

Wonen in hartje Soest

Van Weedestraat 97
Voormalig ABN AMRO-kantoor

Maart 2023

DOMUS Ontwikkelt

Architectenaandemaas

bp&a Bureau voor Planvorming & Advies

't Louvre

omthuis

geldmaat

Majoor Makelaars



Inhoud

Voorwoord 3

Locatie 4

‘t LOU-vre tijdelijk gebruik 6

Ontwerp / Visie 7

Stedenbouwkundige impressies 16

Programma 22

Bestemmingsplan 27

Team 31

Bijlagen 33



Voorwoord

Voor u ligt ons plan voor de nieuwbouw van een appartementengebouw, met commerciële plint aan de Van Weedestraat 97. Domus Vastgoed-ontwikkeling is eigenaar van het pand en werkt momenteel aan de herontwikkeling van deze locate in Soest. Voor dit mooie project in hartje Soest werkt Domus Vastgoedontwikkeling samen met Architecten aan de Maas.

We hebben de buurt in een vroeg stadium in onze planvorming betrokken, bijvoorbeeld via werkplaatsen en informatieavonden. Dit omdat wij het belangrijk vinden om projecten te ontwikkelen die in samenspraak met de omgeving tot stand komen en die bijdragen aan de leefbaarheid van een gebied.

Veel lees- en kijkplezier!

Locatie

Op de hoek van de Van Weedestraat en het Nassauplantsoen ligt het voormalige ABN AMRO-kantoor. Op het achtererf bevinden zich zestien parkeerplaatsen. Het gebouw van circa 780 m² staat tot beschikking van ‘t LOU-vre en is volop in gebruik. Deze mooie locatie verdient een mooie invulling. Daar zorgen wij voor met onze plannen.

Aan de overzijde aan het Nassauplantsoen ligt De Lindenhof, een statige villa met horeca in de plint en wonen op de verdieping. De andere hoek-panden zijn minder karaktistiek, maar hebben ook een commerciële plint, met wonen op de verdieping. De Van Weedestraat is een mooie winkelstraat met een actieve ondernemersvereniging die graag een commerciële voor-ziening op deze locatie ziet terugkomen.





Bestaande
situatie
1.5000

Bestaande
situatie
1.2000













Volop creativiteit in ‘t LOU-vre

Panden horen niet leeg te staan

Het voormalige ABN AMRO-gebouw is nu tijdelijk ‘t LOU-vre.

‘t LOU-vre is een verbindende broedplaats voor creatieve en maatschappelijke initiatieven en activiteiten in hartje Soest. Startende ondernemers en creatievelingen kunnen hier een betaalbaar kantoor, atelier, studio of repetitieruimte huren. Daarnaast organiseert ‘t LOU-vre het hele jaar door evenementen voor jong en oud.

De kracht van dit initiatief zit in de tijdelijkheid. Domus stelt alle gebouwen die zij aankoopt ter beschikking voor kunst en cultuur. ‘t LOU-vre is daar een fantastisch voorbeeld van. Het afgelopen anderhalf jaar is deze locatie tot leven gekomen en een begrip geworden in Soest en zo hoort het ook.



Ontwerp | Visie

We sluiten aan bij het stedenbouwkundig en architectonisch karakter van het centrale lint van Soest

STEDENBOUW

Met de vervanging van het oude bankgebouw is er de mogelijkheid om de hoek stedenbouwkundig te versterken. Uitgangspunt hierbij is een vierlaags gebouw (drie lagen met opbouw), ongeveer in overeenstemming met de hoogte van het pand aan de overzijde. Het accent ligt hierbij overhoeks.

ARCHITECTUUR

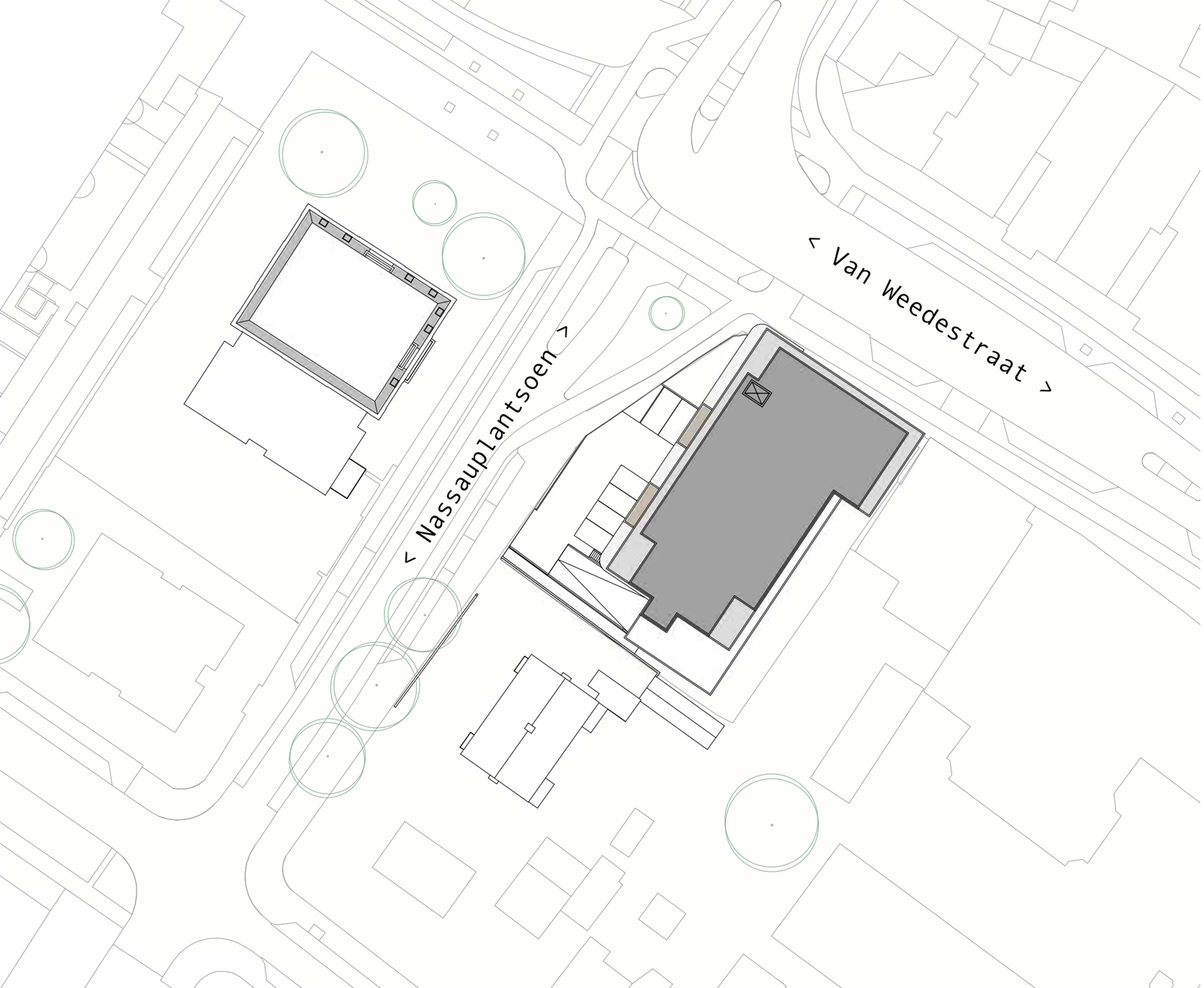
Dit plan is voornamelijk een stedenbouwkundig - en capaciteitsonderzoek. De architectonische vertaling moet nog verder worden uitgewerkt. De materialen, kleuren en stijl staan dus nog niet vast. Daarom hebben we aan het einde van dit document een aantal mogelijke referentiebeelden opgenomen.

PROGRAMMA

In de nieuwbouw komt een commerciële plint. Deze ruimte is extra hoog door gebruik te maken van een halfverdiepte parkeergarage en het bestaande hoogteverschil op de locatie van ongeveer één meter. De gevel van de commerciële ruimte ligt enigszins terug van de bovengelegen verdiepingen, de oriëntatie is overhoeks.

Op de begane grond komen negen studio's voor bewoners met een zorgvraag. Zoals het er nu naar uitziet gaat Amerpoort deze zorg verlenen. Zij hebben al een locatie aan de overzijde van het Nassauplantsoen. Voor de studio's komt op de eerste verdieping een gemeenschappelijke buitenruimte met een eigen entree.

Op de eerste tot en met de derde verdieping komen zestien appartementen. Buiten komen zes parkeerplaatsen en de parkeergarage heeft nog eens 22 parkeerplaatsen. Op pagina 25-26 lichten we het onderdeel 'parkeren' verder toe.



Situatie

Voor de contouren is rekening gehouden met de bestaande omliggende bebouwing. Aan de Van Weedestraat is de gevel van de nieuwbouw gelijk gelegd met het naastgelegen appartementengebouw. Dit vormt een sterker front aan de Van Weedestraat waarbij de commerciële plint kort de hoek omdraait richting het Nassauplantsoen. Zo creëren we een betere hoekbeëindiging.

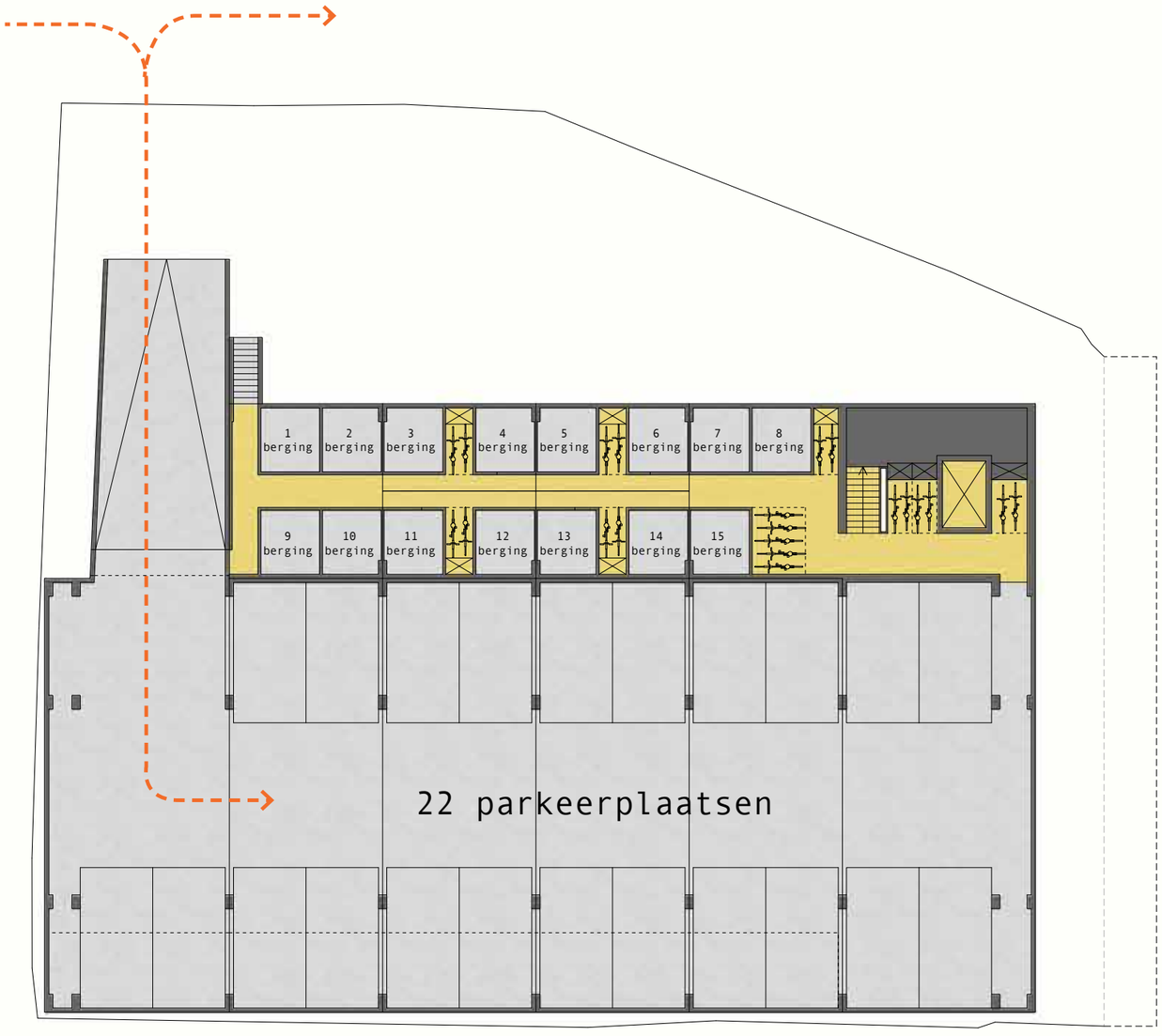
< Situatietekening

Wonen en retail

Op de begane grond komt een combinatie van wonen en retail. Ook komt er weer een geldautomaat. De parkeerkelder in het souterrain ligt half verzonken ten opzichte van het Nassauplantsoen. De vloer van de commerciële plint is gelijk aan straatniveau.

Deze grote ruimte aan de Van Weedestraat versterkt de aangrenzende retailplint in de straat. Verder komen er op de begane grond negen studio's voor bewoners met een zorgvraag. Daarmee geven we invulling aan de doelgroepen-verordening. De studio's krijgen een eigen ingang. We zijn hierover in overleg met Omthuis (voorheen: Eemland Wonen).

Op de verdiepingen komen de grotere appartementen binnen het complex. Zowel op de eerste als de tweede verdieping komen zes appartementen van tussen de 70 en 85 m^2. Op de derde verdieping komen vier grote appartementen met een eigen terras.

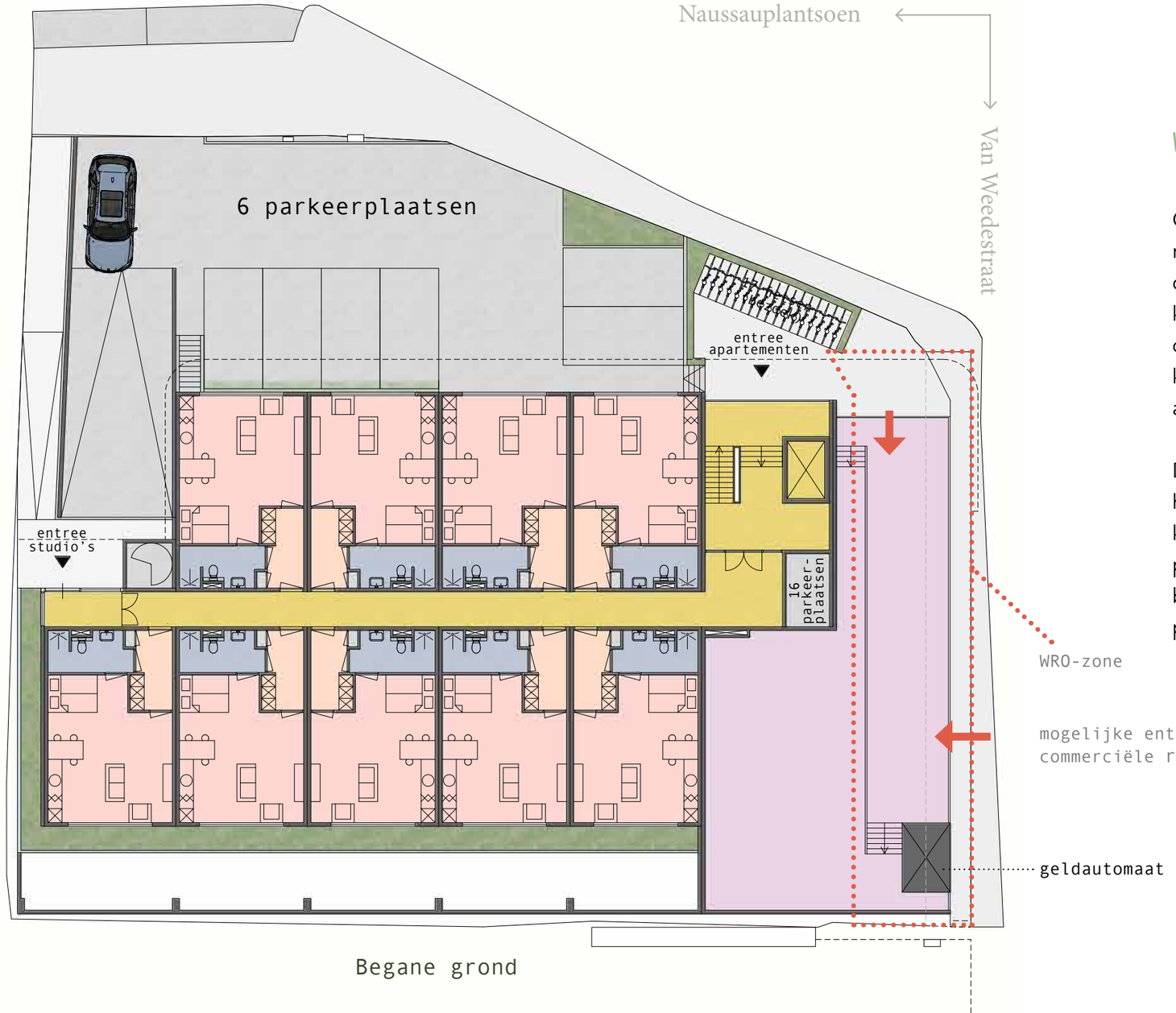


souterrain - 22 parkeerplaatsen

Souterrain en parkeren

Het souterrain bestaat grotendeels uit een parkeerkelder met plek voor 22 auto's. De parkeerkelder is te bereiken via een hellingbaan vanaf het Nassauplantsoen. Daarnaast komen er zes parkeerplaatsen buiten aan het Nassauplantsoen. De parkeerberekening is terug te vinden op pagina 25-26.

