

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, 24 januari 2012

Onderwerp

Zienswijze Ontwerp-
Bestemmingsplan “De Eng”

Kenmerk

2012PA002

Zienswijze van de Stichting Vrienden Soester Eng

Algemeen

Wegbestemmen

Er zijn op delen van de Soester Eng, met name in het laatste decennium, vormen van ruimtegebruik tot stand gekomen, die strijdig zijn met het in 1992 door de Gemeenteraad verleende predicaat beschermd dorpsgezicht en met een aantal gerechtelijke uitspraken (Rechtbank Utrecht, Raad van State) dienaangaande in 2003/2004. In het voorliggende Ontwerp Bestemmingsplan De Eng dreigen die te worden gelegaliseerd.

In de visie van de Stichting Vrienden Soester Eng zijn deze ontwikkelingen ongewenst en dienen zij te worden tegengegaan. Daartoe zouden ze in het nu voorliggende Ontwerp Bestemmingsplan moeten worden wegbestemd, met het doel een (andere) bestemming te kunnen realiseren, die past binnen de criteria voor een beschermd dorpsgezicht. Bij de betreffende punten zal dit onderwerp nader worden toegelicht.

Beschermd dorpsgezicht

Er is onduidelijkheid over de omvang van het beschermd dorpsgezicht De Soester Eng. Op de kaart horende bij het Gemeenteraadsbesluit van 17 september 1992 loopt het beschermd dorpsgezicht door tot de achtertuinen van de bebouwing langs de Nieuweweg. In de Toelichting Ontwerp Bestemmingsplan De Eng staat op p. 40 een kaartje van het beschermd dorpsgezicht (figuur 10) waarop, in het gebied aansluitend op de achtertuinen

van de bebouwing langs de Nieuweweg, twee afzonderlijke, noordoostwaarts zich uitstrekkende stroken land daarvan zijn uitgezonderd. Op de kaart Bestemmingsplan De Eng is het beschermd dorpsgezicht met code WR-GBD aangegeven. Die grenzen laten in het betreffende gebied langs de Nieuweweg weinig over van het oorspronkelijk beschermd dorpsgezicht. De omvang van het beschermd dorpsgezicht lijkt derhalve aan krimp onderhevig. De Stichting Vrienden Soester Eng heeft daar ernstig bezwaar tegen. Op de betreffende punten zal ons bezwaar nader worden uitgewerkt.

Bouwhoogten

Het verdient aanbeveling om alle huizen, die op de hellingen van de Eng of er bovenop worden gebouwd in principe niet hoger te laten zijn dan nokhoogte 7 meter. De huizen aan de van Goyenlaan 209-217 hebben nokhoogtes van 6 en 7 meter. Op de Kaart Bestemmingsplan De Eng aangegeven maximale bouwhoogten van 8 en zelfs 11 meter roepen bij de bewoners geen herkenning op. Een maximale bouwhoogte van 7 meter doet recht aan een geleidelijke overgang van het open Eng landschap naar de bebouwing. Het is een goede reden en een goede regel, die de Stichting graag ook op andere plekken op en langs de Eng zou zien toegepast. Op betreffende punten zullen we onze bevindingen nader onderbouwen.

N.a.v. de Kaart Bestemmingsplan De Eng.

- In de kaart bij het vigerende bestemmingsplan “De Zuidelijke Eng” is bij Veldweg 11 en Veldweg 19 geen bebouwingsvlak en/of een bestemming erf aangegeven. Ook een tuin-bestemming ontbreekt. Ze liggen in een gebied dat gekenmerkt wordt als AD (agrarische doeleinden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden) en werden daar kennelijk getolereerd omdat ooit een bouwvergunning is afgegeven. In het thans voorliggende Ontwerpbestemmingsplan “De Eng” Zijn Veldweg 11 en 19 omgeven met tuin (T) en woonerf (W).
Voorstel: Ten aanzien van Veldweg 11 en 19 geen bestemmingsverandering (in tuin en wonen) doorvoeren, maar de vigerende bestemming handhaven, waarbij de code AD van het omgevende terrein vervangen wordt door AW (agrarisch met waarden).

