

# Zienswijzennota Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Tatelaar'

GEWIJZIGD maart 2014



**ZIENSWIJZENNOTA**

**BESTEMMINGSPAN "Bedrijventerrein Tatelaar"**

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar  
in de vergadering van 26 maart 2014

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Overzicht ingebrachte zienswijzen
3. Overzicht ingebrachte reacties vragenlijst woningen
4. Verwerking zienswijzen
5. Planaanpassingen, ambtshalve wijzigingen en overwegingen

### **Bijlage bij zienswijzennota**

- Advies Tonnaer

## **1. Inleiding**

Met het bestemmingsplan wordt voorzien in een actuele planologische regeling. Het huidige bestemmingsplan Tatelaar dateert uit het jaar 1982, is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (met name de digitaliseringsverplichting).

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 26 juli 2013 tot 6 september 2013 ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen.

### **Ontvankelijkheid**

Er zijn 7 zienswijzen ingediend. Deze zijn allen tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

### **Mondelinge toelichting**

Er is voor gekozen om geen hoorzitting te houden. Het houden van een hoorzitting is niet verplicht.

### **Beoordeling zienswijzen**

In hoofdstuk 2 is door de gemeente een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. Dit is als volgt vorm gegeven: in de linkerkolom is een samenvatting van de zienswijze opgenomen en in de rechterkolom is de beoordeling weergegeven.

### **Inventarisatie woningen**

Tijdens de raadsvergadering van 27 november 2013 is het voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Tatelaar terugverwezen naar het college. Het college heeft uitvoering gegeven aan deze terugverwijzing. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan en is een overzicht opgenomen van alle woningen.

## 2. Overzicht ingebrachte zienswijzen

<b>Bestemmingsplan</b>				
	<b>Naam</b>	<b>Adres</b>	<b>Ingekomen d.d.</b>	<b>Registratienr.</b>
1	J.W. Rebers, voorzitter A0Z, namens Algemeen Ondernemersverbond Zevenaar  (hierna: <i>reclamant 1</i> )	Postbus 2036 6900 CA Zevenaar	4 september 2013	I13.008258
2	Zandberg Advocaten, namens:  De heer Verhoeven en mevrouw Van Halteren  (hierna: <i>reclamant 2</i> )	Delweg 24 6902 PJ Zevenaar	5 september 2013	I13.008336
3	Zandberg Advocaten, namens:  de heer H.J.J. Grandjean Perenod Comtesse en mevrouw J.C.M. Granjean Perenod Comtesse-Damen  (hierna: <i>reclamant 3</i> )	Delweg 32 6902 PJ Zevenaar	5 september 2013	I13.008332
4	Zandberg Advocaten, namens:  De heer en mevrouw Brandon  (hierna: <i>reclamant 4</i> )	Delweg 16 6902 PJ Zevenaar	5 september 2013	I13.008335
5	Zandberg Advocaten, namens:  De heer R. Brandon  (hierna: <i>reclamant 5</i> )	Delweg 14 6902 PJ Zevenaar	5 september 2013	I13.008333
6	Zandberg Advocaten, namens:  De heer Kobes en mevrouw Jonkers  (hierna: <i>reclamant 6</i> )	Didamseweg 93 6902 PD Zevenaar	5 september 2013	I13.008334
7	Feike en Marcel Duis  (hierna: <i>reclamant 7</i> )	Didamseweg 89 6902 PD Zevenaar	4 september 2013	I13.008228

### 3. Verwerking zienswijzen

Samenvatting zienswijzen	Beoordeling zienswijzen
<b>1. <u>Reclamant 1.</u></b>	
<p>a. Er is geen beleidsmatige onderbouwing voor het toestaan van detailhandel op Tatelaar. De gemeente Zevenaar is momenteel bezig om voor de gehele gemeente een detailhandelstructuurvisie te formuleren. Deze visie is momenteel nog niet vastgesteld. Door het opnemen van internetverkoop en het hebben van een showroom met verkoopmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan voor Tatelaar, loopt de gemeente wat reclamant betreft voor de muziek uit aangaande het al dan niet toestaan of verruimen van de mogelijkheden tot detailhandel op Tatelaar. Naar inzien van reclamant zou dit een onderdeel moeten zijn van de nog te bepalen detailhandelstructuurvisie.</p>	<p>a. Er zijn inderdaad plannen om een detailhandelstructuurvisie vast te laten stellen. Het bestuurlijk voorleggen van deze visie staat gepland voor 2014.</p> <p>Internethandel is het te koop aanbieden van goederen aan derden via de post, koeriersdiensten dan wel via een afhaalservice. Deze vorm, waarbij er geen direct contact is met het publiek, wordt zonder meer passend geacht op het bedrijventerrein. Het toestaan van detailhandel in combinatie met internetverkoop wordt in beperkte mate toegestaan op Tatelaar.</p> <p>Met het onder voorwaarden toestaan van internetverkoop met een bijbehorende showroom wordt tegemoet gekomen aan een behoefte die er is vanuit het bedrijfsleven. Binnen de gemeente werd deze mogelijkheid nog niet geboden. De gemeente acht de realisering van opslag en distributie voor internetverkoop binnen een bedrijfsbestemming mogelijk in combinatie met een showroom, voor zover de aanvullende activiteiten zoals afhaal mogelijkheden van goederen, afrekenmogelijkheden door consumenten en showrooms en uitstalling van producten van ondergeschikte aard en omvang zijn. De gemeente wil meegaan in deze landelijke trend die bevestigd wordt door een concrete behoefte die er is vanuit de markt. Niet heel omvangrijk, maar wel aanwezig.</p> <p>Er is juist gekozen voor deze publieksgerichte vormen van internethandel op bedrijventerrein Tatelaar, omdat hier al clusters van volumineuze detailhandel aanwezig zijn. Het is geen ontwikkeling die gemeentebreed wordt mogelijk gemaakt, maar alleen op bedrijventerrein Tatelaar.</p> <p>Uitgangspunt is en blijft dat detailhandel met name is toegestaan in de daartoe aangewezen (winkel)centra. Echter voor grootschalige internethandel die niet past in het winkelcentrum wordt binnen Tatelaar</p>

	<p>een mogelijkheid gecreëerd. Deze vorm wordt als aanvulling gezien op het aanbod in het centrum. Er is geen sprake van een duurzame ontwrichting.</p> <p>Om deze vorm van detailhandel toe te staan is naar de mening van de gemeente geen detailhandelstructuurvisie vereist.</p>
<p>b. De criteria voor het toestaan van internetverkoop en een showroom met verkoopmogelijkheden bieden ondernemers alle ruimte om gewoon detailhandel te voeren op Tatelaar. Splits je de criteria in enerzijds 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak voor een landelijk georiënteerde webshop dan houdt je 100 m<sup>2</sup> showroom over voor de lokale markt en dat is de schaalgrootte van veel winkels. Dit is concurrerend voor het centrum.</p> <p>Wat is een lage aankoopfrequenties? Waar trek je de grens, wie bepaalt die en hoe gaan we die handhaven? Inmiddels is ons uitgelegd dat alles wat geen dagelijkse aankopen zijn, zoals een supermarkt en versproducten kunnen worden gezien als niet-frequent.</p>	<p>b. De gemeente acht de realisering van opslag en distributie voor internetverkoop binnen een bedrijfsbestemming mogelijk, voor zover aanvullende activiteiten zoals afhaalmogelijkheden van goederen, afrekenmogelijkheden door consumenten en showrooms en uitstalling van producten van ondergeschikte aard en omvang zijn.</p> <p>Om de ondergeschiktheid van detailhandel op het bedrijventerrein te waarborgen worden drie voorwaarden gesteld, waaraan moet worden voldaan. De gestelde voorwaarden dat het moet gaan om een bedrijf met een minimale bedrijfsvloeroppervlak van 1000 m<sup>2</sup> en een showroom van maximum van 100 m<sup>2</sup> borgen enerzijds de grootschaligheid van het bedrijf (niet inpasbaar in het winkelcentrum) en anderzijds een daarbij behorende 'fysieke' ondergeschiktheid van detailhandel (de nadruk ligt niet op detailhandel maar op opslag en distributie). Daarnaast is als voorwaarde gesteld dat het- in geval van een showroom- moet gaan om producten die niet frequent worden aangekocht. De term "producten met een lage aankoopfrequentie" wordt gehanteerd om het onderscheid te benadrukken tussen deze vorm van detailhandel en reguliere detailhandel in winkelcentra. Producten met een lage aankoopfrequentie zijn producten, waarvoor de consument moeite wil doen om deze te verkrijgen. In de showroom ter plaatse kan worden beoordeeld of het product voldoet aan de verwachtingen. De koper mag er daarbij niet vanuit gaan dat alle producten in de showroom aanwezig zijn. Het aankoopgedrag van de consument is dus onderscheidend. Daarbij is de beleving van winkelen op een bedrijventerrein ook niet vergelijkbaar met een traditionele winkelstraat. Een ondergeschikte vorm van detailhandel is</p>

	<p>dus puur bedoeld voor een bepaald segment waar een winkelcentrum niet in kan voorzien gelet op de grootschaligheid van het bedrijf. De grootschaligheid van het bedrijf maakt dat het op een bedrijventerrein thuishoort.</p> <p>De criteria dienen in samenhang met elkaar te worden gezien. Het is niet de bedoeling dat de doelgroep van de webshop en de showroom afwijkt van elkaar, zoals reclamant voorstelt. Zoals aangegeven in de toelichting bij het bestemmingsplan zal het gaan om de handel in goederen die mensen niet frequent kopen. Om enig idee te geven welke artikelen er verhandeld worden, wordt een kleine showroom toegestaan (maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>). Hiermee wordt er een duidelijk verband gelegd tussen de te verhandelen artikelen en hetgeen in de showroom kan worden opgesteld.</p> <p>Om te voorkomen dat er inderdaad een onderscheid wordt gemaakt in producten gericht op een landelijke doelgroep en daarnaast een showroom gericht op een lokale doelgroep, worden de regels van het bestemmingsplan hierop aangepast. De aanvulling dat de producten in de showroom direct zijn gerelateerd aan de hoofdactiviteit (producten internetverkoop), zal worden meegenomen.</p> <p>De term 'niet-frequent' is juist opgenomen om zoveel mogelijk tegen te gaan dat de internetwinkel zou kunnen concurreren met de winkels in het centrum, die overwegend producten aanbieden die dagelijks dan wel frequent worden aangeschaft. Om deze vorm van aankopen juist te bewaken, worden de planregels ook hiervoor aangepast. Dagelijkse en frequente aankopen worden expliciet uitgesloten. Dit ook in het kader van een goede handhaafbaarheid.</p>
<p>c. Met het toestaan van internetverkopen en een showroom met verkoopmogelijkheden op Tatelaar begeven we ons op een hellend vlak. Vooral de heldere afbakening wat wel en niet is toegestaan alsmede de handhaving baart reclamant grote zorgen.</p> <p>In deze economisch roerige tijden zouden we al onze inspanningen rond detailhandel moeten richten op het behouden en</p>	<p>c. Indien een webshop/internetverkoper (opslag en distributie voor internetverkoop) meer ruimte benut voor showrooms, uitstalling van goederen of afhalen en afrekenen van goederen is geen sprake meer van ondergeschikte aard.</p> <p>In de praktijk is het hanteren van een percentage van het bedrijfsvloeroppervlak goed werkbaar. Het bedrijf heeft een</p>



<p>versterken van ons mooie centrum. Detailhandel is allang geen groeimarkt meer, maar een verdringingsmarkt. Ontwikkelingen op de ene plek hebben direct effect op ontwikkelingen op een andere plek.</p>	<p>bepaalde oppervlakte en daarvan mag 20% met een maximum van 100 m<sup>2</sup> gebruikt worden voor showrooms en uitstalling van goederen, afrekenmogelijkheid en het afhalen van goederen. Dit hoeft wat betreft de handhaving geen probleem te zijn.</p> <p>De gemeente is zich bewust van de moeilijke markt voor detaillisten in het centrum. Daarom zijn er ook strikte voorwaarden gesteld aan eventuele webshops die zich willen vestigen op Tatelaar. Echter, de gemeente dient ook mee te gaan in landelijke ontwikkelingen. Ondernemers die actief zijn in verkoop per internet, dienen ook te worden gefaciliteerd.</p> <p>De voorwaarden voor internetverkoop zijn zo geformuleerd dat beide vormen van detailhandel naast elkaar moeten kunnen bestaan.</p>
<p>d. Reclamant is van mening dat het een normaal onderdeel van de werking van ene internetshop is dat de mogelijkheid wordt geboden tot afhalen. Dat geldt niet voor de mogelijkheid tot oriëntatie en advies. Dit hoort via internet te verlopen.</p>	<p>d. Het standpunt van reclamant is begrijpelijk. Het toestaan van een ondergeschikte showroom bij een webshop is echter algemeen geaccepteerd en wordt niet als ontwrichtend voor de detailhandel in het centrum gezien.</p>
<p>e. Kort samengevat: eerst een integrale detailhandelstructuurvisie ontwikkelen met duidelijke en handhaafbare afbakening van wat wel en wat niet is toegestaan op de verschillende locaties in Zevenaar. Deze detailhandelstructuurvisie dient vervolgens als onderligger van het toekomstig detailhandelsbeleid en de ruimtelijke vertaling hiervan in de verschillende bestemmingsplannen. Reclamant is van mening dat de (ruimtelijke) inspanningen er op gericht dienen te zijn om de bestaande winkelgebieden te behouden en te versterken. Gelet op bovenstaande vraagt reclamant de vestiging van internetdetailhandel met showroom niet op te nemen in voorliggend bestemmingsplan.</p>	<p>e. Zie het antwoord onder a. t/m d.</p>
<p><i>Conclusie: de zienswijze is voor wat betreft b. gegrond en voor het overige ongegrond.</i></p>	
<p><b>2. Reclamant 2</b></p>	
<p>a. Het eerste bestemmingsplan van</p>	<p>a. Op het bedrijventerrein Tatelaar zijn</p>