Daarnaast komen er in het souterrain vijftien privé-bergingen en een gezamenlijke berging voor de studio's op de begane grond.



Wonen en retail

Op de begane grond komt een combinatie van wonen en retail. Aan de Van Weedestraat komt een grote retailruimte die aansluit bij de bestaande winkels in de straat. De ingang kan zowel aan het Nassauplantsoen (naast de hoofdentree van de appartementen) als aan de Van Weedestraat komen. Ook kan deze ruimte, indien wenselijk, worden gesplitst in twee afzonderlijke retailruimtes.

Daarnaast komen op de begane grond negen kleinere sociale huurwoningen tot 45 m². De hoofdingang voor de woningen komt op de hoek van de Van Weedestraat en het Nassau-plantsoen. Aan de achterkant komt een tweede ingang voor de begane grondwoningen, naast de inrit van de onderliggende parkeerkelder.



Eerste en tweede verdieping

Wonen eerste en tweede verdieping

Op de eerste en tweede verdieping komen allebei zes (doorstroom)appartementen. Deze verdiepingen hebben nagenoeg dezelfde plattegrond. Elk appartement krijgt een balkon of loggia.

De appartementen aan de voorzijde (Nassauplantsoen en Van Weedestraat) kijken uit over de straten waaraan deze zijn gesitueerd.

De appartementen zijn zo georiënteerd dat de privacy van de omliggende tuinen is gewaarborgd. Er zitten bijvoorbeeld geen ramen in de zijgevels.



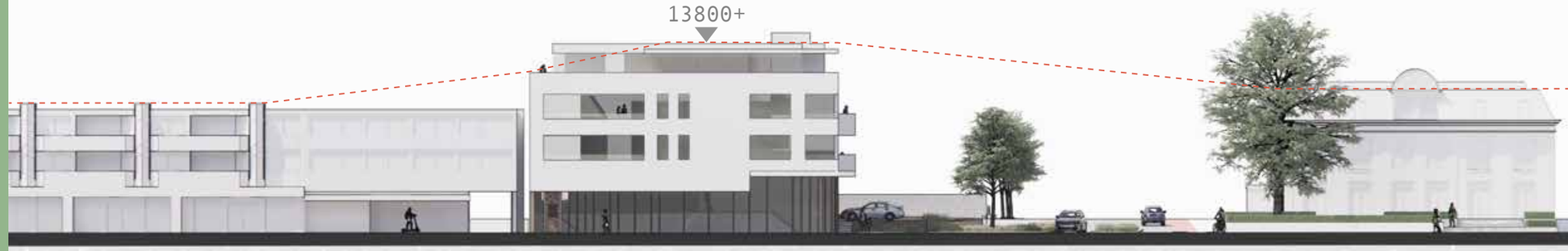
Derde verdieping

Wonen derde verdieping

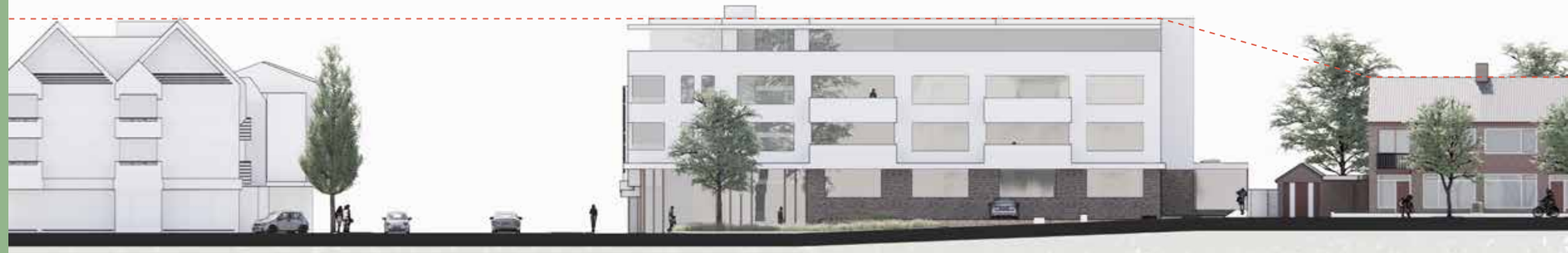
Op de derde verdieping komen vier grote, luxe appartementen.

Elk appartement krijgt een eigen terras met een unieke oriëntatie en een mooi zicht op de omgeving.

Hoogte van
het gebouw ten
opzichte van
de omgeving



snede over Van Weedestraat



snede over Nassauplantsoen



Stedenbouwkundige impressies

Stedenbouwkundige impressie kruispunt Van Weedestraat & Nassauplantsoen



Stedenbouwkundige impressie kruispunt Van Weedestraat & Nassauplantsoen





Stedenbouwkundige impressie entree

(Bestaande afscheiding)



^ referentie groene gevel
- Helicon VMBO Den Bosch

< impressie groene gevel

Referentiebeelden architectuurstijl

















Programma

PROGRAMMA

Op de voorgaande bladzijden hebben wij ons voorstel voor de stedenbouwkundige invulling van het perceel van het voormalig ABN AMRO-kantoor getoond. We proberen zo goed mogelijk aan te sluiten bij de huidige situatie en die zo mogelijk te verbeteren.
Op de begane grond aan de Van Weedestraat stellen wij voor om een commerciële plint te realiseren waarin ook de betaalautomaat die nu aanwezig is wordt teruggeplaatst. De extra hoge ruimte aan de voorzijde geeft het gebouw aanzien en een mooi aanzicht vanaf de Van Weedestraat. Wat betreft de invulling van deze commerciële plint denken we aan kleine dienstverleners of eventueel retail. Parkeren kan in de halfverdiepte gararage aan het Nassuaplantsoen of op een van de zes parkeerplaatsen buiten. Voor het gebouw bevinden zich nog zes parkeerplaatsen voor bezoekers.

Boven de parkeerlaag komen in totaal 25 woningen. Op de begane grond komen woningen voor mensen met een zorgvraag. Over de precieze invulling zijn wij met Omthuis/Amerpoort in gesprek. De woningen krijgen een eigen entree en de indeling van de woning wordt aangepast aan de zorgvraag. Hiermee geven wij invulling aan de doelgroepenverordening van de gemeente Soest. Aangezien Amerpoort al een (kleine) locatie heeft aan de overkant op het Nassauplantsoen 23, vormt deze locatie een welkome toevoeging. Zie de paragraaf over Amerpoort op de volgende pagina voor meer informatie.
De overige woningen in het plan zijn koopappartementen met twee of drie kamers op de eerste en tweede verdieping (doorstroomappartementen). Op de derde verdieping komen vier luxere appartementen. Afhankelijk van de uitkomsten van het vooroverleg werken we het programma verder uit.

Amerpoort

Amerpoort is een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking met een breed aanbod van diensten. Amerpoort heeft verschillende woonvormen, dagbesteding en dagopvang, vrije tijdsbesteding en logeermogelijkheden, ondersteuning thuis, in de wijk en via gemeenten, uitgebreide medische zorg en expertise.

Samen met medewerkers, vrijwilligers, buren, partners en kennisinstituten biedt Amerpoort cliënten de mogelijkheid mee te doen aan het dagelijkse leven en hun bijdrage te leveren aan de samenleving, van jong tot oud en van licht tot ernstig meervoudig beperkt.

Amerpoort werkt in: Amersfoort, Baarn, Blaricum, Bussum, De Bilt, Hilversum, Hoevelaken, Huizen, Laren, Leusden, Muiden, Naarden, Nieuwegein, Nijkerk, De Ronde Venen, Soest, Stichtse Vecht, Utrecht, Woerden, Woudenberg en Zeist.

Bij Amerpoort wonen circa 1.300 cliënten en wordt aan circa 3.000 cliënten zorg verleend. Dit doet Amerpoort met circa 2.500 medewerkers.

Op dit moment wonen veertien cliënten van Amerpoort in het pand aan het Nassauplantsoen 23 (24 uurszorg).
Zij hebben dagbesteding in Grand Café Lindenhof, naast het Nassauplantsoen.

Op de locatie van het voormalige ABN AMRO-kantoor wil Amerpoort vanuit de nabijgelegen locatie (Nassauplantsoen 23) zorg bieden aan oudere cliënten. Deze samenwerking biedt een welkome aanvulling op het huidige zorgaanbod van Amerpoort.

PROGRAMMA AUTO PARKEREN

Hieronder vindt u de berekening van het aantal auto-parkeerplaatsen dat wij denken nodig te hebben voor de voorgenomen ontwikkeling. Berekening aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied: Het bestaande ABN AMRO-pand heeft zestien autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Volgens de tekeningen van het huidige gebouw (tekeningen zijn terug te vinden in de bijlage) heeft het gebouw een oppervlakte van ca 780 m².
Met een parkeernorm van 2,9 parkeerplekken per 100 m² volgt hier uit dat er 22,6 parkeerplekken nodig zijn voor het huidige programma op de locatie. Er zijn 16 parkeerplekken aanwezig op het op het perceel. Dit betekent dat er 23 - 16 = 7 openbare parkeerplaatsen nodig zijn.
In het nieuwe plan worden 28 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De totale parkeercapaciteit is dus: 28 + 7 = 35 parkeerplekken. Een overzicht van de parkeernormen uitgesplitst per programma in het voorstel is terug te vinden op de volgende bladzijde. Voor wonen is de parkeerbehoefte 28 plekken, voor de commerciële ruimte is de parkeernorm 7 plekken op basis van detailhandel. Mocht deze ruimte worden gebruikt voor kleinschalige dienstverlening dan is de parkeerbehoefte lager.

Type	🚗	🚗 + 🚲		**Eenheid**
Woning van 56 tot en met 70 m² GO	1,2	1,1	3,0	per woning
Woning van 71 tot en met 85 m² GO	1,5	1,4	4,0	per woning
Woning van 86 tot en met 100 m² GO	1,7	1,6	5,0	per woning
Detailhandel *Alle overige detailhandel.*	4,0	3,8	2,7	100 m² bvo
Uitsluitend voor toegelaten instellingen	🚗	🚗 + 🚲		**Eenheid**
Sociale huurwoning tot en met 55 m² GO	0,7	0,65	2,0	per woning

fragment uit: Nota parkeernormen auto en fiets (4e herziening - 14 oktober 2021)

FIETS PARKEREN

Iedere (zorg)studio op de begane grond krijgt een plek in het souterrain waar twee fietsen kunnen worden gestald. Ook krijgt elke bewoner een kast om bijvoorbeeld een fietspomp in op te bergen. De appartementen krijgen, conform bouwbesluit, afsluitbare bergingen van minimaal 5 m² waar in ieder geval twee fietsen in gestald kunnen worden.
Daarnaast komen er voor bezoekers nog eens 22 plekken voor fietsen: 17 bij de entree van het gebouw en 5 in het souterrain.

Parkeerberekening

Parkeernorm Gemeente Soest - Woonfunctie i.c.m. detailhandel

Type	Norm	Aantal units	parkeerpaatsen
Sociale huurwoning t/m 55 m^2 GO	0,65	9	5,85
Woning van 56 m^2 t/m 70 m^2 GO	1,1	6	6,6
Woning van 71 m^2 t/m 85 m^2 GO	1,4	6	8,4
Woning van 86 m^2 t/m 100 m^2 GO	1,6	4	6,4

Subtotaal autoparkeren Wonen **Totaal benodigd** **27,25**

Type	Norm	eenheid (m^2 BVO)	parkeerpaatsen
Detailhandel 175 m^2 BVO	4	100	7

m^2 BVO
175

Subtotaal Autoparkeren Detailhandel **Totaal benodigd** **7,00**

Totaal autoparkeren **Totaal benodigd** **35**

decimaal 34,25

autoparkeren ↑

fietsparkeren ↓

Type	Norm	Aantal units	parkeerpaatsen
Sociale huurwoning t/m 55 m^2 GO	2	9	18
Woning van 56 m^2 t/m 70 m^2 GO	3	6	18
Woning van 71 m^2 t/m 85 m^2 GO	4	6	24
Woning van 86 m^2 t/m 100 m^2 GO	5	4	20

Bestemmingsplan



Bestemmingsplan

Voor het gehele perceel is in het huidige bestemmingsplan de functie ‘centrum’ opgenomen met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De huidige opgenomen maatvoering (hoogte) is gebaseerd op de bestaande bebouwing. Hierbij geldt dat voor een wijziging in de hoogte (hogere maximale bouwhoogte) een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het huidige bouwvlak is opgedeeld in twee delen: een deel aan de voorzijde met een hoogte van tien meter en een deel aan de achterzijde met een hoogte van vier meter.
Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 1200 m^2.
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidige bouwvlak en de hoogtegrenzen uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal dan ook moeten worden gewijzigd.

Aan de voorzijde van het bestaande gebouw (zijde Van Weedestraat) bevindt zich een WRO-zone die wordt aangeduid als toevoeging op het bestaande bouwvlak.



Soestdijk

Soest

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-04)

148800.8, 466385.8

Enkelbestemming
Centrum

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie hoge verwachting

Bouwvlak

Maatvoering
- maximum bouwhoogte: 10 m
- maximum goothoogte: 10 m

Gebiedsaanduiding
wro-zone - wijzigingsgebied 7

Rooilijnen

Voor de rooilijnen is rekening gehouden met de bestaande omliggende bebouwing. Aan de Van Weedestraat is de gevel van de nieuwbouw gelijk gelegd met het naastgelegen appartementencomplex. Om het trottoir aan de voorzijde zo breed mogelijk te houden ligt de gevel van de commerciële plint enigszins terug ten opzichte van de bovengelegen appartementen.



< aansluiting op omliggende bebouwing

< Van Weedestraat >

< Nassauplantsoen >

situatie 1.500



Team

DOMUS

Met ‘roots’ in Soest

Ons projectteam heeft een sterke binding met Soest. Zo is directeur Myron Jacobs opgegroeid in Soest en woont hij er nog steeds met veel plezier.

