

STICHTING VRIENDEN SOESTER ENG

*.....om de landschappelijke-, natuur-
en cultuurwaarden van
de Soester Eng te
behouden...*

Koninginnelaan 128
3762 DJ SOEST
jmc.bijman@hccnet.nl
www.SoesterEng.nl
Bank 533 9618
KvK 3212 6999

Aan

Gemeentebestuur Soest
Raadhuisplein 1
Postbus 2000
3760 CA Soest

Datum

Soest, 5 april 2011

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan
“De Eng”

Kenmerk

2011PA018

Reactie van de Stichting Vrienden Soester Eng

Algemeen

Het valt op dat een aantal vormen van ruimtegebruik op en langs de Zuidelijke Eng, dat uit oogpunt van een beschermd dorpsgezicht als niet wenselijk moet worden beschouwd, thans dreigt te worden gelegaliseerd. Bij de betreffende passages zal ons bezwaar daartegen kenbaar worden gemaakt. In zijn algemeenheid is het vanuit de visie van de Stichting Vrienden Soester Eng wenselijk, de betreffende vormen van ruimtegebruik in het nieuw te ontwerpen Bestemmingsplan weg te bestemmen.

Aan de nieuwe term ‘wegbestemmen’, een volgens het Groot Woordenboek van de Nederlandse Taal (Van Dale) niet bestaand woord, wordt de volgende betekenis toegekend: het in de toekomst, bij verkoop (of andersoortige overdracht) of vernieuwing, beëindigen van het huidige gebruik (zowel volgens het vigerende Bestemmingsplan, na ontheffing daarop, als wel gedoogd), ten einde een (andere) bestemming te kunnen realiseren, die past binnen de visie op het gebied, waarop het Bestemmingsplan van toepassing is.

Voorbeelden: het houden van paarden langs de zuidrand van de Zuidelijke Eng, het gebruiken van ‘paardenbakken’, het uitbreiden van bewoning binnen agrarisch gebied (Veldweg 11 en 19) en het flatgebouw op de Zuidelijke Eng tussen de Albert Cuyplaan en de Molenweg. Wegbestemmen van deze zaken betekent dat ze op den duur moeten plaatsmaken voor de omschrijving ‘agrarisch met waarden’.

N.a.v. de Kaart

Veldweg 11 en Veldweg 19 hebben in het huidige heersende bestemmingsplan niet de bestemming ‘eengezinswoning’, ‘erf’ of ‘tuin’, maar ‘agrarische doeleinden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden’. Dit willen wij handhaven. Wij maken

ernstig bezwaar tegen de bestemmingsverandering in ‘wonen’ en ‘tuin’ die in het voorontwerp worden genoemd.

N.a.v. Regels Voorontwerp Bestemmingsplan De Eng

Agrarisch met waarden

Pagina 15. De bestemmingsomschrijving (4.1). punt c extensieve recreatie behoort ons inziens limitatief beschreven te worden en zich daarbij te beperken tot fiets- en voetpaden en zitbanken. Ruiterspaden en picknickplaatsen zijn ongewenst in gebieden ‘Agrarisch met waarden’. (Voor picknickplaatsen zou op de Noordelijke Eng een uitzondering kunnen worden gemaakt in het gebied met bestemming G-1)

De specifieke vorm van ‘Agrarisch met waarden – paardenbak’ was in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan en dient ook in het nieuwe plan te worden geschrapt c/q niet te worden gelegaliseerd.

De specifieke vorm van ‘Agrarisch met waarden met dieren (saw-die)’ (Paardenweiden) dient voor de Zuidelijke Eng niet te worden opgenomen. Dit zou legalisering betekenen van ongewenste ontwikkelingen. (Ontstane rechten voor huidige gebruikers worden hiermee niet aangetast).

De aanduiding “Agrarisch met waarden” met de toevoeging “saw-die” voor de graslanden op de Noordelijke Eng onderschrijven wij. Helaas is het gebruik van de agrarische gronden uitsluitend voor akkerbouw op de Noordelijke Eng niet meer haalbaar en zijn deze gronden grotendeels in gebruik als grasland. Wel dient, evenals op de Zuidelijke Eng, de bestemming “paardenbak” op deze graslanden ook hier te worden uitgesloten, evenals bouwsels en/of (mobiele) voorzieningen voor dierenonderkomens.

Pagina 16. Afwijkend van de bouwregels behoort geen mogelijkheid te worden opgenomen om ten behoeve van extensieve recreatie bouwwerken toe te staan, ook al worden die gelimiteerd tot 2 meter hoogte en 10 vierkante meter.

Maatschappelijk

Pagina 32. Perceelafscheidings van bestemming ‘Maatschappelijk’ die liggen in of grenzen aan ‘Agrarisch met waarden’ dienen bouwhoogtes te hebben van ten hoogste 1 meter en geen 2 meter. Dit geldt ook voor 16.2.4 andere bouwwerken op pagina 42. Praktisch zou dit kunnen worden opgelost door bijvoorbeeld het terrein rond de molen bestemming ‘tuin’ te geven’.

Recreatie

Pagina 34. Het toestaan van bouwwerken op volkstuinten, anders dan voor gereedschapberging en perceelafscheidings, achten wij ongewenst. Een gereedschapberging van 1,5 meter hoog en een oppervlakte van maximaal 4 m² is voor dit doel voldoende. De toegestane hoogte van perceelafscheidings, van maximaal 1 m onderschrijven wij.

Algemene wijzigingsregels

Pagina 59. Met betrekking tot artikel 25.2.1: wijzigingsgebied 1 (Beukenlaan/Chalonhof) punt h, achten wij, ter waarborging van behoud van het landelijk karakter langs dit deel

van de Noordelijke Eng, een ontsluiting via de Beukenlaan de meest voor de hand liggende en logische oplossing voor de verkeersafwikkeling in dit plan.

Pagina 60. De Noordelijke Eng is deels nu nog open gebied met een grote landschappelijke waarde en met een open karakter. Zichtlijnen zijn daarin heel belangrijk. Deze dienen te worden behouden, waar nodig versterkt en, waar mogelijk, te worden hersteld. In en nabij het “wijzigingsgebied 2” wordt naar onze stellige overtuiging dan ook te weinig uitgegaan van deze zo belangrijke uitgangspunten. Wij verzoeken u dringend de volgende uitgangspunten voor de aan burgemeester en wethouders toe te kennen wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 2 in artikel 25.2.2 aan te passen en/of te wijzigen :

- a. bouwhoogte van maximaal 8 meter wijzigen in maximaal 7 meter zoals ook bij andere bouwplannen langs de randen van de Eng door de gemeente Soest wordt gehanteerd; het is ons geheel niet duidelijk waarom hier nu een andere nokhoogte moet worden gehanteerd;
- c. de afstand tussen de bebouwing incl. tuin(en) bij die bebouwing niet te koppelen aan het daar aanwezige fiets- en wandelpad, maar aan het verlengde van de kadastrale grens tussen de bostuin van de woonlocaties Soesterengweg 2 en 4; ten zuidwesten van deze denkbeeldige lijn kan dan het terrein, dat nu nog deel uitmaakt van het erf van de boerderij Soesterengweg 6, worden toegevoegd aan het naastliggende weiland met aanduiding ‘AW – saw-die’ en dient de bestaande transparante bomenrij daar te worden hersteld en op het betreffende kaartblad te worden aangegeven; het handhaven van stallen, schuurtjes, e.a. in het tot weiland om te vormen terrein kan dan ook niet meer aan de orde zijn; dat geldt evenzeer voor het bouwen van een vrijstaande woning op het terrein ten zuidwesten van bovengenoemde lijn en ten noordoosten van het bestaande fiets- en wandelpad tot die denkbeeldige lijn;
- d. zie punt c.

Het bovenstaande betekent dat ook in de toelichting op het “Terrein Lanser, Soesterengweg 6” (blz. 44) de laatste zinsnede, te weten: “en op het achterterrein de mogelijkheid voor een vrijstaande woning” dient te worden geschrapt.

Ten behoeve van de onderbouwing van bovenstaande opmerkingen, verwijzen wij u naar een in onze opdracht door een landschapsarchitect opgestelde lokale gebiedsvisie. Deze is als bijlage aan onze brief toegevoegd. Wij verzoeken u dringend bij uw verdere voorbereiding van het bestemmingsplan deze gebiedsvisie daar bij te betrekken.

Tenslotte betreuren wij het zeer dat in het rapport Natuur en landschap van de Soestereng, opgesteld door Zoon - buro voor ecologie, en als bijlage opgenomen in de toelichting bij het voorontwerp, geen aanbevelingen voor behoud kwaliteit Noordelijke Eng, en de ontwikkeling daarvan, worden geformuleerd. Wij verzoeken u dringend dit alsnog aan te (laten) vullen zoals dat ook is gedaan voor de Zuidelijke Eng.

N.a.v. Toelichting Voorontwerp Bestemmingsplan de Eng.

Pagina 23. Wij missen hier de vermelding van de Zuidelijke Eng als beschermd dorpsgezicht.

Pagina 34. Over de Windhond wordt geschreven dat die wordt verhuurd voor *allerhande activiteiten*. Het verdient aanbeveling om hier de restricties te noemen die de gemeente hanteert bij de verhuur.

Pagina 37. Paragraaf *Groen*.

Wij missen hier een specifieke beschrijving van de groene randen van de Eng en het belang daarvan. In het huidige heersende bestemmingsplan van de Zuidelijke Eng staan expliciet de groene randen van de Eng beschreven, als ook de criteria waaraan die moeten voldoen.

Pagina 39. Paragraaf *Monumenten*.

Wenselijk is de datum toe te voegen waarop de status van beschermd dorpsgezicht door de raad is toegekend aan de Zuidelijke Eng.

Het verdient aanbeveling om alle huizen die aan de rand van de Eng worden gebouwd niet hoger te laten zijn dan nokhoogte 7 meter. Nokhoogte van 8,5 meter zoals de villa's in plan Molenschot, zijn daarmee in strijd. De 7 meter nokhoogte heeft de gemeente eerder gehanteerd als eis bij de bouw van de huizen op de van Goyenlaan 209-217. Reden: Een geleidelijke overgang van het open Eng landschap naar de bebouwing. Dit is een goede reden en een goede regel. Het laat op de van Goyenlaan een mooi glooiend overgangsbeeld zien. Daarom zou deze regel/ eis ook op andere plekken langs de Eng toegepast moeten worden.

N.a.v. Bijlage Natuur en landschap van de Soester Eng.

Pagina 10. Paragraaf *Verleden, heden en mogelijke toekomst*.

Het is ons niet duidelijk wat wordt bedoeld met '... welke ruimte mogelijk open te houden/ maken is door ander terreinbeheer.'. Ons valt op dat, vergeleken met de kaart, het aankomende bestemmingsplan Molenschot verder de Eng op komt dan hier wenselijk wordt geacht in verband met het open houden/maken.

Pagina 16. Paragraaf *Gebouwen*.

Er staat een aanbeveling om onderaan de helling hoogbouw meer mogelijk te maken. Ons inziens is dit in strijd met het belang van de zichtlijnen vanaf de Eng naar de omgeving.

Het belang van de zichtlijnen vanaf de Eng moet duidelijker benoemd worden, vooral in de hoofdtekst van het Voorontwerp. Denk aan de storende werking van gebouwen onderaan de helling (Kerkstraat) voor het zicht op de bredere omgeving. Dit uitzicht is een van de grote attracties voor wandelaars en fietsers op de Eng en moet duidelijk worden gezekerd in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Prof.dr. Pieter G.E.F. Augustinus
(voorzitter)