<p>bedrijventerrein Tatelaar dateert van 1972. In 1982 is het bestemmingsplan geactualiseerd en sindsdien niet meer. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 1973 wilde de gemeente dat het bedrijventerrein omzoomd was door woningen. Dat had waarschijnlijk te maken met de gewenste uitstraling van het bedrijventerrein. Om dat mogelijk te maken heeft de gemeente van meet af aan het strijdige gebruik van bedrijfswoningen geaccepteerd en zelfs uitgedragen. De bestaande woningen werden opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>In het plan van 1982 zijn de percelen van reclamanten bestemd als Handel en Industrie. De woningen worden daarom gezien als bedrijfswoningen. Uit de overgangsbepaling blijkt dat het gebruik als woning toegestaan bleef. Ook wanneer sprake was van 'nering met woning' mocht de woning op grond van het overgangsrecht als burgerwoning worden gebruikt. Dat viel in dezelfde categorie.</p> <p>De woningen van reclamanten worden in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning. Dit is niet juist. De bestemming dient te worden veranderd in burgerwoning, aangezien de woningen nimmer in gebruik zijn geweest als bedrijfswoning.</p>	<p>woningen aanwezig. Conform de vigerende planologische situatie wordt de woning van reclamant bestemd als bedrijfswoning.</p> <p>Bestreden wordt dat de gemeente van meet af aan het gebruik van de woningen als burgerwoningen heeft geaccepteerd en heeft uitgedragen. Zoals duidelijk blijkt uit luchtfoto's, archiefstukken en andere informatie die de gemeente ter beschikking staat, blijkt dat de woning van reclamant behoort heeft bij een bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte is op hetzelfde perceel gelegen en daarvoor is in 1967 een vergunning verleend voor het bouwen van een woning met bedrijfsruimte (bergplaats). Er is dus in enig opzicht een relatie (geweest) tussen de woningen en een bedrijfsmatige activiteit. Deze woning kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet anders dan bestemd worden als bedrijfswoning.</p> <p>Dat het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan het gebruik van bepaalde categorieën, waaronder woningen en nering met woning, toestaat, is juist. Dit betekent echter niet dat om die reden de betreffende woning per definitie moet worden bestemd als burgerwoning.</p> <p>Door gebruik in strijd met het bestemmingsplan ontstaat geen recht op legalisering van het gebruik. Daarbij heeft de gemeenteraad een grote beleidsvrijheid bij het ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening toekennen van bestemmingen en regels. Zij dient daarbij de verschillende belangen tegen elkaar af te wegen.</p> <p>Dat de betreffende woning van reclamant nimmer in gebruik is geweest als bedrijfswoning wordt door de gemeente betwist. De woning en bedrijfsruimte zijn in 1967 vergund aan een en dezelfde persoon. Diezelfde persoon heeft daar ook tot in de jaren 90 gewoond. De woning is dus in gebruik geweest als bedrijfswoning.</p> <p>Er mag gelet op het vorenstaande dus niet van worden uitgegaan dat er nimmer sprake is geweest van een gebruik als bedrijfswoning.</p>
---	---

<p>b. Van de zijde van de gemeente is tegen reclamanten en andere die zich in deze situatie verkeren gezegd dat het gebruik van burgerwoningen ook in de toekomst onbelemmerd kan worden voortgezet.</p>	<p>b. Aangezien deze toezeggingen door reclamanten verder niet worden geconcretiseerd, wordt hier niet nader op ingegaan. Daarbij wordt wel opgemerkt dat volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel nodig is dat er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waarvan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend.</p> <p>Een dergelijk bevoegd persoon kan zijn, een wethouder of burgemeester. Een medewerker of ambtenaar van de gemeente die niet bevoegd is om een bindende uitspraak te doen, kan niet aan deze toezegging gehouden worden.</p>
<p>c. De betreffende woningen zijn al lange tijd in gebruik als burgerwoning. Mogelijk is met het bestemmingsplan van 1972 de bestemming veranderd in bedrijfswoning. Daarbij heeft de gemeente nu medegedeeld dat er voor de woningen niets zal veranderen. Op grond van het overgangsrecht mogen de woningen worden gebruikt als burgerwoning. In ieder geval bij het bestemmingsplan 1982 zijn de woningen bestemd tot bedrijfswoning, wederom met overgangsrecht.</p>	<p>c. Nu niet aannemelijk is dat de woning van reclamant in gebruik was als burgerwoning ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, is er geen sprake van overgangsrecht.</p> <p>De woning van reclamant heeft planologisch geen woonbestemming, maar een bedrijfsbestemming. In het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan blijft deze bestemming in stand. Er wordt in dit verband geen planologische wijziging beoogd. De bestaande bedrijfswoning die als zodanig in gebruik is geweest wordt opnieuw bestemd als zodanig.</p>
<p>d. Door de schaalvergroting van de gevestigde bedrijven en door de afgenomen behoefte (en toegenomen afkeer) om naast een onderneming te wonen, is de belangstelling voor bedrijfswoningen afgenomen.</p>	<p>d. Het is inderdaad zo dat de behoefte om bij een bedrijf te wonen afneemt. Er worden dan ook geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein toegestaan. Zowel de Nota geluidbeleid als het Businessplan Tatelaar hanteren als uitgangspunt dat geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden toegestaan. Ook bedrijfswoningen kunnen tot beperkingen leiden en tot een ongewenste ruimtelijke situatie van wonen op een bedrijventerrein.</p> <p>In de huidige tijd is de noodzaak van het wonen bij een bedrijf niet meer zo aanwezig. Dit betekent echter niet dat alle bedrijfswoningen moeten komen te</p>

<p>Indien de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan het bestaande gebruik niet als zodanig bestemt, maar een of meer plandelen een andere bestemming in het belang van een goede ruimtelijke ordening aangewezen acht, dient hij te kiezen voor een bestemming waarvan het aannemelijk is dat deze binnen de planperiode wordt gerealiseerd. Het op het tijdstip van het vaststellen van dat plan bestaande maar daarvan afwijkende, rechtmatige gebruik, mag op grond van het Bro in het bestemmingsplan op te nemen algemene overgangsrecht worden voortgezet (ABRvS: 18 november 2011 Eersel).</p>	<p>vervallen en dat alle nog aanwezige woningen moeten worden bestemd als burgerwoning. Zoals reeds eerder aangegeven zijn er op Tatelaar nog steeds woningen behorend bij een bedrijf.</p> <p>De gemeente kan zich niet vinden in de verwijzing naar de betreffende uitspraak, omdat er naar de mening van de gemeente geen sprake is van afwijkend rechtmatig gebruik onder het nu geldende bestemmingsplan. Als er sprake is van gebruik ten behoeve van een burgerwoning, dan is deze situatie ontstaan tijdens de planperiode van het nu geldende bestemmingsplan.</p> <p>Opgemerkt wordt dat in de uitspraak waarnaar wordt verwezen, wordt overwogen door de Afdeling dat aan gebruik in strijd met een geldende bestemming dan wel gebruik dat valt onder de werking van het overgangsrecht, in beginsel niet de gerechtvaardigde verwachting kan worden ontleend dat dit gebruik in een volgend plan als zodanig zal worden bestemd, ook niet wanneer dit gebruik reeds lange tijd heeft plaatsgevonden</p>
<p>e. Het college beschouwt de woningen ook als burgerwoning. Bij de WOZ-taxatie wordt uitgegaan van de waarde als burgerwoning. Ook in correspondentie duidt het college de woning aan als burgerwoning.</p>	<p>e. Bij het bepalen van de WOZ-waarde wordt niet gekeken naar het planologische regime. De taxatie is afhankelijk van onder andere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de verkoopcijfers van vergelijkbare woningen</li> <li>2. de ligging</li> <li>3. de grootte</li> <li>4. het kaveloppervlak</li> </ol> <p>Uit navraag bij de betreffende afdeling blijkt dat de ligging van de betreffende woning een grote rol speelt bij de beoordeling van de WOZ-waarde. De woning is/wordt lager gewaardeerd omdat deze is gelegen op of aan de rand van een bedrijventerrein.</p> <p>Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van reclamant betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig is dat de gemeente bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.</p>

	<p>Daarbij wordt nog opgemerkt dat reclamant de woning heeft aangekocht na het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan. Reclamant had op de hoogte kunnen zijn van het bestemmingsplan en de beperkingen die daarbij horen. Reclamant heeft daarmee het risico aanvaard te wonen in een woning die als bedrijfswoning is bestemd.</p>
<p>f. Reclamanten hebben belang bij een bestemming "Wonen". De woning is onverkoopbaar als bedrijfswoning. De woning zou alleen kunnen worden verkocht aan een naastgelegen bedrijf. Feitelijk wordt de woning onverkoopbaar. Banken zijn steeds terughoudender. Bij een executie zal de woning weinig opbrengen. De waardeontwikkeling is te onzeker.</p> <p>Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat planschade in de toekomst niet meer zal worden vergoed.</p>	<p>f. Het belang zoals naar voren gebracht door de reclamant ziet met name op een economisch belang, te weten het verkoopbaar houden van de woning. De gemeente kent echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zwaarder belang toe aan de (economische) ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven dan aan de belangen van bewoners.</p> <p>Wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat het reclamanten vrij staat een dergelijk verzoek in te dienen. Dit is een separate procedure met eigen rechtsmiddelenbescherming. Wel wordt opgemerkt dat bij planschade het nieuwe planologische regime met het oude regime wordt vergeleken. Aangezien er geen sprake is van een gewijzigde bestemming zal een geslaagd beroep op planschade niet voor de hand liggen. Het gebruik van de woningen als burgerwoningen was immers in het vorige (nu nog geldende bestemmingsplan) evenmin toegestaan.</p>
<p>g. De woningen zijn geen bedrijfswoningen en dienen dus meer beschermd te worden dan wanneer het een bedrijfswoning zou zijn.</p> <p>Wanneer het een conserverend plan zou zijn, zoals de gemeente zegt, dan moet de bestemming burgerwoning zijn.</p>	<p>g. Dit argument pleit juist voor het niet bestemmen van de woningen als burgerwoning. Voor bedrijfswoningen geldt dat hiervoor een grotere milieubelasting aanvaardbaar is.</p> <p>Van een conserverend plan wordt gesproken als het bestaande planologische regime zoveel mogelijk wordt voortgezet en geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Een conserverend plan betekent niet dat feitelijk gebruik positief dient te worden bestemd.</p>
<p>h. De bescherming van een burgerwoning kan uiteraard een belemmering zijn voor activiteiten op het bedrijventerrein. Dat is geen reden om de woning tot</p>	<p>h. Verwezen wordt naar hetgeen reeds is beantwoord onder a t/m g.</p>

<p>bedrijfswoning te bestemmen en de feitelijk situatie voort te laten bestaan. De problemen die nu ontstaan voor het bedrijventerrein zijn het gevolg van de vroegere keuze van de gemeente om bedrijven en wonen te combineren. Dat kan nu over de rug van de eigenaren van de woningen worden gewijzigd.</p> <p>De bestemming moet worden gewijzigd in wonen. Daarmee wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het langdurige feitelijk gebruik. Er is geen enkele indicatie dat het toekomstige gebruik daarvan zal afwijken, zeker niet tijdens de planperiode. Daarom is de voorgenomen bestemming in strijd met het recht</p>	
<p><i>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</i></p>	
<p><b>3. Reclamant 3</b></p>	
<p>a. Het eerste bestemmingsplan van bedrijventerrein Tatelaar dateert van 1972. In 1982 is het bestemmingsplan geactualiseerd en sindsdien niet meer. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 1973 wilde de gemeente dat het bedrijventerrein omzoomd was door woningen. Dat had waarschijnlijk te maken met de gewenste uitstraling van het bedrijventerrein. Om dat mogelijk te maken heeft de gemeente van meet af aan het strijdige gebruik van bedrijfswoningen geaccepteerd en zelfs uitgedragen. De bestaande woningen werden opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>In het plan van 1982 zijn de percelen van reclamanten bestemd als Handel en Industrie. De woningen worden daarom gezien als bedrijfswoningen. Uit de overgangsbepaling blijkt dat het gebruik als woning toegestaan bleef. Ook wanneer sprake was van 'nering met woning' mocht de woning op grond van het overgangsrecht als burgerwoning worden gebruikt. Dat viel in dezelfde categorie.</p> <p>De woningen van reclamanten worden in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als</p>	<p>a. Op het bedrijventerrein Tatelaar zijn woningen aanwezig. Conform de vigerende planologische situatie wordt de woning van reclamant bestemd als bedrijfswoning.</p> <p>Bestreden wordt dat de gemeente van meet af aan het gebruik van de woningen als burgerwoningen heeft geaccepteerd en heeft uitgedragen. Zoals duidelijk blijkt uit luchtfoto's, archiefstukken en andere informatie die de gemeente ter beschikking staat, blijkt dat de woning van reclamant behoort heeft bij een bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte is op hetzelfde perceel gelegen en daarvoor is in 1967 een vergunning verleend, voor het bouwen van een woning met fruitopslagplaats. Er is in enig opzicht een relatie (geweest) tussen de woningen en een bedrijfsmatige activiteit.</p> <p>Dat het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan het gebruik van bepaalde categorieën, waaronder woningen en nering met woning, toestaat, is juist. Dit betekent echter niet dat om die reden de betreffende woning per definitie moet worden bestemd als burgerwoning.</p> <p>Dat de betreffende woning van reclamant nimmer in gebruik is geweest als</p>

<p>bedrijfswoning. Dit is niet juist. De bestemming dient te worden veranderd in burgerwoning, aangezien de woningen nimmer in gebruik zijn geweest als bedrijfswoning.</p>	<p>bedrijfswoning wordt door de gemeente betwist. Ten aanzien van de woning van reclamant geldt dat er fysiek een relatie is geweest tussen de woning en de achter de woning gelegen bedrijfsruimte. De woning en bedrijfsruimte zijn in 1967 vergund als woning met fruitopslagplaats aan een en dezelfde persoon. Diezelfde persoon heeft daar ook tot 1991 gewoond. De woning is dus in gebruik geweest als bedrijfswoning.</p> <p>Er mag gelet op het vorenstaande dus niet van worden uitgegaan dat er nimmer sprake is geweest van een gebruik als bedrijfswoning.</p>
<p>b. Van de zijde van de gemeente is tegen reclamanten en andere die zich in deze situatie verkeren gezegd dat het gebruik van burgerwoningen ook in de toekomst onbelemmerd kan worden voortgezet.</p>	<p>b. Aangezien deze toezeggingen door reclamanten verder niet worden geconcretiseerd, wordt hier niet nader op ingegaan. Daarbij wordt wel opgemerkt dat volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel nodig is dat er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waarvan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend.</p> <p>Een dergelijk bevoegd persoon kan zijn, een wethouder of burgemeester. Een medewerker of ambtenaar van de gemeente die niet bevoegd is om een bindende uitspraak te doen, kan niet aan deze toezegging gehouden worden.</p>
<p>c. De betreffende woningen zijn al lange tijd in gebruik als burgerwoning. Mogelijk is met het bestemmingsplan van 1972 de bestemming veranderd in bedrijfswoning. Daarbij heeft de gemeente nu medegedeeld dat er voor de woningen niets zal veranderen. Op grond van het overgangsrecht mogen de woningen worden gebruikt als burgerwoning. In ieder geval bij het bestemmingsplan 1982 zijn de woningen bestemd tot bedrijfswoning, wederom met overgangsrecht.</p>	<p>c. Nu niet aannemelijk is dat de woning van reclamant in gebruik was als burgerwoning ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, is er geen sprake van overgangsrecht.</p> <p>De woning van reclamant heeft planologisch geen woonbestemming, maar een bedrijfsbestemming. In het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan blijft deze bestemming in stand. Er wordt in dit verband geen planologische wijziging beoogd. De bestaande bedrijfswoning die als zodanig in gebruik is geweest wordt opnieuw bestemd als zodanig.</p>
<p>d. Door de schaalvergroting van de gevestigde bedrijven en door de</p>	<p>d. Het is inderdaad zo dat de behoefte om bij een bedrijf te wonen afneemt. Er worden</p>

<p>afgenomen behoefte (en toegenomen afkeer) om naast een onderneming te wonen, is de belangstelling voor bedrijfswoningen afgenomen.</p> <p>Indien de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan het bestaande gebruik niet als zodanig bestemt, maar een of meer plandelen een andere bestemming in het belang van een goede ruimtelijke ordening aangewezen acht, dient hij te kiezen voor een bestemming waarvan het aannemelijk is dat deze binnen de planperiode wordt gerealiseerd. Het op het tijdstip van het vaststellen van dat plan bestaande maar daarvan afwijkende, rechtmatige gebruik, mag op grond van het Bro in het bestemmingsplan op te nemen algemene overgangsrecht worden voortgezet (ABRvS: 18 november 2011 Eersel).</p>	<p>dan ook geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein toegestaan. Zowel de Nota geluidbeleid als het Businessplan Tatelaar hanteren als uitgangspunt dat geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden toegestaan. Ook bedrijfswoningen kunnen tot beperkingen leiden en tot een ongewenste ruimtelijke situatie van wonen op een bedrijventerrein.</p> <p>In de huidige tijd is de noodzaak van het wonen bij een bedrijf niet meer zo aanwezig. Dit betekent echter niet dat alle bedrijfswoningen moeten komen te vervallen en dat alle nog aanwezige woningen moeten worden bestemd als burgerwoning. Zoals reeds eerder aangegeven zijn er op Tatelaar nog steeds woningen behorend bij een bedrijf.</p> <p>De gemeente kan zich niet vinden in de verwijzing naar de betreffende uitspraak, omdat er naar de mening van de gemeente geen sprake is van afwijkend rechtmatig gebruik onder het nu geldende bestemmingsplan. Als er sprake is van gebruik ten behoeve van een burgerwoning, dan is deze situatie ontstaan tijdens de planperiode van het nu geldende bestemmingsplan.</p> <p>Opgemerkt wordt dat in de uitspraak waarnaar wordt verwezen, wordt overwogen door de Afdeling dat aan gebruik in strijd met een geldende bestemming dan wel gebruik dat valt onder de werking van het overgangsrecht, in beginsel niet de gerechtvaardigde verwachting kan worden ontleend dat dit gebruik in een volgend plan als zodanig zal worden bestemd, ook niet wanneer dit gebruik reeds lange tijd heeft plaatsgevonden</p>
<p>e. Het college beschouwt de woningen ook als burgerwoning. Bij de WOZ-taxatie wordt uitgegaan van de waarde als burgerwoning. Ook in correspondentie duidt het college de woning aan als burgerwoning.</p>	<p>e. Bij het bepalen van de WOZ-waarde wordt niet gekeken naar het planologische regime. De taxatie is afhankelijk van onder andere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de verkoopcijfers van vergelijkbare woningen</li> <li>2. de ligging</li> <li>3. de grootte</li> <li>4. het kaveloppervlak</li> </ol> <p>Uit navraag bij de betreffende afdeling blijkt dat de ligging van de betreffende woning een grote rol speelt bij de beoordeling van de WOZ-waarde. De</p>



	<p>woning is/wordt lager gewaardeerd omdat deze is gelegen op of aan de rand van een bedrijventerrein.</p> <p>Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van reclamant betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig is dat de gemeente bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.</p> <p>Daarbij wordt nog opgemerkt dat reclamant de woning heeft aangekocht na het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan. Reclamant geeft in correspondentie ook aan dat hij op de hoogte was van het feit dat hij een bedrijfswoning kocht. Ondanks hetgeen de gemeente zou hebben gezegd over het gebruik van de woning, heeft reclamant daarmee het risico aanvaard te wonen in een woning die als bedrijfswoning is bestemd met de daarbij behorende beperkingen.</p>
<p>f. Reclamanten hebben belang bij een bestemming "Wonen". De woning is onverkoopbaar als bedrijfswoning. De woning zou alleen kunnen worden verkocht aan een naastgelegen bedrijf. Feitelijk wordt de woning onverkoopbaar. Banken zijn steeds terughoudender. Bij een executie zal de woning weinig opbrengen. De waardeontwikkeling is te onzeker.</p> <p>Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat planschade in de toekomst niet meer zal worden vergoed.</p>	<p>f. Het belang zoals naar voren gebracht door de reclamant ziet met name op een economisch belang, te weten het verkoopbaar houden van de woningen. Verweerder kent echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zwaarder belang toe aan de (economische) ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven dan aan de belangen van de bewoners.</p> <p>Wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat het reclamanten vrij staat een dergelijk verzoek in te dienen. Dit is een separate procedure met eigen rechtsmiddelenbescherming. Wel wordt opgemerkt dat bij planschade het nieuwe planologische regime met het oude regime wordt vergeleken. Aangezien er geen sprake is van een gewijzigde bestemming zal een geslaagd beroep op planschade niet voor de hand liggen. Het gebruik van de woningen als burgerwoningen was immers in het oude (nu nog geldende) bestemmingsplan evenmin toegestaan.</p>
<p>g. De woningen zijn geen bedrijfswoningen en dienen dus meer beschermd te worden</p>	<p>g. Dit argument pleit juist voor het niet bestemmen van de woningen als</p>

<p>dan wanneer het een bedrijfswoning zou zijn.</p> <p>Wanneer het een conserverend plan zou zijn, zoals de gemeente zegt, dan moet de bestemming burgerwoning zijn.</p>	<p>burgerwoning. Voor bedrijfswoningen geldt dat hiervoor een grotere milieubelasting aanvaardbaar is.</p> <p>Van een conserverend plan wordt gesproken als het bestaande planologische regime zoveel mogelijk wordt voorgezet en geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Een conserverend plan betekent niet dat feitelijk gebruik positief dient te worden bestemd.</p>
<p>h. De bescherming van een burgerwoning kan uiteraard een belemmering zijn voor activiteiten op het bedrijventerrein. Dat is geen reden om de woning tot bedrijfswoning te bestemmen en de feitelijk situatie voort te laten bestaan. De problemen die nu ontstaan voor het bedrijventerrein zijn het gevolg van de vroegere keuze van de gemeente om bedrijven en wonen te combineren. Dat kan nu over de rug van de eigenaren van de woningen worden gewijzigd.</p> <p>De bestemming moet worden gewijzigd in wonen. Daarmee wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het langdurige feitelijk gebruik. Er is geen enkele indicatie dat het toekomstige gebruik daarvan zal afwijken, zeker niet tijdens de planperiode. Daarom is de voorgenomen bestemming in strijd met het recht.</p>	<p>h. Verwezen wordt naar hetgeen reeds is beantwoord onder a t/m g.</p>
<p><i>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</i></p>	
<p><b>4. Reclamant 4</b></p>	
<p>a. Het eerste bestemmingsplan van bedrijventerrein Tatelaar dateert van 1972. In 1982 is het bestemmingsplan geactualiseerd en sindsdien niet meer. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 1973 wilde de gemeente dat het bedrijventerrein omzoomd was door woningen. Dat had waarschijnlijk te maken met de gewenste uitstraling van het bedrijventerrein. Om dat mogelijk te maken heeft de gemeente van meet af aan het strijdige gebruik van bedrijfswoningen geaccepteerd en zelfs uitgedragen. De bestaande woningen werden opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	<p>a. Op het bedrijventerrein Tatelaar zijn woningen aanwezig. Conform de vigerende planologische situatie wordt de woning van reclamant bestemd als bedrijfswoning.</p> <p>Bestreden wordt dat de gemeente het gebruik van de woning als burgerwoning heeft geaccepteerd en heeft uitgedragen. Zoals duidelijk blijkt uit luchtfoto's, archiefstukken en andere informatie die de gemeente ter beschikking staat, blijkt dat de woning van reclamant behoort bij een bedrijfsruimte dan wel planologisch als zodanig mag worden beschouwd, in het verleden en nu nog steeds. De bedrijfsruimte is in de directe nabijheid</p>

<p>In het plan van 1982 zijn de percelen van reclamanten bestemd als Handel en Industrie. De woningen worden daarom gezien als bedrijfswoningen. Uit de overgangsbepaling blijkt dat het gebruik als woning toegestaan bleef. Ook wanneer sprake was van 'nering met woning' mocht de woning op grond van het overgangsrecht als burgerwoning worden gebruikt. Dat viel in dezelfde categorie.</p> <p>De woningen van reclamanten worden in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning. Dit is niet juist. De bestemming dient te worden veranderd in burgerwoning, aangezien de woningen nimmer in gebruik zijn geweest als bedrijfswoning.</p>	<p>gelegen. Er is in enig opzicht een relatie tussen de woning en nabij gelegen bedrijfsmatige activiteit.</p> <p>Het bestemmen van deze bedrijfswoning tot burgerwoning zou de bedrijfsvoering van reclamant juist inperken, hetgeen wellicht niet gewenst is.</p> <p>Dat het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan het gebruik van bepaalde categorieën, waaronder woningen en nering met woning, toestaat, is juist. Dit betekent echter niet dat om die reden de betreffende woningen per definitie moeten worden bestemd als burgerwoning.</p> <p>Dat de betreffende woning van reclamant nimmer in gebruik is geweest als bedrijfswoning wordt door de gemeente betwist. Wat betreft de woning van reclamant geldt dat er sinds 1979 een technische, organisatorische dan wel functionele relatie is tussen de woning Delweg 16 en het bedrijf gelegen aan Delweg 12 en aan Delweg 12A.</p> <p>Er mag gelet op het vorenstaande dus niet van worden uitgegaan dat er nimmer sprake is geweest van een gebruik als bedrijfswoning.</p>
<p>b. Van de zijde van de gemeente is tegen reclamanten en andere die zich in deze situatie verkeren gezegd dat het gebruik van burgerwoningen ook in de toekomst onbelemmerd kan worden voortgezet.</p>	<p>b. Aangezien deze toezeggingen door reclamanten verder niet worden geconcretiseerd, wordt hier niet nader op ingegaan. Daarbij wordt wel opgemerkt dat volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel nodig is dat er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waarvan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend.</p> <p>Een dergelijk bevoegd persoon kan zijn, een wethouder of burgemeester. Een medewerker of ambtenaar van de gemeente die niet bevoegd is om een bindende uitspraak te doen, kan niet aan deze toezegging gehouden worden.</p>

<p>c. De betreffende woningen zijn al lange tijd in gebruik als burgerwoning. Mogelijk is met het bestemmingsplan van 1972 de bestemming veranderd in bedrijfswoning. Daarbij heeft de gemeente nu medegedeeld dat er voor de woningen niets zal veranderen. Op grond van het overgangsrecht mogen de woningen worden gebruikt als burgerwoning. In ieder geval bij het bestemmingsplan 1982 zijn de woningen bestemd tot bedrijfswoning, wederom met overgangsrecht.</p>	<p>c. De bestaande bedrijfswoning van reclamant heeft planologisch gezien geen woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt opnieuw als zodanig bestemd. Er wordt in dit verband planologisch geen wijziging beoogd.</p> <p>Nu de woning van reclamant niet in gebruik was als burgerwoning ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan en naar de mening van de gemeente nog steeds in gebruik is als zodanig, is er geen sprake van overgangsrecht.</p>
<p>d. Door de schaalvergroting van de gevestigde bedrijven en door de afgenomen behoefte (en toegenomen afkeer) om naast een onderneming te wonen, is de belangstelling voor bedrijfswoningen afgenomen.</p> <p>Indien de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan het bestaande gebruik niet als zodanig bestemt, maar een of meer plandelen een andere bestemming in het belang van een goede ruimtelijke ordening aangewezen acht, dient hij te kiezen voor een bestemming waarvan het aannemelijk is dat deze binnen de planperiode wordt gerealiseerd. Het op het tijdstip van het vaststellen van dat plan bestaande maar daarvan afwijkende, rechtmatige gebruik, mag op grond van het Bro in het bestemmingsplan op te nemen algemene overgangsrecht worden voortgezet (ABRvS: 18 november 2011 Eersel).</p>	<p>d. Het is inderdaad zo dat de behoefte om bij een bedrijf te wonen afneemt. Er worden dan ook geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein toegestaan. Zowel de Nota geluidbeleid als het Businessplan Tatelaar hanteren als uitgangspunt dat geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden toegestaan. Ook bedrijfswoningen kunnen tot beperkingen leiden en tot een ongewenste ruimtelijke situatie van wonen op een bedrijventerrein.</p> <p>In de huidige tijd is de noodzaak van het wonen bij een bedrijf niet meer zo aanwezig. Dit betekent echter niet dat alle bedrijfswoningen moeten komen te vervallen en dat alle nog aanwezige woningen moeten worden bestemd als burgerwoning. Zoals reeds eerder aangegeven zijn er op Tatelaar nog steeds woningen behorend bij een bedrijf, zoals de woning van reclamant.</p> <p>De gemeente kan zich niet vinden in de verwijzing naar de betreffende uitspraak, omdat er naar de mening van de gemeente geen sprake is van afwijkend rechtmatig gebruik onder het nu geldende bestemmingsplan. De gemeente gaat er vanuit dat er nog steeds sprake is van een gebruik als bedrijfswoning.</p>
<p>e. Het college beschouwt de woningen ook als burgerwoning. Bij de WOZ-taxatie wordt uitgegaan van de waarde als burgerwoning. Ook in</p>	<p>e. Bij het bepalen van de WOZ-waarde wordt niet gekeken naar het planologische regime. De taxatie is afhankelijk van onder andere:</p>

<p>correspondentie duidt het college de woning aan als burgerwoning.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. de verkoopcijfers van vergelijkbare woningen</li> <li>2. de ligging</li> <li>3. de grootte</li> <li>4. het kaveloppervlak</li> </ol> <p>Uit navraag bij de betreffende afdeling blijkt dat de ligging van de betreffende woning een grote rol speelt bij de beoordeling van de WOZ-waarde. De woning is/wordt lager gewaardeerd omdat deze is gelegen op of aan de rand van een bedrijventerrein.</p> <p>Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van reclamant betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig is dat de gemeente bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.</p>
<p>f. Reclamanten hebben belang bij een bestemming "Wonen". De woning is onverkoopbaar als bedrijfswoning. De woning zou alleen kunnen worden verkocht aan een naastgelegen bedrijf. Feitelijk wordt de woning onverkoopbaar. Banken zijn steeds terughoudender. Bij een executie zal de woning weinig opbrengen. De waardeontwikkeling is te onzeker.</p> <p>Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat planschade in de toekomst niet meer zal worden vergoed.</p>	<p>f. Het belang zoals naar voren gebracht door de reclamant ziet met name op een economisch belang, te weten het verkoopbaar houden van de woningen. Verweerder kent echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zwaarder belang toe aan de (economische) ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven dan aan de belangen van de bewoners.</p> <p>Wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat het reclamanten vrij staat een dergelijk verzoek in te dienen. Dit is een separate procedure met eigen rechtsmiddelenbescherming. Wel wordt opgemerkt dat bij planschade het nieuwe planologische regime met het oude regime wordt vergeleken. Aangezien er geen sprake is van een gewijzigde bestemming zal een geslaagd beroep op planschade niet voor de hand liggen. Het gebruik van de woningen als burgerwoningen was immers in het oude (nu nog geldende) bestemmingsplan evenmin toegestaan.</p>
<p>g. De woningen zijn geen bedrijfswoningen en dienen dus meer beschermd te worden dan wanneer het een bedrijfswoning zou zijn.</p>	<p>g. Dit argument pleit juist voor het niet bestemmen van de 'woning behorende bij een bedrijf' als burgerwoning. Voor de bedrijven waaraan de woningen planologisch zijn verbonden, maakt omzetting van bedrijfswoning juist wel een</p>

<p>Wanneer het een conserverend plan zou zijn, zoals de gemeente zegt, dan moet de bestemming burgerwoning zijn.</p>	<p>verschil. Bedrijfswoningen worden immers niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bedrijf waar de woning bij hoort.</p> <p>Van een conserverend plan wordt gesproken als het bestaande planologische regime zoveel mogelijk wordt voorgezet en geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Een conserverend plan betekent niet dat feitelijk gebruik positief dient te worden bestemd.</p>
<p>h. De bescherming van een burgerwoning kan uiteraard een belemmering zijn voor activiteiten op het bedrijventerrein. Dat is geen reden om de woning tot bedrijfswoning te bestemmen en de feitelijk situatie voort te laten bestaan. De problemen die nu ontstaan voor het bedrijventerrein zijn het gevolg van de vroegere keuze van de gemeente om bedrijven en wonen te combineren. Dat kan nu over de rug van de eigenaren van de woningen worden gewijzigd.</p> <p>De bestemming moet worden gewijzigd in wonen. Daarmee wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het langdurige feitelijk gebruik. Er is geen enkele indicatie dat het toekomstige gebruik daarvan zal afwijken, zeker niet tijdens de planperiode. Daarom is de voorgenomen bestemming in strijd met het recht</p>	<p>h. Verwezen wordt naar hetgeen reeds is beantwoord onder a t/m g.</p>
<p><i>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</i></p>	
<p><b>5. <u>Reclamant 5</u></b></p>	
<p>a. Het eerste bestemmingsplan van bedrijventerrein Tatelaar dateert van 1972. In 1982 is het bestemmingsplan geactualiseerd en sindsdien niet meer. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 1973 wilde de gemeente dat het bedrijventerrein omzoomd was door woningen. Dat had waarschijnlijk te maken met de gewenste uitstraling van het bedrijventerrein. Om dat mogelijk te maken heeft de gemeente van meet af aan het strijdige gebruik van bedrijfswoningen geaccepteerd en zelfs uitgedragen. De bestaande woningen werden opgenomen in het bestemmingsplan.</p>	<p>a. Op het bedrijventerrein Tatelaar zijn woningen aanwezig. Conform de vigerende planologische situatie wordt de woning van reclamant bestemd als bedrijfswoning.</p> <p>Bestreden wordt dat de gemeente het gebruik van de woning als burgerwoning heeft geaccepteerd en heeft uitgedragen. Zoals duidelijk blijkt uit luchtfoto's, archiefstukken en andere informatie die de gemeente ter beschikking staat, blijkt dat de woning van reclamant behoort bij een bedrijfsruimte dan wel planologisch als zodanig mogen worden beschouwd, in het verleden en nu nog steeds. De</p>

<p>In het plan van 1982 zijn de percelen van reclamanten bestemd als Handel en Industrie. De woningen worden daarom gezien als bedrijfswoningen. Uit de overgangsbepaling blijkt dat het gebruik als woning toegestaan bleef. Ook wanneer sprake was van 'nering met woning' mocht de woning op grond van het overgangsrecht als burgerwoning worden gebruikt. Dat viel in dezelfde categorie.</p> <p>De woningen van reclamanten worden in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning. Dit is niet juist. De bestemming dient te worden veranderd in burgerwoning, aangezien de woningen nimmer in gebruik zijn geweest als bedrijfswoning.</p>	<p>bedrijfsruimte is gebouwd tegen de woning. Er is in enig opzicht een relatie tussen de woning en nabij gelegen bedrijfsmatige activiteit.</p> <p>Het bestemmen van deze bedrijfswoning tot burgerwoning zou de bedrijfsvoering van reclamant juist inperken, hetgeen wellicht niet gewenst is.</p> <p>Dat het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan het gebruik van bepaalde categorieën, waaronder woningen en nering met woning, toestaat, is juist. Dit betekent echter niet dat om die reden de betreffende woningen per definitie moeten worden bestemd als burgerwoning.</p> <p>Dat de betreffende woning van reclamant nimmer in gebruik is geweest als bedrijfswoning wordt door de gemeente betwist. Wat betreft de woning van reclamant geldt dat er een technische, organisatorische dan wel functionele relatie is (geweest) tussen de bewoning van Delweg 14A en het bedrijf op perceel Delweg 14. De woning is opgericht in 1974 als woning met garage en bedrijf en als zodanig in gebruik geweest.</p> <p>Het mag gelet op het vorenstaande dus niet van worden uitgegaan dat er nimmer sprake is geweest van een gebruik als bedrijfswoning.</p>
<p>b. Van de zijde van de gemeente is tegen reclamanten en andere die zich in deze situatie verkeren gezegd dat het gebruik van burgerwoningen ook in de toekomst onbelemmerd kan worden voortgezet.</p>	<p>b. Aangezien deze toezeggingen door reclamanten verder niet worden geconcretiseerd, wordt hier niet nader op ingegaan. Daarbij wordt wel opgemerkt dat volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel nodig is dat er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waarvan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend.</p> <p>Een dergelijk bevoegd persoon kan zijn, een wethouder of burgemeester. Een medewerker of ambtenaar van de gemeente die niet bevoegd is om een bindende uitspraak te doen, kan niet aan deze toezegging gehouden worden.</p>

<p>c. De betreffende woningen zijn al lange tijd in gebruik als burgerwoning. Mogelijk is met het bestemmingsplan van 1972 de bestemming veranderd in bedrijfswoning. Daarbij heeft de gemeente nu medegedeeld dat er voor de woningen niets zal veranderen. Op grond van het overgangsrecht mogen de woningen worden gebruikt als burgerwoning. In ieder geval bij het bestemmingsplan 1982 zijn de woningen bestemd tot bedrijfswoning, wederom met overgangsrecht.</p>	<p>c. De bestaande bedrijfswoning van reclamant heeft planologisch gezien geen woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt opnieuw als zodanig bestemd. Er wordt in dit verband planologisch geen wijziging beoogd.</p> <p>Nu de woning van reclamant niet in gebruik was als burgerwoning ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan en naar de mening van de gemeente nog steeds in gebruik is als zodanig, is er geen sprake van overgangsrecht.</p>
<p>d. Door de schaalvergroting van de gevestigde bedrijven en door de afgenomen behoefte (en toegenomen afkeer) om naast een onderneming te wonen, is de belangstelling voor bedrijfswoningen afgenomen.</p> <p>Indien de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan het bestaande gebruik niet als zodanig bestemt, maar een of meer plandelen een andere bestemming in het belang van een goede ruimtelijke ordening aangewezen acht, dient hij te kiezen voor een bestemming waarvan het aannemelijk is dat deze binnen de planperiode wordt gerealiseerd. Het op het tijdstip van het vaststellen van dat plan bestaande maar daarvan afwijkende, rechtmatige gebruik, mag op grond van het Bro in het bestemmingsplan op te nemen algemene overgangsrecht worden voortgezet (ABRvS: 18 november 2011 Eersel).</p>	<p>d. Het is inderdaad zo dat de behoefte om bij een bedrijf te wonen afneemt. Er worden dan ook geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein toegestaan. Zowel de Nota geluidbeleid als het Businessplan Tatelaar hanteren als uitgangspunt dat geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden toegestaan. Ook bedrijfswoningen kunnen tot beperkingen leiden en tot een ongewenste ruimtelijke situatie van wonen op een bedrijventerrein.</p> <p>In de huidige tijd is de noodzaak van het wonen bij een bedrijf niet meer zo aanwezig. Dit betekent echter niet dat alle bedrijfswoningen moeten komen te vervallen en dat alle nog aanwezige woningen moeten worden bestemd als burgerwoning. Zoals reeds eerder aangegeven zijn er op Tatelaar nog steeds woningen behorend bij een bedrijf, zoals de woning van reclamant.</p> <p>De gemeente kan zich niet vinden in de verwijzing naar de betreffende uitspraak, omdat er naar de mening van de gemeente geen sprake is van afwijkend rechtmatig gebruik onder het nu geldende bestemmingsplan.</p>
<p>e. Het college beschouwt de woningen ook als burgerwoning. Bij de WOZ-taxatie wordt uitgegaan van de waarde als burgerwoning.</p>	<p>e. Bij het bepalen van de WOZ-waarde wordt niet gekeken naar het planologische regime. De taxatie is afhankelijk van onder</p>



<p>Ook in correspondentie duidt het college de woning aan als burgerwoning.</p>	<p>andere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de verkoopcijfers van vergelijkbare woningen</li> <li>2. de ligging</li> <li>3. de grootte</li> <li>4. het kaveloppervlak</li> </ol> <p>Uit navraag bij de betreffende afdeling blijkt dat de ligging van de betreffende woning een grote rol speelt bij de beoordeling van de WOZ-waarde. De woning is/wordt lager gewaardeerd omdat deze is gelegen op of aan de rand van een bedrijventerrein.</p> <p>Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van reclamant betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig is dat de gemeente bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.</p>
<p>f. Reclamanten hebben belang bij een bestemming "Wonen". De woning is onverkoopbaar als bedrijfswoning. De woning zou alleen kunnen worden verkocht aan een naastgelegen bedrijf. Feitelijk wordt de woning onverkoopbaar. Banken zijn steeds terughoudender. Bij een executie zal de woning weinig opbrengen. De waardeontwikkeling is te onzeker.</p> <p>Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat planschade in de toekomst niet meer zal worden vergoed.</p>	<p>f. Het belang zoals naar voren gebracht door de reclamant ziet met name op een economisch belang, te weten het verkoopbaar houden van de woningen. Verweerder kent echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zwaarder belang toe aan de (economische) ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven dan aan de belangen van de bewoners.</p> <p>Wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat het reclamanten vrij staat een dergelijk verzoek in te dienen. Dit is een separate procedure met eigen rechtsmiddelenbescherming. Wel wordt opgemerkt dat bij planschade het nieuwe planologische regime met het oude regime wordt vergeleken. Aangezien er geen sprake is van een gewijzigde bestemming zal een geslaagd beroep op planschade niet voor de hand liggen. Het gebruik van de woningen als burgerwoningen was immers in het oude (nu nog geldende) bestemmingsplan evenmin toegestaan.</p>
<p>g. De woningen zijn geen bedrijfswoningen en dienen dus meer beschermd te worden dan wanneer het een bedrijfswoning zou zijn.</p>	<p>g. Dit argument pleit juist voor het niet bestemmen van de 'woning behorende bij een bedrijf' als burgerwoning. Voor de bedrijven waaraan de woningen planologisch zijn verbonden, maakt</p>

<p>Wanneer het een conserverend plan zou zijn, zoals de gemeente zegt, dan moet de bestemming burgerwoning zijn.</p>	<p>omzetting van bedrijfswoning juist wel een verschil. Bedrijfswoningen worden immers niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bedrijf waar de woning bij hoort.</p> <p>Van een conserverend plan wordt gesproken als het bestaande planologische regime zoveel mogelijk wordt voorgezet en geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Een conserverend plan betekent niet dat feitelijk gebruik positief dient te worden bestemd.</p>
<p>h. De bescherming van een burgerwoning kan uiteraard een belemmering zijn voor activiteiten op het bedrijventerrein. Dat is geen reden om de woning tot bedrijfswoning te bestemmen en de feitelijk situatie voort te laten bestaan. De problemen die nu ontstaan voor het bedrijventerrein zijn het gevolg van de vroegere keuze van de gemeente om bedrijven en wonen te combineren. Dat kan nu over de rug van de eigenaren van de woningen worden gewijzigd.</p> <p>De bestemming moet worden gewijzigd in wonen. Daarmee wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het langdurige feitelijk gebruik. Er is geen enkele indicatie dat het toekomstige gebruik daarvan zal afwijken, zeker niet tijdens de planperiode. Daarom is de voorgenomen bestemming in strijd met het recht</p>	<p>h. Verwezen wordt naar hetgeen reeds is beantwoord onder a t/m g.</p>
<p><i>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</i></p>	
<p><b>6. Reclamant 6</b></p>	
<p>a. Voor wat betreft de inhoud van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de ingebrachte zienswijzen a. t/m h. van reclamanten 2 tot en met 5.</p>	<p>a. Ten aanzien van de woning van reclamant 6 geldt dat er in het verleden en in het heden geen enkele relatie is geweest tussen de woning en een bedrijf in de directe nabijheid.</p> <p>De woning van reclamant is opgericht ver voordat het bedrijventerrein is ontworpen. Gebleken is dat deze woning van oorsprong burgerwoning is en altijd is gebleven. Er is nooit enige relatie geweest met een bedrijf op het bedrijventerrein. De woonfunctie is in het huidige bestemmingsplan wegbestemd en daarmee onder het overgangsrecht komen te vallen. Het is niet</p>