Domus ontwikkelt vastgoedprojecten in voornamelijk het midden van het land en heeft meer dan veertig jaar ervaring in de projectontwikkeling van woningen. De opgaven zijn steeds vaker binnenstedelijk en daardoor complex. Domus gaat deze uitdaging graag aan en streeft ernaar om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de omgeving. Ons doel is om gebouwen te realiseren die bijdragen aan een fijne leefomgeving, nu en in de toekomst.

Domus gelooft in de kracht van samenwerken. We werken graag met andere partijen en betrokkenen samen aan mooie, ambitieuze plannen die meerwaarde hebben. Voor de omgeving, omwonenden én bewoners.



Myron Jacobs,
directeur Domus



Ton Dekkers,
ontwikkelingsmanager
bij Domus

ARCHITECTEN AAN DE MAAS



Roland van Bussel
Architect bij en directeur
van Architecten aan de Maas



Tim Daniëls
Assistent ontwerper, masterstudent
architectuur aan de Academie van
Bouwkunst te Maastricht

Bijlagen

BIJLAGE 1

Participatie tot nu toe 34

1.1 Brief eerste bijeenkomst 38

1.2 Verspreiding brief 39

1.3 Fotoverslag bijeenkomst 20 januari 40

1.4 Onderzoeksopbrengst 43

1.5 Mail na eerste bijeenkomst 62

1.6 Uitnodiging tweede bijeenkomst 63

1.7 Fotoverslag tweede bijeenkomst 64

1.8 Mail na tweede bijeenkomst 66

1.9 Mail update 67

1.10 Uitnodiging derde bijeenkomst 68

1.11 Verslag derde bijeenkomst 69

1.12 Mail na derde bijeenkomst 70

BIJLAGE 2

Ruimtelijke ordening 71

BIJLAGE 3

Plattegronden huidig gebouw, ABN AMRO-kantoor 76



BIJLAGE 1

Participatie tot nu toe

Participatie voormalig ABN AMRO-gebouw Van Weedestraat 97 in Soest

Op 20 december 2021 is Domus officieel eigenaar geworden van het voormalig ABN AMRO-gebouw aan de Van Weedestraat 97 in Soest. Omdat we het belangrijk vinden om buren, omwonenden, geïnteresseerden en (indien mogelijk) toekomstige bewoners zoveel mogelijk bij het (ontwerp)proces te betrekken, hebben we sociaal ondernemer Suzan Verdonschot in het najaar van 2021 benaderd om het participatietraject te begeleiden. Zij werkt met een zogenaamde meerstemmige aanpak. Dat wil zeggen dat bij verschillende partijen en op verschillende niveaus mensen worden benaderd om mee te denken. Dit doet zij door middel van participatief actieonderzoek. Dit betekent dat er geen hard onderscheid wordt gemaakt tussen onderzoekers en onderzochten (iedereen is expert op zijn eigen terrein) en dat het dus wordt uitgevoerd door zoveel mogelijk betrokkenen vanuit verschillende posities. De inbreng van alle betrokkenen is onmisbaar bij het zoeken en vinden van nieuwe oplossingen. Allen participeren op een gelijkwaardige basis. Juist door al deze verschillende perspectieven met elkaar in contact te brengen, en door gezamenlijk onderzoek te doen, ontstaat een goed beeld van wat de vraag is, van wat werkt in de dagelijkse praktijk en wat er mogelijk zou zijn in de toekomst. Deze onderzoeksmethode heeft het woord ‘actie’ in zich, omdat tijdens het onderzoek direct wordt geëxperimenteerd en gehandeld.

8/11/21

Op 8 november 2021 heeft Suzan een mail gestuurd naar Odile de Man en Wouter Oostendorp om gemeente Soest te informeren over de participatie en te verzoeken om een afspraak om de kaders, wensen en ervaringen van de gemeente te bespreken.

Daarnaast heeft Suzan gesprekken gevoerd met betrokkenen uit de buurt, om een goed beeld te krijgen van de kaders, wensen, ervaringen, mogelijkheden en ideeën. In totaal heeft Suzan zestien stakeholders gesproken: woningzoekenden, omwonenden, winkeliers, de ondernemersraad, medewerkers van de gemeente, de wethouder, restaurant Lindenhof, woningcorporatie Eemland Wonen (tegenwoordig Omthuis), Majoor Makelaars, Leegstandoplossers en Amerpoort.
Bij omwonenden en winkeliers is persoonlijk aangebeld en een brief verspreid (zie bijlage 1.1 en 1.2)



Hier komt alles wat uw hartje begeert

20/1/22

Op 20 januari 2022 vond de eerste samenkomst ‘Meerstemmig Bouwen in Soest’ plaats. Tijdens deze samenkomst zijn de uitkomsten van het onderzoek gedeeld en blikten we vooruit. Het was een waardevolle en energieke bijeenkomst, waarin we met 25 mensen de eerder opgehaalde opbrengsten van het onderzoek hebben bekeken, verder aangevuld en verrijkt. Een kort (foto)verslag van de bijeenkomst vindt u in bijlage 1.3 en de onderzoeksopbrengst is te vinden in bijlage 1.4.

25/1/22

Op 25 januari 2022 hebben we een mail gestuurd naar de genodigden/aanwezigen met een link naar het verslag op de website (bijlage 1.5).

11/7/21

Op 11 juli 2021 is de uitnodiging voor de tweede bijeenkomst in oktober verzonden (bijlage 1.6).

18/10/22

Op 18 oktober 2022 vond de tweede samenkomst ‘Hartje Soest: waar staan we nu?’ plaats. Tijdens deze samenkomst deelden we een eerste ruwe schets, voortkomend uit de opgehaalde wensen, kaders en kansen. Het (foto)verslag van de bijeenkomst vindt u in bijlage 1.7.

31/10/22

Op 31 oktober 2022 stuurden wij een mail naar de genodigden/aanwezigen met een link naar het (foto)verslag op de website (bijlage 1.8).

13/12/22

Op 13 december 2022 stuurden wij een mail naar geïnteresseerden met een korte update (bijlage 1.9).

13/1/23

Op 13 januari stuurden wij de uitnodiging voor de bijeenkomst van 9 februari 2023 (bijlage 1.10).

9/2/23

Op 9 februari vond de derde bijeenkomst plaats (Het (foto)verslag van de bijeenkomst vindt u in bijlage 1.11.).

16/2/23

Op 16 februari 2023 stuurden wij een mail naar de genodigden/aanwezigen met een link naar het (foto)verslag op de website (bijlage 1.12).



Verder hebben we een-op-eengesprekken gevoerd met de directe achterburen van het Nassauplantsoen.

14/10/22

Myron en Ton lieten de eerste ideeën zien aan de directe achterburen.

10/11/22

Myron, Ton en de architect vertelden wat de status is van de door de buren gevraagde aanpassingen.

12/01/23

Myron, Ton en de architect vertelden wat de status is van de laatste aanpassingen.

8 november 2021

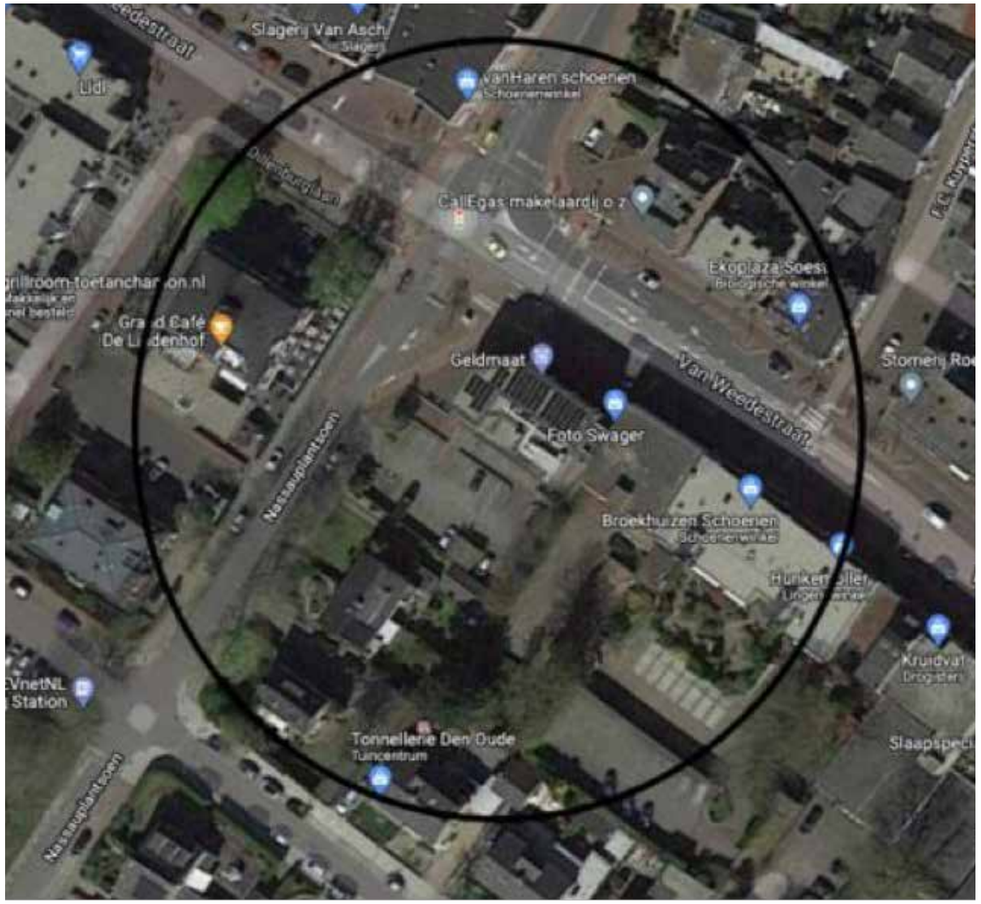
Beste omwonende | bewoner,

Domus heeft per 1 januari 2022 het oude ABN AMRO Bank gekocht en is hier voornemens woningen met winkels te gaan ontwikkelen. In opdracht van Domus starten wij met een participatief actieonderzoek ‘Meerstemmig Bouwen in Soest’.
Middels dit onderzoek wil Domus met u verkennen hoe zij op deze plek met o.a. de omgeving, gemeente en mogelijk toekomstige bewoners samen een zo mooi mogelijke leef-, en woonomgeving kunnen realiseren. Wij halen ook graag ‘input op’ voor een tijdelijke passende oplossing voor de leegstand waarmee de ‘Leegstandsoplossers’ aan de slag kan.
Een participatief actieonderzoek wil zeggen dat het onderzoek wordt uitgevoerd door zoveel mogelijk betrokkenen vanuit verschillende posities: buren, omwonenden, woningzoekende, gemeente ambtenaren, directe ondernemers, ondernemersvereniging, architect, medewerkers van Domus enzovoort. De inbreng van alle betrokkenen is onmisbaar bij het zoeken en vinden van oplossingen. Actie wil zeggen dat tijdens het onderzoek niet alleen kennis wordt verzameld, maar ook meteen iets gemaakt wordt.
Wilt u uw stem laten horen? Komende twee weken gaan Suzan en/of Wouter met verschillende betrokkenen in gesprek om een breed beeld te krijgen van kaders, wensen, ervaringen, mogelijkheden en ideeën.
Voor aanmelden of meer informatie en vragen kunt u terecht bij Suzan Verdonschot (06-22351256 / info@suzanverdonschot.com).
Uiteraard is Domus ook bereikbaar voor andere vragen die u bezighoudt, hiervoor is Myron Jacobs beschikbaar (06 518 201 76 / www.domus.info)

Hartelijke groet,

Suzan Verdonschot en Wouter Kesseler
Procesbegeleiders Meerstemmig Bouwen in Soest


Soest
Utrecht
① Retail + Wonen
② Retail + Wonen
Pag
Afgedrukt v


Slagerij Van Asch
Lidl
vanHaren schoenen
Cal Egas makelaardij o z
Exoplaza Soest
Geldmaat
Van Weedestraat
Foto Swager
Broekhuizen Schoenen
Kruidvat
Tonnellerie Den Oude
Tuincentrum
Nassauplantsoen



Verslag samenkomst

Op 20 januari vond de samenkomst Meerstemmig Bouwen in Soest plaats. Wij kijken terug op een waardevolle en energieke bijeenkomst waarin we met in totaal 25 mensen de eerder opgehaalde opbrengsten van het onderzoek hebben bekeken, verder aangevuld en verrijkt. Aan iedereen die aanwezig was hartelijk dank voor de komst en input! Hier vindt u een kort (foto)verslag van de bijeenkomst en de onderzoeksopbrengst.

HET ONDERZOEK

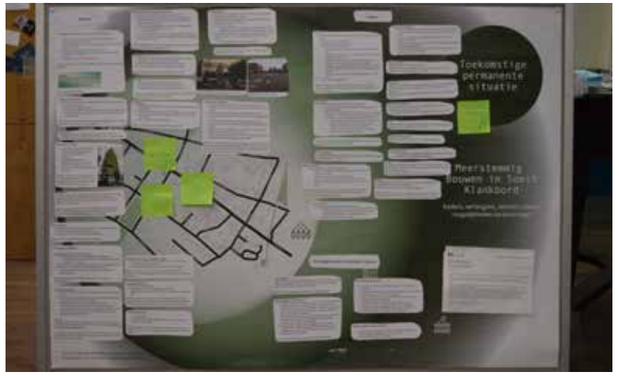
We starten met een uitleg over het onderzoek wat heeft plaatsgevonden. 'Hoe kunnen wij een zo mooi mogelijk leefgebied maken, samen met alle stakeholders? Voor zowel de tijdelijke situatie, als de permanente toekomstige situatie?' Was de vraag van Domus en startpunt van het onderzoek.

Er is gestart met een buurtronde en buurtbrief met informatie en een uitnodiging om in gesprek te gaan over ieders wensen, kansen en eventuele kaders voor de locatie. Ook diverse stakeholders hebben deze vraag en uitnodiging ontvangen. Hieruit zijn in totaal 16 gesprekken gevoerd met diverse stakeholders, waarbij elke keer de vraag werd gesteld wie er nog meer betrokken bij dient te worden. Er is gesproken met woningzoekenden, omwonenden, Restaurant Lindenhof, Gemeente en wethouder, Domus, LOU Leegstandoplossers, Majoor Makelaar, Eemland Wonen, Ondernemersvereniging, Diana Fashion, Tijdelijk huurders AD HOC en Amerpoort.

In deze gesprekken is er eerst individueel informatie opgehaald, deze informatie werd toegevoegd aan het geheel, komend tot een *meerstemmige* weergave. Deze onderzoeksopbrengst geeft een mooi breed beeld van wensen, kaders en kansen met duidelijke thema's. Hiermee gaan we in het volgende onderdeel aan de slag.

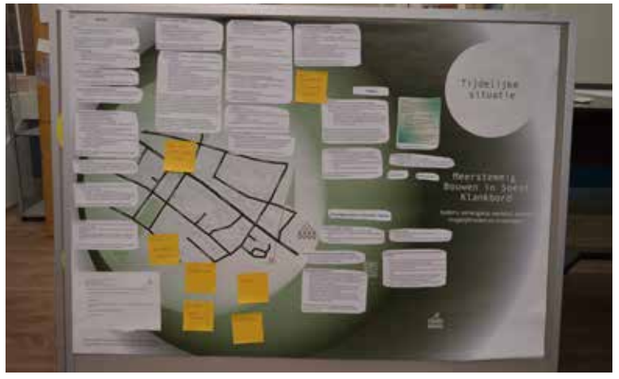


Toekomstige situatie





Tijdelijke situatie



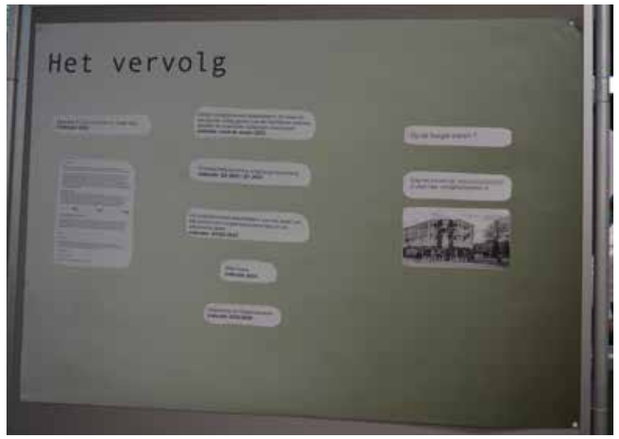


DE TENTOONSTELLING

We hebben een tentoonstelling ingericht met de opbrengst voor de *tijdelijke situatie* en voor de *toekomstige permanente situatie*. Alle aanwezigen lopen in duo's, op afstand, langs de tafels met informatie om deze te lezen, aan te vullen en te verrijken. Achter de tafels staan mensen van de gemeente, LOU, domus en de betrokken architect. Alle vragen worden, zover mogelijk, beantwoord en suggesties en aanvullingen opgeschreven.

Reacties zijn overwegend positief en nieuwsgierig. Onder andere de openheid van delen wordt gewaardeerd en er wordt aangegeven nieuwsgierig te zijn en nieuwsgierig te blijven. Meerdere malen wordt genoemd dat men blij is dat er iets gebeurt met de plek en dat er vertrouwen is dat het een mooie nieuwe plek wordt. In bijlage 4 vindt u de onderzoeks-opbrengst, aangevuld met de input vanuit de samenkomst.









VERVOLG & UITCHECKEN

We staan nog kort stil bij het vervolg. Op 5 februari is de opening van 'T LOU-vre en naar verwachting rond zomer wordt er een volgend contactmoment gepland voor stakeholders om stil te staan bij het proces, uitleg te geven over de hoofdlijnen, reacties op te halen en eventuele wijzigingen door te voeren. Alle aanwezigen worden hiervoor uitgenodigd.
Wilt u hier ook bij aanwezig zijn, stuur dan een mail naar info@hartjesoest.nl dan zetten we u op de lijst.

Als laatste checken we met elkaar uit met de vraag 'Met welk gevoel ga jij weg?'. Een mooie, positieve afsluiter, waarbij wij vooral veel betrokkenheid, enthousiasme, nieuwsgierigheid en energie hebben ervaren!

Meerstemmig Bouwen in Soest

Participatief actieonderzoek

ONDERZOEKSOPBRENGST

Toekomstige permanente situatie

Wensen

Bouwproces

- 1 aanspreekpunt tijdens het gehele bouwproces, heldere communicatie. Als gemeente horen wat er gebeurt, ook al past het binnen het bestemmingsplan. Wanneer er iets wordt gecommuniceerd hierover informeren of overleggen.

Reactie: Aanspreekpunt in de voorfase is Myron Jacobs vanuit Domus (M.Jacobs@domus.info, 06-51820176) en Odile de Man vanuit gemeente (O.deMan@soest.nl, 035-6093466)

Invulling woning/gebied

Woning geschikt voor zowel jong als oud

- Drempelloos bouwen voor alle leeftijden en doelgroepen
- Bij appartementen rekening houden met rollatoren, dat deze passen in de ruimtes
- Drempelvrij
- Doorstroom voor ouderen juist bevorderen door meer gelijkvloerse woningen en/of met lift, ook bij sociale huur-woningen
- Woningen bouwen die zowel voor starters als voor senioren toegankelijk zijn
- Luxe woningen

Reactie: Positief, komt overeen met de gedachte die Domus hierover heeft.



***Bron foto**: verkregen van èèn van de stakeholders*

Extra groen toevoegen

- Groen dak op de parkeerplaats en / of woningen vergroot het groene effect voor omwonenden en bewoners
- Parkeergarage bouwen i.p.v. parkeerplaats zodat je de grond erboven kan benutten voor groen
- De muren van een groene beplanting voorzien

Reactie: Positief, zoveel mogelijk groen wordt toegevoegd mits mogelijk (reëel) en logisch ingericht (voornamelijk aan de achterzijde i.v.m. de zonkant).

Gezamenlijke tuin voor ontmoeting/ contact

- Liefst een gemeenschappelijke (binnen)tuin om ook sociaal contact/ ontmoeting te stimuleren
- Gezamenlijk dakterras en 'tuin' (voorbeeld: place 2 B you, Utrecht)

Reactie: Positief, wordt naar een (binnen)tuin en dakterras gekeken, maar dit moet nog verder onderzocht worden of dit ook haalbaar is.

Voldoende bergruimte

- Extra bergruimte/schuurtje
- Bij bouwen van de woning aandacht voor goede kast/ opbergruimte. Inbouwkasten die mooi, makkelijk en praktisch zijn

Reactie: Voorstel is te werken met de amsterdamse brief; zoveel mogelijk berging in de appartementen en de fietsen in het gebouw of erbuiten in een fietsenhok. Dit moet in overleg met gemeente.

Overige suggesties

- Genoeg ramen
- Goede geluidsisolatie aanbrengen i.v.m. drukte / rumoer straat
- Balkon bij de woning

Reactie: Zoals het nu eruit ziet komen er geen balkons aan de voorzijde. Het plan moet voldoen aan de normen van lichtinval en geluid.



Wensen oppervlak/€

- Woning met indien mogelijk 3 slaapkamers, aan achterzijde i.v.m. de rust
- €3,25-3,5 ton per appartement met indien mogelijk 3 slaapkamers (voor gescheiden ouders met kinderen)
- Woning van 70-80m²
- Betaalbare woningen
- Betaalbare woning (+/- 60 m²; hobbykamer, ruimer douche/badkamer, toilet, slaapkamer, woonkamer/keuken, toegankelijk met rolstoel; wanneer mogelijk wens voor sociale huur 575 en wens voor koop rond 2-2,30; specifiek voor starters en senioren met lager inkomens)

Reactie: Op basis van de huidige bouwprijzen indicatie tussen de 45 en 85 m² gebruiksoppervlak tussen 2,5 à 4,5 ton per woning (schatting en per huidig marktontwikkeling).

Sociale huur zullen volgens de landelijke normen gaan. Indien het middenhuur wordt, zal dit later bepaald worden (start vanaf in ieder geval +/- €750,- per maand).

Huurwoningen

- Bij huurwoningen voorkeur voor sociale huur, mogelijk middenhuur
- Kleine, betaalbare appartementen voor 1 à 2 persoonshuishoudens, geen eengezinswoningen

Reactie: Dit is in overeenstemming met de kaders

Doelgroep

- Doelgroep afhankelijk van situatie in Soest; starters of doorstroom van ouderen
- Uitgaan van diagonaal van de maatschappij; mix van retail (de plint), sociaal, starters en doorgroei/doorstroom (vnl. ouderen doorstroom).
- Mix van diverse doelgroepen leuk

Reactie: Dit is in overeenstemming met de kaders

LEVENDIGHEID

Om de sociale functie van de winkelgebieden te versterken werkt de gemeente mee aan initiatieven van ondernemers-(collectieven) om (klein-schalige) activiteiten en evenementen te organiseren in de winkelgebieden, ter versterking van de winkel-gebieden.

Bron: *retailbeleid 2016-2026*

Programma

Programma waar de maatschappij in terugkomt (o.a. duurzame materialen) een mooie centrumlocatie welke prikkelt om naar te kijken.

Levendigheid in de avond; m.n. door horeca toevoegen

- Retail zo ingericht dat er ook in de avond levendigheid is, in verhogen van sociale veiligheid.
- Horeca toevoegen i.v.m. de levendigheid (bijv. een wijn & whiskybar; deze is er nog niet)
- Versterking van de straat; dat het leeft en bruist.
- Winkels die iets toevoegen aan de straat met klem horeca met terras (!)
- Horeca en terras ook voor langer termijn

Reactie: positief, dit moet nader onderzocht worden samen met de gemeente.

Hoogte/volume gebouw

- Gebouw niet hoger dan nu i.v.m. zon op het terras Lindehof
- Subtiele bouw i.v.m. volumes; voorkomen dat het een groot blok wordt
- Pand met oog voor de omgeving; qua hoogte en volume
- Voor de hoogte het pand wat er tegenover staat als uit-gangspunt nemen
- Geen vierkant blok, maar een mooi en duurzaam design
- Gebouw niet te ver naar achteren door trekken, niet te massaal maken
- Gebouw niet veel hoger dan nu i.v.m. zicht voor omwonenden (geen blok erop van 3 of 4 meter hoog)
- Liever niet hoger bouwen dan het nu is i.v.m. zicht omwonenden
- Nieuwe gebouw bij de omgeving laten passen

Reactie: We houden rekening met de hoogte en nemen het hoogste gebouw uit de omgeving als uitgangspunt. Dit houdt in een begane grond plint voor horeca/retail en daarboven 3 lagen woningen met de bovenste laag wonen in een kapvorm.



beeld tot 1968 Hotel Eemland (bron Peter Beijer)



Huidig beeld (bron Peter Beijer)

Centrumlocatie

- Gebouw als ‘eye catcher’ locatie, ‘de entree van Soest’, met benenden horeca en boven wonen.
- Zelfde villa als boven Lindehof. Chique beeld bij binnenkomst vanaf Baarn. Pand met uitstraling.
- Meer 1 kern in soest
- Een duidelijk centrum mist in Soest, als het kruispunt dicht gaat kan er een plein met horeca, winkels en wonen komen
- Het kruispunt dichtgooien, zodat er een dorpskern ontstaat. Groot gemis in Soest. Zou een mooie plek zijn om hier een kern te creëren.
- Of bijvoorbeeld een mooie rotonde plaatsen

Reactie: Mooie gedachte, maar met de huidige woon- en verkeerssituatie niet mogelijk.

Winkels/invulling die iets toevoegt aan de straat

- Geen kapper of opticien, die zijn er al heel veel!
- Missen vers winkels in de straat: kaas, noot, visspecialist
- Onderscheidende invulling met een aanzuigende werking en hierdoor meer levendigheid
- Winkels die iets toevoegen aan de straat: bijv. kaasspecialist
- Internationale afhaalrestaurants missen
- wel betaalbaar!
- Rituals of douglas mist als een goede trekpleister van winkeliers
- Gèèn dames kleding winkel, wel betaalbare heren of kinderkleding winkels deze missen
- Luxe winkels
- Bibliotheek met koffie of maaltijd

Reactie: Begrijpen goed de wens, de invulling is afhankelijk van het ondernemerschap en de haalbaarheid.



Duurzaam

- Hemelwater afkoppelen, bijvoorbeeld door een sedumdak of gevelgroen, in combinatie met zonnepanelen
- Mix van materialen gebruiken met niet teveel steen
- Gas neutraal, woning op klimaatdoelen aanpassen
- Klimaat belangrijk

Reactie: positief, dit moet nader onderzocht worden

Privacy

- Bij eventuele balkons letten op inkijk bij buren
- Groen behouden zoals het nu is: geeft privacy
- Maximale privacy (ook rekening houden met geluid)

Reactie: positief, dit moet nader onderzocht worden.
Moeten voldoen aan richtlijnen voor het geluid.

Veilige, nette omgeving

- Zorgen voor een mooie, nette afwerking die ook netjes blijft (voor zowel koop als huur)
- Gevoel van veiligheid belangrijk
- Hoe zorg je voor een veilige nette omgeving met elkaar? Met huur en koopwoningen door elkaar? Zijn hier goede voorbeelden van? (vraag bewoner)

Reactie: Er kan gewerkt worden met een huisreglement en er komt een VVE voor de koop- en huurwoningen.

‘KADERS’

Doelgroep

- Starters en senioren hebben prioriteit. Met een lift erbij is het ook mooie plek voor senioren, dichtbij faciliteiten. Vooral meerwaarde voor senioren.
  Wanneer je deze doelgroepen verordening niet redt kun je onderbouwen waarom.

Wooneenheden

Kader is tussen 20-25 wooneenheden
Definitieve aantal afhankelijk van de mix van woningen; dit aantal is nodig om het financieel haalbaar te maken

Programma Woningen

- Als kader bestaat het programma van woningen uit in ieder geval 20% sociale huur, 25% koop en mogelijk 5% vrije sector midden huur.
- Grootte van appartementen variëren tussen de 45 en 85 m² gebruiksoppervlak
- Verkoop woningen rond 2,5 a 4,5 ton per woning (schatting en per huidig marktontwikkeling)
- Het worden appartementen (geen grondgebonden woningen), de onderste laag worden winkels

Onderzoeken

- Ruimtelijke ordening
- Plan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening; met een onderbouwing voor het hele plan.
- Hoogte, diepte, breedte en lengte gebouw is aan Domus zelf
- Bezonningsonderzoek

Lift

- Lift noodzakelijk in appartementengebouw, voor zowel jong als oud.

Reactie: Er komt een lift in het gebouw.



Planning Bouw

Grove planning tijdslijn; schatting is tussen de 2 en 3 jaar starten met de bouw en dat het over 5 jaar af is.

Duurzame bouw

- Duurzaamheid is het leidende basisprincipe voor de nieuwbouw.
- Duurzame en circulaire bouw belangrijk

Eigen Woning gebruik

Verkoop als eigen woning gebruik (niet aan beleggers).

Retail verkoop

- Retail gebouwen is verkoop, geen verhuur.
  - **Reactie**: verkoop kan drempel zijn wanneer ondernemers dit niet kunnen betalen
  - **Reactie**: is vraag naar koop, nu is gros huur
  - *Evt. expliciet benoemen in de aanvraag naar gemeente wanneer je dit wilt weten, dan kunnen zij er een reactie op geven*

Reactie: Wij verkopen, het is aan de belegger zelf om te bepalen wie het huurt binnen de bestemmingplan richtlijnen, maar de retailer zou het ook zelf kunnen kopen.

Retail invulling

- Invulling retail afhankelijk van de bestemming
  - **Reactie**: bestemming nu is geen horeca, maar bestemming centrum, detailhandel, dienstverlening en wonen op de verdieping (terugvinden op ruimtelijke plannen)
- Invulling gericht op rendabele exploitatie

Bomen

Er wordt door de gemeente een Bomen Affect Analyse gedaan; wat is de levensduur, type boom, onderbouwing voor het al dan niet verlenen van een kapvergunning.

Reactie: Vooralsnog is dit voor deze plek niet van toepassing.

Berging

Er zitten kaders aan de berging (deze staan in het bouwbesluit); zit correlatie tussen berging en parkeernorm. Parkeernota is terug te vinden op ruimtelijke plannen.

Reactie: Hier willen we werken volgens de amsterdamse brief, dat zoveel mogelijk de berging in het appartement worden gebracht.

Geldautomaat

Geldautomaat moet terugkomen (kader vanuit de ABN)

- **Vraag**: hoe garandeer je veiligheid (bijv. plofkraak?) wie is verantwoordelijk?
- Gemeente is bezig geweest met een pin 'box', een veilige en mobiele vorm van pinnen, maar vaker afgewezen omdat het niet past/ mooi is in het straatbeeld. Discussie loopt nog.
  - Vraag DOMUS bij ABN leggen; hoe beschermen ze de winkels en woningen? en hoe voorkom je dat de geld-automaat via de weg wordt aangereden?
  - Gemeente kan bekijken wat ze in de buitenruimte kunnen doen om het veilig te maken.

Reactie: Geldautomaat blijft vooralsnog staan. Dit is op het moment onderwerp van gesprek met geldautomaat.

Parkeren

- Van totaal aantal parkeerplaatsen zijn 7 parkeerplaatsen voor de retail
  controleren a.h.v. de parkeernota

- 1,5 parkeerplaatsen per appartement *controleren a.h.v. de parkeernota*
  - **Reactie**: parkeren goed bekijken met de doelgroep die erin komt
  - **Reactie**: extra aandacht voor parkeren nodig omdat het een bestaande locatie is
  - **Reactie**: tijdens de markt zijn alle parkeerplaatsen vol
  - **Reactie**: voor voldoende parkeerplekken zorgen!
  - **Reactie**: eventueel gras achter lindenhof (nassauplantsoen) als extra parkeerplek gebruiken? wordt weinig gebruik van gemaakt.
  - **Reactie**: zorgen voor voldoende parkeerplaatsen, nu fors tekort!
- Houden aan de parkeernota

Reactie: Programma en parkeren lossen wij op, op ons eigen termijn, waarbij we ons minimaal houden aan de parkeernorm door gemeente gesteld.

ERVARINGEN/GOEDE VOORBEELDEN/KANSEN

Mooie locatie en winkels plaatsen

- Kans kan zijn om er hippe woningen en winkels te plaatsen i.p.v. het overwegend 'klassieke' van nu in de straat
- Mooie locatie, dichtbij voorzieningen

Voorbeeld appartementen

- Voorbeeld appartement Troelstralaan Baarn mooie mix als voorbeeld
- Gaesbekerhof Soest mooie voorbeeld woningen; Stevig robuuste appartementen met mooie inbouw balkons
- Albert Kuyplaan Soest ruime appartementen, mooie indeling, behalve een te kleine badkamer
- Woning van vader van Karin goed voorbeeld (+/- 60 m²; hobbykamer, ruimer douche/badkamer, toilet, slaapkamer, woonkamer/keuken, toegankelijk met rolstoel; huur 575)
- Oude KRO gebouw in hilversum, mooi rond gebouw

Ouderinitiatief

Ouderinitiatief zou als kans gezien kunnen worden: ouders die woningen kopen, zorg inkopen voor hun kinderen. Er zijn bij Amerpoort ouders bekend in Soest die hier interesse in hebben.

Reactie: Onderzoeken met Amerpoort de mogelijkheden

Samenwerking met Amerpoort

- Amerpoort heeft samenwerking met Keune in Soest; internationaal bedrijf waar cliënten in productie werkten. Vanwege corona besloten om samenwerking te stoppen in huidige pand. Kans kan zijn om werkzaamheden voort te zetten in het pand (tijdelijk en toekomstig situatie): inpakwerk.
- Keramiek & cadeaux in Soest is brand geweest, kans om deze werkzaamheden in pand voort te zetten. Kadowinkel met keramiek. Voor tijdelijk en toekomstig.
- Ambachtshal in Soest; lokale bedrijfjes bij elkaar in groot fabriekspand. Creatieve eenpitters tot vloerenbedrijf, kapper. Creatieve, diverse mix, daardoor bruisend. Amerpoort heeft kaasmakerij en textiel atelier.

Reactie: Onderzoeken met Amerpoort de mogelijkheden

Tijdelijke situatie

WENSEN

Proces

- 1 aanspreekpunt met de huurders en de gemeente
- Stevig kwartiermaker / contactpersoon

Reactie: kwartiermaker via LOU (LeegstandOplossersUtrecht) aangesteld: Myrna van Schoonhorst (mschoonhorst@hotmail.com, 06-18806475) en voor overige vragen Myron Jacobs van Domus (M.Jacobs@domus.info, 06-51820176)

Parkeerplekken

- Wanneer er parkeerruimte over blijkt te zijn, dit mogelijk aan de buurt open te stellen
- Parkeerplekken zijn nu veel bezet door bewoners uit de straat of personeel
- Parkeerplekken ook in tijdelijke situatie vrij blijven om te gebruiken
- Parkeerplaats open houden voor anderen (bewoners, winkelend publiek)

Reactie: Wanneer er parkeerplekken over blijven kan dit opgesteld worden voor de buurt gedurende de tijdelijke situatie.

Duidelijke prijs en voorwaarden verhuur

- Bij een tijdelijke goedkope prijs opletten voor scheve gezichten bij andere ondernemers in de straat (vnl. bij commerciële partijen)
- Prijs verhuur goed afstemmen met ondernemersvereniging
- Duidelijke voorwaarden voor verblijf termijn huurders

Reactie: LOU heeft hier richtlijnen voor om dit tegen te gaan.

Meer levendigheid en verbinding door o.a. horeca toevoegen

- Horeca via de lindenhof toevoegen, waarbij de keuken uit Lindenhof kan worden gebruikt. Dit zorgt voor verbinding in- en uitloop van mensen,
- Terras noordkant klein bistro tafel tegen de gevel
- Horeca toevoegen i.v.m. de levendigheid (bijv. een wijn & whiskybar; deze is er nog niet)
- Onderste laag bij voorkeur levendig maken
- Koffietentje met een buiten (winter)terras; i.s.m. restaurant Lindenhof
- Daghoreca functie (tot maximaal 20:00)
- Restaurant met terras op de stoep i.v.m. de aanloop
- Restaurant soortgelijk aan downies met brownies
- Wens voor een koffiehuis
- Samenkomst functie / koffiehuis
- Wens voor meer levendigheid en hiermee meer bezoekers genereren

Reactie: Positief, wordt verder onderzocht hoe dit te verwezenlijken. Zie reactie bij ‘bestemming’ kaders.



Suggesties activiteiten / verhuur

Verhuur van ruimtes

- Verhuur van ruimtes verbinden met exposities/workshops/bingo/evenementen/flex-werkruimtes
- Groter activiteitenruimte boven, voor dagverhuur
- Bijvoorbeeld Yoga, hier is vraag naar
- Grote zaal boven voor dagverhuur interessant

Reactie: Mogelijkheden voor dagverhuur worden onderzocht door LOU. Wordt ook gekeken naar behoefte voor yoga.

Mix van activiteiten

- Verschillende mix activiteiten: maatschappelijk, commercieel of gratis activiteiten
- Mogelijkheid om ruimte open te stellen voor de ontwikkeling van het gebouw
- Iets voor de jeugd; bijvoorbeeld een gamehal?
- Fit boutique; in 20 minuten heb je oefeningen gedaan zonder omkleden, met begeleiding.
- Activiteit voor de ouderen in de buurt
- Workshop INSTA
- I-pad voor dummies en ouderen
- Spelletjes avond
- Handwerk club
- Klankschaal concert
- Bureaus voor startups met een gemeenschappelijke ruimte
- Veel interactie in ruimtes organiseren d.m.v. glazen ruimtes
- IDEA cultuurcentrum uit soest benaderen voor bijvoorbeeld een extra plek om ouderen digitaal sterk te maken of schuld-hulpmaatjes. Bijgestaan door gescreende en betrouwbare mensen.

Reactie: met zowel het cultuurcentrum als Fit Boutique wordt door LOU onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Voor ouderen zijn er momenteel verschillende ideeën voor ontmoetingsactiviteiten zoals samen eten zoals een ‘aanschuif diner’ tafel, eten bereid door de dames uit ‘de plantage’ (bijvoorbeeld afghaanse avond, iranese avond) voor een zacht prijsje. Voor de jeugd bestaat het idee voor huiswerk-flex plekken wat mooi gecombineerd zou kunnen worden met startups.

Overige ideeën zijn een klaverjasclub, waar men ook de mogelijkheid heeft om te leren kaarten. Een boekenruilkast, aanschuif tafel/leestafel, ontmoetingsplek. Creatieve workshops, muziekoptredens. Culturele evenementen; zoals gluren bij de buren of een atelier route.

Meer lokale winkeltjes

- Koffie of thee winkel (bestaande liep goed maar is gesloten)
- Meer lokale kleine winkeltjes, zoals de koffie/thee zaakje die nu weg is, die liep goed. Of boeren uit de buurt betrekken.
- Geen grote keten, maar meer lokaal

Reactie: positief, zijn al in gesprek over betrekken van lokale boeren.

Enkel aanbod wat mist

- Missen vers winkels in de straat: kaas, noot, visspecialist
- Geen opticien of kapper (zijn er al heel veel)
- Betaalbare heren of kinderkleding, overige kleding is voldoende in de straat
- Een galerie
- Chique boekwinkel

Reactie: Voor de tijdelijke periode onderzoeken we of er een pop-up store met kleding kan komen, eventueel 2e hands. En de mogelijkheid bieden om tijdelijk allerlei producten te verkopen, ook bijvoorbeeld zelfgemaakte (hobby) producten.

Onderscheidende invulling met toegevoegde waarde

- Onderscheidende invulling met een aanzuigende werking en hierdoor meer levendigheid
- Invulling die past in de straat en toegevoegde waarde heeft
- Onderscheidende en uitdagende invulling

Oplossing die past binnen 2 jaar

- Niet te korte doorloop van de winkels met veel wisselingen waarmee het weer leeg staat
- Oplossing die past binnen 2 jaar

Pop up store

- Kunstenaars in pop up stores
- Seizoens pop up store (vb.: pepernoten, pindakaas)
- Afwisseling in de ‘pop up’ store, zodat de aanloop niet stopt, blijft prikkelen
- Voorbeeld zit in veenendaal
- Marktkooplui pop up store voor in de wintermaanden

Reactie: mooie suggesties, mogelijkheden worden onderzocht door LOU



Verzamelpunt van plastic flessen

Hiermee kunnen gratis activiteiten worden verzorgd

Sociale en rustige werkplek

- Contact en kruisbestuiving onderling bij huurders belangrijk
- Rustige werkplek belangrijk

Reactie: mooie suggesties, worden verder onderzocht door LOU

Fietsplekken

- Kunnen fietsplekken voor het gebouw weg om meer ruimte te creëren voor een terras?
  - **Reactie**: aan de noordkant is geen zon
  - **Reactie**: deze zijn geplaatst met een anti inbraak functie
  - **Reactie**: *Deze vraag stellen aan beheerders buitenruimte van de gemeente, fietsrekken zijn van de gemeente*

Reactie: Positief, wordt verder onderzocht met de gemeente

Aandachtspunten huidige (tijdelijke) situatie

- Niet geheel rolstoel toegankelijk
- Lijken kleine ruimtes voor creatieven
- Geluidshinder van verkeer, drukke weg
- Lastig om de grote ruimte te verwarmen; enkel verwarming in kleine ruimtes werken
- Reling parkeerplekken neemt ruimte in beslag bij parkeren
- Schuurtje nu ongebruikt; van wie is deze?
  - Fietsenhok wordt gebruikt door personeel van slagerij van Asch, is van ABN.
- 1x per week komt waardetransport, hiervoor moet ruimte worden vrijgehouden en duurt ongeveer 20 minuten
  - **Vraag**: zijn dit vaste momenten?
- Goede wifi belangrijk

Reactie: Goede suggesties/aandachtspunten, worden verder onderzocht door LOU



Veiligheid in de buurt

- Goed dat er reuring is, om het gespuis uit de buurt te houden. Er zijn overdag en 's avond wel eens hangjongeren die ook over de daken heen lopen, loopt (nog) niet uit de hand maar wel goed om in de gaten te houden.

Goede faciliteiten

- Goede internetaansluiting, koeling en backoffice
- Koeling, technische installaties moet wel aan de achterzijde netjes weggewerkt worden volgens gemeente

Reactie: positief, wordt meegenomen

Minimaal kostendekkend businessmodel

- Hoe ziet het businessmodel eruit voor initiatieven; betaal je enkel investering? of ook huur? Moet minimaal kostendekkend zijn.

Reactie: hier heeft LOU richtlijnen voor hoe dit vorm te geven.

'KADERS'

Duur tijdelijke situatie

- Tijdelijke situatie is voor de 2 a 3 jaar.
- Afspraken maken m.b.t. perspectief looptijd i.v.m. investeringen; wij gaan nu uit van ongeveer 2 jaar met maand opzegtermijn

Bestemming

Tijdelijke situatie moet passen binnen het bestemmingsplan

- Bestemming nu is geen horecabestemming, maar de bestemming centrum, detailhandel, dienstverlening en wonen op de verdieping *(terugvinden op ruimtelijke plannen)*
  - **Vraag**: Wat mag op deze plek? Cateren vs exploiteren. Meerdere voorbeelden in soest waar aanvragen voor horeca zijn afgewezen. De horecabond beschermt horeca; het mag elkaar niet bijten. Is ondergeschikte horeca de beste optie? (= +/- max 25m² horeca)

MENGFORMULE

In de panden in de winkelgebieden Winkelpromenade Soestdijk, Soest-Zuid en de Rademakersstraat met de functie centrum, gemengd, detailhandel of dienstverlening mag de ondernemer vergunningvrij ondergeschikte, alcoholvrije, ondersteunende horeca voeren. Onder voorwaarde dat:

- De openingstijden van de ‘Hoofdfunctie” worden aangehouden
- Het horecadeel onderdeel is van dezelfde formule
- Maximaal 30% van het brotu vloeroppervlak wordt gebruikt tot een maximum van 25 m^2
- Aan alle regelgeving wordt voldaan voor het werken met van voedingswaren (oals de Warenwet)
- Er geen terras is

Voor alcoholvrije horecaconcepten in deze winkelgebieden is het mogelijk om maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 25m^2 te gebruiken voor de verkoop van detailhandel.

Bron: *retailbeleid 2016-2026*

Reactie: Bestemming aanpassen kan wel, maar kost meer tijd. Omdat het voor een periode van 2 à 3 jaar is zou aanpassen wel kunnen volgens gemeente. Verlenging van terras van Lindenhof of daghoreca functie kan besproken worden, bijvoorbeeld wat stoelen langs de gevel. Zonder aanpassing is ‘Blurring’ toegestaan.

Bron: *retailbeleid 2016-2026*

Invulling tijdelijke situatie

- Invulling afhankelijk van bestemming van de gemeente;
- LOU sluit gebruikersovereenkomst met DOMUS
- LOU zorg voor in ieder geval vorm van social return
- Invulling moet kostendekkend zijn
- Geen winstoogmerk; wat LOU verdient komt terug in het project
- Zo groot mogelijke maatschappelijke impact maken

Reactie: Activiteiten om mensen samen te brengen staat de gemeente positief tegenover.

ERVARINGEN/GOEDE VOORBEELDEN/KANSEN

Voorbeeld activiteiten / invulling

- Voorbeeld ambachts hal amerpoort ; kaarsen maken
- Voorbeeld STACH; tent + koffiecorner (ook voor afname gebouw zelf)
- VB. mi casa su casa (in Baarn): gezellig, open, gemeenschappelijk cafe/lunchroom

Tijdelijke situatie gebruiken om invulling toekomstige situatie te verhelderen

- Kans kan zijn om invulling van de tijdelijke situatie te gebruiken om invulling van de toekomstige situatie te verhelderen
- Tijdelijke situatie kan een kweekvijver rol vervullen op locatie met in- en uitstroom van initiatieven
- Tijdelijke invulling wat ook een doorgroei naar toekomstige situatie krijgt
- Lokale producten de kans geven om te kijken of het aanslaat
- Huidige tijdelijke gebruikers zien vooral veel ouderen (met rollators), nette mensen en scholieren langskomen
- Kans is om wat er tijdelijk zit ook in permanent door te laten groeien op locatie of elders in Soest

Norm parkeren retail en dienstverlening gelijk aan horeca

- Norm voor parkeren retail en dienstverlening staat gelijk aan horeca voor deze straat. Wanneer er toch horeca komt, hoef je hier dus niets extra’s aan toe te voegen.



