

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

---

**Betreft:** Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen inzake  
ontwerpbestemmingsplan "De Eng"  
**Datum:** 13 maart 2012/Ruimte/878015

---

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Zienswijzen.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Overzicht wijzigingen .....</b>	<b>51</b>

1. **Inleiding**

a. Periode ter inzage legging

Vanaf donderdag 15 december 2011 tot en met woensdag 25 januari 2012 heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" voor een ieder ter inzage gelegen 1) in de gemeentelijke INFOhoek in de hal van het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 in Soest, 2) bij het Omgevingsloket van de afdeling Dienstverlening in de hal van het gemeentehuis, Raadhuisplein 1 in Soest, 3) in Idea kunstencentrum, theater en bibliotheek, Willaertstraat 49 in Soest, en 4) in de bibliotheek Soesterberg, Rademakerstraat 97 in Soesterberg. Het bestemmingsplan is digitaal in te zien via internet: [www.soest.nl/bestemmingsplannen](http://www.soest.nl/bestemmingsplannen).

b. Ligging

Het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" heeft betrekking op de woongebieden Dalweg, Parklaan, Noordelijke Eng, Zuidelijke Eng en Oostelijke Eng. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Waldeck Pyrmontlaan en de Prins Bernhardlaan. De gehele oostelijke en zuidelijke grens wordt gevormd door de spoorlijn Utrecht-Baarn. In het westen wordt de grens gevormd door de Nieuweweg en de Beukenlaan.

c. Doel

Het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" heeft als doel het plangebied te voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling. Voorts het bieden van bescherming aan de Noordelijke en de Zuidelijke Eng, alsmede het bieden van ruimte voor de (toekomstige) ontwikkelingen.

d. Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" zijn er bij de gemeenteraad in totaal 78 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Daarnaast is er één mondelinge zienswijze naar voren gebracht. In totaal derhalve 79 zienswijzen. In hoofdstuk 2 van deze Nota zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijzen naar het oordeel van de gemeente gegrond dan wel ongegrond zijn en of deze de gemeente aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

e. Ontvankelijkheid zienswijzen

Vanaf donderdag 15 december 2011 tot en met woensdag 25 januari 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" voor een ieder ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, in combinatie met de artikelen 3:12 en 3:15 Algemene wet bestuursrecht, kon een ieder bij de gemeenteraad zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan "De Eng". Dit kon mondeling of schriftelijk. Voor schriftelijke zienswijzen geldt, dat zij tijdig naar voren zijn gebracht, indien zij voor het einde van de termijn door de gemeente zijn ontvangen, dan wel, bij verzending per post, indien het geschrift voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet langer dan een week na afloop van de termijn door de gemeente is ontvangen.

De schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" dienen derhalve vóór 26 januari 2012 door de gemeenteraad te zijn ontvangen, dan wel, indien de schriftelijke zienswijzen per post zijn verzonden, vóór 26 januari 2012 ter post te zijn bezorgd, mits de schriftelijke zienswijzen niet later dan 2 februari 2012 door de gemeenteraad zijn ontvangen.
--

De gemeenteraad mag zienswijzen, die buiten de termijn van zes weken naar voren worden gebracht, in beginsel niet in behandeling nemen. Een uitzondering geldt voor premature schriftelijke zienswijzen. Overigens zijn premature zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" niet naar voren gebracht.

Een 74-tal zienswijzen is binnen de gestelde termijn door de gemeenteraad ontvangen en is ontvankelijk. Daarnaast zijn 5 zienswijzen buiten de gestelde termijn door de gemeenteraad ontvangen en deze zijn derhalve niet-ontvankelijk.

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

f. Wijzigingen

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng". Het gaat hier om wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen, alsmede om de ambtshalve wijzigingen.

g. Reactie provincie Utrecht

Op 20 januari 2012 heeft de Provincie Utrecht de gemeente Soest meegedeeld, dat het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen, zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

**2. Zienswijzen**

Er zijn bij de gemeenteraad in totaal 78 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Daarnaast is er één mondelinge zienswijze naar voren gebracht. In totaal derhalve 79 zienswijzen.

<b>Nr.</b>	<b>Zienswijze d.d.</b>	<b>Ontvangen d.d.</b>
1	23-12-2011	28-12-2011
2	03-01-2012	04-01-2012
3	03-01-2012	04-01-2012
4	03-01-2012	04-01-2012
5	03-01-2012	05-01-2012
6	03-01-2012	06-01-2012
7	03-01-2012	06-01-2012
8	04-01-2012	05-01-2012
9	04-01-2012	06-01-2012
10	04-01-2012	09-01-2012
11	04-01-2012	10-01-2012
12	05-01-2012	17-01-2012
13	06-01-2012	06-01-2012
14	06-01-2012	06-01-2012
15	06-01-2012 06-01-2012	09-01-2012 09-01-2012
16	06-01-2012	10-01-2012
17	08-01-2012	10-01-2012
18	09-01-2012	09-01-2012
19	09-01-2012	16-01-2012
20	09-01-2012	26-01-2012
21	09-01-2012	26-01-2012
22	10-01-2012	10-10-2012
23	10-01-2012	11-01-2012
24	10-01-2012	11-01-2012
25	10-01-2012	13-01-2012
26	10-01-2012	16-01-2012

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

<b>Nr.</b>	<b>Zienswijze d.d.</b>	<b>Ontvangen d.d.</b>
27	10-01-2012	17-01-2012
28	12-01-2012	13-01-2012
29	12-01-2012	16-01-2012
30	13-01-2012	18-01-2012
31	13-01-2012	23-01-2012
32	16-01-2012	17-01-2012
33	16-01-2012	23-01-2012
34	17-01-2012	18-01-2012
35	17-01-2012	23-01-2012
36	18-01-2012	20-01-2012
37	18-01-2012	23-01-2012
38	19-01-2012	20-01-2012
39	19-01-2012	24-01-2012
40	20-01-2012	20-01-2012
41	20-01-2012	23-01-2012
42	20-01-2012	23-01-2012
43	21-01-2012	24-01-2012
44	21-01-2012	24-01-2012
45	21-01-2012	24-01-2012
46	21-01-2012	24-01-2012
47	21-01-2012	24-01-2012
48	21-01-2012	25-01-2012
49	21-01-2012	25-01-2012
50	21-01-2012	25-01-2012
51	22-01-2012	23-01-2012
52	22-01-2012	23-01-2012
53	22-01-2012	24-01-2012
54	23-01-2012	23-01-2012

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

<b>Nr.</b>	<b>Zienswijze d.d.</b>	<b>Ontvangen d.d.</b>
55	23-01-2012 23-01-2012	23-01-2012 23-01-2012
56	23-01-2012	24-01-2012
57	23-01-2012	24-01-2012
58	23-01-2012	24-01-2012
59	23-01-2012	24-01-2012
60	23-01-2012	24-01-2012
61	23-01-2012	24-01-2012
62	23-01-2012	25-01-2012
63	23-01-2012	25-01-2012
64	23-01-2012	26-01-2012
65	23-01-2012	26-01-2012
66	23-01-2012	26-01-2012
67	24-01-2012	24-01-2012
68	24-01-2012	24-01-2012
69	24-01-2012	25-01-2012
70	24-01-2012	25-01-2012
71	24-01-2012	25-01-2012
72	24-01-2012	26-01-2012
73	24-01-2012	26-01-2012
74	24-01-2012	26-01-2012
75	24-01-2012	26-01-2012
76	24-01-2012	26-01-2012
77	25-01-2012 25-01-2012	25-01-2012 01-02-2012
78	25-01-2012	25-01-2012
79	05-02-2012	10-02-2012

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

De zienswijzen van de personen/instanties, die gereageerd hebben, zijn samengevat in deze Nota opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. De conclusie is in het '**cursief en vet**' weergegeven. Het nummer refereert aan het nummer van de zienswijzen.

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
1.	<p><b>Veldweg 6A: Bestaande smederij meet 11,50 meter bij 36 meter. Ingevolge de wijzigingsregels is een bouwvlak toegestaan van maximaal 12 meter diep en maximaal 8 meter breed. De wens is een bouwvlak van 11,50 meter bij 22 meter om de smederij te verbouwen tot een wat groter woonhuis. Derhalve kleiner dan de afmeting van de huidige smederij.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> Het perceel Veldweg 6A is in het geldende bestemmingsplan "De Zuidelijke Eng" (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 1990) opgenomen met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden met (boven) woningen (cat. BVE)'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven met de daarvoor benodigde bedrijfsgebouwen, andere bouwwerken, andere werken en open terreinen, zoals opslag-, los- en laadplaatsen en parkeerterreinen. In het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" is dit perceel opgenomen met de bestemming 'Bedrijf'. Ten behoeve van deze bestemming is een bouwvlak opgenomen van circa 17 meter breed en circa 37 meter lang. Tevens is in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" op dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij in totaal één vrijstaande woning is toegestaan met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Tevens is bij deze wijzigingsbevoegdheid bepaald, dat een bouwvlak is toegestaan van maximaal 12 meter diep en maximaal 8 meter breed. Bij deze maatvoering van het bouwvlak is aangesloten bij de standaardmaat, die normaliter in zijn algemeenheid voor de nieuwbouw van een dergelijke woning in een bestemmingsplan wordt opgenomen. De bestaande smederij is 36 meter diep en 11,50 meter breed, met zoals hiervoor aangegeven een bouwvlak van circa 17 meter breed en circa 37 meter lang. Door degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht, wordt gevraagd om een bouwvlak van 22 meter diep en 11,50 meter breed. Geconstateerd wordt, dat binnen de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" op de diverse percelen, die zijn opgenomen met de bestemming 'Wonen', bouwvlakken met heel diverse afmetingen zijn opgenomen. Daarbij is aangesloten bij de bestaande situatie. Zo is het naastliggende perceel Veldweg 8 opgenomen met de bestemming 'Wonen' en met een bouwvlak van 21 meter diep en 11 meter breed. Vanuit planologische overwegingen wordt het positief beoordeeld, indien de bestemming 'Bedrijf' door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Tevens is degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht, voornemens om de bestaande bouwdiepte van de smederij van 36 meter bij verbouwing tot woonhuis terug te brengen tot een bouwdiepte van 22 meter. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen stuit het in de naar voren gebrachte zienswijze geformuleerde verzoek niet op bezwaren. De bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak van circa 37 meter bij circa 17 meter kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak van 12 meter bij 22 meter. Daartoe wordt in de regels artikel 27.6.6.b. aangepast: "een bouwvlak is toegestaan van maximaal 22 meter diep en maximaal 12 meter breed." Tevens wordt in de toelichting hoofdstuk 4.2.2. aangepast onder Wijzigingsgebied 6 (Veldweg 6A): "woning maximaal 12 x 22 meter."</p>



**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

**CONCLUSIE:**

***De zienswijze nr. 1 is ONTVANKELIJK.***

***Deze zienswijze is GEGROND.***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze WEL aangepast.***

***Aanpassing in de regels:***

***artikel 27.6.6.b: "een bouwvlak is toegestaan van maximaal 22 meter diep en maximaal 12 meter breed."***

***Aanpassing in de toelichting:***

***hoofdstuk 4.2.2 onder Wijzigingsgebied 6 (Veldweg 6A): "woning maximaal 12 x 22 meter."***

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 25; 26; 27; 29; 30; 31; 33; 34; 35; 37; 38; 39; 40; 41; 43; 44; 46; 51; 53; 57; 58; 59; 61; 62; 64; 70; 71; 72; 75; 76	<p><b>Tussen Chalonhof en Beukenlaan: Besluit van B&amp;W om de nieuw te bouwen woningen aan de Chalonhof/Beukenlaan voor zowel de auto als de fiets te ontsluiten via de bestaande inrit aan de Beukenlaan wordt van harte ondersteund. Beroep op alle raadsleden wordt gedaan om onverkort in te stemmen met dit ontwerpbestemmingsplan en daarmee het landelijk karakter van de Eng te behouden voor toekomstige generaties.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' (tussen Chalonhof en Beukenlaan) zijn in totaal maximaal 20 grondgebonden woningen toegestaan.</p> <p>Het is vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk om nieuwe aansluitingen op de hoofdwegenstructuur -waarvan onder meer de Beukenlaan deel uitmaakt- te maken, omdat de doorstroming wordt belemmerd door afslaand verkeer. Juist op de Beukenlaan, waar vanuit het verleden door de lintbebouwing veel inritten aanwezig zijn, is het vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk deze situatie te verslechteren. Met een nieuwe aansluiting op de hoofdwegenstructuur ontstaat een potentieel gevaarlijke situatie door afslaand verkeer.</p> <p>Gezien het cluster van aansluitingen (Vrijheidsweg, Beetzlaan, Wiardi Beckmanstraat) is het vanuit verkeerskundig oogpunt op de locatie Chalonhof/Beukenlaan extra ongewenst hier een nieuwe zijstraat toe te voegen. Bovendien heeft een aansluiting op de Beukenlaan waar een maximum snelheid van 50 km/h geldt, een groot effect op de verkeersveiligheid.</p> <p>Gevolgen voor de verkeersveiligheid in het geval van ontsluiten via de bestaande Chalonhof worden niet verwacht. De wegen zijn ingericht als 30 km-zone en de huidige ontsluiting van Chalonhof via de Waldeck Pymontlaan heeft voldoende capaciteit. Bovendien is er bij de bouw van de bestaande Chalonhof al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de Chalonhof in de vorm van de mogelijkheid voor een doorgang tussen Chalonhof 126 en 128. Met dit logisch vervolg in de verkeersstructuur ontstaat verkeerskundig gezien één wijk met een verkeerskundige samenhang.</p> <p>Echter: geconstateerd moet worden, dat vanuit de inspraakfase voor het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng", alsmede in de voorbereidende fase daarvoor, alsook vanuit de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng", is gebleken, dat de direct omwonenden in zijn algemeenheid positief zijn over het nieuwbouwplan voor de locatie tussen Chalonhof en Beukenlaan. Tegen de nieuwbouw van woningen op deze locatie bestaat op zich geen bezwaar. Met uitzondering evenwel van de ontsluiting.</p> <p>Met andere woorden: er bestaat een draagvlak voor de nieuwbouw van woningen ter plaatse. Echter, dit draagvlak bestaat absoluut níet bij een ontsluiting voor de auto via de Chalonhof.</p> <p>In het Collegeprogramma 2010-2014 is in 'programma 5 –Wonen en ruimtelijke ordening' aangegeven, dat projectontwikkelaars zelf moeten zorgen voor draagvlak bij omwonenden voor bouwplannen, die afwijken van de bestemming. Daaraan is vervolgens toegevoegd: 'burgemeester en wethouders zullen bouwplannen, die –onder meer- geen draagvlak hebben, niet in behandeling nemen.'</p> <p>In dat verband hebben burgemeester en wethouders in de nota van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro ) inzake het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" geconstateerd, dat vanuit de inspraakfase is gebleken, dat er een zeker maatschappelijk draagvlak bestaat voor de nieuwbouwlocatie tussen Chalonhof en Beukenlaan indien als randvoorwaarde de ontsluiting hiervan op de Beukenlaan plaatsvindt. Een ontsluiting van deze nieuwbouwlocatie op de Beukenlaan kan derhalve op het meeste draagvlak rekenen.</p> <p>Gelet hierop laten burgemeester en wethouders, alle belangen afwegende, het draagvlak voor woningbouw ter plaatse zwaarder wegen dan de hiervoor weergegeven overwegingen vanuit verkeerskundig oogpunt. In dat verband handhaven burgemeester en wethouders de in artikel 27.6.1.g. opgenomen randvoorwaarde bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, dat de nieuw te bouwen woningen op de locatie</p>

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

tussen Chalonhof en Beukenlaan worden ontsloten via de Beukenlaan.

*N.B.* Degenen die deze zienswijzen naar voren hebben gebracht onderschrijven overigens de ontsluiting van de nieuwbouwlocatie op de Beukenlaan.