	<p>toegestaan om gebruik opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. Dit betekent dat de woning positief wordt bestemd.</p> <p>In het algemeen zijn burgerwoningen op een bedrijventerrein ongewenst vanuit een goede ruimtelijke ordening (scheiding van functies). De woningen kunnen namelijk een belemmering vormen voor de huidige bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van deze woningen en voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven.</p> <p>Omdat deze woning gelet op de regels van het ruimtelijk ordeningsrecht niet meer als bedrijfswoning kan worden bestemd is gekeken in hoeverre deze woning als burgerwoning een onaanvaardbare belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven.</p> <p>In de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit wordt in beginsel geen onderscheid gemaakt tussen burgerwoningen en bedrijfswoningen van derden. Omliggende bedrijven moeten al rekening houden met nabij gelegen bedrijfswoningen. Het omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning maakt in deze voor de omliggende bedrijven geen onaanvaardbaar verschil.</p> <p>Aangezien de gemeente de woning zal bestemmen als 'burger'woning, wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. De gemeente komt dus niet meer toe aan een verdere inhoudelijke beantwoording van de overige elementen van de zienswijze.</p>
<p><i>Conclusie: de zienswijze is gegrond in die zin dat de woning van reclamant positief wordt bestemd.</i></p>	
<p><b>7. Reclamant 7:</b></p>	
<p>a. Reclamant geeft aan dat met het bestemmen van de woning als bedrijfswoning, het kan betekenen dat hun huis in de toekomst niet meer als woonhuis kan worden verkocht en dat de waarde van de woning aanzienlijk wordt verlaagd.</p> <p>Begin 2002 hebben de eigenaren de woning, bouwjaar 1938, gekocht. Ze wisten niet anders dan dat het een woonhuis was.</p>	<p>a. Naar aanleiding van de zienswijze is nader onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de betreffende woning is opgericht als woning, niet verbonden aan een bedrijf.</p> <p>De woning van reclamant is opgericht voordat het bedrijventerrein is ontworpen. Sinds de oprichting is de woning ook nooit in gebruik geweest als bedrijfswoning. Dit</p>

<p>Weliswaar op de rand van een industrieterrein en met de bestemming Handel en Industrie, maar het is een gewon woonhuis en geen bedrijfswoning. Er is ook nooit over gesproken dat het een bedrijfswoning zou zijn. In de taxatieverslagen voor de OZB is daar ook niets over te vinden.</p> <p>Het klopt niet dat de woning de status bedrijfswoning krijgt in het 'nieuwe bestemmingsplan'. Dat is het niet en dat is het ook nooit geweest. Er is nooit en bedrijf bij geweest en er is ook geen ruimte voor bedrijfsruimte.</p> <p>Reclamant wil dat het een woonhuis blijft en dat zij het huis net zoals zij het zelf kochten in 2002 als woonhuis kunnen verkopen.</p> <p>Reclamant wil dat nader onderzoek nodig is. Door de betrokken ambtenaar werd de indruk gewekt dat de woning behoorde bij de hal naast/ achter het huis. De gemeente wordt uitgenodigd om ter plekke te komen kijken.</p> <p>Gezien de situatie op dit moment en andere woningen dichtbij gelegen zoals de huizen aan de overkant, denkt reclamant niet dat de woning een belemmering is voor (nieuwe) bedrijfsvoering.</p>	<p>betekent dat de woning als zodanig wordt bestemd. Hiermee wordt voor deze woning de feitelijke situatie vastgelegd die al decennia lang gaande is.</p> <p>Juridisch-planologisch levert het omzetten van een bedrijfswoning op basis van het nu geldende bestemmingsplan naar een burgerwoning op grond van het nieuwe bestemmingsplan geen extra belemmeringen op voor omliggende bedrijven.</p> <p>Aangezien de gemeente de woning zal bestemmen als burgerwoning, komt de gemeente niet meer toe aan een verdere inhoudelijke beantwoording van de overige elementen van de zienswijze.</p>
<p><i><u>Conclusie:</u> de zienswijze is gegrond in die zin dat de woning van reclamant positief wordt bestemd.</i></p>	

### 3. Overzicht ingebrachte reacties vragenlijst woningen

De gemeenteraad heeft op 27 november 2013 aangegeven dat er een algemeen onderzoek moest plaatsvinden naar de status van de woningen op het bedrijventerrein. Dit onderzoek naar 34 woningen is in de periode december 2013 – januari 2014 uitgevoerd, waarbij, overeenkomstig de in het bestemmingsplan gegeven definitie van een bedrijfswoning, beoordeeld is in hoeverre sprake is van een functionele binding tussen woningen en bedrijven. Er heeft administratief onderzoek plaatsgevonden waarbij is gekeken naar de eigendomssituatie van de bedrijven in relatie tot de eigendomssituatie en/of bewoners van de bijgelegen woning. Hierbij zijn de GBA-gegevens en gegevens van de Kamer van Koophandel betrokken.

Aanvullend is een schriftelijke enquête gehouden onder de eigenaren/ bewoners. Daarbij is gevraagd of sprake is van gebruik als burger- of als bedrijfswoning, waarbij in de begeleidende brief een duidelijke toelichting is gegeven op deze vraagstelling. Naar aanleiding van deze vragenlijst is ten aanzien van 14 woningen een reactie ontvangen. Dit heeft geleid tot 2 extra verzoeken om te worden aangemerkt als burgerwoning .

De conclusie is dat op het bedrijventerrein de eigenaar-bewoners van 8 woningen, waaronder de 6 woningen van de indieners van de zienswijzen, aangemerkt willen worden als burgerwoning.

Het betreft de volgende woningen:

- Didamseweg 89
- Didamseweg 93
- Didamseweg 95
- Delweg 6
- Delweg 14
- Delweg 16
- Delweg 24
- Delweg 32

Voor deze woningen is onderzocht in hoeverre, vanuit een goede ruimtelijke ordening, de betreffende woningen als burgerwoning bestemd kunnen worden. Wat betreft bedrijfswoningen is het uitgangspunt dat als bedrijf en woning dezelfde eigenaar hebben, er sprake is van een functionele relatie c.q. binding tussen woning en bedrijf.

Het advies van Tonnaer is als bijlage gevoegd bij deze zienswijzennota. Een overzicht van de zienswijzen en de reacties op de vragenlijst wordt op de volgende pagina per woning weergegeven.

Hieronder treft u een overzicht van de woningen op Tatelaar waarvoor een vragenlijst is verstuurd. In de tweede kolom is aangegeven of wel of geen zienswijze is ingediend tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan. In de derde kolom is aangegeven of er een reactie is ontvangen op de in december 2013 verstuurde vragenlijst met begeleidende brief. In de brief is aangegeven dat bij geen reactie, wij de woning als bedrijfswoning beschouwen. Hiervan is in kolom vier een overzicht opgenomen.

Adres	Zienswijze	Reactie vragenlijst	Inhoud reactie
<b>Edisonstraat</b>			
Edisonstraat 22	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Edisonstraat 24	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Edisonstraat 34	nee	ja	eens met bedrijfswoning
<b>James Wattstraat</b>			
James Wattstraat 12A	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
James Wattstraat 14	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
<b>Nobelstraat</b>			
Nobelstraat 1 A	nee	ja	eens met bedrijfswoning
Nobelstraat 5	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Nobelstraat 6	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Nobelstraat 8	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Nobelstraat 11	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Nobelstraat 13	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Nobelstraat 15	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Nobelstraat 17	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Nobelstraat 14	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Nobelstraat 16A	nee	ja	eens met bedrijfswoning
<b>Ampèrestraat</b>			
Ampèrestraat 1	nee	ja	eens met bedrijfswoning
<b>Delweg</b>			
Delweg 2	nee	ja	eens met bedrijfswoning
Delweg 6	nee	ja	wens burgerwoning
Delweg 14A	ja	nee	wens burgerwoning
Delweg 16	ja	ja	wens burgerwoning
Delweg 22	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Delweg 24	ja	ja	wens burgerwoning
Delweg 26	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Delweg 28	nee	ja	eens met bedrijfswoning
Delweg 30	nee	ja	eens met bedrijfswoning
Delweg 32	ja	ja	wens burgerwoning
<b>Didamseweg</b>			
Didamseweg 89	ja	ja	wens burgerwoning
Didamseweg 91	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Didamseweg 93	ja	ja	wens burgerwoning
Didamseweg 95	nee	ja	wens burgerwoning
Didamseweg 103	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Didamseweg 105	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
Didamseweg 107	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning
<b>Voltastraat</b>			
Voltastraat 51B	nee	nee	geen reactie, dus bedrijfswoning

## 4. Planaanpassingen, ambtshalve wijzigingen en overwegingen

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze, zijn er een aantal planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Tatelaar".

### 4.1 Planaanpassingen

#### Toelichting

- Pag. 52, aan de toelichting wordt aan paragraaf 6.3.9 de subparagraaf 'Wonen' toegevoegd: de bestemming 'Wonen' is aangewezen voor de gronden die bestemd zijn voor woningen. In de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen. In dat bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gebouwd, onder bepaalde voorwaarden/kenmerken zoals een goot- en nokhoogte. Binnen deze bestemming zijn ook aanduidingen opgenomen voor 'vrijstaande (vrij)' woningen. Op de gronden zijn ook bijbehorende bouwwerken, verhardingen, parkeerterreinen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen ten dienste van de bestemming opgenomen. Het inrichten en gebruiken van de woning met bijbehorende bouwwerken (zoals aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen) als praktijkruimte voor zogenaamde aan huis gebonden beroepen (zoals arts, tandarts, administrateur, verzekeringstussenpersoon, kunstenaar, notaris), wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Voorwaarde is dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft. Voor bedrijfsactiviteiten aan huis is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, mits aan een aantal specifieke voorwaarden is voldaan.

#### Regels

- Artikel 3 zal als volgt worden aangepast (*volledigheidshalve: dat wat rood is, wordt toegevoegd aan het artikel en op de volgende pagina's staat een tekstvoorstel*).

### Begripsbepaling 'niet-frequente aankopen'

Hieronder wordt verstaan de meer luxe goederen, zoals producten in het kader van woning- en tuininrichting en outdoor. Het betreft keuzegevoelige producten. Voorafgaand aan de aankoop oriënteren en informeren consumenten zich vaak meer uitgebreid. Consumenten zijn bereid om grotere afstanden af te leggen en nemen de tijd om het aanbod te vergelijken.

#### 3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. Bevi-inrichtingen;
- c. zelfstandige kantooractiviteiten, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' als bedoeld in 3.1 sub c;
- d. wonen, behoudens in de bedrijfswoningen als bedoeld in 3.1 sub p;
- e. detailhandel, met uitzondering van:
  1. productiegebonden detailhandel als bedoeld in 3.1 sub l;
  2. volumineuze detailhandel inclusief de verkoop van brancheverwante artikelen als bedoeld in 3.1 sub j;
  3. **ondergeschikte detailhandel bij internethandel, waarbij het moet gaan om 'niet frequente' aankopen.**
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen incl. LPG, behoudens ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
- g. (permanente) opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn, met uitzondering van het presenteren/stallen van auto's ten behoeve van de verkoop bij een autogarage.

#### 3.3.5 Internethandel

Internethandel moet voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. niet-publieksgerichte vormen van internethandel zijn algemeen toegestaan;
- b. publieksgerichte vormen van internethandel, inclusief showroom, worden onder de volgende voorwaarden toegestaan:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt meer dan 1.000 m<sup>2</sup>;
  2. de goederen die verhandeld worden **in de showroom zijn direct gelieerd aan de producten die via internet worden verkocht en** worden door particulieren niet frequent aangekocht;
  3. de showroom heeft een oppervlakte van ~~maximaal 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van~~ 100 m<sup>2</sup>. **Deze doorhaling betreft een ambtshalve aanpassing, zie pagina 34.**

- De bestemming Wonen wordt toegevoegd aan de regels (*volledigheidshalve: op de volgende pagina's staat een tekstvoorstel*).



## **Wonen**

### **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het uitoefenen van een beroep aan huis, met dien verstande dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel xx (Wonen), niet meer mag bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en in ieder geval niet meer dan 75 m<sup>2</sup>;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings, overkappingen, pergola's, vlaggen- en andere masten, schotel- en andere antennes, speeltoestellen en tuinmeubilair;
- d. overige bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeer- en groenvoorzieningen.

### **Bouwregels**

Op en in de gronden als bedoeld in artikel xx (Wonen) mogen uitsluitend worden gebouwd:

Woningen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**vrijstaand**' mogen woningen worden gebouwd in die hoedanigheid;
- c. binnen een bouwvlak mag tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 m is;
- d. de goot- en bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 10 m.

### **Bijbehorende bouwwerken**

Bijbehorende bouwwerken moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte (inclusief overkappingen) mag bij elke woning niet meer dan 50% bedragen van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden buiten het bouwvlak;
- b. onverminderd het bepaalde onder a mag de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken (exclusief overkappingen) buiten het bouwvlak bij elke woning niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>.
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- d. de bouwhoogte voor zover gelegen op het zijerf van de naar de weg gekeerde zijgevel van een woning mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

### **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van een vlaggenmast maximaal 6 m mag bedragen en de bouwhoogte van een pergola maximaal 3 m;
- b. erf- of perceelsafdeling gelegen voor (het verlengde) van de voorgevel mag maximaal 1 m zijn.

### **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel xx (Wonen), ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteit aan huis, in een woning en daarbij behorende bouwwerken, mits:

- a. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van een beroep niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, maar in ieder geval niet meer dan 75 m<sup>2</sup>;
- b. geen buitenopslag van goederen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten op de bij de betreffende woning behorende gronden plaatsvindt;

- c. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt;
- d. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaats vinden, en met inachtneming van het bepaalde in artikel xx (Algemene afwijkingsregels).

## 4.2 Ambtshalve aanpassingen

### Plankaart

- Aan de Delweg wordt een stuk groen bestemd voor bedrijf met een nadere aanduiding 'parkeren' (zie hieronder).



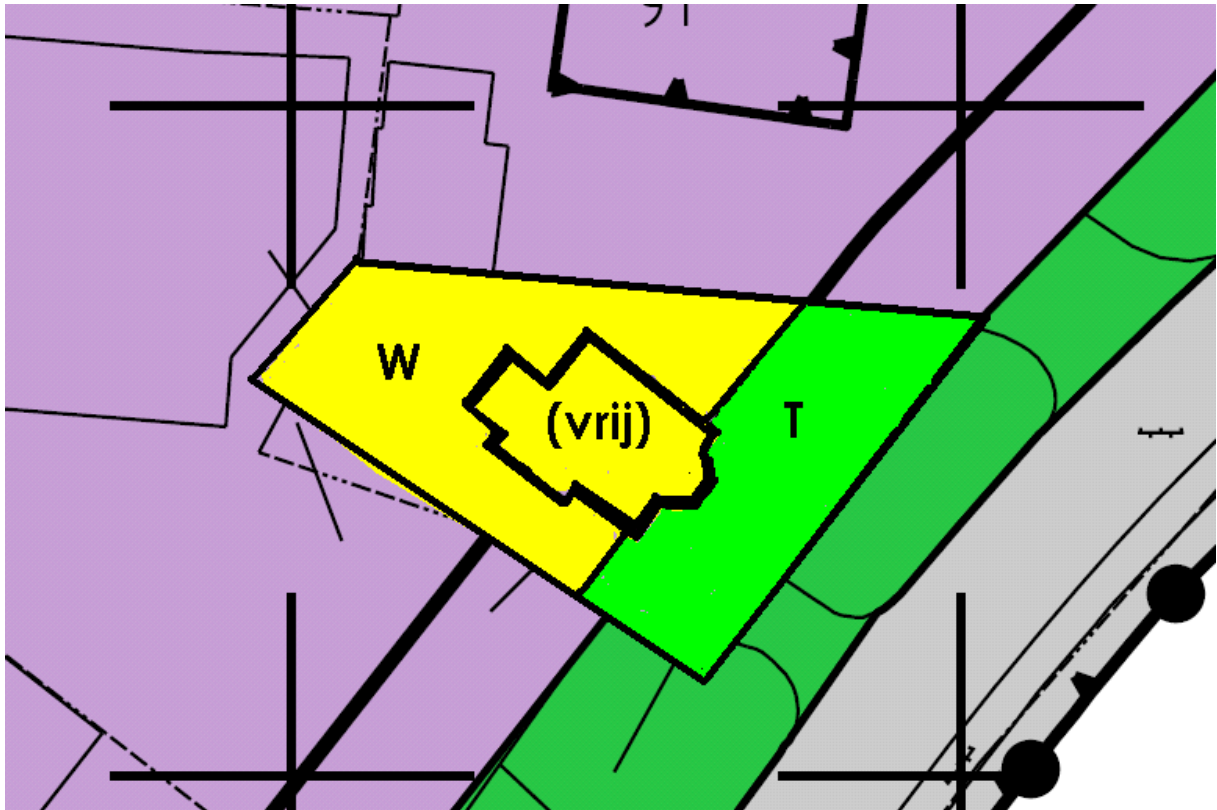
### Planregels

- Artikel 3.3.5 Internethandel wordt aangepast, in die zin dat de 20%-regeling onder b3. uit dit artikel wordt gehaald aangezien dit percentage zinledig is.

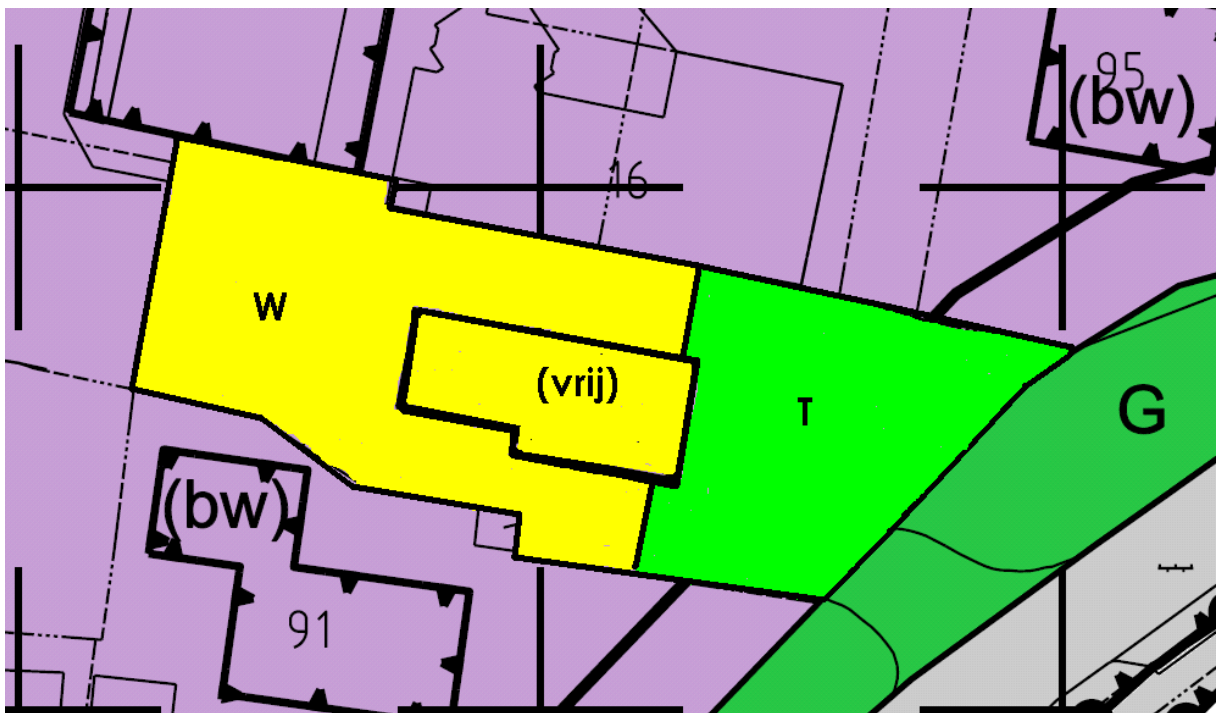
Internethandel moet voldoen aan de volgende kenmerken:

- niet-publieksgerichte vormen van internethandel zijn algemeen toegestaan;
- publieksgerichte vormen van internethandel, inclusief showroom, worden onder de volgende voorwaarden toegestaan:
  - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt meer dan 1.000 m<sup>2</sup>;
  - de goederen die verhandeld worden, worden door particulieren niet frequent aangekocht;
  - de showroom heeft een oppervlakte van maximaal **20% van de bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.**

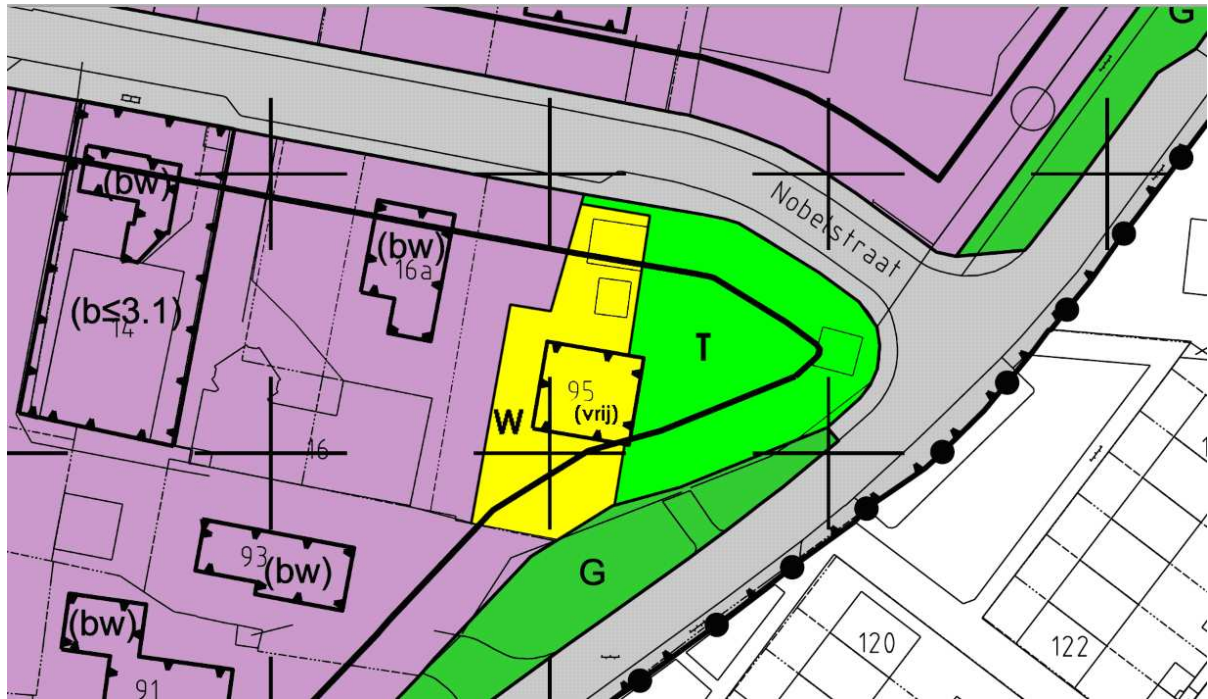
Didamseweg 89



Didamseweg 93



Didamseweg 95





**Bijlage bij de zienswijzennota**

**Advies Tonnaer**



## ADVIES

Onderwerp : Mogelijkheden omzetting bedrijfswoningen naar burgerwoningen op bedrijventerrein Tatelaar

Kenmerk : 404638R.2001/ASN

Van : Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht, mr. A. Snijders

Aan : Gemeente Zevenaar, mw. J. van der Leij

Datum : februari 2014

---

### 1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Tatelaar' heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 26 juli tot 6 september 2013. Gedurende deze terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingediend, waarvan 6 zienswijzen zagen op het, naar de mening van de betreffende indieners, ten onrechte bestemmen van hun woning als bedrijfswoning.

Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft de raad besloten tot een algemeen onderzoek naar de status van de woningen op het bedrijventerrein. Dit onderzoek naar 34 woningen is in de periode december 2013 – januari 2014 uitgevoerd, waarbij, overeenkomstig de in het bestemmingsplan gegeven definitie van een bedrijfswoning, beoordeeld is in hoeverre sprake is van een functionele binding tussen woningen en bedrijven. Er heeft administratief onderzoek plaatsgevonden waarbij is gekeken naar de eigendomssituatie van de bedrijven in relatie tot de eigendomssituatie en/of bewoners van de bijgelegen woning. Hierbij zijn de GBA-gegevens en gegevens van de Kamer van Koophandel betrokken. Wat betreft bedrijfswoningen is het uitgangspunt dat als bedrijf en woning dezelfde eigenaar hebben, er sprake is van een functionele relatie c.q. binding tussen woning en bedrijf. Aanvullend is een schriftelijke enquête gehouden onder de eigenaren/ bewoners. Daarbij is gevraagd of sprake is van gebruik als burger- of als bedrijfswoning, waarbij in de begeleidende brief een duidelijke toelichting is gegeven op deze vraagstelling. Naar aanleiding van de enquête is ten aanzien van 14 woningen een reactie ontvangen. Dit heeft geleid tot 2 extra verzoeken om te worden aangemerkt als burgerwoning .

De conclusie is dat op het bedrijventerrein de eigenaar-bewoners van 8 woningen, waaronder de 6 woningen van de indieners van de zienswijzen, aangemerkt willen worden als burgerwoning.

Het betreft de volgende woningen:

- Didamseweg 89
- Didamseweg 93
- Didamseweg 95
- Delweg 6





- Delweg 14
- Delweg 16
- Delweg 24
- Delweg 32

Deze woningen zijn momenteel bestemd als bedrijfswoning. Voor deze woningen is onderzocht in hoeverre, vanuit een goede ruimtelijke ordening, de betreffende woningen als burgerwoning bestemd kunnen worden.

## **2. Uitgangspunten**

Onderzocht is in hoeverre de betreffende woningen ook daadwerkelijk als burgerwoning kunnen worden bestemd. Enerzijds mogen de omliggende bedrijven niet onevenredig worden belemmerd door het bestemmen van de woning tot burgerwoning. Tatelaar is en blijft een bedrijventerrein. Uitgangspunt op een bedrijventerrein is de voorrang voor bedrijven. Dat betekent dat burgerwoningen alleen als zodanig kunnen worden bestemd als dit niet (onevenredig) nadelig is voor de bedrijven op het terrein (uitgangspunt bij een bestemming als burgerwoning is: 'nee, tenzij'). Anderzijds ligt er een wens vanuit een aantal eigenaar-bewoners dat hun woning wordt bestemd als burgerwoning. In een burgerwoning moet volgens objectieve normen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Deze belangen worden in dit advies afgewogen. Bij deze afweging spelen een aantal aspecten een rol:

1. Milieuwetgeving voor bedrijven: Wet Milieubeheer en het Activiteitenbesluit (Wet Barim).
2. Een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
3. Bepalen juridisch beschermingsniveau woning
4. Koppeling bedrijf en woning

### Ad. 1 Milieuwetgeving voor bedrijven

Bedrijven moeten voldoen aan bepaalde milieuregelgeving en dienen daarbij rekening te houden met omliggende percelen. Dit zijn concrete, harde milieunormen die gelden voor het bedrijf. Woningen op een bedrijventerrein kunnen een belemmering vormen voor de huidige bedrijfsvoering van de bedrijven en voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven (uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, verhoging van de geluidsproductie e.d.). Het voorgaande geldt echter zowel voor bedrijfswoningen als voor burgerwoningen. In de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit wordt namelijk in beginsel geen onderscheid gemaakt tussen burgerwoningen en bedrijfswoningen van derden. Dus bestaande bedrijven dienen nu ook al rekening te houden met de woningen, ongeacht of het burgerwoning zijn dan wel bedrijfswoningen. Het omzetten van de woningen naar burgerwoning levert voor de omliggende bedrijven van derden geen extra belemmeringen op.