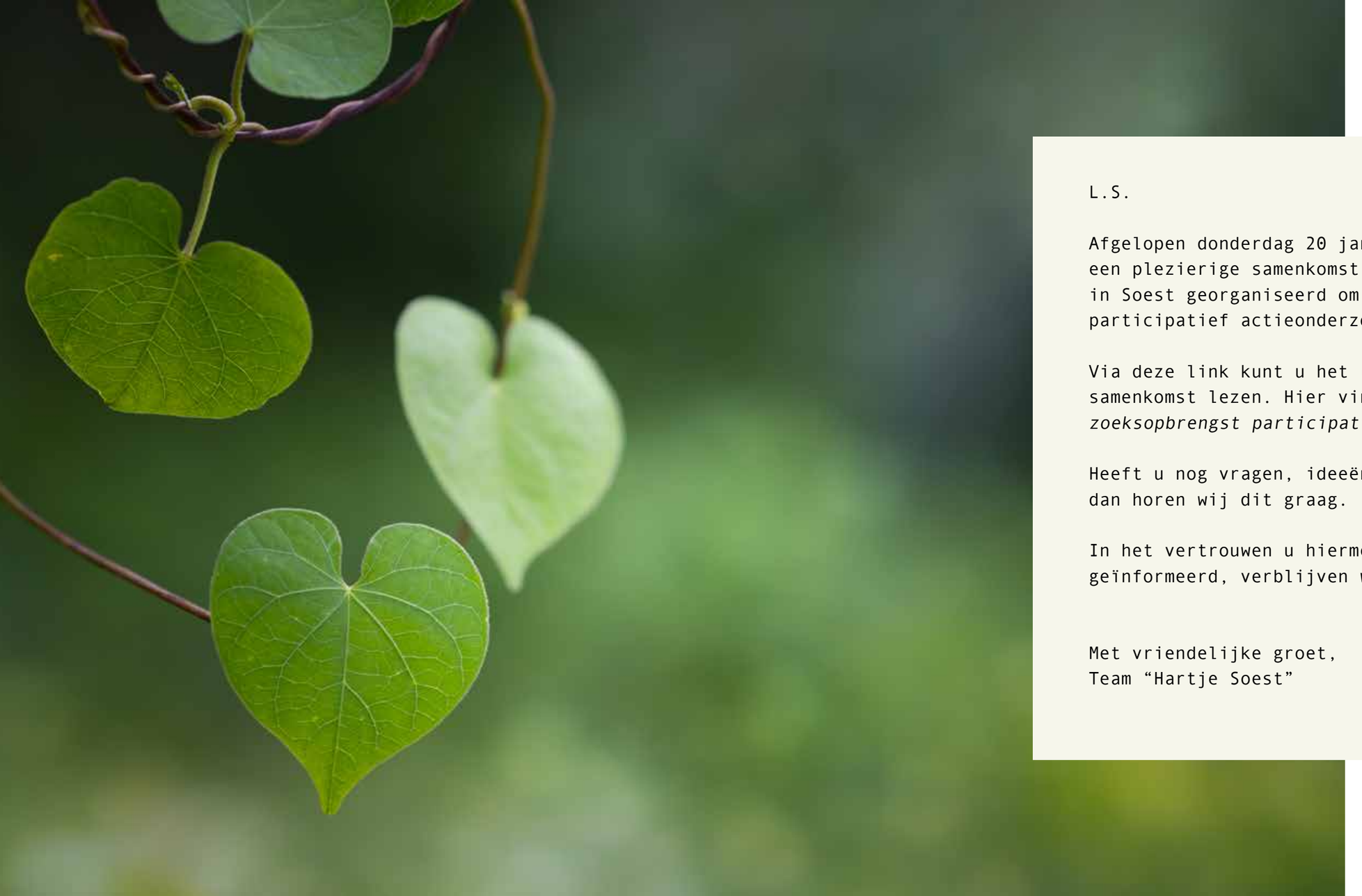
Community vorming

- Nieuwe verbinden maken, netwerk uitbreiden de ‘Soestersamenleving’
- D.m.v. de community een bijdrage leveren aan de maatschappij

Samenwerking met Amerpoort

- Amerpoort heeft samenwerking met Keune in Soest; internationaal bedrijf waar cliënten in productie werkten. Vanwege corona besloten om samenwerking te stoppen in huidige pand. Kans kan zijn om werkzaamheden voort te zetten in het pand (tijdelijk en toekomstig situatie): inpakwerk.
- Keramiek & kado in Soest is brand geweest, kans om deze werkzaamheden in pand voort te zetten. Kadowinkel met keramiek. Voor
  tijdelijk en toekomstig.
- Ambachtshal in Soest; lokale bedrijfjes bij elkaar in groot fabriekspand. Creatieve eenpitters tot vloerenbedrijf, kapper. Creatieve, diverse mix, daardoor bruisend. Amerpoort heeft kaasmakerij en textiel atelier.

Reactie: Afspraak met Amerpoort staat voor bezichtiging werkruimte, gesprek over de (tijdelijke) behoeftes en cadeau winkeltje op de vloer.



L.S.

Afgelopen donderdag 20 januari, hebben wij een plezierige samenkomst Meerstemmig Bouwen in Soest georganiseerd om de opbrengst van het participatief actieonderzoek te presenteren.

Via deze link kunt u het (foto)verslag van de samenkomst lezen. Hier vindt u het bestand *onderzoeksopbrengst participatief actieonderzoek*.

Heeft u nog vragen, ideeën of opmerkingen, dan horen wij dit graag.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,
Team “Hartje Soest”

Beste buur, omwonende, betrokkene,

U ontvangt deze uitnodiging omdat u betrokken was bij de eerste samenkomst Hartje Soest op 20 januari j.l.

Graag nodigen wij u hierbij uit voor de tweede samenkomst met als onderwerp “Waar staan we nu?”. Hierin delen we een eerste ruwe schets, voortkomend uit de opgehaalde wensen, kaders en kansen. We zijn benieuwd naar de reacties en mogelijke suggesties. Uiteraard is er ruimte om vragen te stellen.

Omdat we iets langzamer vorderen dan in eerste instantie verwacht, zal deze samenkomst plaatsvinden na de zomer. Mocht u iemand kennen die ook aanwezig wil zijn, stuur deze aankondiging door of neem deze persoon gewoon mee!
Wel aan iedereen het verzoek zich bij interesse aan te melden.

Datum: 18 oktober 2022
Tijd: 19:30-21:00 uur
Locatie: ‘t LOU-vre (locatie oude ABN-AMRO bank)

Aanmelden kan tot 3 oktober a.s. via info@hartjesoest.nl.
Graag aangeven met hoeveel personen u komt.

Wist u dat u bij het LOU-vre met een kopje koffie van uw gebakje van banketbakkerij Lex Verkley kunt genieten en dat er ondertussen allemaal leuke dingen worden georganiseerd in het gebouw? Kijk op de website van het LOU-vre.

Voor nu wensen wij u alvast een fijne zomer toe!

Hartelijke groet,

Procesbegeleiders meerstemmig bouwen
Suzan Verdonschot,
Wouter Kesseler

Domus Vastgoedontwikkeling
Myron Jacobs



Positieve bijeenkomst buurtbewoners in ’t LOU-vre

Dinsdag 18 oktober stonden de deuren van ‘t LOU-vre open voor de directe buurtbewoners. Een mooi symbolisch moment. De plek waar de buren hun kopje koffie van gastvrouw Myrna van Schoonhorst kregen aangeboden is de locatie waar over een paar jaar nieuwbouw gaat verschijnen.

De buurtbewoners kregen de gelegenheid om tekeningen en art impressions te bekijken en om vragen te stellen aan Myron Jacobs van Domus Vastgoedontwikkeling, Roland van Bussel van Architecten aan de Maas en Edwin Majoor van Majoor Makelaars.

De vijftien aanwezige buren reageerden positief op de plannen. Geïnteresseerd luisterden zij naar de uitleg van de architect die via de tekeningen duidelijk maakte hoe de nieuwbouw eruit kan komen te zien. Het appartementengebouw met onderkelderde parkeergarage krijgt een retail functie op de begane grond, maatschappelijk woonfunctie, appartementen voor eventuele doorgroeimogelijkheden en enkele penthouses en zal niet misstaan in het straatbeeld was de conclusie.

Domus kiest voor deze contactmomenten zodat de direct betrokkenen tijdig kunnen reageren op het ontwerp en het ontwerp, waar mogelijk, nog kan worden aangepast. Er worden ook nog aanvullende individuele afspraken gemaakt om aanpassingen te verwerken.

Wederom een nuttige en positieve bijeenkomst waarbij de aanwezigen te kennen gaven blij te zijn met de open communicatie.

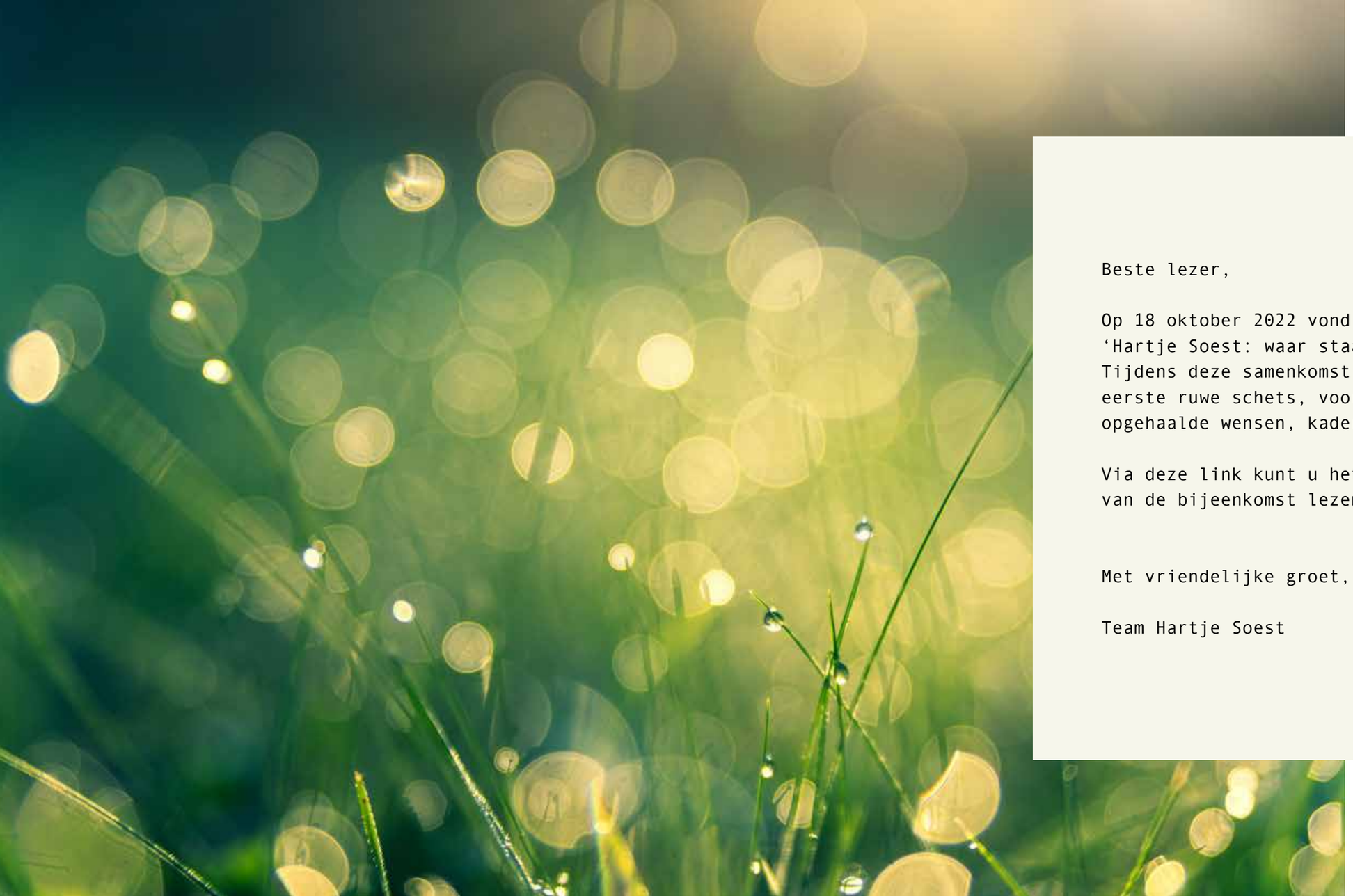





STEERBEELDEN STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING







Beste lezer,

Op 18 oktober 2022 vond de tweede samenkomst ‘Hartje Soest: waar staan we nu?’ plaats. Tijdens deze samenkomst deelden we een eerste ruwe schets, voortkomend uit de opgehaalde wensen, kaders en kansen.

Via deze link kunt u het (foto)verslag van de bijeenkomst lezen.

Met vriendelijke groet,

Team Hartje Soest



Beste lezer,

Hiermee willen wij u voor het einde van een mooi en productief jaar, een korte update geven over de stand van zaken van ons project aan de Van Weedestraat.

In oktober hebben we de tweede samenkomst ‘Hartje Soest: waar staan we nu?’ georganiseerd en met de feedback die wij hebben ontvangen, zijn we druk aan de slag gegaan met aanpassingen in het ontwerp en het gaat de goede kant op.

Begin volgend jaar organiseren wij een derde bijeenkomst om het voorlopig ontwerp te presenteren voordat we dit bij de zogenoemde ruimtekamer van de gemeente zullen indienen.

Indien u nog vragen of opmerkingen heeft, neem dan gerust contact met ons op via email of telefoonnummer 036-5335200.

Voor nu willen wij u alvast hele fijne kerstdagen en een mooi oud en nieuw toewensen en wij hopen tot ziens in het nieuwe jaar.

Met vriendelijke groet,

Team Hartje Soest

Beste lezer,

In oktober vorig jaar heeft Domus als eigenaar van het voormalig ABN AMRO-Kantoor een informatieavond georganiseerd om omwonenden en andere geïnteresseerden te informeren over onze voorgenomen plannen voor de locatie van het voormalig ABN AMRO-Kantoor aan de Van Weedestraat in Soest. Omdat wij er voor hebben gekozen om jullie als buren en omwonenden in een zeer vroeg stadium te betrekken bij de planontwikkeling, hebben wij voorafgaand aan deze informatieavond enkele direct omwonenden / buren persoonlijk gesproken over welke kansen of bezwaren zij zagen als er een nieuw gebouw wordt ontwikkeld op deze locatie. Het was een nuttige avond waarin we elkaar beter hebben leren kennen en inzichten met elkaar zijn gedeeld. Wij zijn met de informatie die wij hebben gekregen - uit de persoonlijke gesprekken en de informatie avond - aan de slag gegaan en hebben onze plannen op een aantal belangrijke aandachtspunten gewijzigd.

Wij willen u graag op de hoogte brengen van de laatste stand van de plannen. Hiervoor organiseren wij een extra informatieavond op **donderdag 9 februari** a.s. van **19.00 tot 20.00** uur in het voormalige ABN AMRO-gebouw aan de **Van Weedestraat 97,** ook wel bekend als ‘t LOU-vre, waar veel leuke activiteiten worden georganiseerd.

Na afloop van de informatieavond van 9 februari zullen wij de plannen gereed maken om voor de eerste keer voor te leggen aan de gemeente Soest. De gemeente zal vervolgens inhoudelijk op de plannen reageren. Afhankelijk van de inzichten die wij vanuit de gemeente krijgen zullen wij onze plannen en de totstandkoming hiervan verder uitwerken en met jullie communiceren. Als de gemeente instemt met onze voorgenomen ontwikkeling zal er een participatietraject worden opgezet. Hierin zullen belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om bij de planvorming betrokken te worden. Het spreekt voor zich dat ook jullie hier weer bij betrokken worden.

Bent u nieuwsgierig naar het voorlopig ontwerp en wilt u de bijeenkomst bijwonen (of wilt u gewoon kennismaken of zien welke activiteiten er in ‘t LOU-vre worden georganiseerd), dan vragen wij u zich aan te melden via info@hartjesoest.nl. Dit kan tot maandag 6 februari 2023. Graag aangeven met hoeveel personen u aanwezig zal zijn.

Wij kijken ernaar uit het voorlopig ontwerp aan u te presenteren en zien u graag op donderdag 9 februari a.s.