N.a.v. Regels Voorontwerp Bestemmingsplan De Eng.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

- In artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving (p. 15) wordt in lid h. de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenbak’ (SAW-pb) uitgelegd als: een paardenbak zonder verlichting. In de Nota van inspraak en vooroverleg art. 3.1.1. Bro betreffende het Ontwerp Bestemmingsplan De Eng van 6 december 2011 staat in antwoord op ons voorstel om de twee op de kaart aangegeven percelen met ‘SAW-pb’ te schrappen het volgende: *“De functieaanduiding ‘paardenbak’ is op de verbeelding uitsluitend opgenomen op percelen, waar thans een paardenbak met vergunning aanwezig is”*. Dit komt de Stichting uiterst vreemd voor! In het recente verleden, minder dan een decennium terug in de tijd, zijn er door de Rechtbank Utrecht en door de Raad van State uitspraken gedaan met betrekking tot het weiden van paarden op de Eng. In die uitspraken is de Gemeente Soest steeds in

het gelijk gesteld voor zover het de stelling betreft dat uit cultuurhistorisch oogpunt de Eng een akkerbouwgebied is en niet gebruikt mag worden voor het weiden van dieren. Voor percelen, die ten tijde van het onherroepelijk worden van de beslissing (peildatum 6 februari 1992) reeds als weiland in gebruik waren, is een overgangsrecht ingesteld.

In bovenbedoelde gerechtelijke uitspraken is onder meer verwezen naar de toelichting op het vigerende bestemmingsplan. Daarin staat in paragraaf 3.3. “De agrarische bestemming” (p.17/18) onder meer: “...*Ook leent het gebied vanwege de ligging temidden van de woonbebouwing zich voor paardeweide, manege en dergelijke. Dergelijke ontwikkelingen zijn in strijd met de uitgangspunten. Daarom is de agrarische bestemming beperkt gehouden tot akkerbouw. ...*”. Geconstateerd wordt dat het verlenen van vergunning voor het in gebruik nemen van delen van de Zuider Eng als paardenbak strijdig is met de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht.

Zoals bovengemeld, is voor percelen waar op 6 februari 1992 al dieren werden geweid, een overgangsrecht ingesteld. In de Toelichting Voorontwerp Bestemmingsgebied De Eng staat onder 4.4 Landschap en cultuurhistorie (p. 45) onder ‘Grondgebruik Zuidelijke Eng’: “*Ook is in een tweetal situaties sprake van aanwezige rijbakken, die eveneens in het overgangsrecht zijn opgenomen*”. Met behulp van luchtfoto’s uit de jaren 1989, 1991, 1994, 1997, 2000, en 2002, die gebruikt zijn bij de eerder genoemde rechtszittingen om aan te tonen wat het grondgebruik op de betreffende percelen in het recente verleden is geweest (zie bijvoorbeeld Uitspraak Raad van State, 8 maart 2004, nr. 200401169/1 en /2) is eenvoudig na te gaan of inderdaad op 6 februari 1992, deze paardenbakken al bestonden. Uit de correspondentie van genoemde rechtszittingen kan worden afgeleid dat de paardenbakken op de peildatum nog niet bestonden. Naar het inzicht van de Stichting Vrienden Soester Eng zijn ze daarom ten onrechte opgenomen in het overgangsrecht.

Voorstel: Deze ongewenste ontwikkelingen in het Ontwerp Bestemmingsplan niet te legaliseren en de aanduiding ‘SAW-pb’ op de kaart van het Bestemmingsgebied te laten vervallen. In het geval dit op korte termijn onmogelijk zou zijn de betreffende gebruiksvorm weg te bestemmen, ten einde op den duur terugkeer naar de bestemming ‘agrarisch met waarden’ (AW) mogelijk te maken.

- In artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving (p. 15) wordt in lid j. de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – dieren’ (SAW-die) uitgelegd als: het weiden en/of laten weiden van dieren. In het vorige punt is reeds gesteld dat voor percelen, die ten tijde van het onherroepelijk worden van de beslissing (peildatum 6 februari 1992) reeds als weiland in gebruik waren, een overgangsrecht is ingesteld. Dat gold slechts voor weinigen. Uit figuur 14 van de Toelichting Voorontwerp Bestemmingsplan De Eng (p. 46) blijkt echter dat naderhand toch veelvuldig vergunning/ontheffing moet zijn verleend.

Voorstel: Deze niet-gewenste ontwikkeling in het Ontwerp Bestemmingsplan niet te legaliseren en de aanduiding ‘SAW-die’ te beperken tot die percelen, waar op 6 februari 1992 al dieren werden geweid. In het geval dit op korte termijn onmogelijk

zou zijn de betreffende gebruiksvorm weg te bestemmen, ten einde op den duur terugkeer naar de bestemming ‘agrarisch met waarden’ (AW) mogelijk te maken.

Overigens is in de uitspraak van de Raad van State van 13 oktober 2004 met betrekking tot de Zuider Eng gesteld “*dat grasland dat dient ter verkrijging van hooi als akkerbouwdient te worden aangemerkt*”. Percelen waarop dit van toepassing is, voldoen als gevolg van deze uitspraak aan de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht. Op de Kaart Bestemmingsgebied De Eng zijn ze naar de mening van de Stichting Vrienden Soester Eng ten onrechte ondergebracht in de categorie ‘SAW-die’.

Voorstel: De percelen op de Zuider Eng die in gebruik zijn als grasland ter verkrijging van hooi, toevoegen aan het beschermd dorpsgezicht (code WR-GBD).

Artikel 11 Maatschappelijk

- Perceelsafscheidings van bestemmingen ‘maatschappelijk’, liggend in of grenzend aan gebieden met de aanduiding ‘Agrarisch met waarden’, dienen bouwhoogtes te hebben van 1 meter en niet van 2 meter als genoemd in artikel 11.2.4. (p. 32). Hetzelfde geldt voor de in artikel 16.2.4 (p.42) genoemde ‘andere bouwwerken’. Hogere perceelsafscheidings zijn strijdig met het open karakter van de als ‘agrarisch met waarden’ aangeduide percelen die deel uitmaken van de Eng.
Voorstel: In artikel 11.2.4. én in artikel 16.2.4 de hoogte voor perceelsafscheidings verlagen tot 1 meter.

Artikel 12 Recreatie

- Met het gestelde in artikel 12.2.2. ten aanzien van bouwvoorschriften voor gereedschapsberging en volkstuinonderhoud kunnen wij ons niet verenigen. Een bouwhoogte van maximaal 3 m is mogelijk acceptabel voor uitgebreide volkstuincomplexen aan de rand van middelgrote en grote steden, waar de gebruiker ver afwoont van zijn/haar tuintje. Voor een relatief klein volkstuinencomplex aan de rand van beschermd dorpsgezicht de Zuider Eng vinden wij een bouwhoogte van maximaal 3 meter absoluut niet passend. Het is ook niet in overeenstemming met het huidige gebruik.
Voorstel: De maximale hoogte voor gebouwen ten dienste van gereedschapsberging en volkstuinonderhoud in artikel 12.2.2 terug te brengen tot 1½ meter.

Artikel 25.2 wro-wijzigingszone – wijzigingsgebieden

25.2.2 wijzigingsgebied – 2:

- In randvoorwaarde a. wordt een bouwhoogte voorgesteld van maximaal 8 meter. Vanuit het perspectief van de Stichting Vrienden Soester Eng is dat te hoog, wat is kenbaar gemaakt in de inspraakreactie op het Voorontwerp Bestemmingsplan. Uit de Nota van inspraak en vooroverleg art. 3.1.1. Bro betreffende het Ontwerp Bestemmingsplan De Eng van 6 december 2011 blijkt dat de Gemeente hiermee niet kan instemmen: “*De maximaal toelaatbare bouwhoogte van 8 m sluit juist goed aan op andere bebouwing langs de randen van de Eng*”. De vier grondgebonden

woningen zullen echter niet aan de rand van de Eng worden gebouwd, maar er midden op. De Stichting handhaaft dan ook haar bezwaar.

Voorstel: De bouwhoogte van maximaal 8 meter verlagen naar maximaal 7 meter, zoals ook elders op de Eng is toegepast.

- Met betrekking tot randvoorwaarde c. stelt de Stichting Vrienden Soester Eng voor om niet (zoals aangegeven) de afstand tussen de bebouwbare perceelsgrenzen van de woningen en het daar aanwezige fiets- en wandelpad als maatstaf te gebruiken, maar daarvoor een oplossing te kiezen die recht doet aan het open karakter en de zichtlijnen op dit deel van de Noorder Eng. In de Nota van inspraak en vooroverleg art. 3.1.1. Bro betreffende het Ontwerp Bestemmingsplan De Eng van 6 december 2011 wordt ook erkend dat *“de bestaande agrarische bebouwing vanaf de Soesterengweg inderdaad diep het landschap ingaat”*.

Voorstel: de positie van de bebouwbare perceelsgrenzen koppelen aan het verlengde van de kadastrale grens tussen de bostuin van de woonlocaties Soesterengweg 2 en 4 en het naastliggende weiland (code ‘SAW-die’). Het terrein ten zuidwesten van deze denkbeeldige lijn, dat nu nog deel uitmaakt van het erf van de boerderij Soesterengweg 6, toevoegen aan dat naastliggende weiland (code ‘SAW-die’). De bestaande transparante bomenrij herstellen en op het betreffende kaartblad aangeven.

NB. Het handhaven van stallen en schuurtjes in het tot weiland om te vormen terrein kan dan ook niet meer aan de orde zijn. Dat geldt evenzeer voor het, in de Toelichting Voorontwerp Bestemmingsplan De Eng op p. 44 genoemde, bouwen van een vrijstaande woning op het achterterrein (ten zuidwesten van genoemde denkbeeldige lijn en ten noordoosten van het bestaande fiets- en wandelpad tot die denkbeeldige lijn). De zinsnede in genoemde toelichting (p.44) *“...en op het achterterrein de mogelijkheid voor een vrijstaande woning”* dient om die reden te worden geschrapt.

- In de Nota van inspraak en vooroverleg art. 3.1.1. Bro van 6 december 2011 wordt, met betrekking tot de in opdracht van de Stichting Vrienden Soester Eng door een landschapsarchitect opgestelde lokale gebiedsvisie, gezegd dat deze *“bij de verdere vormgeving van het nieuwe bestemmings- en bouwplan zal worden betrokken”*.

Voorstel: deze toezegging opnemen in de definitieve Toelichting Bestemmingsplan De Eng.

N.a.v. Toelichting Voorontwerp Bestemmingsplan De Eng

Artikel 3.11 Monumenten

- Bij de behandeling van het ‘beschermd dorpsgezicht’ ontbreekt de datum waarop deze status door de Gemeenteraad van Soest is toegekend.
Voorstel: De datum waarop de Eng als beschermd dorpsgezicht is aangewezen toevoegen.

N.a.v. het nagekomen wijzigingsgebied 5 (brief van 12/12-2011)

Nieuwbouw Groot Engendaal (tussen Molenstraat 137 en 157)

Algemeen

Op 12 december 2011 werd ons een brief toegestuurd over de nieuwbouw van Groot Engendaal aan de Molenstraat. Als bijlagen waren daarbij gevoegd een zwartwit verbeelding (dus niet rood gearceerd zoals in de brief werd vermeld) en een opsomming van de wijzigingsregels in dit gebied. Nadere bestudering leert dat de opsomming in de Regels (artikel 27.6.5.) zoals die digitaal wordt vermeld op het internet, daaraan niet geheel gelijk is. Op het internet is bovendien in de rechterkolom naast de verbeelding sprake van wijzigingsgebied 4, terwijl het hier wijzigingsgebied 5 betreft.

Wijzigingsgebied – 5 valt voor een deel buiten de rode contour. Dat betekent een inbreuk op het landschap van de Zuider Eng en daarmee ook op het beschermd dorpsgezicht. De Stichting Vrienden Soester Eng heeft daar grote bezwaren tegen.

De bestaande bestemmingen van dit wijzigingsgebied zijn **Maatschappelijk**, **Recreatie** (de volkstuinten), en **Agrarisch met Waarden**. Tussen gebied M en gebied R ligt een houtwal met een toegangspad (opgang naar De Eng). In de onderliggende stukken wordt hiervan geen melding gemaakt. Ook de educatieve landschappentuin en de natuurwaarden daarvan bij MEC De Kwekerij (Molenstraat 157) worden nergens vermeld, terwijl die binnen het wijzigingsgebied vallen. Het gebied dat nu de bestemming AW heeft, en de dubbelbestemming Archeologische waarde, maakt bovendien deel uit van het beschermd dorpsgezicht; ook daarvan wordt geen melding gemaakt. Aan de straat liggen parkeerplaatsen, die niet alleen worden gebruikt voor Balans/De Schoof, maar ook door bezoekers van het MEC De Kwekerij en de volkstuinten. Ook hiervan wordt nergens melding gemaakt.

In eerdere stukken (raadsvoorstel 23 juni 2011) en de brief aan ons gedateerd 28 oktober 2011 (verzonden 1 november 2011) is sprake van 24 verpleegeenheden op de begane grond en 18 verzorgingsappartementen daarboven. Bij het raadsvoorstel was een tekening gevoegd met daarop een grondindicatie d.d. 22 april 2011, waarop te zien is dat het plan toen uitging van twee bouwblokken met daarachter parkeerplaatsen. De volkstuinten dienen op te schuiven op de Eng om ruimte te maken voor dit bouwplan en het parkeren. Deze tekening en deze omschrijving ontbreken in de regels onder 27.6.5 maar zijn wel van belang om ze te kunnen begrijpen.

Wijzigingsregels 27.6.5

Vooraf wordt vermeld dat BenW voornemens zijn de bestemmingen te wijzigen in Maatschappelijk, Recreatie, Tuin, en Verkeer. In lid s in de brief (lid t in de digitale Regels) wordt gesproken over wijziging naar de bestemmingen Maatschappelijk, Tuin en Verkeer. De bestemming Recreatie ontbreekt daar. Wij hebben de nieuwe bestemmingen niet kunnen vinden op de verbeelding, waardoor het onduidelijk is welk deel van het wijzigingsgebied welke bestemming krijgt.

De wijzigingsregels zijn naar de mening van de Stichting Vrienden Soester Eng nog niet voldragen. In het onderstaande wordt voorlopig volstaan met opmerkingen om tot afgewogen randvoorwaarden te komen.