### Ad 2. Goed woon- en leefklimaat

Voor burgerwoningen op een bedrijventerrein geldt in beginsel –het betreft een beleidsmatige afweging– meer dan voor bedrijfswoningen dat gemotiveerd moet worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldoende ruimtelijke scheiding zijn tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Dit wordt



milieuzonering genoemd. Om het begrip 'milieuzonering' hanteerbaar te maken, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In de VNG-publicatie is een zogenaamde richtafstandenlijst opgenomen. In deze lijst is voor allerlei soorten bedrijvigheid aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur worden aangehouden. Indien door middel van een bestemmingsplan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt (burgerwoningen), dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bestaande milieuhindergevoelige functies (burgerwoningen) niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het bestemmingsplan laat generiek bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe. Alleen op de locaties waar nu zwaardere bedrijvigheid is gevestigd (milieucategorie 3.1), kent het bestemmingsplan een maatbestemming. Dat betreft Edisonstraat 10, James Wattstraat 12 en 16, Nobelstraat 14 en Didamseweg ongen. Op deze locaties zijn generiek bedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan en daarnaast uitsluitend het reeds ter plaatse gevestigde bedrijf (van categorie 3.1), zoals aangeduid in het bestemmingsplan.

Op grond van de de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' gelden de volgende richtafstanden:

bedrijven van milieucategorie 1	10 meter
bedrijven van milieucategorie 2	30 meter
bedrijven van milieucategorie 3.1	50 meter

Het voorgaande betekent dat op basis van deze richtafstanden, de afstand tussen woning en het bedrijf waarbij de woning behoorde, circa 30 meter moet bedragen om in ieder geval een goede ruimtelijke ordening (geen onevenredige belemmering bedrijf en goed woon- en leefklimaat) te waarborgen.

De in de VNG-uitgave genoemde afstanden betreffen richtafstanden waarbij is uitgegaan van de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Van deze afstanden kan in een concreet geval gemotiveerd worden afgeweken. Zo kunnen bij het omgevingstype 'gemengd gebied' de afstanden met één afstandsstep worden verminderd, aldus de VNG-uitgave. In een 'gemengd gebied' is sprake van matige tot sterke functiemenging. Als voorbeelden worden in de VNG-uitgave genoemd gebieden waarin direct naast woningen andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven of lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid of gebieden direct langs hoofdinfrastructuur. Onderhavig gebied, een bedrijventerrein met diverse woningen, kan niet worden gezien als een rustige woonwijk. Woningen in dit gebied hoeven niet op dezelfde wijze beschermd te worden als woningen in een rustige woonwijk. Een grotere mate van hinder (verkeersbewegingen, geluid e.d.) is acceptabel.

Uitgaande van een 'gemengd type' kunnen van de volgende afstanden worden uitgegaan:

bedrijven van milieucategorie 1	0 meter
bedrijven van milieucategorie 2	10 meter
bedrijven van milieucategorie 3.1	30 meter



Bij de toetsing zijn deze afstanden als uitgangspunt gehanteerd.

De afstanden worden gemeten tussen de bestemmingsgrens van het bedrijf en de gevel van de woning, met dien verstande dat uitgegaan moet worden van de situering van de gevel die volgens het bestemmingsplan mogelijk is (dat is dus niet per definitie de feitelijke gevel).

### Ad 3. Planologische status bepalend voor beschermingsniveau

Sinds een wetswijziging op 1 januari 2013 is de planologische status (de bestemming) van een woning bepalend voor de bescherming die deze woning geniet. Voorheen was het zo dat het feitelijke gebruik bepalend was, waarbij niet werd gekeken naar de bestemming van de woning in het bestemmingsplan. Het maakte dus niet uit of het feitelijke gebruik legaal of illegaal was.

Het voorgaande betekent dat sinds 1 januari 2013 geldt dat ongeacht het feitelijke gebruik:

- als een woning bestemd wordt als burgerwoning, deze een bescherming geniet als burgerwoning;
- als een woning als bedrijfswoning wordt bestemd, deze een bescherming geniet als bedrijfswoning.

Het betreft echter reeds bestaande situaties. Er wordt geen nieuwe woning opgericht. Vóór 1 januari 2013 was de feitelijke situatie bepalend. Dat betekent dat bedrijven ten opzichte van die situatie niet extra belemmerd worden door de juridisch-planologische omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Voorheen was immers de feitelijke situatie als burgerwoning al bepalend voor het beschermingsniveau.

Sinds 1 januari 2013 is de juridische status bepalend. Omdat alle woningen op het bedrijventerrein thans bestemd zijn als bedrijfswoning, worden deze vanaf deze datum voor het beschermingsniveau gezien als bedrijfswoning, ook al worden ze feitelijk gebruikt als burgerwoning. Ten opzichte van de periode vanaf 1 januari 2013 is dus sprake van een extra belemmering als de woning op korte afstand van het bedrijf is gelegen en wordt bestemd als burgerwoning. Gezien de feitelijke situatie (reeds lang bestaande situatie als burgerwoning) en deze voorgeschiedenis en het feit dat de woningen op een bedrijventerrein zijn gelegen en daarom dus mag worden uitgegaan van een lager beschermingsniveau (bewoners van een woning op een bedrijventerrein dienen zich bewust te zijn van de consequenties die een dergelijke omgeving met zich meebrengt), is het reëel om de richt afstanden niet strikt te hanteren.

### Ad 4. Afsplitsing van de bedrijven waar de woningen juridisch bij hoorden

Uitgangspunt is dat woningen die op hetzelfde bouwperceel liggen als bebouwing behorend bij een bedrijf, planologisch een bedrijfswoning bij dat betreffende bedrijf zijn. Een illegale feitelijke afsplitsing doet daaraan niet af.

Voor de bedrijven waaraan de woningen ingevolge het geldende bestemmingsplan juridisch-planologisch zijn verbonden, maakt omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning een verschil. Bedrijfswoningen worden immers niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bedrijf waar de woning bij hoort. Als deze woningen nu als burgerwoning bestemd worden (en dus juridisch-



planologisch losgekoppeld worden van het betreffende bedrijf), genieten ze wel bescherming en kunnen ze het betreffende bedrijf belemmeren. En andersom is relevant of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de burgerwoning. Dat aspect geldt niet (of in veel mindere mate) voor de bedrijfswoning bij het eigen bedrijf.

**Samenvattend** is voor de beoordeling het volgende relevant:

- Beoordeeld moet worden of geen sprake is van een onevenredige belemmering van bedrijven, waarbij geldt dat:
  - een woning die als bedrijfswoning is bestemd, geen bescherming geniet tegen de milieugevolgen van het eigen bedrijf;
  - een woning die als burgerwoning wordt bestemd, daarmee juridisch wordt afgesplitst van het eigen bedrijf en dus niet meer wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het eigen bedrijf;
  - het voor de bescherming tegen milieugevolgen van omliggende bedrijven van derden, voor zover voor bedrijventerrein Tatelaar relevant, niet uitmaakt of sprake is van een burgerwoning of een bedrijfswoning. Beide soorten woningen worden, voor zover hier relevant, in gelijke mate beschermd tegen de milieugevolgen van omliggende bedrijven van derden.
  - concluderend: voor het (voorheen) bijbehorende bedrijf omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning dus kan leiden tot extra belemmeringen, maar voor omliggende bedrijven van derden deze omzetting geen verschil uitmaakt (deze bedrijven moeten in de hier aan de orde zijnde gevallen in gelijke mate rekening houden met de betreffende woningen, of het nu bedrijfswoningen van derden zijn of burgerwoningen).
- Beoordeeld moet worden of (volgens objectieve normen) sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waarbij geldt dat voor een burgerwoning een goed woon- en leefklimaat meer van belang is dan voor een bedrijfswoning.



### 3. Onderzoek

Gelet op het voorgaande zijn voor de woningen die eventueel in aanmerking komen voor bestemming als burgerwoningen, de afstanden tot de bedrijven waaraan deze momenteel in het bestemmingsplan gekoppeld zijn en de nabij gelegen bedrijven van derden, bepaald.

#### Delweg 6

Uit onderzoek is gebleken dat deze woning heeft behoord bij de bedrijfsruimte nu aangemerkt als Delweg 4. De woning is in het verleden opgericht als bedrijfswoning en is daarna in strijd met het bestemmingsplan afgesplitst van het bedrijf c.q. de voorheen bijbehorende bedrijfsruimte.

De afstand tot de bedrijfsruimte waarbij de woning behoorde, bedraagt circa 12 meter. De afstand tot de nieuw gevormde perceelsgrens met het voormalige bedrijf bedraagt echter (circa) 0 meter (toerit naar het bedrijf). Deze bedrijfsruimte behoort inmiddels bij het naastgelegen bedrijf aan de Delweg 2a. De kortste afstand tot dit bedrijf volgens de oorspronkelijke begrenzing van dit bedrijf bedraagt circa 7 meter. Het dichtstbij gelegen bedrijf van milieucategorie 3.1 ligt op grote afstand.

Samengevat:

Bijbehorend bedrijf (max. milieucategorie 2)	0 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2)	7 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 3)	> 30 meter

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand tot het nieuw gevormde bedrijfsperceel. De woning ligt direct naast de toerit naar de bedrijfsruimte, waarover de verkeersbewegingen plaatsvinden.

Er wordt voorts niet voldaan aan de richtafstand tot het meest nabij gelegen bedrijf van een derde, maar dit betreft een reeds bestaande situatie (omzetting van de bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning brengt geen verandering in deze situatie; het beschermingsniveau ten opzichte van het naastgelegen bedrijf van een derde is in beide gevallen gelijk).

Voor een burgerwoning is in beginsel sprake van een strengere toets met betrekking tot een goed woon- en leefklimaat dan voor een bedrijfswoning. Gezien de afstand van 0 meter kan een goed woon- en leefklimaat niet gewaarborgd worden. Bovendien wordt het voorheen bijbehorende bedrijfsgedeelte (c.q. het naastgelegen bedrijf waartoe dat bedrijfsgedeelte nu behoort) onevenredig belemmerd door omzetting van de status van de woning naar burgerwoning.

#### Delweg 14

Uit onderzoek is gebleken dat deze woning behoort bij een bedrijfsruimte, in het verleden en nu nog steeds. De bedrijfsruimte is gebouwd tegen de woning. Er is een technische, organisatorische dan wel functionele relatie (geweest) tussen de bewoning van Delweg 14A en het bedrijf op perceel Delweg 14. De woning is opgericht in 1974 als woning met garage en bedrijf en als zodanig in gebruik geweest. Betrokkenen zijn willens en wetens op het bedrijventerrein gaan wonen.



Voor deze woning geldt dat sprake is van een (al dan niet voorheen) bijbehorend bedrijf, gelegen op hetzelfde bouwperceel. De woning is thans bestemd als bedrijfswoning bij dit bedrijf. Omzetting naar een burgerwoning betekent dat het betreffende bedrijf anders dan in het verleden, nu rekening moet gaan houden met deze woning.

De afstand tot het betreffende bedrijf bedraagt 0 meter. De afstand tot met dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2) bedraagt eveneens 0 meter (Delweg 12a). Het dichtstbij gelegen bedrijf van milieucategorie 3.1 ligt op grote afstand.

Samengevat:

Bijbehorend bedrijf (max. milieucategorie 2)	0 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2)	0 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 3)	> 30 meter

Er kan niet worden voldaan aan de richtafstand tot het bedrijf waaraan de woning (planologisch) gekoppeld is, ook niet wanneer deze met één stap verlaagd wordt. Een bestemming als burgerwoning zorgt dus voor een onevenredige belemmering van deze bedrijven ten opzichte van de huidige situatie. Voor de Delweg 14 geldt dat deze woning de dichtstbij gelegen woning bij dit bedrijf is (andere woningen in de omgeving liggen op grotere afstand) en dus maatgevend is. Er kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd omdat niet kan worden voldaan aan de minimale afstanden.

### **Delweg 16**

Uit onderzoek is gebleken dat de woning behoort bij een bedrijfsruimte, in het verleden en nu nog steeds. Sinds 1979 is er een technische, organisatorische dan wel functionele relatie is tussen de woning Delweg 16 en het bedrijf gelegen aan Delweg 12a. Ook met Delweg 12 is sprake van een technische, organisatorische dan wel functionele relatie. Betrokkenen zijn willens en wetens op het bedrijventerrein gaan wonen.

De afstand tot het betreffende bedrijf bedraagt, uitgaande van de grens van de bedrijfsbebouwing, circa 6 meter. Ervan uitgaande dat de onbebouwde grond tussen bedrijfsbebouwing en woning ook (deels) wordt benut voor bedrijfsdoeleinden, is sprake van een kleinere afstand.

De afstand tot het dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2) bedraagt circa 1 meter (Delweg 14). Het dichtstbij gelegen bedrijf van milieucategorie 3.1 ligt op grote afstand.

Samengevat:

Bijbehorend bedrijf (max. milieucategorie 2)	6 m of minder
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2)	1 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 3)	> 30 meter



Er kan niet worden voldaan aan de richtafstand tot het bedrijf waaraan de woning (planologisch) gekoppeld is, ook niet wanneer deze met één stap verlaagd wordt. Een bestemming als burgerwoning zorgt dus voor een onevenredige belemmering van dit bedrijf ten opzichte van de huidige situatie. Voor de Delweg 16 geldt dat het bijbehorende bedrijf ook al beperkt wordt door de woning Delweg 14, die immers ook op korte afstand is gelegen. Als echter juridisch-planologische afsplitsing van de woning Delweg 16 plaatsvindt, wordt dit bedrijf extra belemmerd omdat dan ook de gehele naar de weg gekeerde zijde van het bedrijf een woning op zeer korte afstand kent (de woning wordt als het ware aan meer kanten omgeven door woningen). Er kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd omdat niet kan worden voldaan aan de minimale afstanden.

### **Delweg 24**

Uit onderzoek is gebleken dat de woning behoort heeft bij een bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte is op hetzelfde perceel gelegen en daarvoor is in 1967 een vergunning verleend voor het bouwen van een woning met bedrijfsruimte (bergplaats). Er is dus in enig opzicht een relatie (geweest) tussen de woning en een bedrijfsmatige activiteit. De woning en bedrijfsruimte zijn in 1967 vergund aan een en dezelfde persoon. Diezelfde persoon heeft daar ook tot in de jaren 90 gewoond. De woning is dus in gebruik geweest als bedrijfswoning. Betrokkenen zijn willens en wetens op het bedrijventerrein gaan wonen.

De afstand tot het betreffende bedrijf bedraagt 0 meter. De afstand tot het dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2) bedraagt circa 4 meter (Delweg 22 en 26). Het dichtstbij gelegen bedrijf van milieucategorie 3.1 ligt op grote afstand.

