nijverheidsweg 6 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijlage IV en V behorende bij de Nota van Overwegingen (bijlage 3).

Situatie plangebied

Het plangebied van de percelen waarvoor de bestemming wordt gewijzigd bevindt zich in het plangebied "Soestdijkse Grachten". In de toelichting bij het bijgevoegd bestemmingsplan "Soestdijkse Grachten" (NL.IMRO.0342.BPSOE0024-0301) is situatie van het gehele plangebied beschreven (zie bijlage 2). Voor wat betreft de situatie van het plangebied "Nijverheidsweg 4 e.o. en 6" wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan "Soestdijkse Grachten".



Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl