Onderwerp : Gespreksverslag informatieve bijeenkomst

Project : Paardenkamp, Ferdinand Huycklaan 20 A, B & C in Soest

Datum : 26 april 2022

1. Presentatie

Momenteel is het gebied compleet verhard en heeft een sterke industriële uitstraling. In het plangebied bestaat de bestaande bebouwing uit een industriële werkplaats, een kantoorruimte en een grote loods waar paardenkoetsen worden bewaard. Direct grenzend aan het plangebied bevindt zich ook een grote loods waar voorheen Hoka Snacks was gehuisvest.

Deze herontwikkeling is onderdeel van een overkoepelende gebiedsvisie van de gemeente Soest. In het naastgelegen gebied wordt door Klok Bouw 13 woningen gerealiseerd. Naast de projectlocatie ter plaatse van de Hoka Snacks loods worden 10 2-onder-1-kap gerealiseerd door RV&O. De voortgang van deze gebiedsvisie wordt onderverdeeld in 4 fases, waarvan dit plan (Ferdinand Huycklaan 20 A, B & C) als fase 3 & 4 gezien wordt. Fase 1 & 2 worden binnen nu en circa 1 maand(en) gesloopt en in fase 1 zal vanaf circa augustus gestart worden met de bouw.

Samen met de stedenbouwkundige en architect is een schetsontwerp gemaakt. Ik wil graag benadrukken dat het gaat om een schets en dat het plan nog niet vaststaat. Voordat wij deze plannen verder uitwerken willen wij jullie mening horen zodat wij zo veel mogelijk informatie kunnen ophalen.

De huidige bebouwing staat op de erfgrens. Door deze opstallen weg te halen en de nieuwe bebouwing verder van de erfgrens af te plaatsen creëren we meer lucht in het gebied. Ook zullen we minder bebouwing terugplaatsen dan dat we weghalen. Momenteel is het perceel van 5200 m^2 groot voor 1955 m^2 bebouwd. Met dit ontwerp zullen we 1251 m^2 van de 5200 m^2 bebouwen. Dit betekent een reducering van bijna 40%, waardoor meer openheid ontstaat.

In de huidige situatie is het gebied zodanig bebouwd dat er geen zichtlijnen zijn naar het poldergebied. Door de bebouwing in deze richting te plaatsen ontstaan nieuwe zichtlijnen. Daarnaast is het gebied afgesloten en daardoor ontoegankelijk gemaakt, wat door het aanbrengen van een wandelroute zal veranderen. Of hier ook een fietsroute bijkomt moet onderzocht worden.

Het parkeren zal voor het grootste deel ondergronds gerealiseerd worden, waardoor zo min mogelijk ruimte op het maaiveld nodig is voor parkeren. Het aantal parkeervakken wordt bepaald aan de hand van de parkeernorm van de gemeente Soest. Hierbij zullen bewoners en bezoekers de auto's allemaal op eigen terrein kunnen parkeren. Door de ondergrondse parkeerplaatsen zijn we in staat een park omgeving aan te leggen waardoor het groener wordt en bij de mooie woonomgeving past. Al met al wordt met een mooie landschappelijke inpassing kwaliteit toegevoegd en een leefbaar gebied gecreëerd.

De nieuwe bebouwing is 1 verdieping en dus 4 meter hoger dan de huidige opstallen. Hiermee gaan we van 8 naar 12 meter hoog. Bij deze hoogtes is nagedacht over de positionering van de balkons. Deze balkons zullen aan de zuidkant geplaatst worden om zicht naar de kerkdwarsstraat te voorkomen. Ook is naar de afstanden tussen de nieuwe en overige bebouwing gekeken. Deze beelden staan in de presentatie.

De ontsluiting loopt via de Ferdinand Huycklaan. De huidige situatie is voorzien van 1 ontsluiting, waar nog één aan toegevoegd wordt om de druk te verdelen. De ontsluiting naar de ondergrondse parkeergarage wordt van de naastliggende percelen gescheiden door een groene schutting. Het wordt niet mogelijk gemaakt om met de auto vanaf de Kerkstraat het plangebied in te komen.

De huidige planning ziet er als volgt uit;

- Bewonersbijeenkomst
- Terugkoppeling
- Mogelijk aanpassing van plan dan ook een mogelijke vervolgbijeenkomst
- Terugkoppeling
- Voor zomer BP indienen
- Na zomer omgevingsvergunning indienen
- Medio 2023 start bouw. Bouwtijd circa 12 maanden

2. Vragenronde

O: 3 a 4 jaar geleden heb ik op een bijeenkomst begrepen dat het laagbouw zal worden. Maar nu is het plan helemaal veranderd en gaat het over appartementen.

R: We hebben voor dit gebied meerdere bijeenkomsten gehad. Het zou kunnen dat de plannen veranderd zijn.

O: Ja, maar vanwaar de hoge appartementen nu?

R: Dit was toen misschien een idee maar nog niet een echt uitgedacht plan. De laagbouw (grondgebonden gezinswoningen) die in eerdere plannen bedacht waren behoren in het duurdere segment. De woonvisie vanuit de gemeente is ook veranderd waardoor wij ons meer op andere segmenten richten. Wij maken ons hard voor het creëren van woningen in het middensegment.

O: Het is heel moeilijk om een integraal beeld te krijgen van wat er in totaliteit gaat gebeuren.

R: Laat aan de hand van beelden uit de presentatie zien hoe het gebied nu ingedeeld is en hoe het huidige plan op het perceel gesitueerd wordt.

O: Wij willen hier helemaal geen hoogbouw. Ik vind het een heel lelijk plan en jullie plaatsen hier zomaar 40 appartementen in een woonwijk. Zij kijken straks allemaal mijn tuin in.

R: Wij hebben de complexen van de erfgrens afgehaald, in tegenstelling tot de huidige situatie waarbij de bebouwing op de erfgrens staat. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de tuinen aan de kerkdwarsstraat en de nieuwe bebouwing.

O: Maar moet het dan meteen 4 hoog worden of kan het ook 2 hoog?

R: Om aan de woonvisie te voldoen en tegelijkertijd een haalbaar plan te maken zullen wij twee complexen 4 hoog moeten maken.

R: Wij proberen zoveel mogelijk zicht in de tuinen aan de Kerkdwarsstraat te beperken. Dit kan door bijvoorbeeld de balkons en leefruimtes aan de andere kant van het complex te plaatsen.

O: Waarom worden de twee complexen aan de kant van de kerkdwarsstraat 4 en niet 3 zoals dat andere complex.

R: Dit is volledig voortgekomen uit haalbaarheid en landschappelijke inpassing.

O: Dus jullie blijven gewoon stapelen tot het haalbaar is?

O: Hebben jullie het stuk grond naast de werkplaats met strook bomen in het plangebied betrokken.

R: Ja dit stuk grond is onderdeel van ons plangebied.

O: Ik wil graag melden dat ik 4 hoog veel te hoog vind, ik wil maximaal de hoogte wat het nu heeft. Dit is 8 meter en ik wil de nieuwe bebouwing dan dus ook niet hoger dan 2 verdiepingen.

R: Dit is niet haalbaar wanneer we aan alle andere belangen (zoals de woonvisie van de gemeente) willen voldoen. Ook zal het zicht van en naar de hoogte anders worden dan de huidige situatie door de bebouwing verder van de erfgrens te plaatsen.

O: Het parkeren voldoet toch niet op eigen terrein?

R: We houden ons aan de parkeernorm en nemen dit zelfs nog ruim.

O: Maar deze mensen hebben ook een sociaal leven en daar komen nog meer auto's door op het terrein.

R: De parkeernorm dekt ook de bezoekers.

O: Maar wij merken nu al een parkeerprobleem op de Kerkstraat.

R: Dit klopt, wij zitten zelf ook met ons kantoor op de Kerkstraat en ervaren dit zelf ook. Het invoegen op de Kerkstraat is ook erg gevaarlijk. Maar omdat alle parkeerbehoefte van de nieuwe bebouwing op het eigen terrein wordt opgelost zal het parkeerprobleem in de buurt niet vergroot worden.