**CONCLUSIE:**

***De zienswijzen nrs. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 51, 53, 57, 58, 59, 61, 62, 70, 71, 72 en 75 zijn ONTVANKELIJK.***

***De zienswijzen nrs. 20, 21, 64 en 76 zijn NIET-ONTVANKELIJK.***

***De 47 ontvankelijke zienswijzen zijn GEGROND.***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ontvankelijke zienswijzen NIET aangepast.***

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

<b>NR.</b>	<b>SAMENVATTING ZIENSWIJZE</b>
<b>14; 61; 62</b>	<p><b>Tussen Chalonhof en Beukenlaan: Afsluiting Waldeck Pymontlaan ongedaan maken. Daardoor ontstaat een rustiger verloop van het verkeer vanuit de Chalonhof.</b></p> <p>Reactie gemeente: De afsluiting van een laan wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Dit betreft een verkeersmaatregel. Overigens is in het Collegeprogramma 2010-2014 in 'programma 2 – Verkeer en vervoer' aangegeven, dat het college van burgemeester en wethouders inzet op het beter benutten van de bestaande hoofdwegenstructuur in plaats van het opheffen van afgesloten wegen.</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b><i>De zienswijzen nrs. 14, 61 en 62 zijn ONTVANKELIJK.</i></b></p> <p><b><i>Deze 3 zienswijzen zijn ONGEGROND.</i></b></p> <p><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen NIET aangepast.</i></b></p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
15; 42	<p><b>a. Tussen Chalonhof en Beukenlaan: Grote moeite met ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen aan de Chalonhof/Beukenlaan voor auto's op de Beukenlaan ter hoogte van de nrs. 3 en 5. Daardoor ontstaat een verkeersonveilige situatie. De Beukenlaan is een hoofdweg. Toevoegen ontsluiting vergroot verkeersonveiligheid en belemmert doorstroming verkeer.</b></p> <p><b>b. Capaciteit gemengde riool van de Beukenlaan is onvoldoende.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' (tussen Chalonhof en Beukenlaan) zijn in totaal maximaal 20 grondgebonden woningen toegestaan. Het is vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk om nieuwe aansluitingen op de hoofdwegenstructuur -waarvan onder meer de Beukenlaan deel uitmaakt- te maken, omdat de doorstroming wordt belemmerd door afslaand verkeer. Juist op de Beukenlaan, waar vanuit het verleden door de lintbebouwing veel inritten aanwezig zijn, is het vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk deze situatie te verslechteren. Met een nieuwe aansluiting op de hoofdwegenstructuur ontstaat een potentieel gevaarlijke situatie door afslaand verkeer. Gezien het cluster van aansluitingen (Vrijheidsweg, Beetzlaan, Wiardi Beckmanstraat) is het vanuit verkeerskundig oogpunt op de locatie Chalonhof/Beukenlaan extra ongewenst hier een nieuwe zijstraat toe te voegen. Bovendien heeft een aansluiting op de Beukenlaan waar een maximum snelheid van 50 km/h geldt, een groot effect op de verkeersveiligheid. Gevolgen voor de verkeersveiligheid in het geval van ontsluiten via de bestaande Chalonhof worden niet verwacht. De wegen zijn ingericht als 30km-zone en de huidige ontsluiting van Chalonhof via de Waldeck Pymontlaan heeft voldoende capaciteit. Bovendien is er bij de bouw van de bestaande Chalonhof al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de Chalonhof in de vorm van de mogelijkheid voor een doorgang tussen Chalonhof 126 en 128. Met dit logisch vervolg in de verkeersstructuur ontstaat verkeerskundig gezien één wijk met een verkeerskundige samenhang. Echter: geconstateerd moet worden, dat vanuit de inspraakfase voor het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng", alsmede in de voorbereidende fase daarvoor, alsook vanuit de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng", is gebleken, dat de direct omwonenden in zijn algemeenheid positief zijn over het nieuwbouwplan voor de locatie tussen Chalonhof en Beukenlaan. Tegen de nieuwbouw van woningen op deze locatie bestaat op zich geen bezwaar. Met uitzondering evenwel van de ontsluiting. Met andere woorden: er bestaat een draagvlak voor de nieuwbouw van woningen ter plaatse. Echter, dit draagvlak bestaat absoluut niet bij een ontsluiting voor de auto via de Chalonhof. In het Collegeprogramma 2010-2014 is in 'programma 5 –Wonen en ruimtelijke ordening' aangegeven, dat projectontwikkelaars zelf moeten zorgen voor draagvlak bij omwonenden voor bouwplannen, die afwijken van de bestemming. Daaraan is vervolgens toegevoegd: 'burgemeester en wethouders zullen bouwplannen, die –onder meer- geen draagvlak hebben, niet in behandeling nemen.' In dat verband hebben burgemeester en wethouders in de nota van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" geconstateerd, dat vanuit de inspraakfase is gebleken, dat er een zeker maatschappelijk draagvlak bestaat voor de nieuwbouwlocatie tussen Chalonhof en Beukenlaan indien als randvoorwaarde de ontsluiting hiervan op de Beukenlaan plaatsvindt. Een ontsluiting van deze nieuwbouwlocatie op de Beukenlaan kan derhalve op het meeste draagvlak rekenen. Gelet hierop laten burgemeester en wethouders, alle belangen afwegende, het draagvlak voor woningbouw ter plaatse zwaarder wegen dan de hiervoor weergegeven overwegingen vanuit verkeerskundig oogpunt. In dat verband handhaven burgemeester en wethouders de in artikel 27.6.1.g. opgenomen randvoorwaarde bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, dat</p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

- b. de nieuw te bouwen woningen op de locatie tussen Chalonhof en Beukenlaan worden ontsloten via de Beukenlaan.
- Zover burgemeester en wethouders bekend is er geen sprake van wateroverlast op de Beukenlaan. Bij extreme regenval kunnen de kolken en het riool het regenwater niet meer afvoeren en ontstaat er water op straat. In het vastgestelde beleid, zoals vastgelegd in het Grondwaterplan, Waterplan en Gemeentelijk Rioleringsplan (GWP, WP en GRP) wordt water op straat niet aangemerkt als wateroverlast. Water op straat is binnen het beleid aangemerkt als een verschijnsel, dat mag voorkomen en dat iedereen tijdelijk voor lief moet nemen. Het idee is daarbij, dat het verkeer, als er water op straat staat, haar rijgedrag aanpast. Als verkeersdeelnemers dat niet doen en als dit tot overlast leidt is dit geen wateroverlast in de zin, dat de capaciteit van het riool vergroot moet worden. Is er permanent water op straat of nog lange tijd nadat een regenbui is afgelopen, dan is er sprake van een verstopping of ander probleem in het riool. Wateroverlast in de zin van het vastgestelde beleid houdt in het onderlopen van kelders en kruipruimtes, het overstromen van woningen etcetera.
- Overigens zal verharding van een gedeelte van De Eng niet leiden tot wateroverlast, mits de ontwikkelaar opgelegd krijgt –hetgeen het geval zal zijn- om al het hemelwater in de bodem te infiltreren. Afvalwater van de nieuwe woningen zal wel leiden tot extra afvalwater in het riool. Op dit moment is nog niet duidelijk waar het afvalwater van de woningen aangesloten wordt. In verhouding tot de hoeveelheid regenwater in het gemengde stelsel van de Beukenlaan zal de hoeveelheid extra afvalwater klein zijn. Om zeker te zijn, dat het extra afvalwater niet tot een overschrijding van de bestaande rioolcapaciteit leidt, zal door burgemeester en wethouders aan de ontwikkelaar opgelegd worden om het bestaande riool van de ontsluiting op de Beukenlaan tot aan de Vrijheidsweg te vergroten.

### **CONCLUSIE:**

***De zienswijzen nrs. 15 en 42 zijn ONTVANKELIJK.***

***Deze 2 zienswijzen zijn ONGEGROND.***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen NIET aangepast.***

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
18.	<p><b>Tussen Chalonhof en Beukenlaan: Tegengaan sluipverkeer via de inrit aan de Beukenlaan naar de achtergelegen wijk. Dit in het kader van de nieuw te bouwen woningen aan de Chalonhof/Beukenlaan.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> Gelet op de in de zienswijze geformuleerde wens om ter plaatse sluipverkeer tegen te gaan is het vanuit verkeerskundig oogpunt aangewezen om de nieuw te bouwen woningen op de locatie tussen Chalonhof en Beukenlaan niet via de Beukenlaan te ontsluiten. In die zin is het afsluiten van een mogelijke doorgang een vertroebeling van het beleid op het opheffen van afsluitingen van wegen. Echter: geconstateerd moet worden, dat vanuit de inspraakfase voor het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng", alsmede in de voorbereidende fase daarvoor, alsook vanuit de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng", is gebleken, dat de direct omwonenden in zijn algemeenheid positief zijn over het nieuwbouwplan voor de locatie tussen Chalonhof en Beukenlaan. Tegen de nieuwbouw van woningen op deze locatie bestaat op zich geen bezwaar. Met uitzondering evenwel van de ontsluiting. Met andere woorden: er bestaat een draagvlak voor de nieuwbouw van woningen ter plaatse. Echter, dit draagvlak bestaat absoluut niet bij een ontsluiting voor de auto via de Chalonhof.</p> <p>In het Collegeprogramma 2010-2014 is in 'programma 5 -Wonen en ruimtelijke ordening' aangegeven, dat projectontwikkelaars zelf moeten zorgen voor draagvlak bij omwonenden voor bouwplannen, die afwijken van de bestemming. Daaraan is vervolgens toegevoegd: 'burgemeester en wethouders zullen bouwplannen, die -onder meer- geen draagvlak hebben, niet in behandeling nemen.'</p> <p>In dat verband hebben burgemeester en wethouders in de nota van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" geconstateerd, dat vanuit de inspraakfase is gebleken, dat er een zeker maatschappelijk draagvlak bestaat voor de nieuwbouwlocatie tussen Chalonhof en Beukenlaan indien als randvoorwaarde de ontsluiting hiervan op de Beukenlaan plaatsvindt. Een ontsluiting van deze nieuwbouwlocatie op de Beukenlaan kan derhalve op het meeste draagvlak rekenen.</p> <p>Gelet hierop laten burgemeester en wethouders, alle belangen afwegende, het draagvlak voor woningbouw ter plaatse zwaarder wegen dan de hiervoor weergegeven overwegingen vanuit verkeerskundig oogpunt. In dat verband handhaven burgemeester en wethouders de in artikel 27.6.1.g. opgenomen randvoorwaarde bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, dat de nieuw te bouwen woningen op de locatie tussen Chalonhof en Beukenlaan worden ontsloten via de Beukenlaan.</p> <p>Overigens kan mogelijk sluipverkeer in de praktijk worden tegen gegaan door het treffen van verkeerskundige maatregelen, zoals het aanbrengen van sluisen, drempels, paaltjes en dergelijke.</p> <p><i>N.B.</i> Degene die de zienswijzen naar voren heeft gebracht onderschrijft overigens de ontsluiting van de nieuwbouwlocatie op de Beukenlaan.</p>

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

**CONCLUSIE:**

***De zienswijze nr. 18 is ONTVANKELIJK.***

***Deze zienswijze is GEGROND.***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze NIET aangepast.***



**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
24; 28	<p><b>Veldweg 2B: Voor de werkplaats tot maximaal categorie 3 een uitsterfregeling in het bestemmingsplan opnemen. Expliciete vlakken aangeven met betrekking tot buitenopslag, opslagloods en loods materieelbeheer en kantoren. Daarnaast een uitsterfregeling tot maximaal categorie 2 opnemen. Op bouwvlak voor opslagloods een specifieke aanduiding "opslag/opslagdoeleinden categorie 1 en 2" opnemen. Voor buitenopslag op achterterrein een specifieke aanduiding "opslag/opslagdoeleinden categorie 1 en 2" (op het terrein) opnemen. Regelen dat geen verdere uitbreiding van activiteiten kan en mag plaatsvinden. De voor bedrijfsactiviteiten gebruikte totale bedrijfsoppervlakte ligt inmiddels boven de 1000 m2. Dat is boven de kritische grenswaarde van categorie 2 aannemingsbedrijf. Doordat het bestaande bedrijf niet meer binnen een categorie 2 bedrijf valt een expliciete uitsterfregeling opnemen.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> Het perceel Veldweg 2B is in het geldende bestemmingsplan "De Zuidelijke Eng" (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 1990) opgenomen met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (cat. BV)'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven met de daarvoor benodigde bedrijfsgebouwen, andere bouwwerken, andere werken en open terreinen, zoals opslag-, los- en laadplaatsen en parkeerterreinen. Binnen deze bestemming zijn alleen bedrijfsactiviteiten toegestaan, die vallen binnen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De machinale houtbewerking (categorie 3) valt onder het overgangsrecht. In het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" is dit perceel grotendeels opgenomen met de bestemming 'Bedrijf'. Het geheel toestaan van categorie 3-activiteiten op dit perceel zou dus een verruiming betekenen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Gelet op de omgeving met gemengde functies (waaronder wonen) en op de VNG-brochure milieuzonering, ligt deze verruiming niet in de rede. Met andere woorden: van oudsher ligt er op het perceel Veldweg 2B een bedrijfsbestemming. De visie van burgemeester en wethouders is om consoliderend te bestemmen en om overgangsrechtelijke situaties positief te bestemmen. Het opnemen van allerlei beperkingen (uitsterfregelingen) zoals in de naar voren gebrachte zienswijzen wordt voorgesteld, doet afbreuk aan die visie.</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b><i>De zienswijzen nrs. 24 en 28 zijn ONTVANKELIJK.</i></b></p> <p><b><i>Deze 2 zienswijzen zijn ONGEGROND.</i></b></p> <p><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen NIET aangepast.</i></b></p>

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
29.	<p><b>Tussen Chalonhof en Beukenlaan: Bestemming "Tuin" uit oude bestemmingsplan op strook grond tussen Chalonhof 126 en 128 handhaven en derhalve uit het wijzigingsgebied halen. Strook grond is te smal voor eventuele ontsluitingsweg voor autoverkeer.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> Het perceel grond tussen Chalonhof 126 en 128 is geen parkeerterrein. Het is niet als zodanig ingericht, het is slechts bestraat. Bij de bouw van de bestaande Chalonhof is reeds rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de Chalonhof in de vorm van de mogelijkheid voor een doorgang tussen Chalonhof 126 en 128. Met dit logische vervolg in de verkeersstructuur ontstaat één wijk met een verkeerskundige samenhang. De breedte van het perceel grond tussen Chalonhof 126 en 128 is ongeveer 9 meter en is als zodanig voldoende voor het gewenste wegprofiel. Met andere woorden: voor de ontsluiting van de Chalonhof is het hiervoor genoemde perceel grond belangrijk. De doorgang ter plaatse is breed genoeg voor een woonstraat met tweerichting verkeer en enige ruimte aan weerszijden. Het is ongewenst om auto's van en naar de bestaande en de nieuwe woningen te laten omrijden.</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b><i>De zienswijze nr. 29 is ONTVANKELIJK.</i></b></p> <p><b><i>Deze zienswijze is ONGEGROND.</i></b></p> <p><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze NIET aangepast.</i></b></p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
32.	<p><b>Chalonhof 143/145 en 127/129: Groenstrook ter plaatse wijzigen van verkeersbestemming naar een (wijk)groenbestemming conform het feitelijk gebruik van de strook.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> In het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" is de betreffende strook gemeentegrond opgenomen met de bestemming 'Verkeer'. In de Nota van inspraak en vooroverleg over dit voorontwerpbestemmingsplan is door burgemeester en wethouders geconcludeerd, dat in beide bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen - Wijkgroen' ingevolge de bestemmingsomschrijvingen voet- en fietspaden mogelijk zijn. Daarom is in de hiervoor genoemde Nota van inspraak en vooroverleg geconcludeerd, dat het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" naar aanleiding van de betreffende inspraakreactie niet wordt aangepast.</p> <p>Geconstateerd moet worden, dat in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" de betreffende strook grond -gelet op het door burgemeester en wethouders in de hiervoor genoemde Nota van inspraak en vooroverleg gestelde- abusievelijk toch is opgenomen met de bestemming 'Groen - Wijkgroen'. Bedacht dient in dit verband te worden, dat bij de plansystematiek bij de keuze voor de bestemming voor 'groen' er voor is gekozen om het groen uit de hoofdgroenstructuur en het structurele wijkgroen allebei een aparte bestemming te geven, te weten respectievelijk 'Groen - Structuurgroen' en 'Groen - Wijkgroen'. Al het overige groen krijgt de bestemming 'Verkeer'. Van belang is op te merken, dat dit niet wil zeggen, dat de groene inrichting ter plaatse automatisch wijzigt naar verharding of iets dergelijks. Deze in de zienswijze naar voren gebrachte strook gemeentegrond heeft een groene inrichting, maar behoort niet toe aan het structurele wijkgroen. Vanuit groenkundig oogpunt is hier zelfs sprake van restgroen. Met andere woorden: dit (rest)groen draagt op geen enkele wijze bij aan de groene leefomgeving. Hieruit volgt, dat het dan ook niet aangewezen is, dat deze strook met een groene inrichting een bestemming 'Groen - Wijkgroen' dient te krijgen casu quo te behouden. Net als al het andere restgroen, maar ook buurt- en woongroen, hoort deze strook - wederom- de bestemming 'Verkeer' te krijgen.</p> <p>De op de verbeelding ter plaatse abusievelijk opgenomen bestemming 'Groen - Wijkgroen' wordt derhalve gewijzigd naar de aanvankelijk ook opgenomen bestemming 'Verkeer'.</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b><i>De zienswijze nr. 32 is ONTVANKELIJK.</i></b></p> <p><b><i>Deze zienswijze is ONGEGROND.</i></b></p> <p><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze WEL aangepast.</i></b></p> <p><b><u>Aanpassing op de verbeelding:</u></b> <b><i>de op de strook grond tussen de percelen Chalonhof 143/145 en 127/129 abusievelijk opgenomen bestemming 'Groen - Wijkgroen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'.</i></b></p>

