

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

De Gemeenteraad van Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest.

Datum

Soest, 9 mei 2011

Onderwerp

Ontwerp Bestemmingsplan
“Soest Midden en Zuid”

Kenmerk

2011PA020

Zienswijze van de Stichting Vrienden Soester Eng

Algemeen

Omdat het plangebied “Soest Midden en Zuid” naar het zuiden en westen (deels) grenst aan de Soester Eng, met name aan het Zuidelijk deel daarvan, het sinds 1992 vanwege de gemeente beschermde dorpsgezicht, heeft het bestuur van de Stichting Vrienden Soester Eng het betreffende Ontwerp Bestemmingsplan beoordeeld op de externe werking er van richting Eng. Daarbij is gekeken naar effecten van (potentiële) stedenbouwkundige veranderingen in het betreffende bestemmingsplangebied op de beeldkwaliteit van de randzone van, en op de vrije panoramische uitzichten vanaf de Zuidelijke Eng.

In het nog vigerende Bestemmingsplan Zuider Eng (1990) is de invloed van de randen op de kwaliteit van het landschapsbeeld, alsmede de betekenis van de vrije, panoramische uitzichten nadrukkelijk verwoord. Op pagina 12 staat met betrekking tot de randen: “Daar waar de bebouwing laag, transparant en van veel groen voorzien is, kan gesproken worden over een rand die de beeldkwaliteit van de Zuidelijke Eng positief beïnvloedt”.

De bouw van het appartementencomplex aan de Kerkstraat 60-62 heeft echter duidelijk gemaakt dat bij het toekennen van bouwvergunningen in een aangrenzend bestemmingsplangebied, een (niet-voorgeschreven) beoordeling van de externe werking daarvan op de landschappelijke kwaliteit van een beschermd dorpsgezicht als de Zuidelijke Eng achterwege blijft, met alle ongewenste gevolgen van dien.

In het thans voorgestelde Ontwerp Bestemmingsplan “Soest Midden en Zuid”, waarin met betrekking tot ‘wro-zone – wijzigingsgebied 6’ (Kerkstraat 56-58) aan Burgemeester en Wethouders bevoegdheden worden toegekend om de bestemming er van te wijzigen

in, onder meer, de bestemming wonen, dreigt eenzelfde gevaar. Reeds eerder heeft de Stichting Vrienden Soester Eng haar zorgen geuit over voorgenomen bouwplannen op deze locatie. In een brief van 28 augustus 2008 is bezwaar gemaakt tegen het zonder bezwaar van het College van B&W in procedure nemen van de bouwaanvraag voor twee appartementencomplexen aan de Kerkstraat 56-58, waarvan de externe werking ongewenste effecten zou hebben gehad op de Zuidelijke Eng. De in genoemde brief aangedragen argumenten spreken voor zich (zie bijlage).

Om dergelijke problemen in de toekomst te voorkomen stellen wij u voor om in het Ontwerp Bestemmingsplan “Soest Midden en Zuid”, en in elk volgend nieuw Bestemmingsplan dat raakt aan de Soester Eng, een artikel op te nemen, waarin stedenbouwkundige veranderingen binnen 50 meter van de grens met de Soester Eng (= de grens van het Bestemmingsplan “De Eng”), die een (nok)hoogte van 7 meter te boven gaan, moeten worden beoordeeld vanuit de kwaliteitseisen die daaraan vanaf de Soester Eng worden gesteld met betrekking tot de beeldkwaliteit van de randen en het vrije, panoramisch uitzicht. Voor het deel van de Noordelijke Eng, dat buiten het Bestemmingsplan “De Eng” valt, zal te zijner tijd apart een grens moeten worden vastgesteld.

**N.a.v. Regels Ontwerp Bestemmingsplan “Soest Midden en Zuid”,
Artikel 32.9: wro-zone – wijzigingsgebied 6.**

Dit artikel bevat een aantal bepalingen, waarmee het College van B&W geacht wordt rekening te houden bij het wijzigen van de bestemming van ‘wro-zone – wijzigingsgebied 6’ (Kerkstraat 56-58).

Een voorgestelde maximale bouwhoogte van 10 meter (lid c.), zonder rekening te houden met de hoogte van het maaiveld ter plaatse, kan tot ongewenste effecten leiden met betrekking tot de beeldkwaliteit van de rand van de Zuidelijke Eng en kan het panoramisch uitzicht op de Utrechtse Heuvelrug richting Amersfoort onherstelbaar aantasten. De Stichting Vrienden Soester Eng stelt voor de bouwhoogte langs de randen van de Soester Eng in zijn algemeenheid te beperken tot maximaal 7 meter.

Het in lid c en d gestelde is tegenstrijdig, tenzij met ‘bouwwerk’ iets anders wordt bedoeld dan een ‘woning’. Los daarvan is een bouwhoogte van maximaal 13 meter ongewenst. De Kerkstraat ligt plekke van genoemde locatie meer dan 9 meter boven NAP; het beoogde terrein (wro-zone – wijzigingsgebied 6) ligt hoger. Een bouwwerk van 13 meter (= 4 woonlagen) zal derhalve boven het hoogste punt van de Zuidelijke Eng (18,2 meter) uitsteken. Dat is voor de Stichting Vrienden Soester Eng niet acceptabel.

Hoogachtend,

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

Bijlagen: 1