- In **lid a** is sprake van zorgvuldige inpassing in de randen van De Eng: welke criteria worden hierbij gehanteerd?
- De bepaling onder **b**, de vereiste inzet van een landschapsarchitect, biedt zonder duidelijke criteria geen garantie.
- In **lid c** wordt slechts gesproken over het waarborgen van de *groene* uitstraling van dit gebied. Er wordt geen melding gemaakt van de natuurwaarde van de educatieve landschappentuin; de houtwal en de hoge bomen worden niet vermeld; de open opgang naar de Eng wordt niet vermeld; de cultuurhistorische, de landschappelijke en de archeologische waarden worden niet vermeld. Ook de zichtlijnen (vanaf de Eng naar de randen en vice versa) worden niet vermeld.
- De bepaling onder **d**, dat de maatschappelijke bestemming aantoonbaar verantwoord moet worden ingepast, blijft zonder nadere criteria zonder inhoud.
- **Lid e**, de bestemming Recreatie, is bedoeld voor (verplaatsing van) de volkstuinten. Op de verbeelding is slechts te zien wat de contour is van het wijzigingsgebied. Ervan uitgaande dat de volkstuinten opschuiven naar het gebied op de verbeelding met de aanduiding AW (agrarische en archeologische waarden), betekent dat feitelijk dat de volkstuinten opschuiven naar een gebied dat valt binnen het beschermde dorpsgezicht van de Eng. Daardoor zal er opnieuw een stuk van het eeuwenoude akkerbouwgebied verloren gaan. Bovendien staat dit ontwerpbestemmingsplan bebouwing op de volkstuinten toe tot maximaal 3m hoog. Bebouwing van een dergelijke omvang in dit gebied is naar onze mening volstrekt onaanvaardbaar.
- **Lid f**: er mag alleen binnen het bouwvlak bebouwing worden opgericht: het bouwvlak ontbreekt op de verbeelding. Ook rooilijnen, zijlijnen, zichtlijnen, enz. worden niet vermeld.
- In de digitale regels wordt in **lid g** vermeld dat de bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil ter plaatse van Molenstraat 137 (zie ook de Toelichting pagina 36). Het peil loopt op vanaf de Beukenlaan en is op 137 hoger dan het peil van nummer 157. Daardoor wordt ook de bouwhoogte hoger dan wanneer gemeten wordt vanaf het peil ter plaatse of vanaf het peil van 157. De hoogtebepalingen in de **leden g, h (i digitaal), en i (j digitaal)** worden dus feitelijk verhoogd. In **artikel 26.1** van de Regels wordt bovendien toegestaan dat van de maten en percentages bij de vergunningverlening voor 10% mag worden afgeweken. Dat maakt de toegestane bouwhoogte feitelijk hoger dan 9 meter gemeten vanaf het peil. De overige bepalingen onder lid h (met name die bepalingen die digitaal worden aangeduid met i.1, i2 en i3) geven de indruk dat er al een concreet plan ligt. Daardoor is het des te merkwaardiger dat andere bepalingen (bouwvlak, rooilijnen, afstand tot de erfgrans, zichtlijnen, enz.) ontbreken.
- **Lid k (digitaal l) en l (digitaal m)** betreffen de parkeernormen en de verkeersverbindingen. Nergens wordt aangegeven dat de parkeervoorziening voor het MEC de Kwekerij en de volkstuinten langs de Molenstraat verdwijnt. Hoe gaat dit worden opgelost? Komen deze p-plaatsen bovenop de norm voor de p-plaatsen van de nieuwbouw?

Nadere bestudering van de grondindicator d.d. 22 april 2011 leert dat de p-plaatsen zullen worden gesitueerd achter de bebouwing. Dat betekent feitelijk dat er een grote parkeerplaats zal gaan komen aan de rand van de Eng, binnen het beschermd dorpsgezicht en buiten de rode contour. Dat is voor ons onaanvaardbaar.

- **Lid n (digitaal o) en lid o (digitaal p):** deze bepalingen zijn gesteld in de voltooide tijd. Welke onderzoeken zijn hier gedaan op genoemde terreinen?
- **Lid s (digitaal t):** zie ook de opmerkingen vooraf. De aanduiding Recreatie (volkstuinten) ontbreekt hier. Een aanduiding van de nieuwe bestemmingen ontbreekt op de verbeelding.
- **Lid t (digitaal u):** stedenbouwkundige verkaveling moet voldoen aan alle wijzigingsvoorwaarden. Zie onze opmerkingen bij b aangaande het ontbreken van duidelijke criteria.

Hoogachtend,

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

Kees Ph. Waagmeester
(penningmeester)