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
36.	<p><b>Dalweg 77-79: De opgenomen maximale bouwhoogte wijzigen van 3,30 meter in 7 meter.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> Het perceel Dalweg 75-79 heeft in het geldende bestemmingsplan "Oostelijke Eng 2003" deels de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden (M)' en deels de bestemming 'Detailhandel (D)'. Gelet op de huidige functie van dit pand als maatschappelijk centrum is in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" ter plaatse de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Voorts gelet op de wens van degene die de zienswijze naar voren heeft gebracht om de winkelfunctie weer terug te krijgen hebben burgemeester en wethouders er mee ingestemd om deze deels in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" mogelijk te maken door middel van de bestemming 'Detailhandel', een en ander conform het geldende bestemmingsplan "Oostelijke Eng 2003". Degene die de zienswijze naar voren heeft gebracht heeft op 27 januari 2012 -dus buiten de termijn voor het naar voren brengen van een zienswijze- ter verduidelijking van de naar voren gebrachte zienswijze een schetstekening ingediend voor het aanbrengen van een eerste verdieping op het bestaande pand Dalweg 75-79. Stedenbouwkundig bezien is een dergelijke verhoging ongewenst, omdat hiermee op deze hoek de hoog-laagverhouding met de hogere flatgebouwen wordt aangetast. Ook worden de ramen in de zijgevels van de omliggende bestaande flatgebouwen door de gevraagde opbouw op twee meter afstand ingebouwd, hetgeen ongewenst is. Opgemerkt wordt nog, dat een eventuele uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden moet voldoen aan de parkeernorm/ parkeereis. De naar voren gebrachte zienswijze is onduidelijk hoe dit ter plaatse wordt opgelost, gezien het hoogteverschil en het ontbreken ter plaatse van ruimte om op het perceel Dalweg 75-79 extra parkeerplaatsen aan te leggen.</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b><i>De zienswijze nr. 36 is ONTVANKELIJK.</i></b></p> <p><b><i>Deze zienswijze is ONGEGROND.</i></b></p> <p><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze NIET aangepast.</i></b></p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
45; 48; 49; 50	<p><b>Tussen Molenstraat 137 en 157: Bezwaar tegen de geplande bouw van een verpleeghuis op deze locatie om reden van:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>a. Toename van de verkeers- en parkeerdruk.</b></li><li><b>b. Aantasting van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht, De Eng en de relatie met de waardevolle historische bebouwing aan de Molenstraat.</b></li><li><b>c. In verband met verplaatsing volkstuinten dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.</b></li><li><b>d. Kappen of gedeeltelijk amoveren monumentale bomen achter nr. 137. Heemtuin verdwijnt.</b></li><li><b>e. Waardedaling woning en ernstige aantasting woongenot wegens verloren gaan vrij uitzicht en landelijke rust.</b></li></ul> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Het verzorgingshuis Groot Engendaal aan het Boekweitland heeft, zoals veel andere instellingen, sinds 2007 een zogenaamde code rood. De 71 verzorgingsplaatsen zijn te klein en de voorzieningen te beperkt. Dat betekent in de meeste gevallen en ook hier, dat het gebouw niet meer voldoet aan de huidige eisen voor verzorgingsplekken, en bekeken diende te worden of de situatie te verbeteren viel. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 23 juni 2011 onder andere de locatie aan de Molenstraat aangewezen voor de vestiging van maatschappelijke doeleinden. Deze locatie is bedoeld voor een verpleeg- en zorgcomplex ter vervanging van (een deel van) het zorgcentrum Groot Engendaal, onderdeel van de stichting Zorgpalet Baarn-Soest.</p> <p>In dat verband is de locatie tussen Molenstraat 137 en 157 in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" opgenomen als wijzigingsgebied. In deze wijzigingsbevoegdheid is een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Daarbij is aangesloten bij de maximaal toegestane –en in de praktijk ook zijnde- bouwhoogte van 9 meter van de bestaande woningen aan de Molenstraat. Tevens is daarin opgenomen, dat de nieuwbouw zorgvuldig moet worden ingepast in de rand van de Eng, waarbij het groen zoveel mogelijk dient te worden gehandhaafd en de inzet van een landschapsarchitect is vereist.</p> <p>Op initiatief van burgemeester en wethouders heeft er bij de start van de nieuwbouwplannen voor Zorgpalet aan de Molenstraat vooroverleg plaatsgevonden tussen de Welstandscommissie en de architect van Zorgpalet. Dat vooroverleg heeft er voor gezorgd, dat de situering van de gebouwen zo is gewijzigd, dat enkele beeldbepalende bomen aan de Molenstraat kunnen worden behouden. Voorts heeft Zorgpalet op basis van de eerste schetsen een aantal besprekingen gevoerd met belanghebbenden en direct omwonenden. De deelnemers aan deze bijeenkomsten waren positief verrast over het uiterlijk en de vorm van het gebouw, dat met de puntdaken goed aansluit bij de omringende bestaande bebouwing aan de Molenstraat. Er bleken zorgen te zijn geweest over een mogelijk grote (lelijke) zorgflat. De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter, waarbij de goothoogte ten behoeve van lichttoetreding onder voorwaarden tot een maximale hoogte van 5 meter vanaf het peil mag worden doorbroken, was voldoende uitleg en gaf geen reden tot verdere discussie. Er is vertrouwen uitgesproken voor een goede inpassing in de rand van de Eng. Wat betreft de verschuiving van de volkstuinten is er een voorkeur om niet verder de Eng op te kruipen, maar deze parallel aan de Nieuweweg te situeren. Er wordt wel aandacht gevraagd voor een goede afscheiding van de volkstuinten met een haag. Bij de evaluatie van de gesprekken hebben burgemeester en wethouders samen met Zorgpalet vastgesteld, dat de sfeer tijdens de besprekingen goed en constructief was, waarbij opgemerkt moet worden, dat de direct omwonenden niet enthousiast zijn en zich zorgen maken over waardevermindering van hun woning en de aantasting van hun uitzicht.</p> <p>Met betrekking tot de in de naar voren gebrachte zienswijzen geformuleerde zorg van een toename van de verkeersdruk wordt het volgende opgemerkt. De maximale intensiteit in een straat mag 6.000 motorvoertuigen per etmaal zijn. In de Molenstraat wordt deze intensiteit niet gehaald, ook niet met de extra verkeersbewegingen door toevoeging van een verpleegtehuis. Ook wordt een zorg geuit</p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

- met betrekking tot de parkeerdruk. Voor elk bouwplan in de gemeente Soest wordt de parkeereis bepaald op basis van de vastgestelde parkeernormen. Hierbij wordt rekening gehouden met bestaand gebruik. De parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden aangelegd.
- b. Met name door de volgende in de wijzigingsbevoegdheid geformuleerde randvoorwaarden wordt voorkomen, dat het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht, De Eng en de relatie met de waardevolle historische bebouwing aan de Molenstraat, worden aangetast:
- de nieuwbouw dient zorgvuldig te zijn ingepast in de randen van de Eng; -de inzet van een landschapsarchitect is vereist; -de groene uitstraling van het gebied dient gewaarborgd te blijven; -het plan voor de maatschappelijke bestemming is aantoonbaar verantwoord ingepast in de omgeving; -de bouwhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 9 meter.
- c./d. Naar voren gebracht wordt, dat in verband met de verplaatsing van de volkstuinten archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Alsmede dat er sprake zal zijn van het kappen of gedeeltelijk amoveren van monumentale bomen en het verdwijnen van de heemtuin. In de regel in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" betrekking hebbende op de wijzigingsbevoegdheid is eveneens bepaald, dat door middel van onderzoeken is aangetoond, dat er geen onevenredige schade voor het milieu, flora en fauna, verkeerslawaaï, verkeer en parkeren, waterafvoer, bodem en archeologische waarden ontstaat.
- e. In de zienswijzen wordt naar voren gebracht, dat er sprake is van waardedaling van de woning en een ernstige aantasting van het woongenot wegens het verloren gaan van vrij uitzicht en landelijke rust. In artikel 6.1.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald, dat burgemeester en wethouders degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van –onder meer- een bepaling van een planwijziging, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen. Gelet op het systeem van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan een aanvraag om planschadevergoeding worden gedaan nadat het wijzigingsplan door burgemeester en wethouders is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Overigens is één van de randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie tussen Molenstraat 137 en 157, dat er tussen de aanvrager en de gemeente Soest een regeling is getroffen over onder meer de planschade.

### **CONCLUSIE:**

***De zienswijzen nrs. 45, 48, 49 en 50 zijn ONTVANKELIJK.***

***Deze 4 zienswijzen zijn ONGEGROND.***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen NIET aangepast.***

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
47.	<p><b>Molenstraat 135: verzoek om op dit perceel achter de bestaande woning een seniorenwoning te bouwen.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" is de bestaande woning Molenstraat 135 opgenomen met de bestemming 'Wonen'. Het hoofdgebouw, zijde de bestaande woning, mag uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken, zijde aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mogen binnen deze woonbestemming, zowel binnen als buiten het hiervoor genoemde bouwvlak worden gebouwd.</p> <p>In de naar voren gebrachte zienswijze is de wens geformuleerd om te komen tot nieuwbouw van een woning achter de bestaande woning op dit perceel. Deze nieuwe woning is gesitueerd op grond, die in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" is opgenomen met de bestemming 'Tuin'. In dit ontwerpbestemmingsplan hebben de onbebouwde gronden en gronden, die vrij dienen te blijven van bebouwing bij een woning, de bestemming 'Tuin' gekregen. In nieuwe situaties wordt het zogenaamde bouwen van –nieuwe- woningen achter andere –bestaande- woningen vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet toegestaan. Ook al gaat het om een incidenteel geval, bedacht dient te worden, dat dit opgevat kan worden als een precedent voor soortgelijke aanvragen. De redenen om het bouwen van woningen achter andere woningen niet toe te staan zijn de bereikbaarheid (de bereikbaarheid is slecht, voor de postbode, voor bezoek, voor verhuizingen, voor huisvuil ophalen, voor zorg en voor de brandweer), de sociale controle (op de toegangsweg naar het binnenterrein is het toezicht minder dan op de openbare weg, zodat de kans op ongewenst gedrag groter is), de hinder van bewoning (de beleving en het gebruik van de omringende tuinen kunnen lijden onder een woning in de onmiddellijke nabijheid) en het parkeren (in veel gevallen vindt het parkeren plaats op de openbare weg, in ieder geval van bezoekers. De druk op de parkeer capaciteit wordt daardoor groter).</p> <p>Kortom: bouwen van woningen achter woningen leidt –ook in het geval van de hier naar voren gebrachte zienswijze- tot een ongewenste verdichting.</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b><i>De zienswijze nr. 47 is ONTVANKELIJK.</i></b></p> <p><b><i>Deze zienswijze is ONGEGROND.</i></b></p> <p><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze NIET aangepast.</i></b></p>

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
52.	<p><b>Molenweg 11: in het huidige bestemmingsplannen zijn 2 bouwvlakken voorzien van 10 bij 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze bouwvlakken vergroot naar 10 bij 12 meter. Huidige afmetingen bouwvlakken handhaven. Bouwhoogte beperken tot één bouwlaag.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> In de zienswijze wordt naar voren gebracht, dat in het geldende bestemmingsplan twee bouwvlakken van 8 bij 10 meter zijn opgenomen. Dat is niet juist. Het perceel Molenweg 11 is in het geldende bestemmingsplan "De Zuidelijke Eng" opgenomen binnen de bestemming 'Eengezinshuizen (cat. EB)'. De bestaande woning Molenweg 11 heeft in het vigerende bestemmingsplan "De Zuidelijke Eng" een bebouwingsvlak gekregen van 8 bij 14 meter. Voor de nieuwbouw van een naastliggende woning is in het geldende bestemmingsplan "De Zuidelijke Eng" een bebouwingsvlak opgenomen van 8 bij 12 meter. In het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" is uitgegaan van een standaardmaat van bouwvlakken van 10 bij 12 meter. Bedacht dient te worden, dat in het algemeen voor een bouwvlak van een vrijstaande woning in Soest een breedte van 8 meter en een diepte van 12 meter wordt aangehouden. Ten behoeve van het perceel Molenweg 11 is in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" een breedte van 10 meter aangegeven, omdat een bestaande woning breder is dan 8 meter. Het is de bedoeling, dat het bouwvlak voldoende ruimte biedt voor de bestaande bouw en voor vervangende nieuwbouw. Daarnaast is in het geldende bestemmingsplan "De Zuidelijke Eng" bepaald, dat de goothoogte van een eengezinshuis niet meer dan 4,50 meter mag bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" is ter plaatse een maximale goothoogte van 4 meter opgenomen. Met deze laatste hoogte wordt aangesloten bij de maximaal toegestane goothoogte van de omliggende woningen. De bouwhoogte is een bouwlaag met kap, waarbij de goot iets hoger mag zijn dan een bouwlaag (een bouwlaag + één meter).</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b><i>De zienswijze nr. 52 is ONTVANKELIJK.</i></b></p> <p><b><i>Deze zienswijze is ONGEGROND.</i></b></p> <p><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze NIET aangepast.</i></b></p>



**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

<b>NR.</b>	<b>SAMENVATTING ZIENSWIJZE</b>
<b>54.</b>	<p><b>Parklaan 1: op achterperceel ontbreekt de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – dieren.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> Op de bij het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" behorende verbeelding is ter plaatse een kleiner gedeelte aangeduid voor dieren als op grond van het overgangsrecht is toegestaan. Deze omissie wordt hersteld.</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b><i>De zienswijze nr. 54 is ONTVANKELIJK.</i></b></p> <p><b><i>Deze zienswijze is GEGROND.</i></b></p> <p><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze WEL aangepast.</i></b></p> <p><b><i>Aanpassing op de verbeelding:</i></b> <b><i>Nabij perceel Parklaan 1 begrenzing van de grond met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dieren' aanpassen.</i></b></p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
55.	<p><b>Parklaan 1 en 3: wens tot vergroting bestemming 'Wonen' en bouwvlak.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> In de zienswijze wordt naar voren gebracht, dat de bestaande erker buiten het bouwvlak valt. Tevens wordt een breder bouwvlak wenselijk geacht. De woningen Parklaan 1 en 3 zijn in het geldende bestemmingsplan "Parklaan" opgenomen met de bestemming 'Eengezinshuizen (cat. EB)'. De woningen zijn binnen deze woonbestemming opgenomen met een bebouwingsvlak van 10 bij 15 meter. In het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" zijn de bestaande woningen Parklaan 1 en 3 opgenomen met de bestemming 'Wonen', waarbij op de verbeelding een bouwvlak van 12 bij 15 meter is opgenomen. Er is dus geen sprake van een kleiner bouwvlak. Integendeel. In de zienswijze wordt voorts naar voren gebracht de wens om meer vrijheid voor het plaatsen van bijgebouwen. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken, zoals hiervoor omschreven, is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Hiermee wordt voorkomen, dat percelen dichtslibben. Hierdoor blijft er een zekere groene, open ruimte gehandhaafd. De betekenis van de Parklaan is vooral van cultuurhistorische en landschappelijke aard en verdient in dat opzicht bescherming evenals de unieke woonomgeving. Geconstateerd moet worden, dat de in de zienswijze naar voren gebrachte percelen Parklaan 1 en 3 breed van opzet zijn en ruim uitzicht bieden op de Eng. Dit is voor Soest een belangrijke cultuurhistorische waarde: de Eng zelf, maar ook het zicht op de Eng vanaf de openbare weg, zijnde de Parklaan. Om die reden wordt de in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" op de percelen Parklaan 1 en 3 opgenomen bestemming 'Wonen', waarin zich niet alleen het bouwvlak met het hoofdgebouw bevindt, en waarin ook bijgebouwen mogen worden opgericht, klein –maar tegelijkertijd niet onnodig beperkend- gehouden. Wel is het genoemde bouwvlak groter gemaakt dan de bestaande hoofdgebouwen om voldoende grote woningen te kunnen hebben. Samenvattend wordt gesteld, dat vanuit stedenbouwkundige en cultuurhistorische overwegingen door de situering van de plaats voor bijbehorende bouwwerken achter het hoofdgebouw zeker is gesteld, dat de bestaande zichtlijnen richting de Eng blijven gewaarborgd en gehandhaafd. Ter aanvulling wordt hier vermeld, dat voor het plangebied langs de Eng een beeldkwaliteitplan geldt, te weten Beeldkwaliteitplan "Flanken van De Eng". Dit beeldkwaliteitplan geeft, zoals de titel al zegt, richtlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied langs de Eng. De flanken van de Eng vormen een markant gebied binnen Soest. Het is derhalve onwenselijk de bestaande waardevolle zichtlijnen te frustreren door het toestaan van bebouwing in de vorm van bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen, op de naast de bestaande woningen liggende gronden.</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b><i>De zienswijze nr. 55 is ONTVANKELIJK.</i></b></p> <p><b><i>Deze zienswijze is ONGEGROND.</i></b></p> <p><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze NIET aangepast.</i></b></p>

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
56.	<p><b>Veldweg 19: wil een paddock realiseren.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> Een paddock is een omheinde plaats in een weiland, vooral voor merries en haar veulens. De woning Veldweg 19 is met de bijbehorende grond in het vigerende bestemmingsplan "De Zuidelijke Eng" opgenomen binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden-AD (van landschappelijke en cultuurhistorische waarde)'. Op gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. In het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" is het perceel Veldweg 19 met de bestaande woning, de bijbehorende bouwwerken, en de onbebouwde gronden, ingepast met respectievelijk de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden'. Op grond met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn perceelafscheidings en verlichting rondom een aangeduide paardenbak niet toegestaan.</p> <p>Degene die de zienswijze naar voren heeft gebracht wenst een paddock te creëren op grond met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De als zodanig bestemde gronden zijn ter plaatse mede voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dieren'. Gronden voorzien van deze functieaanduiding zijn bedoeld voor het weiden en/of laten weiden van dieren. Het laten staan en lopen van paarden ter plaatse is niet met de bestemming 'Agrarisch met waarden' in overeenstemming. Als zodanig bestemde gronden zijn namelijk bestemd voor akkerbouw.</p> <p>De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Zuidelijke Eng zijn hoog. Er is sprake van een gaaf, oorspronkelijk en herkenbaar landschap. In dit verband dient bedacht te worden, dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de Zuidelijke Eng onder meer ook ligt in het eeuwenlange gebruik als akkergronden. Het gebruik als akkerbouwgebied maakt de Zuidelijke Eng belangrijk voor de identiteit van Soest. Het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" bestendigt dit oorspronkelijke gebruik, door het toekennen van de eerdergenoemde bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze waarden betreffen het gebruik als akkerland, de openheid van het gebied, de nog aanwezige zichtlijnen en de nog aanwezige karakteristieke terreinafscheidingen in de vorm van houtwallen etcetera.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" is het gebruik van de gronden op de Zuidelijke Eng voor beweiding van vee uitgesloten. Wel is op een aantal percelen al gedurende langere tijd sprake van beweiding. Voor deze percelen hebben burgemeester en wethouders getracht handhavend op te treden. In een uitspraak van de Raad van State van 13 april 2004 is de gemeente voor het merendeel van de situaties –het gemeentelijke beleid is het tegengaan van nieuwe gevallen van beweiding en van de aanleg van paardenbakken- in het gelijk gesteld. Op een aantal percelen is echter sprake van het overgangsrecht en kan wel beweiding van vee plaatsvinden. Ook is in een aantal situaties sprake van aanwezige rijbakken, die eveneens in het overgangsrecht zijn opgenomen.</p> <p>Het essentiële kenmerk van overgangsrecht is, dat het gebruik betreft dat ongewenst is, maar dat niet kan worden opgeheven, omdat het al zo lang heeft plaatsgevonden. Het uitbreiden of intensiveren van dit gebruik, zoals thans door degene die de zienswijze naar voren heeft gebracht, wordt gewenst, is echter uitgesloten. Het creëren van een paddock is een intensivering van het gebruik, want bestaand grasland verdwijnt ten behoeve van zand en er is sprake van hekwerken of paaltjes met linten.</p>