O: Ik zit op Kerkstraat 77A. Voor de loods die nu op het gebied staat is destijds planschade uitgekeerd. Daarnaast snap ik dat er gebouwd moet worden en ook dat de hoogte enigszins nodig is. Alleen snap ik niet dat de bebouwing aan de kant van de Kerkstraat en Kerkdwarsstraat 4 hoog wordt. Alleen zit ik tegen een vlakke hoge muur aan te kijken.

O: Er heeft toch niemand last van het complex aan de andere kant van het perceel, waarom wordt die niet wat hoger en de andere lager?

R: Wij willen wel kijken of we de hoogtes wat kunnen aanpassen of verschuiven. Dit zullen we dan moeten toetsen op haalbaarheid voordat wij hier uitspraken over kunnen doen.

O: Het mag ook helemaal niet hoger worden dan het nu is.

R: Dit is niet helemaal juist. Daarnaast moet de bestemmingsplanwijziging nog aangevraagd en ingediend worden.

O: Kan er in het gespreksverslag meenemen wat het tijdspad is. Ik wil als voorzitter van de VVE deze informatie goed doorgeven aan de andere bewoners.

R: Dat zullen we toevoegen aan het bestand (zie tekst bij presentatie). Iedereen krijgt de presentatie en het gespreksverslag toegestuurd.

O: Wanneer er echt grote onderdelen van het plan veranderen ontvang ik graag updates.

O: Ik voel een hele grote weerstand tegen de hoogte van de complexen aan de Kerkdwarsstraat. Dus u maakt een nieuw plan waarbij de hoogtes anders gesitueerd zijn.

R: Ik doe geen beloftes, maar we willen wel kijken naar de mogelijkheden om het elders te situeren of hoogtes te schuiven.

O: Waar komen straks de ontsluitingen?

R: Laat op de beelden uit de presentatie zien waar deze gesitueerd zullen worden.

O: Ik maak mij zorgen om de verkeerssituatie op de kerkdwarsstraat waar het nu al erg druk is.

R: Er komt iets meer verkeer bij maar dit zal niet tot problemen moeten leiden. Ook zal nagedacht worden hoe het verkeer zoveel mogelijk via de Ferdinand Huycklaan geleid kan worden.

O: Het zicht van de Kerkdwarsstraat richting het plangebied is alleen naar achteren toe. Zij wonen zelf aan de voorkant van hun woning en hebben alleen vanuit hun tuin zicht op de nieuwe bebouwing. Ons enige zicht is op het plangebied. Is ons belang niet groter?

O: Over het parkeerprobleem. De bezoekers gaan in de buurt parkeren en daar is het nu al te druk.

R: Nogmaals, wij willen volledig voldoen aan de parkeernorm en hiermee lossen wij het op eigen terrein op. Dit zal bestaande parkeerproblemen niet versterken.

O: Jullie willen tussen de Kerkstraat 85 en 87 een voetpad aanleggen. Wordt dit openbaar terrein?

R: Dit weet ik op het moment nog niet en hier kan ik dan ook nog geen antwoord op geven. Hier moeten we nog naar kijken.

O: Ik denk dat het beter is wanneer de omwonenden die nu individueel ingelicht zijn ook bij het gezamenlijke gesprek aanwezig zijn. Hierdoor krijgen zij ook meteen de informatie hoe wij dat nu krijgen.

O: Waarom worden blok C en D niet samengevoegd zodat het verder van de erfgrens aan de Kerkstraat komt.

R: Daar moeten we de haalbaarheid voor bekijken. Ook gebruiken we de ruimte tussen de complexen in nu als inrit voor de parkeergarage.

O: Ik denk dat het verstandig is nogmaals een sessie te plannen wanneer er wel of niet aanpassingen gemaakt zijn.

bezoekadres
Kerkstraat 87
3764 CS Soest

contact
+31 (0)35 888 55 69
info@rv-o.nl