

STICHTING VRIENDEN SOESTER ENG

Steenhoffstraat 77
3764 BK SOEST
Tel. 035 6024 951
info@SoesterEng.nl
www.SoesterEng.nl

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

Soest, 19 september 2022

Aan het college van B. en W. van Soest

Betreft: Bestemmingsplan Dalweg e.o.

Geacht college,

Bij dezen maken wij bezwaar tegen de in het ontwerp bestemmingsplan Dalweg e.o. toegestane bouwhoogten van tien bouwlagen (3.3.2. Stedenbouwkundige context). Wij pleiten er voor om de in beginsel toegestane zes bouwlagen niet te overschrijden.

Toelichting:

Essentieel onderdeel van de landschappelijke en cultuur-historische waarden van de Soester Eng zijn de panoramische uitzichten en vergezichten. Bouwhoogten uitgaande boven zes bouwlagen verstoren de horizon vanaf de Soester Eng gezien op onaanvaardbare wijze. Ze doen ernstige afbreuk aan de landschappelijke en dorpse beleving van de Eng zoals die in de visie van burgers, raad en bestuur van Soest herhaaldelijk als waardevol is gekenschetst. Het nog bestaande herkenbare cultuurhistorische beeld, de (visuele) samenhang van de Eng met zijn omgeving, behoort tot het wezenlijke karakter van de Soester Eng. Verstoring daarvan moet voor een ieder die de identiteit van de Eng voor de toekomst, voor generaties na ons, wil waarborgen, niet aanvaardbaar zijn.

Bijgevoegde fotovisualisaties laten zien hoe ernstig de verstoring van de horizon zal zijn.



Deze fotovisualisatie laat zien wat acht bouwlagen zou betekenen op de plek bij het gemeentehuis en op de plek bij Beukendaal.



Deze fotovisualisatie laat dit zien voor tien bouwlagen. Al zal er uitgaande van het Uitwerkingsdocument niet op beide locaties voor tien hoog kunnen worden gekozen, laat het beeld zien wat de hoogtes op elk van de toegestane plekken zou kunnen betekenen.

(De plekken van de gebouwen en de hoogtes zijn conform het Uitwerkingsdocument. Een bouwlaag is volgens het bestemmingsplan maximaal 3.50 hoog. De begane grond wordt daar niet bijgeteld en er is nog een maximale afwijking van 10% mogelijk. Daarom hebben wij het gebouw maximaal negen (visualisatie 1) en elf bouwlagen hoog gemaakt (visualisatie 2) om deze marge ook in de verbeelding te laten zien. Dit betekent dat een gebouw van tien verdiepingen hoog in deze verbeelding 38,50 meter hoog is. Die van acht verdiepingen hoog is 31,50 meter op zijn hoogst. Omdat parkeervoorzieningen en souterrains niet meetellen als bouwlaag kan de bebouwing hoger worden dan tienmaal 3.50 meter. Een souterrain of parkeerkelder kan (gedeeltelijk) uitsteken boven maaiveld. Het gaat in de visualisatie om het aantal meters dat uiteindelijk boven maaiveld uitsteekt. Daarom is besloten om 3,5 meter in de visualisatie toe te voegen aan het maximale aantal bouwlagen. Die 3,5 meter vertegenwoordigt een hoogte van bijvoorbeeld twee meter voor een souterrain en daarboven op 1,5 meter voor een afwijking in de totale hoogte (binnen marge 10%). Of 1 meter van de parkeerkelder die boven maaiveld uitsteekt en 2,5 meter afwijking van de totale hoogte (binnen 10%).)