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

**CONCLUSIE:**

***De zienswijze nr. 56 is ONTVANKELIJK.***

***Deze zienswijze is ONGEGROND.***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze NIET aangepast.***

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
60.	<p><b>Soesterengweg 8a: wil op commerciële basis het volgende kunnen uitvoeren: productpresentaties; bedrijfspresentaties; kleinschalige TV-opnames, zoals interieur-, kook- en praatprogramma's; kleinschalige beurzen; jubileumevenementen; en veilingen, bijv. antiek, auto's etc.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> Het perceel Soesterengweg 8 is in het geldende bestemmingsplan "Noordelijke Eng" (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 1995) opgenomen met de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Het pand Soesterengweg 8 en 8a is in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" opgenomen met de bestemming 'Wonen'. Het in de zienswijze geformuleerde verzoek valt niet onder de binnen de bestemming 'Wonen' toegestane uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Eén van de randvoorwaarden daarbij is namelijk, dat het beroep of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend. Blijkens het gestelde in de naar voren gebrachte zienswijze is dat niet het geval. Met het in de naar voren gebrachte zienswijze geformuleerde verzoek kan evenwel, gelet op de ligging en de grootte van het perceel en het bestaande pand, worden ingestemd. Ten behoeve van dit gebruik zal op de verbeelding en in de regels worden toegevoegd, dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – besloten bijeenkomsten' mede zijn bestemd voor: uitsluitend een ruimte voor besloten vergaderingen, bijeenkomsten, expositie, educatieve projecten, rondleidingen en natuur- en milieulesen alsmede voor bijeenkomsten, zoals na een begrafenis, een bruiloft, een verjaardag, een bedrijfsreceptie, een familiebijeenkomst, en lezingen is toegestaan. Voorts dient conform de bestaande regel betrekking hebbende op de bestemming 'Wonen' te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgelegd in de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds (1<sup>e</sup> herziening) d.d. 18 februari 2010.</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b><i>De zienswijze nr. 60 is ONTVANKELIJK.</i></b></p> <p><b><i>Deze zienswijze is GEGROND.</i></b></p> <p><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze WEL aangepast.</i></b></p> <p><b><i>Aanpassing op de verbeelding: op het perceel Soesterengweg 8a wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – besloten bijeenkomsten' opgenomen.</i></b></p> <p><b><i>Aanpassing in de regels: artikel 16.1.1.: "ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – besloten bijeenkomsten': uitsluitend een ruimte voor besloten vergaderingen, bijeenkomsten, expositie, educatieve projecten, rondleidingen en natuur- en milieulesen alsmede voor bijeenkomsten, zoals na een begrafenis, een bruiloft, een verjaardag, een bedrijfsreceptie, een familiebijeenkomst, en voor lezingen."</i></b></p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
63, 69	<p><b>Beukenlaan 9: Gronden hierachter kunnen worden gewijzigd van een agrarische bestemming met een landschappelijke waarde naar een woongebied. Tegen een bestemmingswijziging om redenen dat:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>a. landschappelijke karakter van De Eng wordt aangetast;</b></li><li><b>b. niet gerust op bebouwing in verband met het aanwezige gif.</b></li><li><b>c. Voorts tegen bebouwing vanwege: het pand Beukenlaan 9 is uitgekozen vanwege de rust en het uitzicht. Praktijk voor Leerproblemen zou moeten verhuizen.</b></li><li><b>d. Door toename verkeersdruk ontstaat een risico voor de verkeersveiligheid.</b></li></ul> <p><b>Beukenlaan 11:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>e. bezwaar tegen bouwplannen achter dit perceel. Deze gaan ten koste van wooncomfort, privacy, uitzicht en rust.</b></li></ul> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. Deze Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Ter plaatse van de nieuwbouwlocatie tussen Chalonhof en Beukenlaan wordt de bouw van maximaal 20 grondgebonden woningen mogelijk geacht. Dit aantal is een bescheiden gedeelte van het in totaal te realiseren aantal woningen in Soest. Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' (tussen Chalonhof en Beukenlaan) zijn in totaal maximaal 20 grondgebonden woningen toegestaan.</li><li>b. De ligging van de voormalige stortplaats is bekend en daarmee is in de planvorming rekening gehouden. De geplande nieuwbouw is gesitueerd buiten de contouren van deze voormalige stortplaats. Het ontwikkelingsgebied tussen Chalonhof en Beukenlaan is beperkt vanwege de contouren van de aanwezige voormalige stortplaats.</li><li>c. Bij de ontwikkeling van deze nieuwbouwlocatie zal onder meer zorg gedragen moeten worden voor een goede overgang naar de Eng (bijvoorbeeld vrijstaande woningen en voorkanten naar de Eng gericht) en zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met het aanwezige groen. Bomen moeten zoveel als mogelijk behouden blijven. Geconstateerd moet worden, dat het karakter van dit gebied in zekere mate zal veranderen door de bouw van maximaal 20 woningen. De invloed van dit bescheiden bouwplan op het landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de Eng is echter beperkt aangezien het hier om een excentrisch gelegen terrein gaat, dat vanaf de doorgaande wegen en paden over de Eng nauwelijks beleefbaar is. Woningen leveren over het algemeen weinig overlast op.</li><li>d. Het is vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk om nieuwe aansluitingen op de hoofdwegenstructuur -waarvan onder meer de Beukenlaan deel uitmaakt- te maken, omdat de doorstroming wordt belemmerd door afslaand verkeer. Juist op de Beukenlaan, waar vanuit het verleden door de lintbebouwing veel inritten aanwezig zijn, is het vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk deze situatie te verslechteren. Met een nieuwe aansluiting op de hoofdwegenstructuur ontstaat een potentieel gevaarlijke situatie door afslaand verkeer. Gezien het cluster van aansluitingen (Vrijheidsweg, Beetzlaan, Wiardi Beckmanstraat) is het vanuit verkeerskundig oogpunt op de locatie Chalonhof/Beukenlaan extra ongewenst hier een nieuwe zijstraat toe te voegen. Bovendien heeft een aansluiting op de Beukenlaan waar een maximum snelheid van 50 km/h geldt, een groot effect op de verkeersveiligheid. Gevolgen voor de verkeersveiligheid in het geval van ontsluiten via de bestaande Chalonhof worden niet verwacht. De wegen zijn ingericht als 30km-zone en de huidige ontsluiting van Chalonhof via de Waldeck Pymontlaan heeft voldoende capaciteit. Bovendien is er bij de bouw van de bestaande Chalonhof al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de Chalonhof in de vorm van de mogelijkheid voor een doorgang tussen Chalonhof 126 en 128. Met dit logisch vervolg in de verkeersstructuur ontstaat verkeerskundig</li></ul>

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

bezien één wijk met een verkeerskundige samenhang.

Echter: geconstateerd moet worden, dat vanuit de inspraakfase voor het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng", alsmede in de voorbereidende fase daarvoor, alsook vanuit de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng", is gebleken, dat de direct omwonenden in zijn algemeenheid positief zijn over het nieuwbouwplan voor de locatie tussen Chalonhof en Beukenlaan. Tegen de nieuwbouw van woningen op deze locatie bestaat op zich geen bezwaar. Met uitzondering evenwel van de ontsluiting.

Met andere woorden: er bestaat een draagvlak voor de nieuwbouw van woningen ter plaatse. Echter, dit draagvlak bestaat absoluut niet bij een ontsluiting voor de auto via de Chalonhof.

In het Collegeprogramma 2010-2014 is in 'programma 5 -Wonen en ruimtelijke ordening' aangegeven, dat projectontwikkelaars zelf moeten zorgen voor draagvlak bij omwonenden voor bouwplannen, die afwijken van de bestemming. Daaraan is vervolgens toegevoegd: 'burgemeester en wethouders zullen bouwplannen, die -onder meer- geen draagvlak hebben, niet in behandeling nemen.'

In dat verband hebben burgemeester en wethouders in de nota van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" geconstateerd, dat vanuit de inspraakfase is gebleken, dat er een zeker maatschappelijk draagvlak bestaat voor de nieuwbouwlocatie tussen Chalonhof en Beukenlaan indien als randvoorwaarde de ontsluiting hiervan op de Beukenlaan plaatsvindt. Een ontsluiting van deze nieuwbouwlocatie op de Beukenlaan kan derhalve op het meeste draagvlak rekenen.

Gelet hierop laten burgemeester en wethouders, alle belangen afwegende, het draagvlak voor woningbouw ter plaatse zwaarder wegen dan de hiervoor weergegeven overwegingen vanuit verkeerskundig oogpunt. In dat verband handhaven burgemeester en wethouders de in artikel 27.6.1.g. opgenomen randvoorwaarde bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, dat de nieuw te bouwen woningen op de locatie tussen Chalonhof en Beukenlaan worden ontsloten via de Beukenlaan.

- e. In de zienswijzen wordt naar voren gebracht, dat er sprake is van waardedaling van de woning en een ernstige aantasting van het woongenot wegens het verloren gaan van vrij uitzicht en landelijke rust. In artikel 6.1.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald, dat burgemeester en wethouders degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van -onder meer- een bepaling van een planwijziging, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen. Gelet op het systeem van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan een aanvraag om planschadevergoeding worden gedaan nadat het wijzigingsplan door burgemeester en wethouders is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Overigens is één van de randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie tussen Chalonhof en Beukenlaan, dat er tussen de ontwikkelaar en de gemeente Soest een regeling is getroffen over onder meer de planschade.

**CONCLUSIE:**

***De zienswijzen nrs. 63 en 69 zijn ONTVANKELIJK.***

***Deze 2 zienswijzen zijn ONGEGROND.***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen NIET aangepast.***

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
65.	<p><b>a. Molenstraat tussen 137 en 157: 1) Bezwaar tegen de locatie van Groot Engendaal aan de Molenstraat. 2) Goot- en bouwhoogte sluit niet aan op omringende woningen. 3) Hoge bomen verdwijnen alsook de heemtuin. 4) Opnieuw wordt een stuk van de Zuider Eng afgenomen. 5) Nabij gelegen akkerland met waarde wordt gebruikt voor nieuwe volkstuinen. In het bestaande volkstuinencomplex liggen veel percelen er ongebruikt bij. Voor nieuwe volkstuinen kan ook buiten de Zuider Eng een vervangende plaats worden gezocht.</b></p> <p><b>b. Nieuweweg: 1) Akkers aan de Nieuweweg de status geven van beschermd dorpsgezicht. 2) Vastleggen in het bestemmingsplan.</b></p> <p><b>c. Van Goyenlaan: 1) Akkers aan de Van Goyenlaan tegenover de woningen nrs. 209 t/m 217 de status geven van beschermd dorpsgezicht. 2) Vastleggen in het bestemmingsplan.</b></p> <p><b>d. De Eng: 1) Bezwaar dat een deel van de percelen op basis van overgangsrecht wordt gebruikt voor het weiden van dieren. 2) Ook bezwaar tegen paardenbakken.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. 1) Het verzorgingshuis Groot Engendaal aan het Boekweitland heeft, zoals veel andere instellingen, sinds 2007 een zogenaamde code rood. De 71 verzorgingsplaatsen zijn te klein en de voorzieningen te beperkt. Dat betekent in de meeste gevallen en ook hier, dat het gebouw niet meer voldoet aan de huidige eisen voor verzorgingsplekken, en bekeken diende te worden of de situatie te verbeteren viel. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 23 juni 2011 onder andere de locatie aan de Molenstraat aangewezen voor de vestiging van maatschappelijke doeleinden. Deze locatie is bedoeld voor een verpleeg- en zorgcomplex ter vervanging van (een deel van) het zorgcentrum Groot Engendaal, onderdeel van de stichting Zorgpalet Baarn-Soest. In dat verband is de locatie tussen Molenstraat 137 en 157 in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" opgenomen als wijzigingsgebied.</p> <p>2) In deze wijzigingsbevoegdheid is een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Daarbij is aangesloten bij de maximaal toegestane –en in de praktijk ook zijnde- bouwhoogte van 9 meter van de bestaande woningen aan de Molenstraat. Tevens is daarin opgenomen, dat de nieuwbouw zorgvuldig moet worden ingepast in de rand van de Eng, waarbij het groen zoveel mogelijk dient te worden gehandhaafd en de inzet van een landschapsarchitect is vereist.</p> <p>3) Op initiatief van burgemeester en wethouders heeft er bij de start van de nieuwbouwplannen voor Zorgpalet aan de Molenstraat vooroverleg plaatsgevonden tussen de Welstandscommissie en de architect van Zorgpalet. Dat vooroverleg heeft er voor gezorgd, dat de situering van de gebouwen zo is gewijzigd, dat een aantal beeldbepalende bomen aan de Molenstraat kunnen worden behouden. Voorts heeft Zorgpalet op basis van de eerste schetsen een aantal besprekingen gevoerd met belanghebbenden en direct omwonenden. De deelnemers aan deze bijeenkomsten waren positief verrast over het uiterlijk en de vorm van het gebouw, dat met de puntdaken goed aansluit bij de omringende bestaande bebouwing aan de Molenstraat. Er bleken zorgen te zijn geweest over een mogelijk grote (lelijke) zorgflat. De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter, waarbij de goothoogte ten behoeve van lichttoetreding onder voorwaarden tot een maximale hoogte van 5 meter vanaf het peil mag worden doorbroken, was voldoende uitleg en gaf geen reden tot verdere discussie. Er is vertrouwen uitgesproken voor een goede inpassing in de rand van de Eng. Wat betreft de verschuiving van de volkstuinen is er een voorkeur om niet verder de Eng op te kruipen, maar deze parallel aan de Nieuweweg te situeren. Er wordt wel aandacht gevraagd voor een goede afscheiding van de volkstuinen met een haag. Bij de evaluatie van de gesprekken hebben burgemeester en wethouders samen met Zorgpalet vastgesteld, dat de sfeer tijdens de besprekingen goed en constructief was, waarbij opgemerkt moet worden, dat de direct omwonenden niet enthousiast zijn en zich zorgen maken over</p>



## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

### Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

	<p>waardevermindering van hun woning en de aantasting van hun uitzicht. Naar voren gebracht wordt, dat er sprake zal zijn van het kappen of gedeeltelijk amoveren van monumentale bomen en het verdwijnen van de heemtuin. In de regel betrekking hebbende op de wijzigingsbevoegdheid is in dit verband bepaald, dat door middel van onderzoeken is aangetoond, dat er geen onevenredige schade voor onder meer flora en fauna ontstaat.</p> <p>4) Met name door de volgende in de wijzigingsbevoegdheid geformuleerde randvoorwaarden wordt voorkomen, dat het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht, De Eng en de relatie met de waardevolle historische bebouwing aan de Molenstraat, worden aangetast: -de nieuwbouw dient zorgvuldig te zijn ingepast in de randen van de Eng; -de inzet van een landschapsarchitect is vereist; -de groene uitstraling van het gebied dient gewaarborgd te blijven; -het plan voor de maatschappelijke bestemming is aantoonbaar verantwoord ingepast in de omgeving; -de bouwhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 9 meter.</p> <p>5) De volkstuinten worden inderdaad verplaatst. Het eerdere idee van het omzomen door middel van (lage) hagen wordt daarbij meegenomen.</p> <p>b. Het verzoek om de akkers aan de Nieuweweg de status van beschermd dorpsgezicht te geven kan aan de Monumentencommissie worden voorgelegd. Vóórdat eventueel een uitbreiding van het beschermd dorpsgezicht kan plaatsvinden zal de Monumentencommissie daar een gefundeerd advies over dienen uit te brengen. Op dit moment bestaat er voor burgemeester en wethouders geen aanleiding een daadwerkelijk verzoek daartoe bij de Monumentencommissie in te dienen.</p> <p>c. Ook het verzoek om de akkers aan de Van Goyenlaan tegenover de woningen nrs. 209 t/m 217 de status te geven van beschermd dorpsgezicht kan aan de Monumentencommissie worden voorgelegd. Op dit moment bestaat er voor burgemeester en wethouders geen aanleiding een daadwerkelijk verzoek daartoe bij de Monumentencommissie in te dienen.</p> <p>d. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Zuidelijke Eng zijn hoog. Er is sprake van een gaaf, oorspronkelijk en herkenbaar landschap. In dit verband dient bedacht te worden, dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de Zuidelijke Eng onder meer ook ligt in het eeuwenlange gebruik als akkergronden. Het gebruik als akkerbouwgebied maakt de Zuidelijke Eng belangrijk voor de identiteit van Soest. Het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" bestendigt dit oorspronkelijke gebruik, door het toekennen van de eerdergenoemde bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze waarden betreffen het gebruik als akkerland, de openheid van het gebied, de nog aanwezige zichtlijnen en de nog aanwezige karakteristieke terreinafscheidingen in de vorm van houtwallen etcetera. In het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" is het gebruik van de gronden op de Zuidelijke Eng voor beweiding van vee uitgesloten. Wel is op een aantal percelen al gedurende langere tijd sprake van beweiding. Voor deze percelen hebben burgemeester en wethouders getracht handhavend op te treden. In een uitspraak van de Raad van State is de gemeente voor het merendeel van de situaties –het gemeentelijke beleid is het tegengaan van nieuwe gevallen van beweiding en van de aanleg van paardenbakken- in het gelijk gesteld. Op een aantal percelen is echter sprake van het overgangsrecht en kan wel beweiding van vee plaatsvinden. Ook is in een aantal situaties sprake van aanwezige rijbakken, die eveneens in het overgangsrecht zijn opgenomen. Het essentiële kenmerk van overgangsrecht is, dat het gebruik betreft dat ongewenst is, maar dat niet kan worden opgeheven, omdat het al zo lang heeft plaatsgevonden. Het uitbreiden of intensiveren van dit gebruik is echter uitgesloten.</p>
--	--

