

Nota van zienswijzen Anoniem

Bestemmingsplan Jachthuislaan 55

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

18 september 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen.....	4

1. Inleiding

In eerste instantie heeft dit ontwerpbestemmingsplan 'Jachthuislaan 55' alleen samen met het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen vanaf 2 mei 2019 tot en met 13 juni 2019. Daarbij was echter niet voorzien in de coördinatie van het ontwerp bestemmingsplan met andere ruimtelijke besluitvorming ex artikel 3.30 e.v. van de Wet op de ruimtelijke ordening, zoals het college dat had besloten. Daarom is een rectificatie bekend gemaakt en is het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden samen met de ontwerp-omgevingsvergunning nogmaals ter inzage gelegd. De termijn van terinzagelegging was vanaf 11 juli 2019 tot en met 21 augustus 2019.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Jachthuislaan 55 waar de buitenplaats Eickenhorst is gevestigd. Op deze buitenplaats is de monumentale villa Eickenhorst en bijbehorend een koetshuis gesitueerd, met daaromheen een parkachtige tuin van circa 1,5 ha met een grote vijverpartij en monumentale bomen.

Het eerste plan voor een woonzorgvoorziening op deze locatie is al ingediend ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. Dit plan kon toen niet op steun van de provincie rekenen. Na aanpassing van het plan is uiteindelijk wel een positief besluit genomen door de provincie hetgeen heeft geleid tot meer woonzorgeenheden en dus tot meer bebouwing. Reden voor een positief besluit was mede de leegstand en onverkoopbaarheid van het pand als woning. Zo kon verwaarlozing worden tegengegaan.

Aanvankelijk was het de bedoeling het hoofdgebouw zelf de monumentale villa Eickenhorst, uit te breiden. Maar de ontwikkelaar heeft samen met de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet tot een te realiseren plan kunnen komen.

Uiteindelijk is gekomen tot een zowel financieel, cultureel, ruimtelijk als landschappelijk gedragen plan dat verwoord is in dit ontwerpbestemmingsplan waar het college achter staat. Ook de provincie kon met dit ontwerp instemmen onder andere vanwege de ligging in de buitenplaatszone als verwoord in de Provinciale Ruimtelijke verordening. De provincie was ook verheugd dat het uitbreiding niet achter de villa in de landschappelijk waardevolle tuin zou komen maar is verplaatst naar de locatie van de paardenbak.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de bestaande villa en koetshuis te bestemmen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en van een woonzorgfunctie in zowel de bestaande villa Eickenhorst (7 woonzorgeenheden), het bestaande koetshuis (2 woonzorgeenheden) en een nieuw te bouwen woonzorggebouw (27 woonzorgeenheden) met bijbehorende ondersteunende voorzieningen. In het ontwerpbesluit hogere waarden zijn hogere waarden bepaald ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Koningsweg. Het vaststellen van een hogere waarden voor deze woningen voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van hogere waarden, zoals is vastgelegd in de Nota geluidbeleid 2012.

Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij vijf zienswijzen ontvangen. Alle vijf de zienswijzen zijn tijdig ingediend.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een zienswijze ontvangen van:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01	-		3762 DL	Soest
02	-		3762 EA	Soest
03	-		3762 LB	Soest
04	-		3765 EE	Soest
05	-		3762 EA	Soest

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

Nr.	ZIENSWIJZE
1.	Zienswijze van xxxxx: Het plan om Eickenhorst weer een bredere sociale functie te geven wordt toegejuicht. Helaas gaat met het redden van de villa en het naastliggende koetshuis ook een nieuw te bouwen blok van maar liefst 40 x 25 m en 3 verdiepingen hoog verrijzen. Dit gebouw zal duidelijk vanaf de weg zichtbaar zijn en daardoor zeker niet gunstig bijdragen aan het aanzicht van Soest. Het gebouw zal pal aan de weg en erfgrans staan. Dit zal ook voor de bewoners extra overlast veroorzaken door de helaas zo drukke verkeersader die de Koningsweg geworden is. Er komen nu té weinig parkeerplaatsen in verhouding tot de nieuwe inwoners. Er is geen ruimte voor het manoeuvreren van vrachtauto's of bestelbussen. De kruising waarop het verkeer van de villa op de weg moet komen is daarvoor niet geschikt. De afmetingen van de geplande nieuwbouw is simpelweg té groot en zal de monumentale waarde van de villa en het landgoed teniet doen. Reactie gemeente: Dat de villa een brede sociale functie krijgt is in gang gezet omdat de geldende Woonbestemming niet uitvoerbaar is. Het pand met zijn omliggende tuin is groot en qua onderhoud zeer duur. Hierdoor heeft het pand gedurende lange tijd te koop gestaan. Om een bestemming te vinden die recht doet aan de bestaande locatie en ook economisch uitvoerbaar is, is veel overleg geweest. Een woonzorgvoorziening die zichzelf kan bedruipen is een oplossing waar zowel de provincie als de gemeente positief tegenover staat. Als extra onderbouwing wordt verwezen naar de aan dit bestemmingsplan toegevoegde financiële onderbouwing. Echter in alleen het hoofdgebouw met koetshuis kan geen volwaardige zorgfunctie worden gerealiseerd. Daarom is een uitbreiding van de bebouwing noodzakelijk. Om deze nieuwbouw op een locatie te realiseren die zo min mogelijk schade toebrengt aan de waardes van het perceel, is gekozen voor de paardenrijbak waar geen bomen staan. Ook staat de nieuwbouw niet geheel pal aan de weg maar staan er hoge bomen langs de Koningsweg en omliggende gronden.



Afbeelding uit het Inrichtingsplan

Het beheer- en inrichtingsplan geeft de bebouwing en het groen van de locatie weer. Bij de aanvraag van de kapvergunning moet concreet worden aangegeven welk soort boom en welke plantmaat wordt herplant in kader van de compensatie. Dit overzicht zal meegeleverd moeten worden ter goedkeuring.

De nieuwe bewoners veroorzaken niet meer verkeersoverlast dan de voorheen aanwezige bewoners deden. De nieuwe dementerende bewoners mogen namelijk geen auto meer rijden. Het verkeer dat er zal zijn zal ontstaan door medewerkers en bezoekers. Het plangebied wordt middels een directe in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Jachthuislaan. Het verkeer zal dus niet via de Koningsweg rijden. De nieuwe verkeerssituatie zal geen aanleiding geven tot (extra) verkeersoverlast voor omwonenden.

Ieder bouwplan wordt getoetst aan de geldende Parkeernota auto en fiets. Zo ook het plan Jachthuislaan 55. Het aantal zorgwoningen van 36 leidt tot 22 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de parkeernota. Per appartement wordt uitgegaan van 0,6 parkeerplaatsen. Daarbij wordt de parkeernorm voor zorgwoningen aangehouden, zoals aangegeven in de nota 'Parkeernormen auto en fiets'.

In voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtauto's of bestelbusjes is voorzien door het opnemen opstelplaatsen op eigen terrein. Zie hiervoor het inrichtingsplan voor de herinrichting van het terrein. Hierin is rekening gehouden met de bereikbaarheid voor grotere voertuigen.

De huidige aanrijroute is een aparte afslag waar nu ook door andere ondernemers (intensief) gebruik van wordt gemaakt.

Het plan voor de nieuwbouw is meerdere keren besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het gehele plan is akkoord bevonden. Ook de afmetingen van de nieuwbouw zijn getoetst evenals de monumentale waarde van het hoofdgebouw. Rekening houdend met deze waardes is de gekozen oplossing aanvaardbaar. Daar komt bij dat de tuin van het gebouw behouden blijft en zelfs wordt verbeterd.

De grootte van de nieuwbouw is noodzakelijk om het aantal personen te kunnen huisvesten en op het perceel een bestemming te leggen die uitvoerbaar is.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.

Zienswijze xxxx :

Er zijn in de huidige situatie tussen het perceel van de indiener van de zienswijzen (Koningsweg 35) en de Jachthuislaan 55 geen conflicterende belangen. Maar door de situering van de nieuwbouw nagenoeg óp de perceelgrens (op een afstand van ca 40 mtr. t.o.v. zijn woning) en met nagenoeg onbelemmerd uitzicht vanuit de te realiseren 27 (!) appartementen op de voortuin van zijn woning, wordt de indiener dermate in zijn privacy geschaad, dat daarmee in redelijkheid en billijkheid niet kan worden ingestemd. Vanuit zijn voortuin heeft hij momenteel alleen zicht op een weelderige groenvoorziening van majestueuze bomen. Na realisering van de nieuwbouw, nagenoeg op de perceelgrens, wordt zijn uitzicht bepaald door een 11 meter hoge wand van appartementen, met daarin de ramen (uitzicht naar het zuiden) van waaruit de bewoners nagenoeg onbelemmerd uitzicht hebben op zijn voortuin.

Ook andere bewoners maken zich zorgen over de afstand van de nieuwbouw tot de erfgrans. Volgens de architect zou die echter binnen de juridische mogelijkheden vallen. Op geen enkele wijze wordt duidelijk gemaakt op basis van welke criteria deze keuze is gemaakt en wat de rol daarin zou kunnen zijn geweest van de impact van die gekozen situering op de mogelijk toekomstige landschappelijke waarde van zijn perceel, dan wel op de invloed van die keuze op zijn privacy. Van een afweging van belangen kan hij in de weergave van de bespreking op 18 juni 2018 geen enkele vermelding vinden. In de herfst en winter zal het op te richten gebouw door de groen-wal heen zichtbaar zijn vanaf zijn perceel met zicht vanuit de zorgappartementen.

Zijn zienswijze die de privacy van zijn leefomgeving op ontoelaatbare wijze schaden zijn in het kort:

- a) de toegestane ligging van de geplande nieuwbouw met zorgwoningen;
- b) als ook tegen de omvang, zowel de breedte als de geplande te vergunnen hoogte daarvan.

De afstand van het nieuwe woongebouw tot zijn stallen wordt verkleind tot ca. 123 mtr. Hierdoor worden toekomstige bezwaren op basis van stankcirkels en geluidoverlast niet ondenkbeeldig. De toelichting op het bestemmingsplan betreft niet de belangen van de buurman bij de ontwikkeling.

Op basis van die te verwachten beperking van zijn exploitatiemogelijkheden zijn de zienswijze ook:

- c) de mogelijkheid om op het terrein van de buurman een zorghotel te realiseren;
- d) de locatie en de afstand van de nieuwbouw tot de perceelgrens en omvang (massaliteit) van de te realiseren nieuwbouw.

Er worden door de ontwikkelaar noch door de gemeente waarborgen gegeven dat mogelijke bezwaren worden ondervangen.

Reactie gemeente:

De zijdelingse afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de bebouwing op het perceel Jachthuislaan 55 en de kern van de koningsweg bedraagt respectievelijk 26,40, 23,60 en 24 meter. Zie onderstaande figuur.

Ook staan tussen deze nieuwbouw en de erfgrans rondom bomen. Het inrichting- en beheerplan en de Bomen effect rapportage geeft deze bomen duidelijk weer. De beukenrij dient als houtsingel gerealiseerd te worden waardoor het gebouw wordt afgeschermd. Bovendien komt tussen de bebouwing en de Koningsweg een geluidscherm met een hoogte van 2 meter. Zie hiervoor de verbeelding.

De afstand van de nieuwbouw tot de dichtstbijzijnde erfgrans ten opzichte van het perceel van indiener bedraagt 6,40 meter. De afstand ten opzichte van zijn woning is op het dichtstbijzijnde punt 64,30 meter. zie onderstaand figuur.



De afstand van de nieuwbouw tot de woning van indiener, de eigenaar van Koningsweg 35, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening milieutechnisch beoordeeld wat betreft de vraag of er sprake is/blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en dus het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

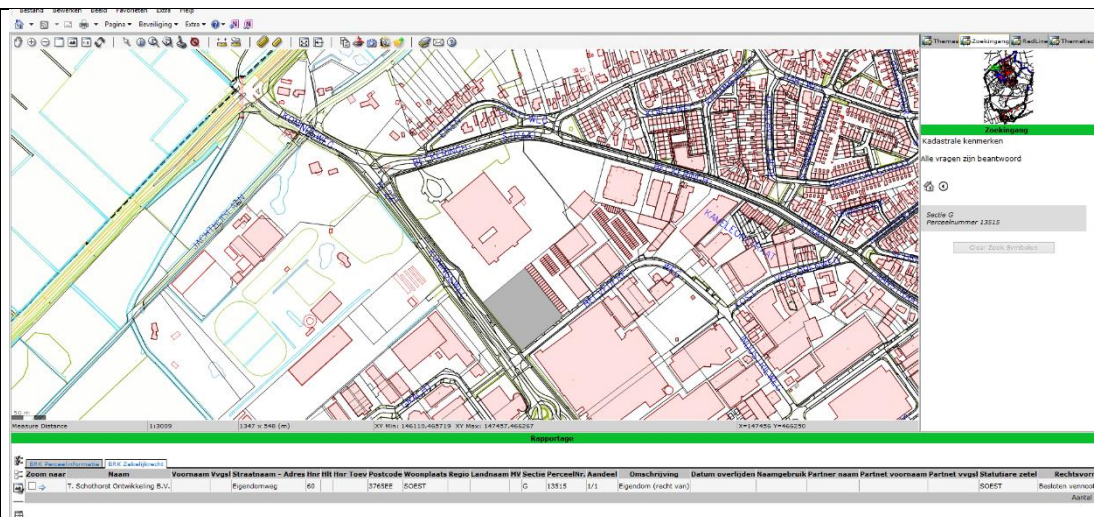
De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De functiewijziging van wonen naar een woonzorgfunctie heeft geen negatief invloed op de omgeving. De maatschappelijke functie als onderdeel van de bestemming 'Maatschappelijk' is op basis van de VNG-lijst (functies in de gezondheids- en welzijnszorg) in te schalen als activiteiten in maximaal milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter. Omdat de woonbestemming van indiener, gelegen aan de Koningsweg 35, op minimaal 64,9 meter van het nieuwe woonzorggebouw ligt, levert dit geen probleem op en wordt aan een goed- woon en leefklimaat voldaan.

Of er in de toekomst ooit bezwaren worden geuit door de toekomstige bewoners is uiteraard onbekend. Hierop hoeft het college niet te anticiperen en te dien aanzien hoeven er geen waarborgen te worden afgegeven.

Op het perceel Koningsweg 35 met de paardenstal mogen uitsluitend hobbymatig paarden (zie artikel 3.1 sub q) worden gehouden nu daar op grond van het bestemmingsplan Landelijk gebied op de

	gronden met de agrarische bestemming een aanduiding rust van 'specifieke vorm van agrarisch-paardenstal'. Op het perceel rust dus geen bedrijfsbestemming. Het artikel 3.111 van het Activiteitenbesluit bepaalt dat in dat geval niet meer dan 5 paarden mogen worden gehouden. De afstand van de paardenstal behorende bij de woning van indiener ligt op een nog grotere afstand van de Jachthuislaan 55 dan de woning, namelijk 123,30 mtr. Conclusie Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.	Zienswijze xxxxx: Het argument om de villa en het koetshuis tot woonzorgeenheden om te bouwen is een goede keuze, maar om er een compleet zorggebouw met alle benodigde infrastructuur bij te plaatsen is zijns inziens te veel. In indiener zijn visie is de aangegeven aanpassing van 7 woonzorgeenheden in de villa en 2 in het koetshuis dan ook voldoende. Graag ziet hij een financiële onderbouwing van de benodigde aantallen om villa en het koetshuis te bewaren. Als die al noodzakelijk zou zijn, zijn het zijns inziens 2 woonlagen te veel. Tijdens een presentatie van het plan door firma van de Hengel in juni 2018 werd gesproken over een herplantplan voor de nog te verwijderen bomen. Indien de herplant noodzakelijk is ziet hij hier graag een oordeel over van een deskundige. Tot zijn verbazing lijkt het er op dat een nieuw te bouwen woonzorggebouw op de gesitueerde plek mogelijk lijkt terwijl het <i>TBS terrein</i> aan de overkant niet geschikt zou zijn voor woningbouw vanwege zware hinderlijke industriële bedrijven in de omgeving. Zijns inziens is de situatie en zijn de omstandigheden voor dit terrein niet anders dan die voor het TBS terrein of gedeelten hiervan. Graag zou ik willen weten wat de argumenten zijn om het in het ontwerpbestemmingsplan Jachthuislaan 55 en ontwerpbesluit hogere grenswaarden wet geluidshinder wel toe te laten. Reactie gemeente: Het perceel is aangekocht door een belegger die besloten heeft dit plan in te dienen. Volgens hem zijn de plannen financieel uitvoerbaar. Anders had hij het plan niet in procedure laten brengen. Voor de gemeente is het plan van de 36 wooneenheden ruimtelijk uitvoerbaar en wordt ook sociaal voldaan aan de grote vraag die er momenteel is naar zorgwoningen. Met de bebouwing kan ook een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Al deze punten bij elkaar heeft het college doen besluiten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. In het kader van de ladder wordt al aangegeven dat de grijze druk in Soest hoger is dan het landelijke gemiddelde. Hiermee stijgt ook de vraag naar geschikte huisvesting. Waar het aandeel ouderen in 2015 17,7% van de gehele bevolking in de gemeente Soest vormden, is dat in 2030 opgelopen tot ruim een kwart van de bevolking (25,4%). Met de plannen wordt onnodig ruimtebeslag voorkomen. Daarbij wordt door de initiatiefnemers nadrukkelijk ingespeeld vanuit de gedachte dat zorgverlening vanuit een buitenplaatsomgeving en de bijbehorende rust en de ruimte zal bijdragen aan een kwalitatief hoge behandeling van de zorgvragers. Niet in de laatste plaats geldt dat deze buitenplaatsen momenteel voor particuliere bewoning nauwelijks afzet vinden. Buitenplaats Eickenhorst stond dan ook al geruime tijd te koop. Onderhoud en met name het landschaponderhoud vraagt om een gedegen en standvastige economische drager. Oftewel, een functie die past bij de buitenplaats, en deze in ere kan herstellen en behouden. Onder meer door de bestaande villa om te bouwen, met behoud van de details en karakteristiek en het benutten van de lege ruimte ter plaatse van de aanwezige paardenbak, is sprake van een efficiënt ruimtegebruik. Dergelijk functies, die optimaal inspelen op het aanwezig groen, kunnen in de bebouwde kom niet of nauwelijks ontwikkeld worden. De reden om geen woningbouw te realiseren op het voormalige TBS-terrein is niet alleen de omliggende industrie. Ook is er steeds meer behoefte aan bedrijfsruimte en dus aan industrieterrein. Het verkleinen van een bedrijfsterrein door er woningbouw te realiseren gaat in tegen de behoefte aan bedrijventerrein. Aangezien de bestemming van het TBS-terrein al Bedrijventerrein is is besloten geen medewerking te verlenen aan woningbouw. Het terrein van Jachthuislaan 55 heeft momenteel een woonbestemming en geen bedrijfsbestemming. Dat de woonbestemming wordt gewijzigd in een maatschappelijke bestemming is ruimtelijk wel passend geacht en tevens uitvoerbaar gebleken. Op het perceel Jachthuislaan 55 staat de monumentale villa Eickenhorst met het daarbij behorende koetshuis en daar omheen een parkachtige tuin van circa 1,5 hectare, een grote vijverpartij en monumentale bomen. De villa staat al zeer geruime tijd leeg en er is gezocht naar een passende invulling om verwaarlozing tegen te gaan. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 is al meerdere keren gezocht naar een oplossing. Om een goed plan exploitabel

	te maken is een uitbreiding van bebouwing noodzakelijk gebleken. De ligging in de buitenplaatszone maakt verstedelijking mogelijk indien deze bijdraagt aan het behoud en versterken van de aanwezige waarden. Nu dat door gebruik van de villa en het koetshuis na jaren van leegstand en enige verwaarlozing is gelukt en daarbij de parkachtige tuin wordt hersteld meent de gemeente dat de nieuwbouw op een lege plek in het park zeer acceptabel is. Daarnaast is sprake van een maatschappelijk project in de vorm van huisvesting van ouderen wat de afgelopen tijd en zeker de komende jaren steeds belangrijker wordt. Voorts wordt een stuk cultureel erfgoed voor Soest behouden. De monumentale villa en de waardevolle tuin wordt nu behouden. Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	Zienswijze xxxxx : De nieuwbouw wordt gerealiseerd op maximale afstand van de bestaande villa, ca 40 meter, en daardoor significant dichterbij de door Van Doorn - Soest geëxploiteerde terreinen. Gevreesd moet worden, dat die afstand door de realisering van de geplande nieuwbouw zodanig klein zal zijn geworden, dat bezwaren vanuit de nieuwe bewoners op basis van stankcirkels en geluidsoverlast niet ondenkbeeldig zijn, hetgeen in belangrijke mate van invloed zal zijn op de bruikbaarheid van de door Van Doorn - Soest geëxploiteerde terreinen, met alle nadelige financiële gevolgen van dien. Hij dient op basis van die te verwachten beperking van zijn exploitatie – mogelijkheden zijn zienswijze in tegen: a) De mogelijkheid om op het terrein van Villa Eikenhorst een zorghotel te realiseren; b) De locatie en de afstand van de nieuwbouw tot de door van Doorn Soest geëxploiteerde terreinen aan de Belvédèreweg 28; c) Alsmede de gebruiksintensiteit van het nieuwe voor wonen bestemde gebouw en omvang (massaliteit) daarvan. Op geen enkele wijze worden door de ontwikkelaar noch de gemeente waarborgen gegeven, dat de gevolgen van mogelijke bezwaren door bewoners van de zorgappartementen door en voor rekening van de ontwikkelaar en/of de gemeente zullen worden ondervangen. Daarbij moet nadrukkelijk niet uit het oog worden verloren, dat de te realiseren zorgappartementen, gezien de daarvoor verschuldigde maandelijkse vergoeding, zullen worden bewoond door (zeer) draagkrachtige oudere bewoners, die - en dat is hun goede recht - grote waarde zullen hechten aan een ongestoord woongenot, niet gehinderd door lawaai- of stankoverlast vanuit belendende percelen. Reactie gemeente: De zienswijzen van indiener zijn ingediend waarbij hij handelt voor zich zelf dan wel als vertegenwoordiger van drie BV's. Deze drie BV's namens welke indiener zegt te handelen zijn gevestigd op zijn woonadres, een burgerwoning in een woonwijk. Deze woning heeft geen bedrijfsbestemming maar een woonbestemming en is in die zin niet nadelig voor de ontwikkelingen op de Jachthuislaan 55. De nieuwbouw was in het begin gepland als een aanbouw van de monumentale villa. Een geschikt ontwerp hiervoor vinden was lastig gezien de landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Toen de vrij liggende locatie van de rijbak in beeld kwam was hier al snel overeenstemming over omdat hier zowel de villa zelf als de parkachtige tuin niet zouden worden aangetast. Door deze andere locatie kan echt niet gesproken worden van een significant kleinere afstand zoals indiener stelt. Het perceel Belvédèreweg 28 van Schothorst Ontwikkeling B.V. zoals de indiener in de zienswijze aangeeft is op onderstaande kaart in grijs aangegeven:



sectie G, 13515, Belvédèreweg 28

Op onderstaand kaartje is te zien dat de afstand vanaf de nieuwbouw 241,60 meter is.



Bij de beoordeling van een plan moet geoordeeld worden of er voldoende ruimte is tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het bedrijf van indiener is zo'n milieubelastende functie en de zorglocatie een milieugevoelige. Voor de zorglocatie mag het bedrijf geen overlast veroorzaken maar andersom moet het bedrijf zijn activiteiten volgens de geldende regels kunnen uitvoeren na realisering van de zorglocatie. Hierbij moet worden opgemerkt dat de woning Koningsweg 35 dichterbij de Belvédèreweg 28 ligt dan de Jachthuislaan 55.

De handreiking VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (verder: de handreiking) is een hulpmiddel om te komen tot goede ruimtelijke ordening en het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen bedrijven en woningen (en in dit geval ook de zorglocatie) wordt hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de richtafstanden uit de handreiking. Er worden richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar gegeven voor verschillende

bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden worden bepaald aan de hand van:

- de gemiddelde moderne bedrijfsactiviteiten;
- het omgevingstype;
- de normale groei van bedrijfsactiviteiten.

De grootste richtafstand van geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De aangegeven richtafstanden zijn geen wettelijk bepaalde afstanden. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de betreffende situatie mogelijk zijn. De in de handleiding aangegeven afstanden gelden voor een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied). De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Het perceel van indiener aan de Belvédèreweg 28, ligt op het bedrijventerrein Soestdijkse Grachten en heeft de bestemming Bedrijventerrein met de milieucategorie van maximaal categorie 3.2. Wel geldt er een specifieke vorm van bedrijf ten behoeve van een betonfabriek. Een betonfabriek die zich hier mag vestigen mag op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit het bestemmingsplan Soestdijkse Grachten een maximale milieucategorie hebben van 4.1 bedrijvigheid. Daarvoor geldt volgens VNG-richtlijnen een afstand van maximaal 200 meter voor geluid.

Doordat het betreffende gebied ook kan worden getypeerd als gemengd gebied (drukke ontsluitingsweg, lichte industrie, kantoren en wonen) geeft de handreiking aan dat de in de bijlage aangegeven richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep kunnen worden verkleind.

Op dit moment is op het perceel geen betonfabriek gevestigd maar liggen er grote zandhopen.

Als de bestemming dus maximaal wordt ingevuld mogen we uitgaan van categorie 3.2. Bij deze categorie geldt een richtafstand van 100 mtr.

afstand	code
10	1
30	2
50	3.1
100	3.2
200	4.1
300	4.2
500	5.1
700	5.2
1000	5.3
1500	6

in het bestemmingsplan

Geconcludeerd wordt dat er milieutechnisch geen belemmeringen zijn nu de beide percelen veel verder uit elkaar liggen (241,6 mtr.). En mochten de nieuwe bewoners gaan klagen (hetgeen bij demeterende ouderen zeer onwaarschijnlijk is) dan is er voor het bedrijf geen probleem zolang maar wordt voldaan aan de geldende regels zoals het bestemmingsplan en eventuele milieuvergunningen.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 40.

5. Zienswijze xxxx:

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op maximale afstand van de bestaande villa, ca 40 meter, en daardoor significant dichterbij de door VDS geëxploiteerde terreinen. Gevreesd moet worden, dat die afstand door de realisering van de geplande nieuwbouw zodanig klein zal zijn geworden, dat bezwaren vanuit de nieuwe bewoners op basis van stankcirkels en geluidsoverlast niet ondenkbeeldig zijn, hetgeen in belangrijke mate van invloed zal zijn op de bruikbaarheid van de door VDS geëxploiteerde terreinen, met alle nadelige financiële gevolgen van dien.

Hij dient op basis van die te verwachten beperking van zijn exploitatiemogelijkheden zijn zienswijze in tegen:

- a) de mogelijkheid om op het terrein van Villa Eikenhorst een zorghotel te realiseren;
- b) de locatie en de afstand van de nieuwbouw tot de door VDS geëxploiteerde terreinen;
- c) alsmede de gebruiksintensiteit van het nieuwe voor wonen bestemde gebouw en omvang (massaliteit) daarvan.

Op geen enkele wijze worden door de ontwikkelaar noch de gemeente waarborgen gegeven, dat de gevolgen van mogelijke bezwaren door bewoners van de zorgappartementen door en voor rekening van de ontwikkelaar en/of de gemeente zullen worden ondervangen. Daarbij moet nadrukkelijk niet uit het oog worden verloren, dat de te realiseren zorgappartementen, gezien de daarvoor verschuldigde

maandelijks vergoeding, zullen worden bewoond door (zeer) draagkrachtige oudere bewoners, die - en dat is hun goede recht - grote waarde zullen hechten aan een ongestoord woongenot, niet gehinderd door lawaai- of stankoverlast vanuit belendende percelen.