Samengevat:

Bijbehorend bedrijf (max. milieucategorie 2)	0 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2)	4 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 3)	> 30 meter

Er kan niet worden voldaan aan de richtafstand tot het bedrijf waaraan de woning (planologisch) gekoppeld is, ook niet wanneer deze met één stap verlaagd wordt. Een bestemming als burgerwoning zorgt dus voor een onevenredige belemmering van deze bedrijven ten opzichte van de huidige situatie. Er kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd omdat niet kan worden voldaan aan de minimale afstanden.

### **Delweg 32**

Uit onderzoek is gebleken dat de woning behoort heeft bij een bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte is op hetzelfde perceel gelegen en daarvoor is in 1966 een vergunning verleend, voor het bouwen van een woning met fruitopslagplaats. Er is in enig opzicht een relatie (geweest) tussen de woningen en een bedrijfsmatige activiteit. De woning en bedrijfsruimte zijn vergund als woning met fruitopslagplaats aan een en dezelfde persoon. Diezelfde persoon heeft daar ook tot 1991 gewoond. De woning is dus in gebruik geweest als bedrijfswoning. Betrokkenen zijn willens en wetens op het bedrijventerrein gaan wonen.

Van een relatie met de James Wattstraat 2 of van gemeentelijke instemming met splitsing, waarover met (de advocaat van) betrokkene is gecorrespondeerd, is niet gebleken. Ten tijde van de



vergunningverlening in 1966 waren het perceel James Wattstraat 2 en Delweg 32 al afzonderlijke kadastrale percelen. Wat daarvan ook zij, een eventuele relatie na oprichting van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning aan de Delweg 32 en latere afsplitsing, waarover betrokkene spreekt, doen niet af aan het feit dat de woning Delweg 32 is opgericht als bedrijfswoning met bedrijf.

De woning is thans bestemd als bedrijfswoning en kent bijbehorende bedrijfsbebouwing op hetzelfde bouwperceel. Bestemming tot burgerwoning waarbij een bedrijfsbestemming resteert voor het restant van het bedrijfsgedeelte, zou betekenen dat dat bedrijf (c.q. de locatie van die bedrijfsbestemming) meer belemmerd wordt dan volgens de huidige bestemming.

De afstand tot de (voormalige) bedrijfsbebouwing bedraagt circa 0 meter.

De afstand tot het dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2) bedraagt circa 2 meter (gemeten vanuit de bestaande bebouwing op het perceel Delweg 32 tot aan het perceel James Wattstraat 2). Het dichtstbij gelegen bedrijf van milieucategorie 3.1 ligt op grote afstand (meer dan 160 meter).

Samengevat:

Bijbehorend bedrijf (max. milieucategorie 2)	0 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2)	2 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 3)	> 30 meter

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand tot het bedrijf waaraan de woning (planologisch) gekoppeld is, ook niet wanneer deze met één stap verlaagd wordt. Een bestemming als burgerwoning zorgt dus voor een onevenredige belemmering van deze bedrijven ten opzichte van de huidige situatie. Er kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd omdat niet kan worden voldaan aan de minimale afstanden.

### **Didamseweg 89**

De woning is niet opgericht als bedrijfswoning. De woning was al aanwezig ver voordat het bedrijventerrein is gerealiseerd. Sinds de oprichting is de woning nooit in gebruik geweest als bedrijfswoning. Dit betekent dat er ook geen sprake is van een (voorheen) bijbehorend bedrijf. Ook in planologische zin kan geen (voorheen) bijbehorend bedrijf worden aangewezen omdat op het betreffende bouwperceel alleen onderhavige woning en dus geen bedrijf aanwezig is.

De afstand van de woning tot de naastgelegen bedrijfspercelen van derden (max. milieucategorie 2) bedraagt enkele meters (circa 5 resp. 10 meter tot de bedrijven Didamseweg 91 en 87). Het dichtstbij gelegen bedrijf van milieucategorie 3.1 (Nobelstraat 14) ligt op een afstand van iets meer dan 45 meter.





Samengevat:

Bijbehorend bedrijf	n.v.t.
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2)	5 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 3)	45 m

De woning Didamseweg 89 betreft van oorsprong een burgerwoning die nooit als bedrijfswoning in gebruik is geweest. Van een (voormalig) bijbehorend bedrijf is dan ook geen sprake en dus ook niet van belemmeringen voor dat bedrijf.

Voor wat betreft een goed woon- en leefklimaat wordt erop gewezen dat sprake is van een bestaande situatie. De woning is feitelijk altijd al als burgerwoning in gebruik. De omliggende bedrijfsbestemming is reeds lang geldend en heeft in het verleden het huidige woon- en leefklimaat in en bij deze woningen al bepaald. Als de woningen nu als burgerwoning worden bestemd, wordt daarin geen verandering gebracht. Een bestemming als burgerwoning is gelet op de situatie ter plaatse ook de meest doelmatige bestemming. In of bij deze woning kan redelijkerwijs geen doelmatige bedrijfsvoering worden gerealiseerd. Dat is ook logisch omdat de woning feitelijk nooit onderdeel heeft uitgemaakt van het bedrijventerrein en nooit ingericht is (geweest) als bedrijfsperceel.

Deze woning kan worden omgezet in een burgerwoning.

### **Didamseweg 93**

De woning is niet opgericht als bedrijfswoning. De woning was al aanwezig voordat het bedrijventerrein is gerealiseerd. Er is thans en ook in het verleden geen enkele relatie geweest tussen de woning en een bedrijf in de directe nabijheid. Ook in planologische zin kan geen (voorheen) bijbehorend bedrijf worden aangewezen omdat op het betreffende bouwperceel alleen onderhavige woning en dus geen bedrijf aanwezig is.

De afstand van de woning tot het dichtstbij gelegen bedrijf van derden (max. milieucategorie 2) bedraagt circa 3 tot 6 meter (resp. Didamseweg 91 en Nobelstraat 16). De afstand tot het dichtstbij gelegen bedrijf van milieucategorie 3.1 (Nobelstraat 14), gemeten vanaf het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduidingsvlak, bedraagt circa 10 meter.

Samengevat:

Bijbehorend bedrijf	n.v.t.
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2)	3 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 3)	10 m



De woning Didamseweg 93 betreft van oorsprong een burgerwoning die nooit als bedrijfswoning in gebruik is geweest. Van een (voormalig) bijbehorend bedrijf is dan ook geen sprake en dus ook niet van belemmeringen voor dat bedrijf.

Voor wat betreft een goed woon- en leefklimaat wordt erop gewezen dat sprake is van een bestaande situatie. De woning is feitelijk altijd al als burgerwoning in gebruik. De omliggende bedrijfsbestemming is reeds lang geldend en heeft in het verleden het huidige woon- en leefklimaat in en bij deze woningen al bepaald. Als de woningen nu als burgerwoning worden bestemd, wordt daarin geen verandering gebracht. Een bestemming als burgerwoning is gelet op de situatie ter plaatse ook de meest doelmatige bestemming. In of bij deze woning kan redelijkerwijs geen doelmatige bedrijfsvoering worden gerealiseerd. Dat is ook logisch omdat de woning feitelijk nooit onderdeel heeft uitgemaakt van het bedrijventerrein en nooit ingericht is (geweest) als bedrijfsperceel.

Deze woning kan worden omgezet in een burgerwoning.

### **Didamseweg 95**

Op het adres Didamseweg 95 is geen bedrijf gevestigd. Hier is sprake van een woning zonder (voorheen) bijbehorend bedrijf net als aan de Didamseweg 89 en 93. Op het betreffende bouwperceel bevindt zich geen bedrijf en worden geen bedrijfsmatige activiteiten ontplooid.

De afstand vanaf de aanduiding Bedrijfswoning tot het naastgelegen bedrijfsperceel van een derde (Nobelstraat 16) bedraagt circa 11 meter. Op dit bedrijfsperceel is maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Het dichtstbij gelegen bedrijf van categorie 3.1 (Nobelstraat 14) ligt op een afstand van circa 41 meter.

Samengevat:

Bijbehorend bedrijf	n.v.t.
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 2)	11 m
Dichtstbij gelegen bedrijf van een derde (max. milieucategorie 3)	41 m

De woning Didamseweg 95 betreft van oorsprong een burgerwoning die nooit als bedrijfswoning in gebruik is geweest. Van een (voormalig) bijbehorend bedrijf is dan ook geen sprake en dus ook niet van belemmeringen voor dat bedrijf.

Voor wat betreft een goed woon- en leefklimaat wordt erop gewezen dat voldaan wordt aan de minimale afstanden. Een bestemming als burgerwoning is gelet op de situatie ter plaatse ook de meest doelmatige bestemming. In of bij deze woning kan redelijkerwijs geen doelmatige bedrijfsvoering worden gerealiseerd. Dat is ook logisch omdat de woning feitelijk nooit onderdeel heeft uitgemaakt van het bedrijventerrein en nooit ingericht is (geweest) als bedrijfsperceel.

Deze woning kan worden omgezet in een burgerwoning.



#### 4. Conclusies

##### Didamseweg 89, 93 en 95

De afstand tot bedrijven van derden is bij de Didamseweg 89 relatief klein en zelfs minder dan de gewenste afstand van 10 meter. Hiervoor geldt echter dat de van oudsher bestaande situatie wordt vastgelegd. Dit is tevens de meest doelmatige bestemming voor het perceel. Bovendien geldt zoals eerder geconcludeerd dat de omliggende bedrijven niet benadeeld worden omdat deze reeds rekening moesten houden met een woning van een derde (waarbij niet relevant is of dit een bedrijfswoning of burgerwoning is).

Voor de woning Didamseweg 93 geldt het voorgaande ook, waarbij met name relevant is de korte afstand van 10 meter tot het nabij gelegen cat. 3.1-bedrijf. Dit bedrijf dient, gezien de aanwezigheid van burger- en bedrijfswoningen op korte afstand, aan voldoende voorwaarden te voldoen om een goed woon- en leefklimaat in deze woningen te waarborgen. Omdat reeds van oudsher sprake is van een gebruik als burgerwoning en een bestemming als bedrijfswoning niet doelmatig is (ter plaatse is geen sprake van een bedrijf en ook geen reële mogelijkheid om bij de woning een volwaardig bedrijf op te richten) kan hier een woonbestemming worden toegekend.

De Didamseweg 95 voldoet aan de voorkeursafstanden.

- De woningen kunnen dus worden voorzien van een woonbestemming.

##### Delweg 6, 14, 16, 24 en 32

In al deze gevallen wordt niet voldaan aan de richtafstand tot het bedrijf waaraan de woning (planologisch) gekoppeld is, ook niet wanneer deze met één stap verlaagd wordt zoals weergegeven in paragraaf 2.6 van dit advies. Een bestemming als burgerwoning zorgt dus voor een onevenredige belemmering van deze bedrijven ten opzichte van de huidige situatie. Voor de Delweg 6, 14, 24 en 32 geldt dat deze woningen de dichtstbij gelegen woningen bij deze bedrijven zijn (andere woningen in de omgeving liggen op grotere afstand) en dus maatgevend zijn. Voor de Delweg 16 geldt dat het bijbehorende bedrijf ook al beperkt wordt door de woning Delweg 14, die immers ook op korte afstand is gelegen. Als echter juridisch-planologische afsplitsing van de woning Delweg 16 plaatsvindt, wordt dit bedrijf extra belemmerd omdat dan ook de gehele naar de weg gekeerde zijde van het bedrijf een woning op zeer korte afstand kent (de woning wordt als het ware aan meer kanten omgeven door woningen).

Voor wat betreft een goed woon- en leefklimaat geldt dat sprake is van zeer korte afstanden (in de meeste gevallen 0 meter) tot de naastgelegen bedrijven. Voor deze woningen geldt in tegenstelling tot de woningen aan de Didamseweg niet dat sprake is van een van oudsher bestaande situatie. Van oorsprong is sprake van een bedrijfsperceel met bedrijfswoning. De situatie is in strijd met het bestemmingsplan naderhand gerealiseerd. De percelen zijn, in tegenstelling tot de woningen aan de Didamseweg, geschikt of weer geschikt te maken voor een gebruik als bedrijfsperceel met bedrijfswoning. Dat gebruik is op het bedrijventerrein en voor deze percelen het meest doelmatige gebruik.

- Geadviseerd wordt de bestemming niet te wijzigen omdat dit niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.



## 5. Planschade

Bij planschade kan een onderscheid gemaakt worden tussen:

- directe planschade: schade als gevolg van planologische beperkingen voor het perceel van de aanvrager om tegemoetkoming in planschade;
- indirecte planschade: schade als gevolg van planologische wijzigingen (verruiming) op percelen in de omgeving van het perceel van de aanvrager om tegemoetkoming in planschade.

Een planologische wijziging van bedrijfsbestemming met aanduiding bedrijfswoning naar een woonbestemming vloeit voort uit de zienswijze of het verzoek van de eigenaar van het betreffende perceel. Voor zover al sprake zou zijn van een waardedaling, is geen sprake van planschade omdat betrokkene zelf om de wijziging heeft verzocht en dus als het ware zelf om deze waardedaling heeft verzocht (schadebeperkingsplicht, art. 6.3 Wro). Ook kan passieve risicoaanvaarding (het niet verwezenlijken van de geldende bestemming) worden tegengeworpen in combinatie met het zelf verzoeken om wijziging van de bestemming. Dat laatste is in dit verband relevant omdat stilzitten alleen verwijtbaar is als er voldoende concrete aanwijzingen zijn dat de bestemming zou wijzigen.

Van directe planschade kan dus geen sprake zijn.

Van indirecte planschade kan sprake zijn als omliggende bedrijven (onevenredig) worden belemmerd door de planologische wijziging van bedrijfsbestemming met aanduiding bedrijfswoning naar burgerwoning. In hoofdstuk 2 is geconcludeerd dat deze omzetting voor omliggende bedrijven in dit geval geen (onevenredig) nadeel betekent omdat deze bedrijven ook al rekening moeten houden met de bedrijfswoningen van derden in dezelfde mate als waarin deze rekening moeten houden met burgerwoningen.

Voor bedrijven waar de woning (planologisch gezien) aan gekoppeld is en waarvan dus afsplitsing plaatsvindt, kan wel sprake zijn van planschade als sprake is van verschillende eigenaren en/of gebruikers. Voorzienbaarheid en/of de schadebeperkingsplicht zouden hier een rol kunnen spelen als de woning in het verleden (willens en wetens) is afgesplitst.



Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar