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

**CONCLUSIE:**

***De zienswijze nr. 65 is ONTVANKELIJK.***

***Deze zienswijze is ONGEGROND.***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze NIET aangepast.***

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
66.	<p><b>a. Soesterengweg 6: Bezwaar tegen woningbouwplannen op het terrein van Lanser. Niet nu reeds een wijzigingsbevoegdheid opnemen. Daarmee geeft de gemeenteraad de regie uit handen aan burgemeester en wethouders. Opgenomen wijzigingsbevoegdheid heroverwegen en eerst op basis van meer geconcretiseerde bouwvoorstellen besluiten nemen over de planologische aanvaardbaarheid en delegatie van bevoegdheden aan burgemeester en wethouders.</b></p> <p><b>b. Wijzigingsbevoegdheid: indien hier toch aan wordt vast gehouden dan aanpassen: een woning ver in open landschappelijke deel van het gebied is ongewenst. Bestaande wagenloodsen, mestopslag en andere agrarische bebouwing op het achterperceel zouden moeten verdwijnen in ruil voor de te bieden planologische mogelijkheden voor woningbouw alleen ter plaatse van de huidige stal. Projectie van nieuwe woningen concentreren op plek van huidige stal. Bestaande groen dient duurzaam behouden blijven. Bouwplan zou vergezeld moeten gaan van een beplantingsplan gebaseerd op cultuurhistorische uitgangspunten. Architectuur afstemmen op kwaliteit van de jaren '30 bouw. Welstandscriteria voor dit perceel actualiseren en overeenkomstig aanscherpen.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. De eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 wil zijn boerderij verplaatsen naar het buitengebied. De ligging van zijn boerderij ten opzichte van zijn landbouwgronden is zeer ongunstig. Bij de gedachtenvorming was het al langer duidelijk, dat op den duur een oplossing noodzakelijk zou worden in de zin van een herbestemming. Daarom heeft de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 enkele jaren geleden LTO Noord advies ingeschakeld om een voorstel te ontwikkelen. LTO Noord is de agrarische ondernemersorganisatie in de negen provincies boven de Maas. De organisatie werkt aan het versterken van de economische en maatschappelijke positie van haar leden, boeren en tuinders.</p> <p>In hun brief van 7 juli 2009 aan de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 hebben burgemeester en wethouders aangegeven aan welke voorwaarden een plan voor het perceel Soesterengweg 6 dient te voldoen: "Woningbouw ter plaatse is vanuit ruimtelijk oogpunt ons inziens alleen mogelijk indien het gaat om compacte bebouwing ter plaatse van de huidige schuren in het groen." In de bijlage bij de hiervoor genoemde brief is een mogelijke inrichting gevoegd, waarin door burgemeester en wethouders alleen ter plaatse van de veeschuur woningen zijn getekend. Op basis van de inhoud van de hiervoor genoemde brief van 7 juli 2009 heeft de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 een plan ontwikkeld met drie aaneengeschakelde woningen ter plaatse van de veeschuur en een vrijstaande woning ter plaatse van de wagenschuur.</p> <p>In hun brief van 10 november 2010 hebben burgemeester en wethouders de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 meegedeeld, dat zij willen meewerken, indien de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 heeft gezorgd voor draagvlak bij de omwonenden, alsmede indien een overeenkomst is gesloten over planuitwerking en realisatie en indien de gemeenteraad kennis heeft genomen van de eventuele bestemmingswijziging.</p> <p>De ruimtelijke onderbouwing van dit voorstel was nog niet geheel gereed toen het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" ter visie is gelegd. Zoals burgemeester en wethouders in hun brief van 9 december 2011 aan de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 hebben meegedeeld, hebben zij het op basis van de toentertijd –en ook thans- bekend zijnde maatschappelijke gevoeligheid van de geprojecteerde vrijstaande woning ter plaatse van de huidige schuur niet gewenst geacht om vooruitlopende op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" de wijzigingsbevoegdheid te vervangen door een direct bouwrecht. Om die reden hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de toekomstige situatie en de daaraan verbonden randvoorwaarden duidelijk zijn omschreven.</p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

- b. Om de wijzigingsbevoegdheid met de erbij behorende randvoorwaarden te motiveren kan het volgende worden aangedragen.
- Indien er niet gekeken en geoordeeld wordt vanuit het heden naar de nabije toekomst, maar vanuit het verleden naar thans, dan is te zien, dat de open Eng steeds meer wordt geoccupeerd door verstedelijking, langzaam opkruipend vanuit de zijkanten naar boven. De wijk Soestdijk, de wijk de Eng, de Kolonieweg, de Molenstraat, de Talmalaan, de Verlengde Talmalaan, enzovoorts. Het plan van veertig jaar geleden om de Eng in één keer te vernieuwen heeft het na politieke besluitvorming niet gehaald. Maar de opkruipende verstedelijking werd in de praktijk niet geheel gestopt. Daarbij kan worden gedacht aan de Dalweg, de Mecklenburglaan, de Van Goyenlaan, de Prinsenhof, de Heetakker, de Graanakker, de Chalonhof.
- In dat perspectief is het plan van de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 niet meer dan een volgende bouwsteen in een organisch verstedelijkingsproces. Zolang in dit proces de cultuurhistorische, landschappelijk waarneembare waarde van de Enggronden overeind blijft, zijn dit soort kleinschalige veranderingen aanvaardbaar.
- Voor het veranderen van een agrarische bestemming in een woonbestemming is de zogenaamde ruimte-voor-ruimteregeling in het leven geroepen. Deze provinciale regeling houdt in het kort in, dat er een nieuwe woning gebouwd mag worden indien er tenminste 1000 m<sup>2</sup> aan agrarische bijgebouwen wordt gesloopt. In dit geval wordt er ongeveer 1080 m<sup>2</sup> gesloopt. In dit geval is een uitzondering mogelijk, omdat het niet gaat om het buitengebied of een agrarisch bedrijf aan de rand van de bebouwde kom. Het bedrijf ligt midden in de kern Soest.
- Het draagvlak bij de omwonenden en belanghebbenden is niet groot te noemen, blijktens de zienswijzen die naar voren zijn gebracht door bewoners van de Verlengde Talmalaan en door de Stichting Vrienden Soester Eng. Vooral de vrijstaande woning in het plan van de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6, ter plaatse van de wagenschuur, doet volgens de degenen, die hiervoor zijn genoemd en die een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" naar voren hebben gebracht, teveel afbreuk aan dat wat er in dit deel van de Eng nog rest aan waarde. Het fietspad, en vooral de aanwezige bomenrijen ernaast, geven weliswaar een kader waar het nieuwbouwplan van de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 binnen valt, maar vooral gezien vanuit de Verlengde Talmalaan verandert de vrijstaande woning inderdaad het zicht in grote mate. Dit heeft zowel te maken met de omvang van het gebouw als met de tuin eromheen. Er zijn immers geen gronden om voor het perceel Soesterengweg 6 voorwaarden op te leggen over de keuze van beplanting binnen de bestemming 'Tuin'.

### **CONCLUSIE:**

***De zienswijze nr. 66 is ONTVANKELIJK.***

***Deze zienswijze is DEELS ONGEGROND (sub a.) EN DEELS GEGROND (sub b.).***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze WEL aangepast.***

### ***Aanpassing op de verbeelding:***

***Wro-zone – wijzigingsgebied 2: begrenzing aanpassen (Soesterengweg 6) in verband met laten vervallen van vrijstaande woning.***

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

***Aanpassing in de regels:***

***Artikel 27.2.a. aanpassen: "in totaal maximaal 3 grondgebonden woningen, aaneen gebouwd, uitgevoerd als één bouwlaag met kap, met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter zijn toegestaan;"***

***Artikel 27.2.b. vervalt.***

***Artikel 27.2.c. t/m r. hernoemen tot artikel 27.2.b. t/m q.***

***Na hernoeming artikel 27.2.c. aanpassen "tussen de bebouwbare perceelsgrenzen van de woningen en het fiets- en wandelpad –tussen de Verlengde Talmalaan en de Chalonhof- dient een afstand van tenminste 65 meter te worden aangehouden;"***

***Na hernoeming artikel 27.2.l. aanpassen "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds'(1<sup>e</sup> Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen moet worden voldaan;"***

***Na hernoeming artikel 27.2.o. aanpassen "door middel van onderzoeken aangetoond moet worden, dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;"***

***Na hernoeming artikel 27.2.p. aanpassen "alle wettelijk verplichte onderzoeken moeten zijn gedaan;"***

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
 Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
67, 68	<p><b>a. Veldweg 2B: Bestemming in die zin wijzigen, dat op het gehele perceel een categorie 3 bedrijf is toegestaan;</b>  <b>b. de bestemming Groen, zoals die nu wordt voorgesteld voor het talud, te wijzigen in een bestemming, waarin een categorie 3 bedrijf is toegestaan, althans waarbij de opslag ongewijzigd voortgezet kan worden;</b>  <b>c. een wijzigingsbevoegdheid opnemen, zodanig dat daar, na een vertrek van het bouwbedrijf, woningbouw mogelijk wordt gemaakt, zoals dit bijvoorbeeld ook voor Veldweg 6A is opgenomen;</b>  <b>d. de tekstuele omissie op pagina 39 van de plantoelichting herstellen.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. Het geldende bestemmingsplan "De Zuidelijke Eng" laat alleen bedrijfsactiviteiten toe, die vallen binnen categorie 1 en 2. Op de plankaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan "De Zuidelijke Eng" is een aanduiding aangegeven, die inhoudt dat ter plaatse een betonwarenfabriek uit ten hoogste categorie 4 van de Staat van Inrichtingen is toegestaan tot het moment, dat de bedoelde grond en opstallen als bedrijf in categorie 1, 2 of 3 in gebruik zijn. Naar hetgeen in de zienswijze zelf naar voren wordt gebracht was er tot 1995 een betonwarenfabriek ter plaatse gevestigd.                  De machinale houtbewerking (categorie 3) valt onder het overgangsrecht. Het geheel toestaan van categorie 3-activiteiten op dit perceel zou dus een verruiming betekenen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Gelet op de omgeving met gemengde functies (waaronder wonen) en op de VNG-brochure milieuzonering, ligt deze verruiming niet in de rede. Er wordt recht gedaan aan de overgangsrechtelijke categorie 3-activiteit door middel van een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – werkplaats' op de verbeelding.</p> <p>b. Het talud is een met groen en bomen ingerichte strook grond. Dit talud maakt onderdeel uit van de groene omzoming van de begraafplaats aan de Veldweg, die ook ten noorden van het perceel Veldweg 2B aanwezig is. Het ligt eveneens niet in de rede de in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" op het talud opgenomen bestemming 'Groen – Wijkgroen' te wijzigen in een bestemming 'Bedrijf'. Het omzetten van de bestemming 'Groen – Wijkgroen' in een bestemming, die opslag dan wel bebouwing van een categorie 3-bedrijf mogelijk maakt, is niet wenselijk. Daarbij komt, dat het gebruik van het talud voor opslag in strijd is met het geldende bestemmingsplan "De Zuidelijke Eng" en niet onder het overgangsrecht valt. Bij besluit van 30 mei 2011 is door burgemeester en wethouders ten aanzien van dit strijdige gebruik een dwangsom opgelegd. De door degenen, die de zienswijze naar voren hebben gebracht, in het verleden overgelegde verklaringen van (oud)werknemers, hebben bij burgemeester en wethouders niet tot een ander oordeel geleid. Overigens is dit talud in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" ter bescherming daarvan voorzien van de functieaanduiding 'houtwal'.</p> <p>c. In de naar voren gebrachte zienswijzen wordt verzocht voor het perceel Veldweg 2B een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw mogelijk te maken. Voor dit perceel wordt thans geen wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" opgenomen. Er bestaan thans nog teveel onzekerheden en onduidelijkheden. Zo zullen degenen, die de zienswijze naar voren hebben gebracht, eerst duidelijk dienen te maken aan welk aantal en aan welke categorie woningen wordt gedacht. Ook zal hierover eerst op gemeentelijk niveau stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk overeenstemming dienen te bestaan. Voorts bestaan er nog teveel onzekerheden met betrekking tot onder meer verkeer, parkeren, geluidhinder, inspraak, archeologie, flora en fauna, externe veiligheid en bodemgesteldheid. Door degenen, die de zienswijze naar voren hebben gebracht, kan na overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige desgewenst een volledig (principe)plan bij burgemeester en wethouders worden ingediend.                  In de zienswijze wordt verwezen naar het wijzigingsgebied 6 (Veldweg 6A), waarvoor in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" in tegenstelling tot Veldweg 2B, wél een wro- zone – wijzigingsgebied is opgenomen. Geconcludeerd moet worden, dat beide locaties</p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

evenwel niet met elkaar vergelijkbaar zijn. Met betrekking tot het perceel Veldweg 6A is reeds in de fase van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" een concreet en gemotiveerd verzoek tot woningbouw ter plaatse, na beëindiging van het bestaande bedrijf, met daarbij aangegeven aantal, categorie, en vormgeving, bij burgemeester en wethouders ingediend. Met betrekking tot Veldweg 2B is zowel in de inspraakfase over het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" als in de fase van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" geen concreet verzoek voor woningbouw, met derhalve niet daarbij aangegeven aantal, categorie, en vormgeving, ingediend.

- d. In hoofdstuk 4.3.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" is inderdaad abusievelijk sprake van 'Veldweg 2' in plaats van 'Veldweg 2B'. Deze vergissing zal worden hersteld. Daartoe wordt "Veldweg 2" gewijzigd in "Veldweg 2B".

### **CONCLUSIE:**

***De zienswijzen nrs. 67 en 68 zijn ONTVANKELIJK.***

***Deze 2 zienswijzen zijn DEELS ONGEGROND (sub a. t/m c.) EN DEELS GEGROND (sub d.).***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijzen WEL aangepast.***

***Aanpassing in de toelichting:  
in hoofdstuk 4.3.2 wordt "Veldweg 2" gewijzigd in "Veldweg 2B".***

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
73.	<p><b>a. Onduidelijkheid over de omvang van het beschermd dorpsgezicht De Soester Eng. Omvang ten opzichte van de kaart behorende bij het raadsbesluit van 17 september 1992 ten opzichte van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan lijkt aan krimp onderhevig.</b></p> <p><b>b. Voor alle huizen op de hellingen van De Eng of daar bovenop een maximale nokhoogte van 7 meter opnemen.</b></p> <p><b>c. Ten aanzien van Veldweg 11 en 19 geen bestemmingsverandering doorvoeren, maar vigerende bestemming handhaven, waarbij de code AD van het omgevende terrein wordt vervangen door AW. Dus niet omgeven door tuin en woonerf.</b></p> <p><b>d. De aanduiding SAW-pb (paardenbak) op de verbeelding laten vervallen. Zie ook art. 4.1.h.</b></p> <p><b>e. De aanduiding SAW-die (dieren) op de verbeelding laten vervallen. Zie ook art. 4.1.j.</b></p> <p><b>f. In artikel 11.2.4 en in artikel 16.2.4 de hoogte voor perceelsafscheidings verlagen tot 1 meter.</b></p> <p><b>g. In artikel 12.2.2 de maximale hoogte voor gebouwen ten dienste van gereedschapsberging en volkstuinonderhoud terug brengen tot 1,5 meter.</b></p> <p><b>h. In artikel 25.2.2. de bouwhoogte van maximaal 8 meter naar maximaal 7 meter verlagen.</b></p> <p><b>i. Als reactie op artikel 25.2.2.c. wordt voorgesteld de positie van de bebouwbare perceelsgrenzen te koppelen aan het verlengde van de kadastrale grens tussen de bostuin van de woonlocaties Soesterengweg 2 en 4 en het naastliggende weiland (SAW-die). Het terrein ten zuidwesten van deze denkbeeldige lijn toevoegen aan dat naastliggende weiland (SAW-die). Bestaande transparante bomerrij herstellen en op de verbeelding aangeven. Handhaven van stallen en schuurtjes in het tot weiland om te vormen terrein kan dan ook niet meer aan de orde zijn. Toelichting hierop aanpassen. Daarin ook opnemen, dat bij de verdere vormgeving van het bestemmingsplan en het bouwplan de in opdracht van de Stichting Vrienden Soester Eng opgestelde lokale gebiedsvisie wordt betrokken.</b></p> <p><b>j. In de toelichting de datum opnemen waarop De Eng als beschermd dorpsgezicht is aangewezen.</b></p> <p><b>k. Artikel 27.6.5: diverse opmerkingen worden gemaakt om tot voldragen wijzigingsregels te komen. De analoge versie stemt niet overeen met de digitale versie.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> Zoals bekend kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" bij de gemeenteraad naar voren brengen. In zijn algemeenheid wordt opgemerkt, dat door degene, die zienswijze nr. 73 naar voren heeft gebracht -in ieder geval deels- is uitgegaan van de tekst, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" en niet van de tekst, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng".</p> <p>a. In zijn raadsvergadering van 17 september 1992 heeft de gemeenteraad een zevental gebieden aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De van toepassing zijnde gebieden zijn binnen de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" opgenomen. Dit is geschied conform de bij het genoemde raadsbesluit behorende kaarten d.d. juni 1991 van de Monumentencommissie. Er bestaat in deze derhalve geen onduidelijkheid over de omvang van het deelgebied De Soester Eng.</p> <p>b. Een maximale bouwhoogte van 7 meter draagt bij een aan meer geleidelijke overgang van de Eng naar bebouwd gebied dan een aanmerkelijk hogere bouwhoogte. Vanuit landschappelijk oogpunt bestaat dus de voorkeur om de bouwhoogte terug te brengen tot de voorgestelde 7 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou een gelijke maximale bouwhoogte de diversiteit aan woningen rond de Eng niet bepaald ten goede komen. Echter: er dient zoals bekend te worden uitgegaan van de bouwhoogten van de diverse bestaande woningen conform de maatvoering,</p>



## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

### Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

	<p>zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen, en in overeenstemming met verleende bouwvergunningen.</p> <p>c. In de naar voren gebrachte zienswijze wordt gesproken over de codes AD en AW. Hiermee wordt Agrarische doeleinden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden respectievelijk Agrarisch met waarden bedoeld. Voor de bestaande woning Veldweg 11 is in 1924 een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een boerderij. Voor ditzelfde perceel is in 1958 een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis. Voor de bestaande woning Veldweg 19 zijn in 1910, 1918 en in 1993 bouwvergunningen verleend voor het bouwen en gedeeltelijk veranderen van een woonhuis. Beide woningen Veldweg 11 en 19 zijn derhalve bij recht aanwezig. Beide woningen zijn dan ook als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" met de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het zou niet juist zijn, gelet op hetgeen hiervoor is weergegeven, beide woningen niet onder de bestemming 'Wonen' maar onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' te brengen. Gronden met deze laatste bestemming zijn aangewezen voor akkerbouw. Overigens is op gronden met deze laatste bestemming alleen het bouwen van andere bouwwerken toegestaan. Derhalve niet de bouw van woningen. Op deze wijze zouden beide woningen in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" worden weg bestemd.</p> <p>d. In de naar voren gebrachte zienswijze wordt gesproken over de aanduiding SAW-pb (paardenbak). Hiermee wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenbak' bedoeld. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Zuidelijke Eng zijn hoog. Er is sprake van een gaaf, oorspronkelijk en herkenbaar landschap. In dit verband dient bedacht te worden, dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de Zuidelijke Eng onder meer ook ligt in het eeuwenlange gebruik als akkergronden. Het gebruik als akkerbouwgebied maakt de Zuidelijke Eng belangrijk voor de identiteit van Soest. Het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" bestendigt dit oorspronkelijke gebruik, door het toekennen van de eerdergenoemde bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze waarden betreffen het gebruik als akkerland, de openheid van het gebied, de nog aanwezige zichtlijnen en de nog aanwezige karakteristieke terreinafscheidingen in de vorm van houtwallen etcetera. In het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" is het gebruik van de gronden op de Zuidelijke Eng voor beweiding van vee uitgesloten. Wel is op een aantal percelen al gedurende langere tijd sprake van beweiding. Voor deze percelen hebben burgemeester en wethouders getracht handhavend op te treden. In een uitspraak van de Raad van State van 13 april 2004 is de gemeente voor het merendeel van de situaties –het gemeentelijke beleid is het tegengaan van nieuwe gevallen van beweiding en van de aanleg van paardenbakken- in het gelijk gesteld. Op een aantal percelen is echter sprake van het overgangsrecht en kan wel beweiding van vee plaatsvinden. Ook is in een aantal situaties sprake van aanwezige rijbakken, die eveneens in het overgangsrecht zijn opgenomen. Het essentiële kenmerk van overgangsrecht is, dat het gebruik betreft dat ongewenst is, maar dat niet kan worden opgeheven, omdat het al zo lang heeft plaatsgevonden. Het uitbreiden of intensiveren van dit gebruik, zoals thans door degene die de zienswijze naar voren heeft gebracht, wordt gewenst, is echter uitgesloten.</p> <p>e. In de naar voren gebrachte zienswijze wordt gesproken over de aanduiding SAW-die (dieren). Hiermee wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dieren' bedoeld. Zie voor een reactie hiervoor onder sub d.</p> <p>f. De in de zienswijze naar voren gebrachte artikelen hebben betrekking op de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Wonen'. Ook bewoners, die een woning hebben, die grenst aan een waardevol landschappelijk gebied, hebben recht op een zekere mate van privacy in hun achtertuin. Dit weegt in zijn algemeenheid zwaarder, dan de wens om de randen van de Eng zo laag mogelijk te houden. Bij voorkeur moeten overigens geen achterkanten worden gelokaliseerd aan de randen van de Eng. Overigens komt artikel 16.2.4. niet meer voor in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng". Dit hiervoor genoemde artikel was nog opgenomen in het betreffende voorontwerpbestemmingsplan "De Eng". In het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" zijn de bepalingen voor bouwwerken geen bouwwerken zijnde opgenomen in artikel 16.2.3.</p>
--	---

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

### Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

	<p>g. Het is inderdaad niet gewenst, dat op elk volkstuintje een gebouwtje met een maximale bouwhoogte van 3 meter gebouwd kan worden. Het aanzien van de volktuinen zou hierdoor veel stedelijker worden dan nu het geval is. De maximale bouwhoogte van dergelijke gebouwtjes zal worden teruggebracht naar 1,5 meter. Daarnaast zal de oppervlakte van dergelijke gebouwtjes worden teruggebracht naar 4 m<sup>2</sup>. Daartoe wordt artikel 12.2.1.b aangepast. Voorts kan artikel 12.2.1.c. vervallen. En artikel 12.2.2. kan grotendeels vervallen.</p> <p>h. In de naar voren gebrachte zienswijze wordt gesproken over artikel 25.2.2. Bedoeld zal zijn artikel 27.6.2.a. In deze naar voren gebrachte zienswijze wordt verzocht de bouwhoogte van maximaal 8 meter te verlagen naar maximaal 7 meter. Opgemerkt wordt, dat in 1982 een bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een woonhuis met als maatvoering een goothoogte van 2,60 meter en een bouwhoogte van 7,80 meter. In het geldende bestemmingsplan "Noordelijke Eng" is ter plaatse een maximale goothoogte van 5,50 meter opgenomen. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen leidt een bouwhoogte van maximaal 7 meter tot niet passende dakvormen voor de tweede bouwlaag. De aangegeven goothoogte kan in combinatie met de voorgeschreven maximale dakhelling leiden tot een goede, mooie woning.</p> <p>i. In de naar voren gebrachte zienswijze wordt gesproken over artikel 25.2.2. Bedoeld zal zijn artikel 27.6.2.c. Indien er niet gekeken en geoordeeld wordt vanuit het heden naar de nabije toekomst, maar vanuit het verleden naar thans, dan is te zien, dat de open Eng steeds meer wordt geoccupeerd door verstedelijking, langzaam opkruipend vanuit de zijkanten naar boven. De wijk Soestdijk, de wijk de Eng, de Kolonieweg, de Molenstraat, de Talmalaan, de Verlengde Talmalaan, enzovoorts. Het plan van veertig jaar geleden om de Eng in één keer te vernieuwen heeft het na politieke besluitvorming niet gehaald. Maar de opkruipende verstedelijk werd in de praktijk niet geheel gestopt. Daarbij kan worden gedacht aan de Dalweg, de Mecklenburglaan, de Van Goyenlaan, de Prinsenhof, de Heetakker, de Graanakker, de Chalonhof. In dat perspectief is het plan van de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 niet meer dan een volgende bouwsteen in een organisch verstedelijkingsproces. Zolang in dit proces de cultuurhistorische, landschappelijk waarneembare waarde van de Enggronden overeind blijft, zijn dit soort kleinschalige veranderingen aanvaardbaar. Voor het veranderen van een agrarische bestemming in een woonbestemming is de zogenaamde ruimte-voor-ruimte-regeling in het leven geroepen. Deze provinciale regeling houdt in het kort in, dat er een nieuwe woning gebouwd mag worden als er tenminste 1000 m<sup>2</sup> aan agrarische bijgebouwen wordt gesloopt. In dit geval wordt er ongeveer 1080 m<sup>2</sup> gesloopt. In dit geval is een uitzondering mogelijk, omdat het niet gaat om het buitengebied of een agrarisch bedrijf aan de rand van de bebouwde kom. Het bedrijf ligt midden in de kern Soest. Het draagvlak bij de omwonenden en belanghebbenden is niet groot te noemen, blijktens deze zienswijze die naar voren is gebracht en de zienswijze die naar voren is gebracht door de Stichting Vrienden Soester Eng. Vooral de vrijstaande woning in het plan van de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6, ter plaatse van de wagenshuur, doet volgens de degenen, die hiervoor zijn genoemd en die een zienswijze naar voren hebben gebracht, teveel afbreuk aan dat wat er in dit deel van de Eng nog rest aan waarde. Het fietspad, en vooral de aanwezige bomenrijen ernaast, geven weliswaar een kader waar het nieuwbouwplan binnen valt, maar vooral gezien vanuit de Verlengde Talmalaan verandert de vrijstaande woning inderdaad het zicht in grote mate. Dit heeft zowel te maken met de omvang van het gebouw als met de tuin eromheen. Er zijn immers geen gronden om voor het perceel Soesterengweg 6 voorwaarden op te leggen over de keuze van beplanting binnen de bestemming 'Tuin'.</p> <p>j. In de toelichting wordt de datum opgenomen, waarop De Eng als beschermd dorpsgezicht is aangewezen. Daartoe wordt hoofdstuk 2.3.4. van de toelichting aangevuld.</p> <p>k. Tussen de digitale en de analoge versie van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" bestaat inderdaad enig verschil. Abusievelijk zijn de randvoorwaarden als bedoeld in de artikelen 27.6.4. en 27.6.5. niet geheel goed in de regels terecht gekomen. Daardoor behoeven de artikelen 27.6.4. en 27.6.5. enige aanpassing. De zorgvuldige inpassing in de randen van de Eng duidt op landschappelijke inpassing. Te denken valt aan de omvang van gebouwen, de</p>
--	--

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

situering van gebouwen, het parkeren, volkstuinen en bijbehorende functies, en aan de aandacht voor de perceelsgewijze verkaveling van het gebied en daarbij voor bestaande en nieuwe bomen.

Het is niet de bedoeling tot in detail alle normen, waarden en criteria te noemen bij de wijzigingsregels. Om die reden is gekozen voor het begrip "groene uitstraling". Om enig begrip te creëren waar het om gaat is hierboven in het kort aangegeven waarop zoal gelet wordt bij de beoordeling.

De volkstuinen worden inderdaad verplaatst. Het eerdere idee van het omzomen door middel van (lage) hagen wordt daarbij meegenomen.

Met betrokkenen, onder wie de omwonenden alsmede degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht, is gesproken over een concreet plan van de ontwikkelaar. Dit plan is echter nog niet voldoende doordacht om nu al bij wijze van een direct bouwrecht op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng". Derhalve is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het meten van de bouwhoogte zal geschieden op de gebruikelijke wijze.

Het parkeren voor bestaande en nieuwe functies moet worden opgelost in het gebied. Het kan zijn, dat enkele auto's geparkeerd worden binnen het beschermd dorpsgezicht, waar nu nog volkstuinen zijn.

Voor alle duidelijkheid wordt erop gewezen, dat aan alle voorwaarden moet worden voldaan, voordat burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 27.6.5. van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng".

### **CONCLUSIE:**

***De zienswijze nr. 73 is ONTVANKELIJK.***

***Deze zienswijze is DEELS GEGROND (sub g., sub j. en sub k.) EN DEELS ONGEGROND (sub a. t/m f., sub h. en sub i.).***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze WEL aangepast.***

#### ***Aanpassing in de regels:***

***Artikel 12.2.1.b. aanpassen: "per volkstuin van tenminste 50 m2 is maximaal 1 gereedschapsberging toegestaan met een oppervlakte van maximaal 4 m2 en een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter."***

***Artikel 12.2.1.c. vervalt.***

***Artikel 12.2.2. aanpassen: "De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven: voor perceelafscheidings niet meer dan 3 meter."***

***Artikel 27.6.2.a. aanpassen: "in totaal maximaal 3 grondgebonden woningen, aaneen gebouwd, uitgevoerd als één bouwlaag met kap, met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter zijn toegestaan;"***

***Artikel 27.6.2.b. vervalt.***

***Artikel 27.6.2.c. t/m r. hernoemen tot artikel 27.6.2.b. t/m q.***

***Na hernoeming artikel 27.6.2.c. aanpassen "tussen de bebouwbare perceelsgrenzen van de woningen en het fiets- en wandelpad –tussen de Verlengde Talmalaan en de Chalonhof- dient een afstand van tenminste 65 meter te worden aangehouden;"***

## **Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

***Na hernummering artikel 27.6.2.l. aanpassen "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (1<sup>e</sup> Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen moet worden voldaan;"***

***Na hernummering artikel 27.6.2.o. aanpassen "door middel van onderzoeken aangetoond moet worden, dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;"***

***Na hernummering artikel 27.6.2.p. aanpassen "alle wettelijk verplichte onderzoeken moeten zijn gedaan;"***

***Artikelen 27.6.4. en 27.6.5. aanpassen.***

***Aanpassing in de toelichting:***

***Hoofdstuk 2.3.4. aanvullen: "In zijn vergadering van 17 september 1992 heeft de gemeenteraad een zevental gebieden, waaronder de Soester Eng, aangewezen als beschermd dorpsgezicht".***

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
 Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
74.	<p><b>Tussen Chalonhof en Beukenlaan: de 2 vrijstaande woningen worden ontsloten via de Chalonhof. Artikel 27.6 daarop aanpassen.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u>                      In de naar voren gebrachte zienswijze wordt bedoeld op de 2 geprojecteerde vrijstaande woningen naast de bestaande woning Chalonhof 130.                      In 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Soest vastgesteld. Deze Woonvisie doet uitspraken over de woningbehoefte in de gemeente Soest. Tot eind 2015 moeten er ongeveer 750 woningen gebouwd worden. Ter plaatse van de nieuwbouwlocatie tussen Chalonhof en Beukenlaan wordt de bouw van maximaal 20 grondgebonden woningen mogelijk geacht. Dit aantal is een bescheiden gedeelte van het in totaal te realiseren aantal woningen in Soest. Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' (tussen Chalonhof en Beukenlaan) zijn in totaal maximaal 20 grondgebonden woningen toegestaan.                      De ligging van de voormalige stortplaats is bekend en daarmee is in de planvorming rekening gehouden. De geplande nieuwbouw is gesitueerd buiten de contouren van deze voormalige stortplaats.                      Het ontwikkelingsgebied tussen Chalonhof en Beukenlaan is beperkt vanwege de contouren van de aanwezige voormalige stortplaats.                      Bij de ontwikkeling van deze nieuwbouwlocatie zal onder meer zorg gedragen moeten worden voor een goede overgang naar de Eng (bijv. vrijstaande woningen en voorkanten naar de Eng gericht) en zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met het aanwezige groen. Bomen moeten zoveel als mogelijk behouden blijven.                      Geconstateerd moet worden, dat het karakter van dit gebied in zekere mate zal veranderen door de bouw van maximaal 20 woningen. De invloed van dit bescheiden bouwplan op het landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de Eng is echter beperkt aangezien het hier om een excentrisch gelegen terrein gaat, dat vanaf de doorgaande wegen en paden over de Eng nauwelijks beleefbaar is.                      Woningen leveren over het algemeen weinig overlast op.                      Het is vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk om nieuwe aansluitingen op de hoofdwegenstructuur -waarvan onder meer de Beukenlaan deel uitmaakt- te maken, omdat de doorstroming wordt belemmerd door afslaand verkeer. Juist op de Beukenlaan, waar vanuit het verleden door de lintbebouwing veel inritten aanwezig zijn, is het vanuit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk deze situatie te verslechteren. Met een nieuwe aansluiting op de hoofdwegenstructuur ontstaat een potentieel gevaarlijke situatie door afslaand verkeer. Gezien het cluster van aansluitingen (Vrijheidsweg, Beetzlaan, Wiardi Beckmanstraat) is het vanuit verkeerskundig oogpunt op de locatie Chalonhof/Beukenlaan extra ongewenst hier een nieuwe zijstraat toe te voegen. Bovendien heeft een aansluiting op de Beukenlaan waar een maximum snelheid van 50 km/h geldt, een groot effect op de verkeersveiligheid.                      Gevolgen voor de verkeersveiligheid in het geval van ontsluiten via de bestaande Chalonhof worden niet verwacht. De wegen zijn ingericht als 30 km-zone en de huidige ontsluiting van Chalonhof via de Waldeck Pymontlaan heeft voldoende capaciteit. Bovendien is er bij de bouw van de bestaande Chalonhof al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van het hof in de vorm van de mogelijkheid voor een doorgang tussen Chalonhof 126 en 128. Met dit logisch vervolg in de verkeersstructuur ontstaat verkeerskundig gezien één wijk met een verkeerskundige samenhang.                      Echter: geconstateerd moet worden, dat vanuit de inspraakfase voor het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng", alsmede in de voorbereidende fase daarvoor, alsook vanuit de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng", is gebleken, dat de direct omwonenden in zijn algemeenheid positief zijn over het nieuwbouwplan voor de locatie tussen Chalonhof en Beukenlaan. Tegen de nieuwbouw van woningen op deze locatie bestaat op zich geen bezwaar. Met uitzondering evenwel van de ontsluiting.</p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

Met andere woorden: er bestaat een draagvlak voor de nieuwbouw van woningen ter plaatse. Echter, dit draagvlak bestaat absoluut níet bij een ontsluiting voor de auto via de Chalonhof.

In het Collegeprogramma 2010-2014 is in 'programma 5 -Wonen en ruimtelijke ordening' aangegeven, dat projectontwikkelaars zelf moeten zorgen voor draagvlak bij omwonenden voor bouwplannen, die afwijken van de bestemming. Daaraan is vervolgens toegevoegd: 'burgemeester en wethouders zullen bouwplannen, die -onder meer- geen draagvlak hebben, niet in behandeling nemen.'

In dat verband hebben burgemeester en wethouders in de nota van inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" geconstateerd, dat vanuit de inspraakfase is gebleken, dat er een zeker maatschappelijk draagvlak bestaat voor de nieuwbouwlocatie tussen Chalonhof en Beukenlaan indien als randvoorwaarde de ontsluiting hiervan op de Beukenlaan plaatsvindt. Een ontsluiting van deze nieuwbouwlocatie op de Beukenlaan kan derhalve op het meeste draagvlak rekenen.

Gelet hierop laten burgemeester en wethouders, alle belangen afwegende, het draagvlak voor woningbouw ter plaatse zwaarder wegen dan de hiervoor weergegeven overwegingen vanuit verkeerskundig oogpunt. In dat verband handhaven burgemeester en wethouders de in artikel 27.6.1.g. opgenomen randvoorwaarde bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, dat de nieuw te bouwen woningen op de locatie tussen Chalonhof en Beukenlaan worden ontsloten via de Beukenlaan.

### **CONCLUSIE:**

***De zienswijze nr. 74 is ONTVANKELIJK.***

***Deze zienswijze is ONGEGROND.***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze NIET aangepast.***

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
 Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
77.	<p><b>Soesterengweg 6:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a. De inhoud van het plan wijkt ten onrechte af van eerder gemaakte afspraken.</b></li> <li><b>b. Het opnemen van een wijzigingsgebied leidt ten onrechte tot het stellen van nadere eisen en onderzoeken en kan reden zijn om afgesproken plannen te weigeren.</b></li> <li><b>c. Het niet positief bestemmen van de bouwplannen leidt tot een verhoging van kosten.</b></li> </ul> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. De eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 wil zijn boerderij verplaatsen naar het buitengebied. De ligging van zijn boerderij ten opzichte van zijn landbouwgronden is zeer ongunstig. Bij de gedachtenvorming was het al langer duidelijk, dat op den duur een oplossing noodzakelijk zou worden in de zin van een herbestemming. Daarom heeft de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 enkele jaren geleden LTO Noord advies ingeschakeld om een voorstel te ontwikkelen. LTO Noord is de agrarische ondernemersorganisatie in de negen provincies boven de Maas. De organisatie werkt aan het versterken van de economische en maatschappelijke positie van haar leden, boeren en tuinders.</p> <p>In hun brief van 7 juli 2009 aan de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 hebben burgemeester en wethouders aangegeven aan welke voorwaarden een plan voor het perceel Soesterengweg 6 dient te voldoen: "Woningbouw ter plaatse is vanuit ruimtelijk oogpunt ons inziens alleen mogelijk indien het gaat om compacte bebouwing ter plaatse van de huidige schuren in het groen." In de bijlage bij de hiervoor genoemde brief is een mogelijke inrichting getekend, waarin alleen ter plaatse van de veeschuur woningen zijn getekend. Op basis van de inhoud van de hiervoor genoemde brief van 7 juli 2009 heeft de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 een plan ontwikkeld met drie aaneengeschakelde woningen ter plaatse van de veeschuur en een vrijstaande woning ter plaatse van de wagenschuur.</p> <p>In hun brief van 10 november 2010 hebben burgemeester en wethouders de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 meegedeeld, dat zij willen meewerken, indien -de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 heeft gezorgd voor draagvlak bij de omwonenden, -een overeenkomst is gesloten over planuitwerking en realisatie en -de gemeenteraad kennis heeft genomen van de eventuele bestemmingswijziging.</p> <p>De ruimtelijke onderbouwing van dit voorstel was nog niet geheel gereed toen het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" ter visie is gelegd. Zoals burgemeester en wethouders in hun brief van 9 december 2011 aan de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 hebben meegedeeld, hebben zij het op basis van de toentertijd -en ook thans- bekend zijnde maatschappelijke gevoeligheid van de geprojecteerde vrijstaande woning ter plaatse van de huidige schuur niet gewenst geacht om vooruitlopende op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" de wijzigingsbevoegdheid te vervangen door een direct bouwrecht. Om die reden hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de toekomstige situatie en de daaraan verbonden randvoorwaarden duidelijk zijn omschreven.</p> <p>Uitdrukkelijk wordt opgemerkt, dat er niet méér eisen zijn gesteld. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden verbonden, die overeenkomen met eerdere afspraken, zoals vastgelegd in hiervoor genoemde brief van burgemeester en wethouders van 10 november 2010 aan degene, die de zienswijze naar voren heeft gebracht.</p> <p>b. In de hiervoor genoemde brief van 10 november 2010 is door burgemeester en wethouders aangegeven, dat de aanvrager zorg heeft gedragen voor het creëren van draagvlak bij de omwonenden, dat een overeenkomst met burgemeester en wethouders is gesloten over de planuitwerking en realisatie, en de gemeenteraad kennis heeft genomen van de eventuele bestemmingswijziging.</p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

Om de wijzigingsbevoegdheid met de erbij behorende randvoorwaarden te motiveren kan het volgende worden aangedragen. Indien er niet gekeken en geoordeeld wordt vanuit het heden naar de nabije toekomst, maar vanuit het verleden naar thans, dan is te zien, dat de open Eng steeds meer wordt geoccupeerd door verstedelijking, langzaam opkruipend vanuit de zijkanten naar boven. De wijk Soestdijk, de wijk de Eng, de Kolonieweg, de Molenstraat, de Talmalaan, de Verlengde Talmalaan, enzovoorts. Het plan van veertig jaar geleden om de Eng in één keer te vernieuwen heeft het na politieke besluitvorming niet gehaald. Maar de opkruipende verstedelijk werd in de praktijk niet geheel gestopt. Daarbij kan worden gedacht aan de Dalweg, de Mecklenburglaan, de Van Goyenlaan, de Prinsenhof, de Heetakker, de Graanakker, de Chalonhof.

In dat perspectief is het plan van de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6 niet meer dan een volgende bouwsteen in een organisch verstedelijkingsproces. Zolang in dit proces de cultuurhistorische, landschappelijk waarneembare waarde van de Enggronden overeind blijft, zijn dit soort kleinschalige veranderingen aanvaardbaar.

Voor het veranderen van een agrarische bestemming in een woonbestemming is de zogenaamde ruimte-voor-ruimteregeling in het leven geroepen. Deze provinciale regeling houdt in het kort in, dat er een nieuwe woning gebouwd mag worden als er tenminste 1000 m<sup>2</sup> aan agrarische bijgebouwen wordt gesloopt. In dit geval wordt er ongeveer 1080 m<sup>2</sup> gesloopt. In dit geval is een uitzondering mogelijk, omdat het niet gaat om het buitengebied of een agrarisch bedrijf aan de rand van de bebouwde kom. Het bedrijf ligt midden in de kern Soest.

Het draagvlak bij de omwonenden en belanghebbenden is niet groot te noemen, blijkens de zienswijzen die naar voren zijn gebracht door bewoners van de Verlengde Talmalaan en door de Stichting Vrienden Soester Eng. Vooral de vrijstaande woning in het plan van de eigenaar van het perceel Soesterengweg 6, ter plaatse van de wagenschuur, doet volgens de degenen, die hiervoor zijn genoemd en die een zienswijze naar voren hebben gebracht, teveel afbreuk aan dat wat er in dit deel van de Eng nog rest aan waarde. Het fietspad, en vooral de aanwezige bomenrijen ernaast, geven weliswaar een kader waar het nieuwbouwplan binnen valt, maar vooral gezien vanuit de Verlengde Talmalaan verandert de vrijstaande woning inderdaad het zicht in grote mate. Dit heeft zowel te maken met de omvang van het gebouw als met de tuin eromheen. Er zijn immers geen gronden om voor het perceel Soesterengweg 6 voorwaarden op te leggen over de keuze van beplanting binnen de bestemming "Tuin".

c. Wanneer deze op alle punten akkoord is zal door burgemeester en wethouders met hem een overeenkomst worden gesloten. Het plan is niet als recht verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" vanwege de planning van dat bestemmingsplan. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid blijft de mogelijkheid open om het plan te verwezenlijken.

### **CONCLUSIE:**

***De zienswijze nr. 77 is ONTVANKELIJK.***

***De ontvankelijke zienswijze is ONGEGROND.***

***Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze NIET aangepast.***



**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZE
78.	<p><b>Beukenlaan 55 en 57:</b></p> <p><b>a. op nr. 57 is een historisch gegroeid tekort van 15 parkeerplaatsen. Dit blijft onverkort van toepassing.</b></p> <p><b>b. Alsnog een wijzigingsbevoegdheid opnemen. Gedacht wordt aan maximaal 32 wooneenheden. Parkeren deels ondergronds en deels bovengronds. Ontsluiting aan de achterzijde.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u></p> <p>a. De berekening van de parkeereis vindt plaats op basis van vastgestelde parkeernormen. Een bestaand tekort zal uit een berekening dienen te blijken. Bestaande tekorten hoeven niet te worden gecompenseerd.</p> <p>b. Er is geen sprake van door degenen, die de zienswijze naar voren hebben gebracht, ingediend plan, dat getoetst is naar hedendaagse behoeften en normen. Om die reden is er in het ontwerpbestemmingsplan "De Eng" geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor een eventueel ontwikkelingsplan zal gelet moeten worden op de gewijzigde woonbehoefte, op de verhouding met bouwmassa's in de directe omgeving, verkeerslawaaï, het parkeerbeleid, de ontsluiting via de Graanakker, enzovoorts.</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b><i>De zienswijze nr. 78 is ONTVANKELIJK.</i></b></p> <p><b><i>Deze zienswijze is ONGEGROND.</i></b></p> <p><b><i>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze NIET aangepast.</i></b></p>

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

<b>NR.</b>	<b>SAMENVATTING ZIENSWIJZE</b>
<b>79.</b>	<p><b>Voor bijgebouwen op het perceel Nieuweweg 97 een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter handhaven.</b></p> <p><u>Reactie gemeente:</u> Het perceel Nieuweweg 97 is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Parklaan". Volgens dat hiervoor genoemde vigerende bestemmingsplan "Parklaan" mag de bouwhoogte van de bijgebouwen niet meer dan 3,50 meter bedragen. Geconstateerd moet worden, dat volgens het vigerende bestemmingsplan de goothoogte van de bijgebouwen niet meer dan 2,50 meter mag bedragen. In het voorontwerpbestemmingsplan "De Eng" is een maximale goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen opgenomen van 3 meter en 5 meter. Deze hoogtebepalingen zijn in overeenstemming met de door de gemeente Soest gehanteerde standaardregels voor bestemmingsplannen. Gebleken is, dat op de verbeelding op de achter het pand Nieuweweg 97 opgenomen bijgebouwen met de functieaanduiding 'detailhandel' abusievelijk een goot-/bouwhoogte van 3/3 is opgenomen. Deze maatvoering dient te worden verwijderd.</p> <p><b><u>CONCLUSIE:</u></b></p> <p><b>De zienswijze nr. 79 is NIET ONTVANKELIJK.</b></p> <p><b>Deze zienswijze is GEGROND.</b></p> <p><b>Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze WEL aangepast.</b></p> <p><b>Aanpassing op de verbeelding:</b> <b>de op de achter het pand Nieuweweg 97 gelegen bijgebouwen met de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen goot-/bouwhoogte van 3/3 verwijderen.</b></p>

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

### 3. Overzicht wijzigingen

Onder a. is een opsomming gegeven van de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan "De Eng". Het gaat hier om wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen.

Ook is onder b. nog een tabel met ambtshalve wijzigingen opgenomen.

#### a. Wijzigingen ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen

<b>Wijzigingen op verbeelding</b>		
<b>Verwijzing naar nr. zienswijze</b>	<b>Blad nummer</b>	<b>Wijziging ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen</b>
32	1 van 3	de op de strook grond tussen de percelen Chalonhof 143/145 en 127/129 abusievelijk opgenomen bestemming 'Groen – Wijkgroen' <b>wijzigen</b> in de bestemming 'Verkeer'.
60	1 van 3	op het perceel Soesterengweg 8a de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – besloten bijeenkomsten' <b>opnemen</b> .
54	3 van 3	Nabij perceel Parklaan 1 (deel perceel sectie K., nr. 4850) de begrenzing van de grond met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dieren' <b>aanpassen</b> .
79	3 van 3	de op de achter het pand Nieuweweg 97 gelegen bijgebouwen met de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen goot-/bouwhoogte van 3/3 <b>verwijderen</b> .
66	1 van 3	Wro-zone – wijzigingsgebied 5: begrenzing <b>aanpassen</b> (Soesterengweg 6) in verband met laten vervallen van vrijstaande woning.

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**  
 Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

<b>Wijzigingen in regels</b>		
<b>Verwijzing naar nr. zienswijze</b>	<b>Artikel nummer</b>	<b>Wijziging ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen</b>
73	12.2.1.b	"per volkstuin van tenminste 50 m2 is maximaal 1 gereedschapsberging toegestaan met een oppervlakte van maximaal 6 m2 en een bouwhoogte van maximaal 3 meter." <b>wijzigen</b> in "per volkstuin van tenminste 50 m2 is maximaal 1 gereedschapsberging toegestaan met een oppervlakte van maximaal 4 m2 en een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter."
73	12.2.1.c	<b>vervalt.</b>
73	12.2.2	<b>vervalt.</b> Nieuwe tekst: ""De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven: voor perceelafscheidingen niet meer dan 3 meter."
60	16.1	Een nieuw sub l. <b>toevoegen:</b> "ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – besloten bijeenkomsten': uitsluitend een ruimte voor besloten vergaderingen, bijeenkomsten, expositie, educatieve projecten, rondleidingen en natuur- en milieulesen alsmede voor bijeenkomsten, zoals na een begrafenis, een bruiloft, een verjaardag, een bedrijfsreceptie, een familiebijeenkomst, en voor lezingen."
67, 68	27.6.2.a.	"in totaal maximaal 4 grondgebonden woningen, uitgevoerd als één bouwlaag met kap, met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter zijn toegestaan;" <b>wijzigen</b> in "in totaal maximaal 3 grondgebonden woningen, aaneen gebouwd, uitgevoerd als één bouwlaag met kap, met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter zijn toegestaan;"
67, 68	27.6.2.b.	<b>Vervalt.</b>
67, 68	27.6.2.c. t/m r.	<b>Hernummeren</b> tot artikel 27.6.2.b. t/m q.
67, 68	27.6.2.c.	Na hernummering "tussen de bebouwbare perceelsgrenzen van de woningen en het fiets- en wandelpad tussen de Verlengde Talmalaan en de Chalonhof dient een afstand van tenminste 25 meter te worden aangehouden;" <b>wijzigen</b> in "tussen de bebouwbare perceelsgrenzen van de woningen en het fiets- en wandelpad –tussen de Verlengde Talmalaan en de Chalonhof- dient een afstand van tenminste 65 meter te worden aangehouden;"

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

67, 68	27.6.2.l.	Na henummering "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (1 <sup>e</sup> Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan" <b>wijzigen</b> in "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds' (1 <sup>e</sup> Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen moet worden voldaan;"
67, 68	27.6.2.o.	Na henummering "door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;" <b>wijzigen</b> in "door middel van onderzoeken aangetoond moet worden, dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;"
67, 68	27.6.2.p.	Na henummering "alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan;" <b>wijzigen</b> in "alle wettelijk verplichte onderzoeken moeten zijn gedaan;"
73	27.6.4.f.	Dit lid <b>vervalt</b> .
73	27.6.4.g. t/m m.	<b>Hernummeren</b> tot 27.6.4.f. t/m l.
73	27.6.5.f.	Dit lid <b>vervalt</b> .
73	27.6.5.g. t/m o.	<b>Hernummeren</b> tot 27.6.5.f. t/m n.
73	27.6.5.p.	Dit lid <b>vervalt</b> .
73	27.6.5.q. en r.	<b>Hernummeren</b> tot 27.6.5.o. en p.
73	27.6.5.s.	Dit lid <b>vervalt</b> .
73	27.6.5.t.	<b>Hernummeren</b> tot 27.6.5.q.
1	27.6.6.b	"een bouwvlak is toegestaan van maximaal 12 meter diept en maximaal 8 meter breed" <b>wijzigen</b> in "een bouwvlak is toegestaan van maximaal 22 meter diep en maximaal 12 meter breed."

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

<b>Wijzigingen in toelichting</b>		
<b>Verwijzing naar nr. zienswijze</b>	<b>hoofdstuk nummer</b>	<b>Wijziging ten gevolge van de naar voren gebrachte zienswijzen</b>
73	2.3.4	<b>aanvullen:</b> "In zijn vergadering van 17 september 1992 heeft de gemeenteraad een zevental gebieden, waaronder de Soester Eng, aangewezen als beschermd dorpsgezicht".
1	4.2.2	Wijzigingsgebied 6 (Veldweg 6A): "woning maximaal 8 x 12 meter" <b>wijzigen in:</b> "woning maximaal 12 x 22 meter."
67 en 68	4.3.2	"De bedrijfsbestemming ter plaatse van de Veldweg 2 is consoliderend bestemd." <b>wijzigen in:</b> "De bedrijfsbestemming ter plaatse van de Veldweg 2B is consoliderend bestemd."

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

**b. Ambtshalve wijzigingen.**

<b>Wijzigingen op verbeelding</b>		
<b>Volgnr.</b>	<b>Blad nummer</b>	<b>Wijziging ambtshalve</b>
1	1 van 3	De op het perceel Cuyplaan 198 opgenomen functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – besloten bijeenkomsten' <b>verwijderen en vervangen</b> door functieaanduiding 'nutsvoorzieningen'.
2	1 van 3	Op het perceel Albert Cuyplaan 198B de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – besloten bijeenkomsten' <b>opnemen</b> . Het gaat hier om het pand van de voormalige dansschool Gerla.
3	1 van 3	Bij Van de Veldeplantsoen, Saenredamplantsoen, Van Goyenlaan, Rubenslaan, Albert Cuyplaan, Dalweg en Molenstraat de opgenomen bestemmingen "Verkeer", "Groen – Groenstructuur", "Groen – Wijkgroen" <b>aanpassen</b> aan herinrichting van de hiervoor genoemde straten.
4	2 van 3	Wro-zone – wijzigingsgebied 5: begrenzing <b>aanpassen</b> (Nieuwbouwlocatie Groot Engendaal aan de Molenstraat) in verband met de verplaatsing van de volkstuinen.
5	3 van 3	Nabij perceel Veldweg 19 de begrenzing van de grond met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dieren' <b>aanpassen</b> .
6	3 van 3	Nabij perceel Nieuweweg 53 de begrenzing van de grond met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dieren' <b>aanpassen</b> .
7	1 van 3 2 van 3 3 van 3	De bouwaanduiding 'bijgebouwen' <b>wijzigen</b> in de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken'.
8	1 van 3 2 van 3 3 van 3	Nieuwe GBKN ondergrond <b>opnemen</b> onder volgende naam o_NL.IMRO.0342.BPSOE0002-0301_versie 022012.dgn.