Met vriendelijke groet,

Team Hartje Soest







Buurtbewoners bijgepraat over nieuwbouwplannen

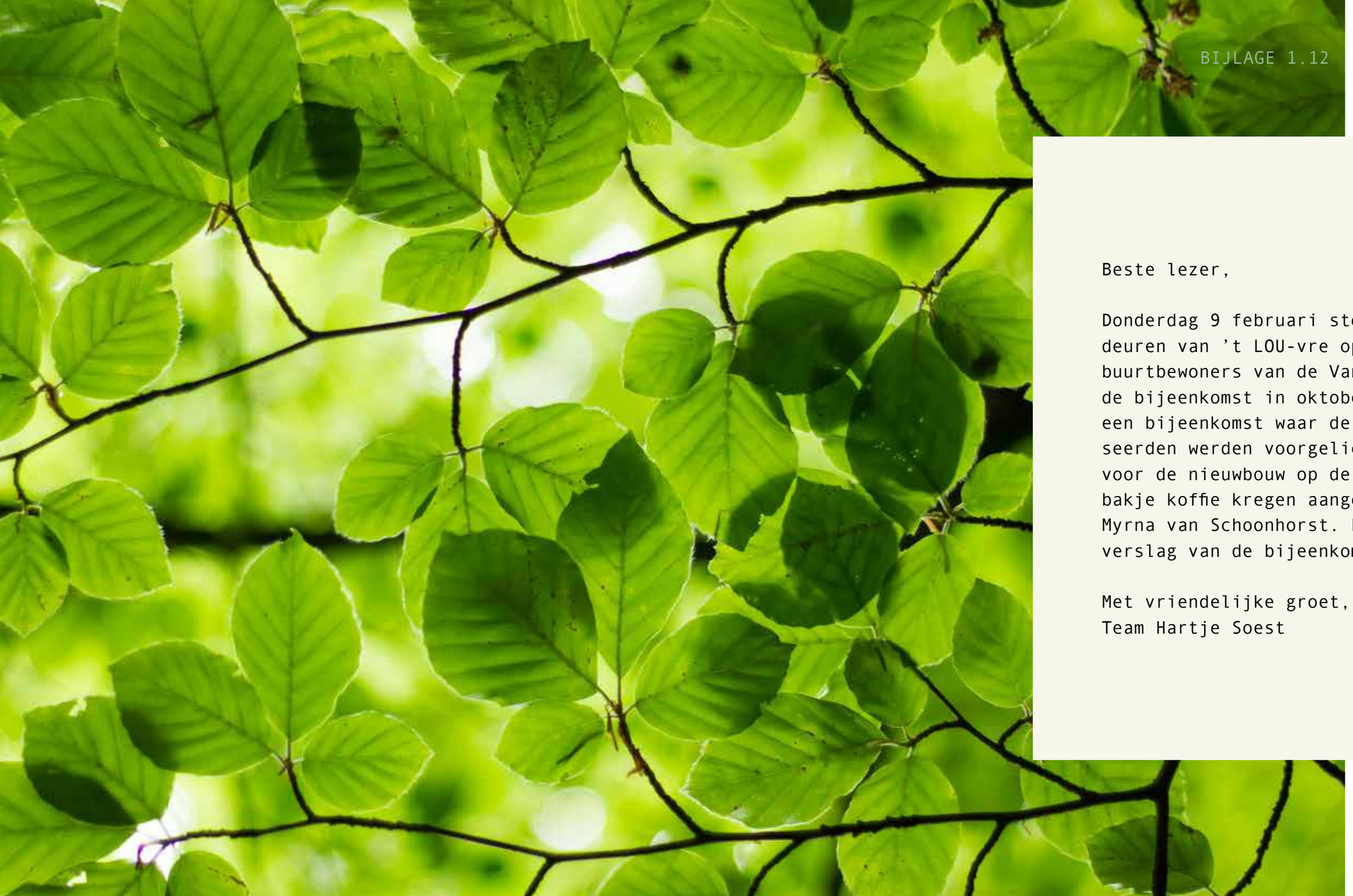
Donderdag 9 februari stonden opnieuw de deuren van ‘t LOU-vre open voor de directe buurtbewoners van de Van Weedestraat 97. Na de bijeenkomst in oktober vorig jaar opnieuw een bijeenkomst waar de buren werden voorgelicht over de plannen voor de nieuwbouw op de plek waar zij nu een bakje koffie kregen aangeboden van gastvrouw Myrna van Schoonhorst.

Domus heeft ervoor gekozen om de buren te betrekken bij de planontwikkeling. Kansen en bezwaren werden besproken in vorige sessies. Door al die contactmomenten hebben plannenmakers en omwonenden elkaar beter leren kennen.

Naar aanleiding van onder meer de input van de buren is Domus aan de slag gegaan en zijn de plannen op een aantal belangrijke aandachtspunten gewijzigd.

Via tekeningen en art impressions kregen de aanwezigen tijdens de infoavond op 9 februari een beeld hoe de bouwplannen en uitzagen en wat de wijzigingen zijn. Myron Jacobs van Domus Vastgoedontwikkeling en Roland van Bussel van Architecten aan de Maas waren aanwezig om vragen te beantwoorden.

De twintig aanwezige buren, waarvan een aantal bestuursleden van de Winkeliersvereniging, reageerden positief op de plannen en op de openheid van de plannenmakers. Er zijn geen noemenswaardige bezwaren. Geïnteresseerd luisterden zij naar de uitleg van de architect die via de tekeningen duidelijk maakte hoe de nieuwbouw eruit kan komen te zien. Het appartementengebouw met onderkelderde parkeergarage krijgt een retailfunctie op de begane grond, maatschappelijke woonfunctie, appartementen voor eventuele doorgroeimogelijkheden en enkele penthouses en zal niet misstaan in het straatbeeld was de conclusie.



Beste lezer,

Donderdag 9 februari stonden opnieuw de deuren van ’t LOU-vre open voor de directe buurtbewoners van de Van Weedestraat 97. Na de bijeenkomst in oktober vorig jaar opnieuw een bijeenkomst waar de buren en geïnteresseerden werden voorgelicht over de plannen voor de nieuwbouw op de plek waar zij nu een bakje koffie kregen aangeboden van gastvrouw Myrna van Schoonhorst. Lees hier het (foto) verslag van de bijeenkomst.

Met vriendelijke groet,
Team Hartje Soest



BIJLAGE 2

Ruimtelijke Ordening

BUREAU VOOR PLANVORMING & ADVIES

ANALYSE OMGEVINGSFACTOREN
VAN WEEDESTRAAT 97 SOEST

Opdrachtnemer Bureau voor Planvorming
& Advies | Zwolle
P/A Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle

Opgesteld door T. Melenhorst
Datum maart 2023

1. Opgave

Domus is voornemens om het voormalige pand van ABN AMRO aan de Van Weedestraat 97 te transformeren naar een gebouw met een commerciële plint met daarboven woningen. Op de volgende afbeelding is de locatie weergegeven.

De vraag is welke (omgevings)factoren van invloed zijn op de planontwikkeling. In voorliggende memo wordt een analyse gemaakt van de omgevingsfactoren die bij de verdere planontwikkeling een rol spelen. Afhankelijk van de aard en omvang van het definitieve plan kan het zijn dat de invloed van omgevingsfactoren gedurende het planproces verandert.

2. Toets aan omgevingsfactoren

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. In dit hoofdstuk wordt de impact van woningbouw op de omgeving en de invloed van de omgeving op de voorziene woningbouw in beeld gebracht voor zover dat mogelijk is.

2.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

2.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven of functies in de omgeving worden belemmerd door de voorziene woningbouwontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009).
Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.
De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als ‘gemengd gebied’ bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie om-

schrijft een gemengd gebied als: ‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging’. In voorliggend geval is sprake van een locatie die in bestaand stedelijk gebied ligt. Het plangebied wordt omringd door diverse functies, waardoor gesteld kan worden dat sprake is van gemengd gebied.

2.1.2 Externe werking

Van externe werking is sprake als de functies die het plan mogelijk maken een negatief effect hebben op de omgeving. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van woningen boven een commerciële plint.
Woningen zijn geen milieubelastende functie. Dat betekent dat de woningen geen extern effect hebben.
Functies die in de commerciële plint worden voorzien betreffen retail of horeca. Retail heeft geen extern effect. Horeca heeft dat, afhankelijk van de categorie, wel. In deze fase van het planproces is nog niet bepaald welk type horeca gerealiseerd wordt in de plint. Afhankelijk van het type horeca moet rekening worden gehouden met het akoestisch effect van de horeca op de omgeving. In dit geval de boven de horeca gesitueerde woningen. Op basis van akoestisch onderzoek moet aangetoond worden of het wettelijk toegestaan akoestisch niveau wordt bereikt. Dat kan leiden tot bouwkundige ingrepen om aan het vereiste akoestische niveau te kunnen voldoen.

2.1.3 Interne werking

Bij interne werking gaat het om het effect van omliggende functies op milieugevoelige functies binnen het plangebied. In dit geval gaat het daarbij om het effect van omliggende functies op de te realiseren woningen.

Ten noordoosten van het plangebied, aan de overzijde van de Van Weedestraat, bevinden zich gronden met de bestemming ‘Centrum’. De afstand tussen het plangebied en deze gronden is ruim 30 meter. De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van supermarkten, dienstverlening met overwegend een baliefunctie, zoals reisbureaus, bankfilialen, makelaarskantoren, videotheken, kap- en schoonheidssalons en schoenmakers. Daarnaast is ‘wonen’ op de verdieping toegestaan. Op basis van de bestemming ‘Centrum’ zijn functies toegestaan die op basis van de VNG-publicatie geen richtafstand hebben in gemengd gebied. De toegestane functies hebben zodoende geen negatief effect op het plangebied. Datzelfde geldt voor het oostelijk van het plangebied gelegen perceel. Ook hier geldt de bestemming ‘centrum’ met dezelfde toegestane functies als op het noordelijk gelegen perceel.

Ten westen van het plangebied bevindt zich eveneens een perceel met de bestemming ‘Centrum’.
Binnen deze bestemming zijn dezelfde functies toegestaan als hiervoor benoemd. Gezien de afstand tussen het bouwvlak van de bestemming en voorliggend plangebied van 30 meter is er geen negatief effect te verwachten.
Naast de enkelbestemming ‘Centrum’ heeft de locatie een aanduiding ‘horeca tot en met categorie 2’. De richtafstand van horecabedrijven tot en met categorie 2 bedraagt 30 meter.
In gemengd gebied is dat 10 meter. Dat betekent dat ook horecabedrijven geen negatieve invloed hebben op het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een woonbestemming. Woningen hebben geen milieukundige invloed op de omgeving, waardoor ook dit perceel niet tot negatieve effecten leidt.

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich op ruim 50 meter een perceel met een maatschappelijke bestemming. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en –huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening. De richtafstand van de hiervoor genoemde functies is kleiner dan 50 meter en dus niet van invloed op de planontwikkeling.

2.2 OVERIGE EFFECTEN

Naast de afstand van bedrijven en functies geldt dat ook andere factoren van invloed kunnen zijn op het realiseren van het plan.

Externe veiligheid

Om te bepalen of sprake is van externe risico's ten gevolge van buisleidingen, bedrijven of transport van gevaarlijke stoffen is de risicokaart geraadpleegd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat zich binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden.

Bodem

In het kader van het plan moet de bodemkwaliteit worden onderzocht op basis van een verkennend bodemonderzoek, waarbij ook de kwaliteit van het grondwater mee wordt genomen. Dit, om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonbestemming.

Akoestiek

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van spoorweglawaai of luchtvaartlawaai. Het plangebied ligt wel binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaai van de Van Weedestraat, het Nassauplantsoen en de Stadhouderslaan. In het kader van de voorziene woonfunctie moet een onderzoek naar het effect van het wegverkeerslawaai op de gevel plaatsvinden. Daarnaast moet aangetoond worden dat het binnenniveau voldoet aan de Wet geluidhinder.

Warmtepompen

Als een plan warmtepompen bij woningen mogelijk maakt, moet er onderzoek gedaan worden naar de geluidbelasting als gevolg van deze warmtepompen. Vast moet komen te staan of in de omgeving sprake is en blijft van een aanvaardbaar (akoestisch) woon-en leefklimaat. In een uitspraak van 28 juli 2021 heeft de Raad van State geoordeeld dat de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan voor de beoordeling van mogelijke geluidsoverlast van warmtepompen niet kan volstaan met een verwijzing naar de procedure over de omgevingsvergunning. De gemeenteraad moet bij het bestemmings-

plan een afweging maken van de mogelijke gevolgen voor de omgeving na realisatie van warmtepompen en moet onderzoeken of een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat zal bestaan.

Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie hoge verwachting. De voor 'Waarde - archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - archeologie hoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).
Indien bodemingrepen zijn voorzien binnen het plangebied, dan moet middels een archeologisch onderzoek worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord. Of dat onderzoek moet worden uitgevoerd is afhankelijk van het feit of inderdaad bodemingrepen worden gepleegd, op welke diepte en welke omvang deze bodemingrepen hebben. Dat moet blijken uit het definitieve plan.

Ecologie

In het kader van het plan dient een ecologische quickscan naar beschermde soorten (flora en fauna) plaats te vinden indien ingrepen aan de gevel van het gebouw plaatsvinden. Omdat hier naar verwachting sprake van is, is het raadzaam dit te doen.
Daarnaast dient ook inzichtelijk gemaakt te worden of het plan negatieve effecten heeft op beschermde natuurgebieden. Daarvoor moet op basis van de Aerius-calculator een stikstofberekening gemaakt worden om te kunnen bepalen of sprake is van toename van stikstofdepositie op natuurgebieden.