Reactie gemeente:

De zienswijzen van indiener zijn ingediend waarbij hij handelt voor zich zelf dan wel als vertegenwoordiger van drie BV's. Deze drie BV's namens welke indiener zegt te handelen zijn gevestigd op zijn woonadres, een burgerwoning in een woonwijk. Deze woning heeft geen bedrijfsbestemming maar een woonbestemming en is in die zin niet nadelig voor de ontwikkelingen op de Jachthuislaan 55. Het derde bedrijf is Van Doorn Soest BV. Deze BV is ook gevestigd op het woonadres aan de indiener maar het bedrijf wordt geëxploiteerd aan de Koningsweg 33.

De nieuwbouw was in het begin gepland als een aanbouw van de monumentale villa. Een geschikt ontwerp hiervoor vinden was lastig gezien de landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Toen de vrij liggende locatie van de rijbak in beeld kwam was hier al snel overeenstemming over omdat hier zowel de villa zelf als de parkachtige tuin niet zouden worden aangetast. Door deze andere locatie kan niet gesproken worden van een significant kleinere afstand zoals indiener stelt.

Op onderstaand kaartje is te zien dat de afstand vanaf de nieuwbouw 121 meter is ten opzichte van de Koningsweg 33.



Koningsweg 33

Het perceel Koningsweg 33 ligt op het bedrijventerrein Soestdijkse Grachten en heeft de bestemming Bedrijventerrein met de milieucategorie van maximaal categorie 3.2. Wel geldt er een specifieke vorm van bedrijf ten behoeve van recycling. Het bedrijf betreft in hoofdzaak een bedrijf voor:

- inname en verwerking groenmateriaal;
- op- en overslag van groenmateriaal en aan groenmateriaal verwante stoffen;
- handel in diverse soorten zand en grond, split, schelpen en aanverwante artikelen;
- productie van samengestelde grondproducten, onder andere bodemverbetersaars;
- be- en verwerken en verkoop van (tuin)hout.

Verder vindt productie plaats van organische producten, onder andere boomschors, houtchips en biomassa en aanverwante producten; bijvoorbeeld pot- en stekgronden. Tevens verzorgt VDS dienstverlening in de vorm van kappen, snoeien en rooien van bomen.

Gezien de aanduiding in het bestemmingsplan mag op het perceel een recyclingbedrijf komen dat als maximale milieucategorie 4.1 heeft. Maar doordat het betreffende gebied ook kan worden getypeerd als gemengd gebied (drukke ontsluitingsweg, lichte industrie, kantoren en wonen) geeft de handreiking aan dat de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap kunnen worden verkleind. De maximale milieucategorie waar we van mogen uitgaan is dan 3.2 wat betreft de afstand tot de Jachthuislaan 55. De grootste richtafstand is dan, als we de planologische rechten aanhouden, 100 meter. Dit houdt in dat ten aanzien van milieurelevante gevolgen er geen belemmeringen zijn voor de geplande nieuwbouw, omdat de afstand tot het perceel Koningsweg 33 tot

de nieuwbouw ruim meer dan 100 meter bedraagt.

Als de bestemming maximaal wordt ingevuld moeten we uitgaan van categorie 3.2. Bij deze categorie geldt een richtafstand van 100 mtr.

afstand	code
10	1
30	2
50	3.1
100	3.2
200	4.1
300	4.2
500	5.1
700	5.2
1000	5.3
1500	6

in het bestemmingsplan

Geconcludeerd wordt dat er milieutechnisch geen belemmeringen zijn nu de beide percelen veel verder uit elkaar liggen (241,6 mtr.). En mochten de nieuwe bewoners gaan klagen (hetgeen bij dementerende ouderen zeer onwaarschijnlijk is) dan is er voor het bedrijf geen probleem zolang maar wordt voldaan aan de geldende regels zoals het bestemmingsplan en eventuele milieuvergunningen.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 40.