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

<b>Wijzigingen in regels</b>		
<b>Volgnr.</b>	<b>Blad nummer</b>	<b>Wijziging ambtshalve</b>
1	1.32	Begrip "bijgebouw" <b>vervalt</b> .
2	1.32	Begrip "bijbehorende bouwwerken" <b>toevoegen</b> als volgt: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
3	2.2.c. en d.	Deze leden <b>vervallen</b> .
4	3.2.2.c.	"ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken, me inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maatvoeringsvlakken, niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande, dat uitsluitend daar waar ten tijde van het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan de goothoogte aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw of het andere bouwwerk hoger is, die hogere goothoogte is toegestaan;" <b>wijzigen</b> in "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken, me inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maatvoeringsvlakken, niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande, dat uitsluitend daar waar ten tijde van het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan de goothoogte aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw of het andere bouwwerk hoger is, die hogere goothoogte is toegestaan;"
5	4.2.1	Bouwaanduiding 'bijgebouw' <b>vervangen</b> door bouwaanduiding ' specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken'.
6	5.1.i.	Dit lid <b>vervalt</b> .
7	5.2.1.c.	Dit lid <b>vervalt</b> .
8	5.2.1.d en e.	<b>Hernummeren</b> tot 5.2.1.c en d.
9	5.2.1.e.	<b>Hernummerd</b> tot 5.2.1.d.



**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

10	5.2.3.a.	"bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning" vervangen door "bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak".
11	5.2.3.b.	Dit lid <b>vervalt</b> .
12	5.2.3.c.	<b>Hernummeren</b> tot 5.2.3.b.
13	5.2.4	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".
14	6.2.1.c.	Dit lid <b>vervalt</b> .
15	6.2.1.d.	<b>Hernummeren</b> tot 6.2.1.c.
16	6.2.1.c.	Na henummering "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven." <b>wijzigen</b> in "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven."
17	6.2.2	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".
18	7.2.1.b.	Dit lid <b>vervalt</b> .
19	7.2.1.c. en d.	<b>Hernummeren</b> tot 7.2.1.b. en c.
20	7.2.1.c.	Na henummering "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven." <b>wijzigen</b> in "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven."
21	7.2.2	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".
22	8.2.1.	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

23	8.2.2.b.	"de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:" <b>wijzigen</b> in "de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:"
24	9.2.1.	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".
25	9.2.2.b.	"de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:" <b>wijzigen</b> in "de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:"
26	10.1.c.	"tuinen, erven en bedrijfsterreinen" <b>wijzigen</b> in "tuinen en erven".
27	10.2.1.d.	"ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven." <b>wijzigen</b> in "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven."
28	10.2.2	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".
29	11.1.d.	"tuinen, erven en instellingsterreinen" <b>wijzigen</b> in "tuinen en erven".
30	11.1.h.	"ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – besloten bijeenkomsten': uitsluitend een ruimte voor besloten vergaderingen en bijeenkomsten, expositie, educatieve projecten, rondleidingen en natuur- en milieulesen alsmede voor bijeenkomsten, zoals na een begrafenis, een bruiloft, een verjaardag, een bedrijfsreceptie, een familiebijeenkomst, en voor lezingen is toegestaan;" <b>wijzigen in</b> "ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – besloten bijeenkomsten': uitsluitend een ruimte voor besloten vergaderingen en bijeenkomsten, expositie, educatieve projecten, rondleidingen en natuur- en milieulesen alsmede voor bijeenkomsten, zoals na een begrafenis, een bruiloft, een verjaardag, een bedrijfsreceptie, een familiebijeenkomst, en voor lezingen is toegestaan;"
31	11.2.1.b.	Dit lid <b>vervalt</b> .
32	11.2.1.c., d. en e.	Hernummeren tot 11.2.1.b., c. en d.

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

33	11.2.1.b.	Na henummering "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven." <b>wijzigen</b> in "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven."
34	11.2.1.f.	Dit lid <b>vervalt</b> .
35	11.2.1.g.	<b>Hernummeren</b> tot 11.2.1.f.
36	11.2.1.g.	<b>Na henummering</b> tot 11.2.1.f. "de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen" <b>wijzigen</b> in "van bijbehorende bouwwerken mag de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen".
37	11.2.2.b.	"de goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6 meter bedragen de bouwhoogte maximaal 10 meter" <b>wijzigen</b> in "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven'.
38	11.2.3.b.	Dit lid <b>vervalt</b> .
39	11.2.3.c.	<b>Hernummeren</b> tot 11.2.3.b.
40	11.2.4	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".
41	12.2.2	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".
42	13.1	<b>Toevoegen</b> een lid 13.1.f.: "alsmede voor: f. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning.
43	13.2.1.b.	Dit lid <b>vervalt</b> .
44	13.2.1.c. en d.	<b>Hernummeren</b> tot 13.2.1.b. en c.

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

45	13.2.1.b.	Na henummering "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven." <b>wijzigen</b> in "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven."									
46	13.2.2	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".									
47	13.2.2.	Het bestaande lid 13.2.2. <b>henummeren</b> tot 13.2.4.									
48	13.2.2.	<b>Toevoegen</b> een nieuw lid 13.2.2.: "Bedrijfswoning: a. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd. b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m3 of indien de bestaande inhoud meer dan 600 m3 bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud".									
49	13.2.3.	<p><b>Toevoegen</b> een nieuw lid 13.2.3.: "Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning: a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning. b. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:</p> <table border="1" data-bbox="573 797 1921 893"> <thead> <tr> <th>bijbehorend bouwwerk</th> <th>goothoogte</th> <th>bouwhoogte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebouwen</td> <td>3 meter</td> <td>5 meter</td> </tr> <tr> <td>Overkappingen</td> <td>3 meter</td> <td>5 meter</td> </tr> </tbody> </table>	bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	Gebouwen	3 meter	5 meter	Overkappingen	3 meter	5 meter
bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte									
Gebouwen	3 meter	5 meter									
Overkappingen	3 meter	5 meter									
50	13.2.4	Na henummering tot lid 13.2.4 "de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:" <b>wijzigen</b> in "de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:"									
51	14.1.c.	"ter plaatse van de aanduiding 'houtwal': de instandhouding van de ter plaatse voorkomende waardevolle houtwal;" <b>wijzigen</b> in "ter plaatse van de aanduiding 'houtwal': de instandhouding van de ter plaatse voorkomende waardevolle houtwal;"									

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

52	14.2.1.	"Op en in gronden als bedoeld in lid 14.1 mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter, alsmede dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onoverdekte zwembad' een onoverdekte zwembad is toegestaan." <b>wijzigen</b> in "Op en in gronden als bedoeld in lid 14.1 mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande, dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken' een bijgebouw is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter, alsmede dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onoverdekte zwembad' een onoverdekte zwembad is toegestaan."
53	14.2.3	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".
54	15.1.i.	Dit lid <b>vervalt</b> .
55	15.2.2	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".
56	16.2.1.h.	"ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven." <b>wijzigen</b> in "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven."
57	16.2.1.i.	<b>Hernummeren</b> tot 16.2.1.k.
58	16.2.1.i.	Na <b>hernummering</b> aanvullen met "ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonumenten' zijn uitsluitend rijksmonumenten toegestaan;"
59	16.2.1.j.	Na <b>hernummering</b> aanvullen met "ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijke monumenten' zijn uitsluitend gemeentelijke monumenten toegestaan;"
60	16.2.3	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".
61	17.2.1.c.	"ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven." <b>wijzigen</b> in "ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven."

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

62	17.2.2	"Bouwwerken geen gebouwen zijnde" <b>wijzigen</b> in "Andere bouwwerken".
63	17.2.2.b.	Dit lid <b>vervalt</b> .
64	18.2.2.b.	"bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 0 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;" <b>wijzigingen</b> in "bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;"
65	18.4.1.b.	"het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 0 centimeter onder het bestaande maaiveld;" <b>wijzigen</b> in "het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;"
66	18.4.1.e.	"de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 0 centimeter onder het bestaande maaiveld;" <b>wijzigen</b> in "de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 0 centimeter onder het bestaande maaiveld;"
67	27.6.1.	"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied - 1' (tussen Chalonhof en Beukenlaan) te wijzigen in de bestemming Tuin als bedoeld in artikel 14, de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 16 met ontsluitingen, waarbij de volgende bepalingen gelden:" <b>wijzigen</b> in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied - 1' (tussen Chalonhof en Beukenlaan) te wijzigen in de bestemming Tuin als bedoeld in artikel 14, de bestemming Verkeer als bedoeld in artikel 15, en de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 16 met ontsluitingen, waarbij de volgende bepalingen gelden:"
68	27.6.1.a.	"voor deze wijziging wordt alleen toestemming gegeven als het bedrijf aan de Beukenlaan 3 is beëindigd en deze gronden worden omgezet naar Wonen en Tuin (met ontsluiting);" <b>wijzigen</b> in "voor deze wijziging wordt alleen toestemming gegeven als het bedrijf aan de Beukenlaan 3 is beëindigd en deze gronden worden omgezet naar Wonen, Tuin en Verkeer (met ontsluiting);"
69	27.6.1.c.	"in totaal maximaal 20 grondgebonden woningen zijn toegestaan met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter;" <b>wijzigen</b> in "in totaal maximaal 20 grondgebonden woningen zijn toegestaan met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter;"
70	27.6.1.i.	"aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ' (1 <sup>e</sup> herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;" <b>wijzigen</b> in "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ' (1 <sup>e</sup> Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen moet worden voldaan;"

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

71	27.6.1.k.	"door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;" <b>wijzigen</b> in "door middel van onderzoeken moet worden aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;"
72	27.6.1.l.	"alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan;" <b>wijzigen</b> in "alle wettelijk verplichte onderzoeken moeten zijn gedaan;"
73	27.6.2.	"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied - 2' (Soesterengweg 6) te wijzigen in de bestemming Tuin als bedoeld in artikel 14, de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 16 met ontsluitingen, waarbij de volgende bepalingen gelden:" <b>wijzigen</b> in "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied - 2' (Soesterengweg 6A) te wijzigen in de bestemming Tuin als bedoeld in artikel 14, de bestemming Verkeer als bedoeld in artikel 15, de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 16 met ontsluitingen, waarbij de volgende bepalingen gelden:"
74	27.6.2.m.	"aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ` (1 <sup>e</sup> herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;" <b>wijzigen</b> in "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ` (1 <sup>e</sup> Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen moet worden voldaan;"
75	27.6.2.p.	"door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;" <b>wijzigen</b> in "door middel van onderzoeken moet worden aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;"
76	27.6.2.q.	"alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan;" <b>wijzigen</b> in "alle wettelijk verplichte onderzoeken moeten zijn gedaan;"
77	27.6.3.a.	"maximaal 1 vrijstaande woning haaks op de Soesterengweg is toegestaan met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter;" <b>wijzigen</b> in "maximaal 1 vrijstaande woning haaks op de Soesterengweg is toegestaan met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter;"
78	27.6.3.c.	"hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen ten minste 5 meter van de perceelsgrenzen wordt gesitueerd;" <b>wijzigen</b> in "hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken ten minste 5 meter van de bouwperceelsgrenzen wordt gesitueerd;"
79	27.6.3. na sub. f.	27.6.3.a. t/m h. <b>wijzigen</b> in 27.6.3.g. t/m n.

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

80	27.6.3.i.	Na henummering "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ` (1 <sup>e</sup> herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;" <b>wijzigen</b> in "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ` (1 <sup>e</sup> Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen moet worden voldaan;"
81	27.6.3.l.	Na henummering "door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;" <b>wijzigen</b> in "door middel van onderzoeken moet worden aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;"
82	27.6.3.m.	Na henummering "alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan;" <b>wijzigen</b> in "alle wettelijk verplichte onderzoeken moeten zijn gedaan;"
83	27.6.4.h.	Na henummering "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ` (1 <sup>e</sup> herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;" <b>wijzigen</b> in "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ` (1 <sup>e</sup> Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen moet worden voldaan;"
84	27.6.4.j.	Na henummering "door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;" <b>wijzigen</b> in "door middel van onderzoeken moet worden aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;"
85	27.6.4.l.	Na henummering "alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan;" <b>wijzigen</b> in "alle wettelijk verplichte onderzoeken moeten zijn gedaan;"
86	27.6.5.j.	Na henummering "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ` (1 <sup>e</sup> herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;" <b>wijzigen</b> in "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ` (1 <sup>e</sup> Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen moet worden voldaan;"
87	27.6.5.m.	Na henummering "door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;" <b>wijzigen</b> in "door middel van onderzoeken moet worden aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;"
88	27.6.5.n.	Na henummering "alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan;" <b>wijzigen</b> in "alle wettelijk verplichte onderzoeken moeten zijn gedaan;"



**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

89	27.6.6.d.	"bijgebouwen zijn mogelijk conform de standaardregels van de gemeente Soest;" <b>wijzigen</b> in "bijbehorende bouwwerken zijn mogelijk conform de standaardregels van de gemeente Soest;"
90	27.6.6.e. en f.	Deze leden <b>vervallen</b> .
92	27.6.6.g. t/m l.	<b>Hernummeren</b> tot 27.6.6.e. t/m j.
93	27.6.6.f.	Na hernummering "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ' (1 <sup>e</sup> herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;" <b>wijzigen</b> in "aan de in de 'Nota Parkeernormen en Parkeerfonds ' (1 <sup>e</sup> Herziening) vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 18 februari 2010, vastgelegde parkeernormen moet worden voldaan;"
94	27.6.6.h.	Na hernummering "door middel van onderzoeken is aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;" <b>wijzigen</b> in "door middel van onderzoeken moet worden aangetoond dat er geen onevenredige schade voor het milieu, bodem en archeologische waarden ontstaat;"
95	27.6.6.i.	Na hernummering "alle wettelijk verplichte onderzoeken zijn gedaan;" <b>wijzigen</b> in "alle wettelijk verplichte onderzoeken moeten zijn gedaan;"

## Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

---

<b>Wijzigingen in toelichting</b>		
<b>Volgnr.</b>	<b>Hoofdstuk nummer</b>	<b>Wijziging ambtshalve</b>
1	2.3.4	Figuur 6: Beschermd dorpsgezicht <b>vervangen</b> door een bijgestelde Figuur 6: Beschermd dorpsgezicht.
2	4.2.2	-wijzigingsgebied 4 (tussen Molenstraat 137 en 157); -wijzigingsgebied 5 (Molenstraat 142) <b>wijzigen</b> in -wijzigingsgebied 4 (Molenstraat 142); -wijzigingsgebied 5 (tussen Molenstraat 137 en 157).
3	4.2.2	Wijzigingsgebied 1 (tussen Chalonhof en Beukenlaan). <b>Verwijderen</b> "Bij de ontwikkeling van het terrein dienen onder meer de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:"
4	4.2.2.	Wijzigingsgebied 1 (tussen Chalonhof en Beukenlaan). "Belangrijke voorwaarden, die zijn opgenomen in deze wijzigingsbevoegdheid zijn als volgt:" <b>wijzigen</b> in "Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij randvoorwaarden zijn gesteld."
5	4.2.2.	Wijzigingsgebied 2 (Soesterengweg 6A). "Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die uitgaat van navolgende randvoorwaarden:" <b>wijzigen</b> in "Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij randvoorwaarden zijn gesteld."
6	4.2.2.	Wijzigingsgebied 3 (naast Soesterengweg 20). <b>Verwijderen</b> "Onder de navolgende voorwaarden kan de bouw van een vrijstaande woning plaatsvinden:"
7	4.2.2.	Wijzigingsgebied 3 (naast Soesterengweg 20). "Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die uitgaat van de hiervoor genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden." <b>wijzigen</b> in "Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij randvoorwaarden zijn gesteld."
8	4.2.2.	Wijzigingsgebied 4 (Molenstraat 142). <b>Verwijderen</b> "Stedenbouwkundige randvoorwaarden daarbij zijn:"
9	4.2.2.	Wijzigingsgebied 4 (Molenstraat 142). "Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die uitgaat van navolgende randvoorwaarden:" <b>wijzigen</b> in "Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij randvoorwaarden zijn gesteld."

**Nota van zienswijzen en van (ambtshalve) wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan "De Eng"

10	4.2.2.	Wijzigingsgebied 5 (tussen Molenstraat 137 en 157). <b>Verwijderen</b> "De belangrijkste randvoorwaarden daarbij zijn:"
11	4.2.2.	Wijzigingsgebied 5 (tussen Molenstraat 137 en 157). "Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die uitgaat van navolgende randvoorwaarden:" <b>wijzigen</b> in "Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij randvoorwaarden zijn gesteld."
12	4.2.2	Wijzigingsgebied 6 (Veldweg 6A). <b>Verwijderen</b> "Stedenbouwkundige randvoorwaarden bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn:"
13	4.2.2	Wijzigingsbevoegdheid 6 (Veldweg 6A). "Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die uitgaat van de hiervoor genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden" <b>wijzigen</b> in "Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij randvoorwaarden zijn gesteld."
14	5.2.3	Figuur 14: Wegverkeerslawaaï <b>vervangen</b> door een bijgestelde Figuur 14: Wegverkeerslawaaï.
15	5.2.3	Figuur 15: Spoorverkeerslawaaï <b>vervangen</b> door een bijgestelde Figuur 15: Spoorverkeerslawaaï.
16	5.2.3	Figuur 16: Industrielawaai <b>vervangen</b> door een bijgestelde Figuur 16: Industrielawaai.
17	6.2.1	Wonen: "aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen" <b>vervangen</b> door "Bijbehorende bouwwerken"
18	6.2.1	Wonen: beroep aan huis. "aan- of uitbouwen en bijgebouwen" <b>vervangen</b> door "bijbehorende bouwwerken"
19	6.2.2	Beroep aan huis. <b>Verwijderen</b> "Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning."
20	6.2.2	Bedrijf aan huis. <b>Verwijderen</b> "Die bijgebouwen dienen wel aan de woning te zijn aangebouwd, aangezien dit in vrijstaande bijgebouwen zou kunnen leiden tot een ruimtelijk en planologisch ongewenste ontkoppeling en verzelfstandiging van de beroepsuitoefening ten opzichte van de woonfunctie van de betreffende woning."