

Nota van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan Soesterengweg 6

Afdeling Ruimte
d.d. 7 november 2017

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 september 2016 in principe ingestemd met het bouwplan voor de bouw van vier extra woningen op het perceel Soesterengweg 6 te Soest. Zij hebben hierbij besloten geen gebruik te maken van de daar aanwezige wijzigingsbevoegdheid en zij hebben de aanvrager in de gelegenheid gesteld een ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Op basis van bovenstaande bouwplan is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Het plan is getoetst aan alle wettelijke en beleidsmatige voorwaarden en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Met het plan wordt een goede ruimtelijke inpassing beoogd van vier nieuwe woningen ter vervanging van een agrarisch bedrijf op de Soesterengweg 6 te Soest.

Het college heeft op 29 augustus 2017 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Soesterengweg 6' heeft van 7 september tot en met 18 oktober 2017 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij twee zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn ingediend en door de gemeente ontvangen binnen de periode dat het bestemmingsplan 'Soesterengweg 6' in ontwerp ter inzage lag. Die zienswijzen zijn om die reden ontvankelijk.

Op pagina 3 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en is hierop een inhoudelijke reactie gegeven. Voorts is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het plan.

2. Reactie op de ingediende zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat in deze nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan. De conclusie is in het '*cursief en vet*' weergegeven'.

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
1.	Zienswijze: a. de architectuur van de nieuwe woningen sluit geheel niet aan bij de naastgelegen rijksmonumenten. Jaren '30 woningen moeten er worden gebouwd. b. Het open karakter van het gebied moet geheel in stand gehouden worden. Geen nieuwe bomen partijen en de verkaveling geheel volgens bijlage 1 van de zienswijze. c. De bestemming van de Witte Burchthoeve is multifunctioneel. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de bouw van de nieuwe woningen. d. Wie houdt toezicht op het peil van de nieuwe woningen zodat dit niet ongewenst wordt verhoogd? Reactie gemeente: a. Juist om de architectuur van het kasteel en boerderij de Witte Burcht tot hun volle recht te laten komen is er bewust voor gekozen de nieuwe woningen in het plangebied verzonken te realiseren en architectonisch geen aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing. Door een insnijding in het landschap en door te kiezen voor platte daken wordt zo min mogelijk aandacht gegeven aan de nieuwe woningen zodat de blikvangers de boerderij en het kasteel blijven. Het bouwplan is tot stand gekomen met behulp van de architect en landschapsarchitect van de aanvrager, de stedenbouwkundige van de gemeente Soest en de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft meerdere malen het plan besproken in haar vergaderingen. Hierbij is bijzondere aandacht geweest voor de inpassing van het plan op het geheel van de Eng maar ook zeker aandacht voor de keuze in architectuur. Juist is er gekozen voor eigentijdse terughoudende architectuur die qua kleur en verschijningsvorm zoveel mogelijk opgaat in het verzonken landschap. Ook dit is gedaan om de Witte Burchthoeve tot zijn volle recht te laten komen. De CRK en de gemeente zijn van mening dat de gekozen woningen passen op deze locatie. b. Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de latere invulling van de bebouwing is extra aandacht geweest voor de openheid van het gebied. Dit blijkt uit twee zaken naast het 'verzonken' plangebied; de woningen worden zo ontworpen dat zij inpandige schuren hebben. Dit maakt dat het minder noodzakelijk is voor de toekomstige bewoners om naderhand op eigen erf bijgebouwen in de vorm van schuren te bouwen. Daarnaast is er in het bestemmingsplan voor gekozen om alle omliggende gronden rond de woning de bestemming 'tuin' te geven. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers en overkappingen. Hiermee is al het mogelijke gedaan om de openheid te waarborgen. Waar we in het bestemmingsplan geen invloed op kunnen uitoefenen is welke mate van beplanting de nieuwe bewoners aanbrengen. De door u aangeduide bomen op het open grasveld naast het plangebied zullen voor

	zover wij nu weten niet worden geplant. Alleen op de grens tussen het plangebied en het naastgelegen grasveld wordt de groenstructuur hersteld door de aanplant van twee bomen. Dit is geen eis vanuit de gemeente maar een initiatief van de ontwikkelaar, de toekomstige eigenaar van de woning en de belangenvereniging Stichting Vrienden Soester Eng. Als laatste brengen wij naar voren dat het algehele aan- en doorzicht vanaf de Verlengde Talmalaan zal verbeteren. Alle, sterk verouderde en in slechte staat verkerende, opstallen op het zuidwestelijk deel van het perceel worden gesloopt. c. Bij het bestemmen van woningbouw in het plangebied is rekening gehouden met de aard en omvang van de besloten bijeenkomsten in de boerderij. De ruimtelijke uitstraling en het effect van dit gebruik op de omgeving hebben geen negatieve gevolgen voor de nieuw te bouwen woningen. Daarbij komt dat al jaren sprake is van een woning op het perceel Soesterengweg 6, namelijk de woning van de eigenaar. d. Na het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen wordt de uitvoering van de bouw gecontroleerd door de gemeente Soest. Hiervoor hebben wij een bouwinspecteur in dienst. Hij controleert alle aspecten van de bouw, ook het peil van de woningen. Conclusie: <i>De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Soesterengweg 6'.</i>
2.	Zienswijze: a. De woningen voor dit project passen niet in de karakteristieke omgeving van de Soestereng. b. De laatste woning doet inbreuk op de zichtlijnen van de monumentale panden in de omgeving. c. Er is alleen toestemming voor drie woningen geen vier. De laatste vrijstaande woning kan vervallen. d. Wat is er nodig om de boerderij met stallen te behouden zodat het agrarisch karakter behouden blijft? e. De Soestereng verandert door toestemming te verlenen aan dit plan omdat er dan geen vee meer op de Eng zal rondlopen. f. Door het dichtbouwen zal het agrarisch karakter en uiteindelijk de cultuurwaarde van de Soestereng verloren gaan. g. Het gevoel in de avond en nacht is anders omdat de woningen worden verlicht en de stal was dit niet. Dit komt niet ten goede aan de landelijke uitstraling van het gebied. Reactie gemeente: a. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de reactie onder a. bij zienswijze 1. b. De laatste vrijstaande woning in het plangebied wordt het meest verdiept gerealiseerd. Hierdoor blijft het zicht op de rijksmonumenten aan beide zijden optimaal. De bebouwingslijn van de laatste woning is evenwijdig gehouden aan de bestaande dwarse bomenstructuur die al aanwezig is op de Eng. Dit betekent dat de nieuwe woning verder terug gelegen is gesitueerd dan de huidige bestaande stal van de boer. Hiermee ontstaat meer openheid op de Eng dan in de huidige situatie. Deze keuze is gemaakt juist ook om de zichtlijnen vanaf de Verlengde Talmalaan het gebied in te behouden. c. In de procedure bleek het plan strijdig met het bestemmingsplan 'De Eng'. De strijdigheid met het bestemmingsplan is gelegen in het aantal toegestane woningen. Aanvrager wil vier nieuwe woningen mogelijk maken. Het bestemmingsplan

staat slechts vier woningen in totaal toe op het perceel. De wijzigingsbevoegdheid op het perceel beslaat niet alleen de agrarische bebouwing maar ook de woning van aanvrager. Woning van aanvrager is dus al één woning. Hierdoor zijn op de rest van het perceel op grond van de wijzigingsbevoegdheid slechts drie nieuwe woningen toegestaan. Gezien de voorgeschiedenis van dit bouwplan en de discussies in de raad tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan de Eng is het nooit de intentie geweest van de raad om aanvrager te beperken in de mogelijkheid om vier nieuwe woningen mogelijk te maken op zijn perceel naast zijn bestaande woning. Gezien dit gegeven heeft het college aanvrager in de gelegenheid gesteld om geen gebruik te maken van de aanwezige wijzigingsbevoegdheid maar in plaats daarvan een ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van vier nieuwe woningen.

- d. Dit is een vraag en geen zienswijze. Deze vraag kunnen wij niet beantwoorden. De aanvrager/eigenaar van de boerderij heeft de gemeente al 2005 benaderd met het verzoek om zijn perceel geschikt te maken voor woningbouw. De gesprekken hierover lopen dus al geruime tijd. Het staat de eigenaar vrij de functie op zijn perceel te wijzigen in woningbouw mits dat een passende invulling is. In dit geval acht de gemeente de vier nieuwe woningen een passend alternatief voor het bestaande agrarische bedrijf.
- e. De connectie tussen het aanwezige boerenbedrijf en het beweiden van de Eng is er slechts deels. De aanwezige paarden en koeien komen niet automatisch van het boerenbedrijf. Ook andere boeren en particulieren maken gebruik van de Eng om hun dieren te laten grazen. De netto ruimte voor het laten lopen van vee wordt vergoot. Het achterste gedeelte van het huidige erf van de boerderij wordt in het nieuwe plan planologisch 'teruggegeven' aan de Eng. Dit betekent dat dat gedeelte van het plangebied de bestemming 'agrarisch met waarden' krijgt met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dieren'. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat op dat gedeelte weer vee komt te lopen. Of de toekomstige eigenaar hier gebruik van maakt, daar heeft de gemeente geen invloed op.
- f. Er is geen sprake van dichtbouwen. Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onder b. Het agrarisch karakter van de open graslanden op de Eng wordt door het plan niet aangetast, eerder versterkt.
- g. In de avond (alleen in de winter) zullen de woningen meer licht uitstraling hebben dan de schuur en opslag van de boerderij. Echter door de verdiepte ligging van de woningen wordt dit zo veel mogelijk afgeschermd van de Eng. Daarnaast moet de impact van dergelijke verlichting worden gezien in relatie met de reeds in de omgeving aanwezige verlichting. De impact zal minder opvallen door het feit dat er lantaarnpalen aanwezig zijn op de Eng langs het fietspad.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Soesterengweg 6'.

Bijlagen: ingediende zienswijzen

Gemeente Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest
T.a.v. afd. Ruimte

GEMEENTE SOEST
Ingek. Nr.
16 OKT. 2017
Afd.:

Zaaknummer: 1660814.

Onderwerp: terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Soesterengweg 6 te Soest.

Soest, 16 oktober 2017.

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij de zienswijze ingediend door de

- a. De architectuur van de woningen sluit geheel niet aan bij de naast geleden bebouwingen Kasteel de Witte Burcht en de Boerderij de Witte Burcht, beide Rijksmonumenten. Wij vinden dat er jaren 30 woningen moeten komen, wit uitgevoerd. [Bijvoorbeeld;](#)



- b. Het open karakter van het gebied moet geheel in stand gehouden worden. Geen nieuwe bomen planten en de verkaveling geheel volgens plan uit te voeren er van uitgaande dat hier toezicht op gehouden gaat worden. Zie bijlage 1;
- c. De bestemming van de Witte Burchthoeve is multifunctioneel, wordt daar met de bouw rekening mee gehouden, o.a. bouwkundige voorzieningen? Brief met d.d. 11 januari 2017 betreffende bestemming Witte Burchthoeve is overhandigd op 11 januari 2017 aan de heer Lanser en de projectontwikkelaar, zie bijlage 2.
- d. Wie houdt toezicht op het peil van de nieuw te bouwen woningen, zodat het peil niet ongewenst verhoogd gaat worden?

Wij gaan er vanuit dat U onze zienswijze in het plan verwerkt, welke wij nog graag mondeling willen toelichten.

Met vriendelijke groeten

Soesterengweg 6



Plan informatie

Plan naam	Soesterengweg 6
Plan idn	NL.IMRO.0342.BPSOE0044-0201
Plan type	bestemmingsplan
Status	ontwerp
Datum	31 augustus 2017
Geldend	nee
Tervisie	07 september 2017 tot en met 18 oktober 2017

deze boompartij
is niet gewenst.

Legenda

Bestemmingsplangebied



Bestemmingsplangebied

Enkelbestemming



agrarisch met waarden



tuin



wonen

Dubbelbestemming



waarde

Functieaanduiding



Functieaanduiding

Bouwvlak



Bouwvlak

Bouwaanduiding



Maatvoering

11 januari 2017.

BESTEMMINGSPLAN “ DE ENG “ TE SOEST.

Modelboerderij “De Witte Burchthoeve “ (rijksmonument) heeft de bestemming;

- Wonen
- Vergaderingen
- Exposities
- Educatieve projecten
- Natuur en milieulessen
- Begrafenissen
- Bruiloften
- Verjaardagen
- Bedrijfsrecepties
- Familiebijeenkomsten
- Lezingen

Met als parkeervoorziening;

- Parkeren achter de boerderij

Gemeente Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest
tau afd. Ruimte

College van B&W van Soest

Postbus 2000

3760 CA Soest

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Soesterengweg 6'

Soest 18 oktober 2017

GEMEENTE SOEST	
Ingek. op:	
18 OKT 2017	
Afd.: DV	

Geachte College van B&W,

De gekozen woningen voor dit project is een woning welke niet past in de karakteristieke omgeving van de Soestereng. Nieuwbouw met een plat dak is geen verfraaiing van de Soestereng. Op de Soestereng komen voornamelijk oude karakteristieke panden voor, sommige staan ook op de monumentlijst. Deze nieuwbouw past niet in de omgeving.

De laatste woning doet inbreuk op de zichtlijnen van de andere monumentale panden in de omgeving.

Er is alleen toestemming voor 3 extra woningen en ik stel voor de laatste vrijstaande woning te laten vervallen.

Wat is er nodig om de boerderij met stallen te behouden zodat het agrarische karakter behouden blijft?

Door toestemming voor dit plan te geven zal de Soestereng op termijn veranderen daar er geen vee zal rondlopen als de stallen worden afgebroken. Door het dichtbouwen zal het agrarische karakter en uiteindelijk de cultuurwaarde van de Soestereng verloren gaan.

Het gevoel in de avond en nacht zal anders worden daar de stallen niet verlicht zijn maar de woningen zullen intensief verlicht worden dusdanig dat de donkere uitstraling van de eng verloren gaat. Dit komt niet ten goede aan de landelijke uitstraling van het gebied.

Met vriendelijke groet,

Verlengde Talmalaan

3762 AA Soest