3. Conclusie

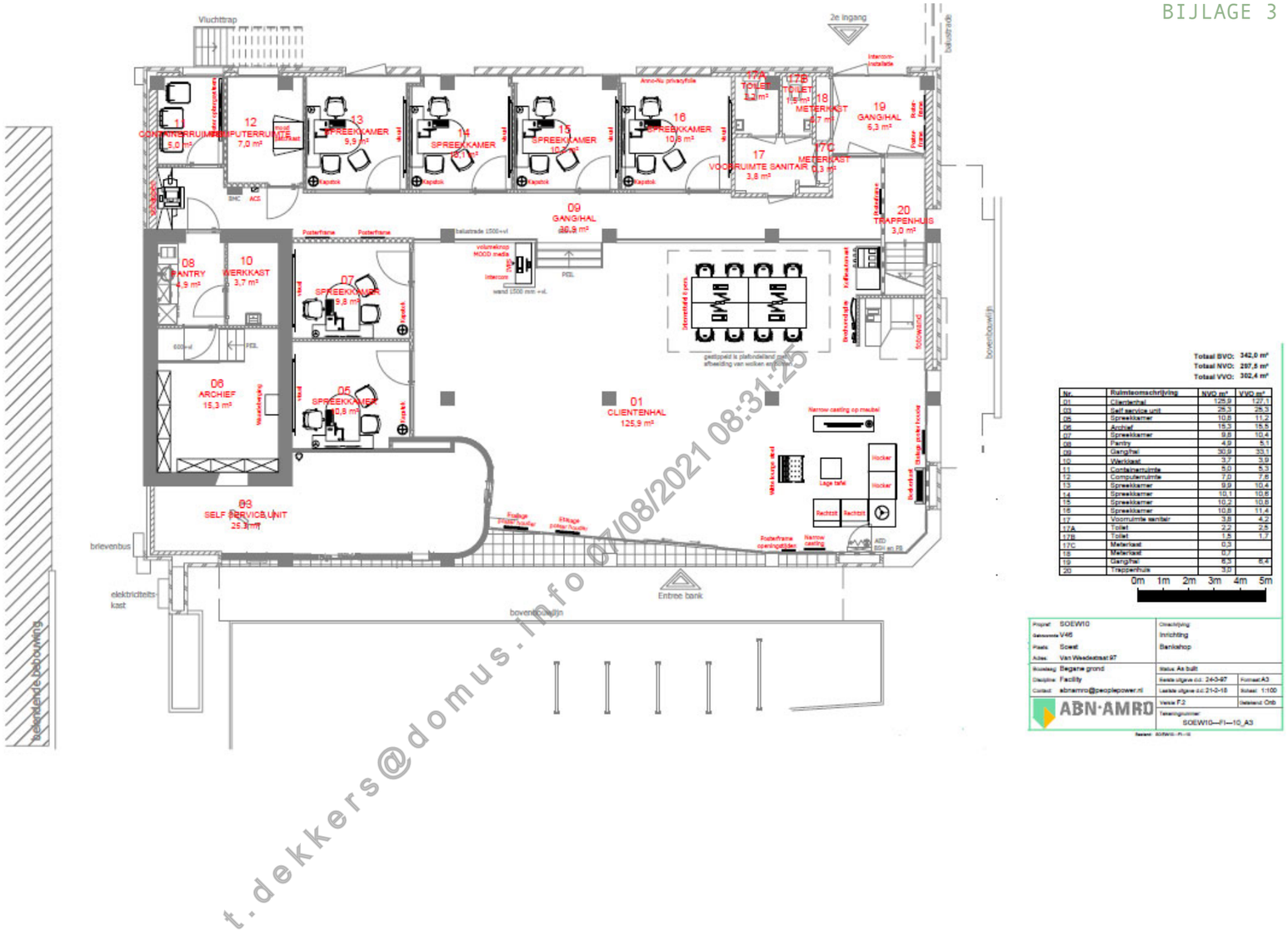
Op basis van voorgaande analyse kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven en functies geen (negatieve) invloed hebben op het plan en het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende functies. In het kader van de verdere planuitwerking moeten de volgende onderzoeken plaatsvinden:

- Verkennend bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Afhankelijk van de toegestane horeca in de plint, akoestisch onderzoek industrielawaai
- Afhankelijk van het gebruik van warmtepompen, akoestisch onderzoek naar het effect van warmtepompen
- Ecologische quickscan
- Aerius-berekening (stikstof)
- Afhankelijk van het definitieve bouwplan, archeologisch onderzoek

Postadres: Korenbloemstraat 30, 8012 XS Zwolle I info@bureaupena.nl I www.bureaupena.nl

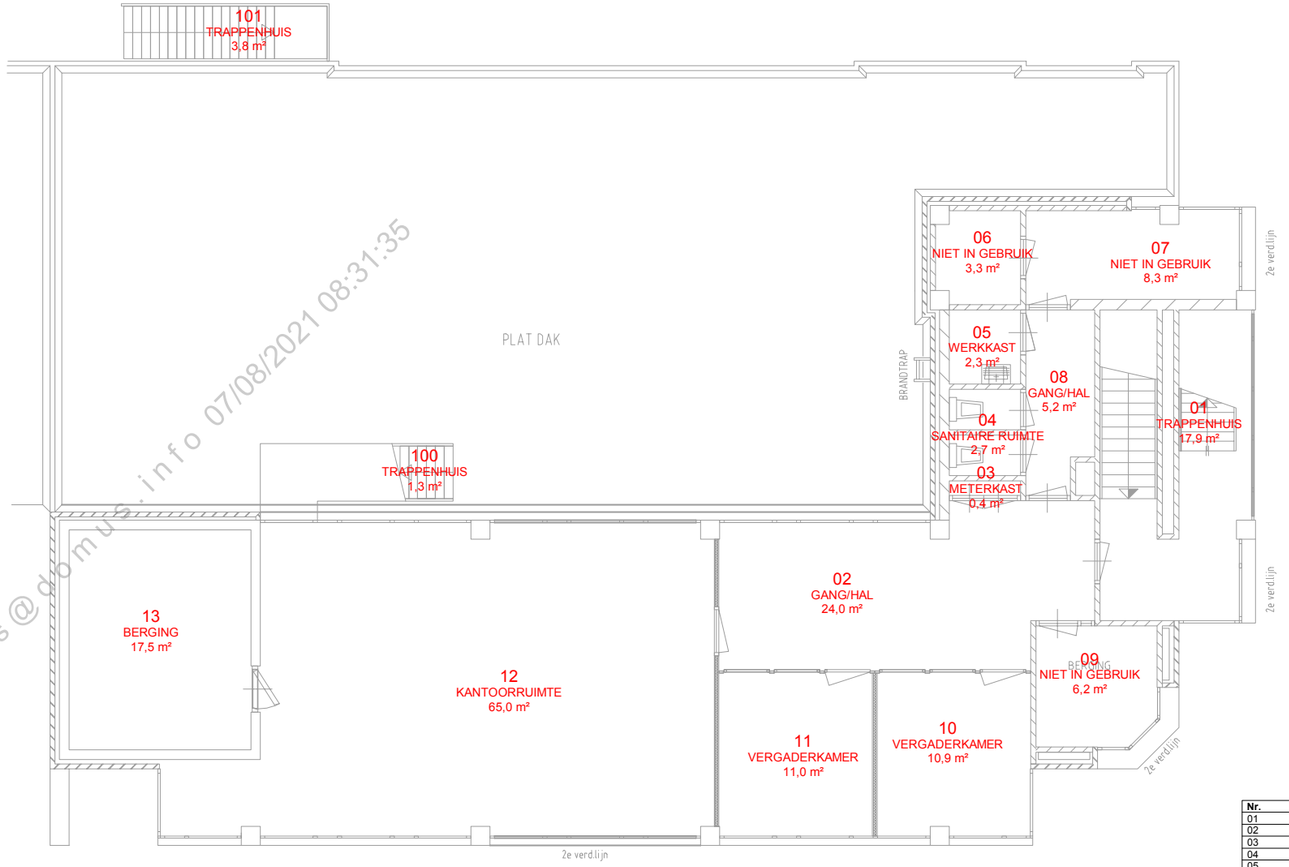
BIJLAGE 3

Plattegronden huidige gebouw, ABN AMRO-kantoor



t.dekkers@domus.info 07/08/2021 08:31:25

Begane grond



t.dekkers@domus.info 07/08/2021 08:31:35

Totaal BVO: 199,4 m²
Totaal NVO: 174,8 m²
Totaal VVO: 138,6 m²

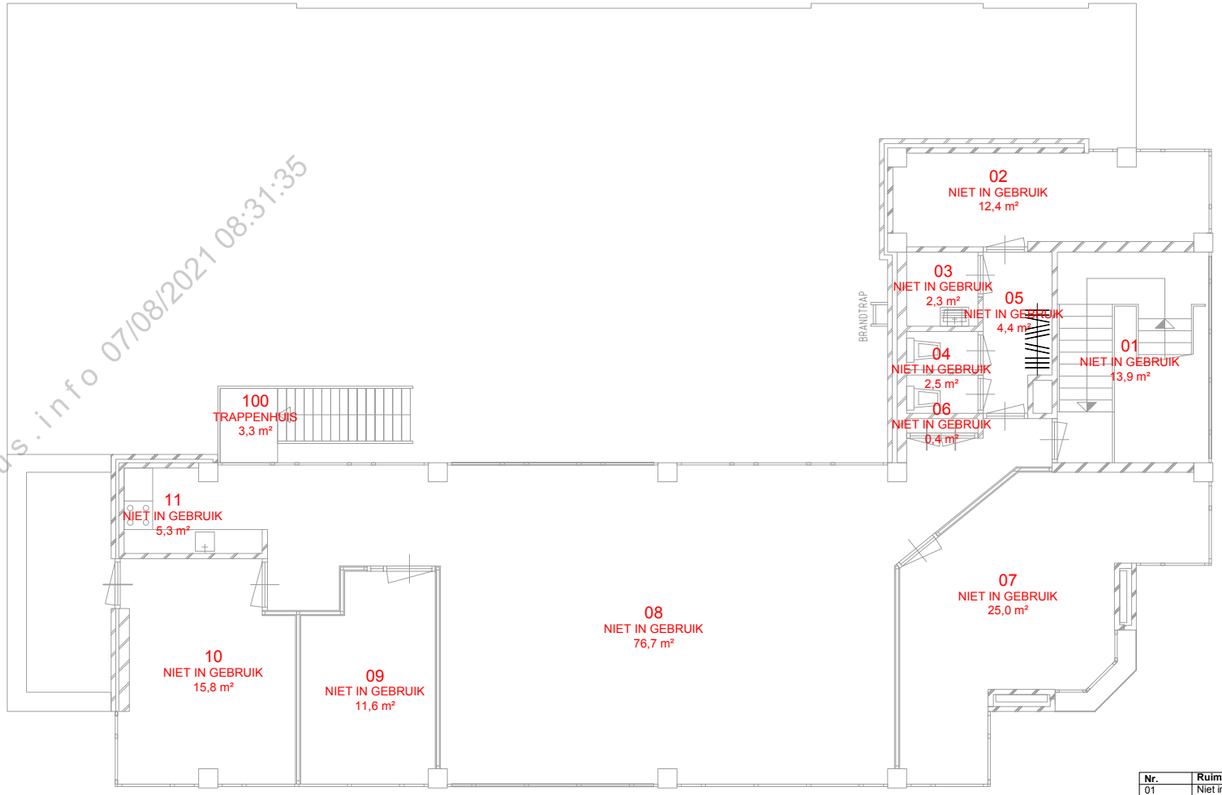
Nr.	Ruimteomschrijving	NVO m²	VVO m²
01	Trappenhuis	17,9	
02	Gang/hal	24,0	24,0
03	Meterkast	0,4	
04	Sanitaire ruimte	2,7	2,7
05	Werkkast	2,3	2,3
06	Niet in gebruik	3,3	
07	Niet in gebruik	8,3	
08	Gang/hal	5,2	5,2
09	Niet in gebruik	6,2	
10	Vergaderkamer	10,9	10,9
11	Vergaderkamer	11,0	11,0
12	Kantoorruimte	65,0	65,0
13	Berging	17,5	17,5
100	Trappenhuis		
101	Trappenhuis		

0m 1m 2m 3m 4m 5m

Gewijzigd	MP	Propref: SOEW10	Omschrijving: Inrichting
Onb.		Gebouwcode: V46	
		Plaats: Soest	
		Adres: Van Weedestraat 97	
Datum	24-11-16	Bouwlaag: Verdieping 01	Status: As built
		Discipline: Facility	Eerste uitgave d.d.: 24-3-97 — Formaat: A3
	19-1-12	Contact: abnamro@peoplepower.nl	Laatste uitgave d.d.: 24-11-16 — Schaal: 1:100
Code	B	ABN·AMRO	Versie: E.1 — Getekend: Onb
	A		Tekeningnummer: SOEW10---FI---11_A3

Bestand: SOEW10---FI---11

Eerste verdieping



t.dekkers@domus.info 07/08/2021 08:31:35

Totaal BVO: **189,2 m²**
Totaal NVO: **170,5 m²**
Totaal VVO: **156,5 m²**

Nr.	Ruimteomschrijving	NVO m²	VVO m²
01	Niet in gebruik	13,9	
02	Niet in gebruik	12,4	12,4
03	Niet in gebruik	2,3	2,3
04	Niet in gebruik	2,5	2,5
05	Niet in gebruik	4,4	4,4
06	Niet in gebruik	0,4	0,4
07	Niet in gebruik	25,0	25,0
08	Niet in gebruik	76,7	76,7
09	Niet in gebruik	11,6	11,6
10	Niet in gebruik	15,8	15,8
11	Niet in gebruik	5,3	5,3
100	Trappenhuis		

0m 1m 2m 3m 4m 5m

Onb. Gew/pgd
18-04-2011 Datum
A Code

Propref: SOEW10
Gebouwcode: V46
Plaats: Soest
Adres: Van Weedestraat 97
Bouwlaag: Verdieping 02
Discipline: Facility
Contact: abnamro@peoplepower.nl

ABN·AMRO

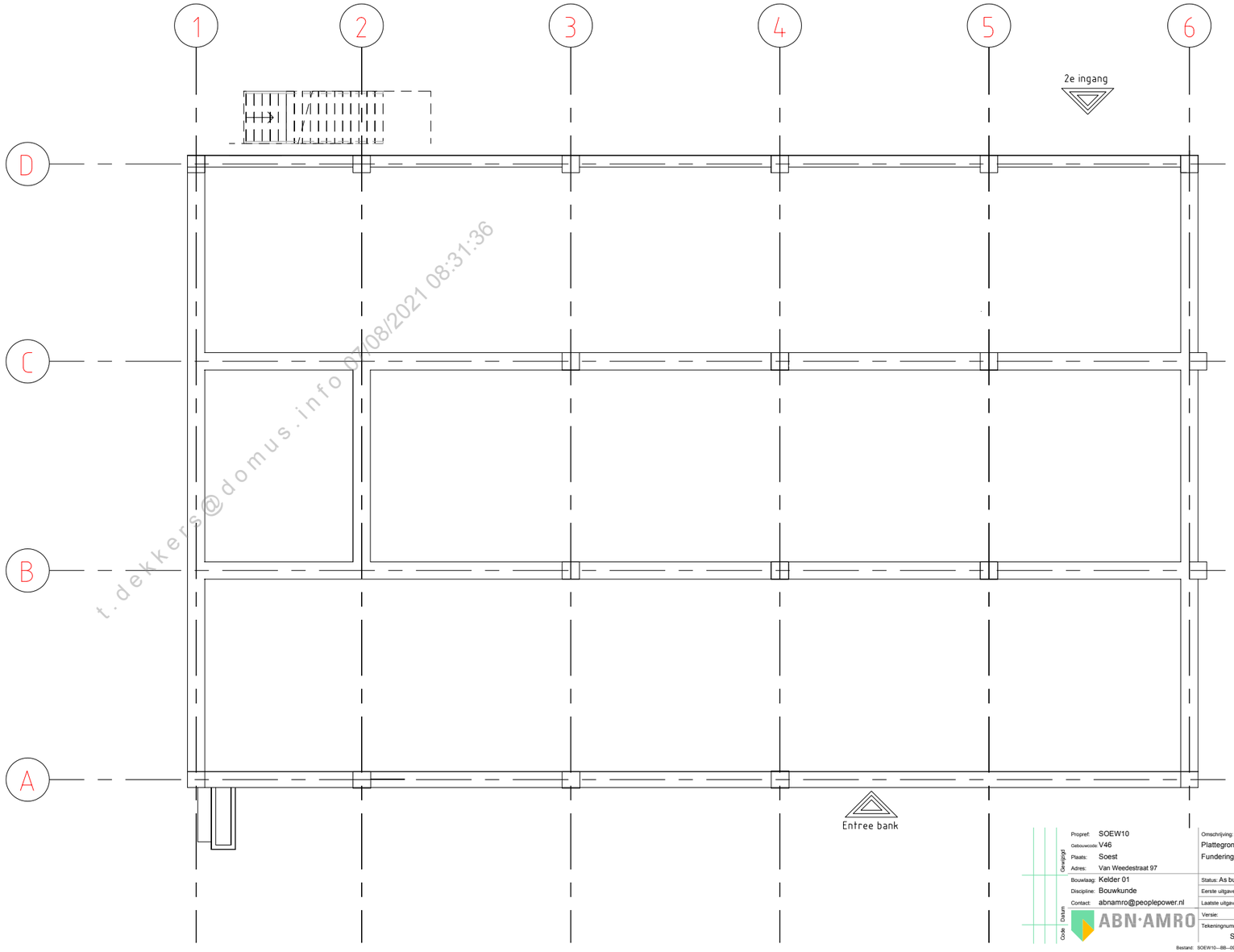
Omschrijving:
Inrichting
Nvt

Status: As built
Eerste uitgave d.d.: 24-03-1997 Formaat: A3
Laatste uitgave d.d.: 18-04-2011 Schaal: 1:100
Versie: D.2 Getekend:

Tekeningnummer:
SOEW10---Fl---12_A3

Bestand: SOEW10---Fl---12

Tweede verdieping



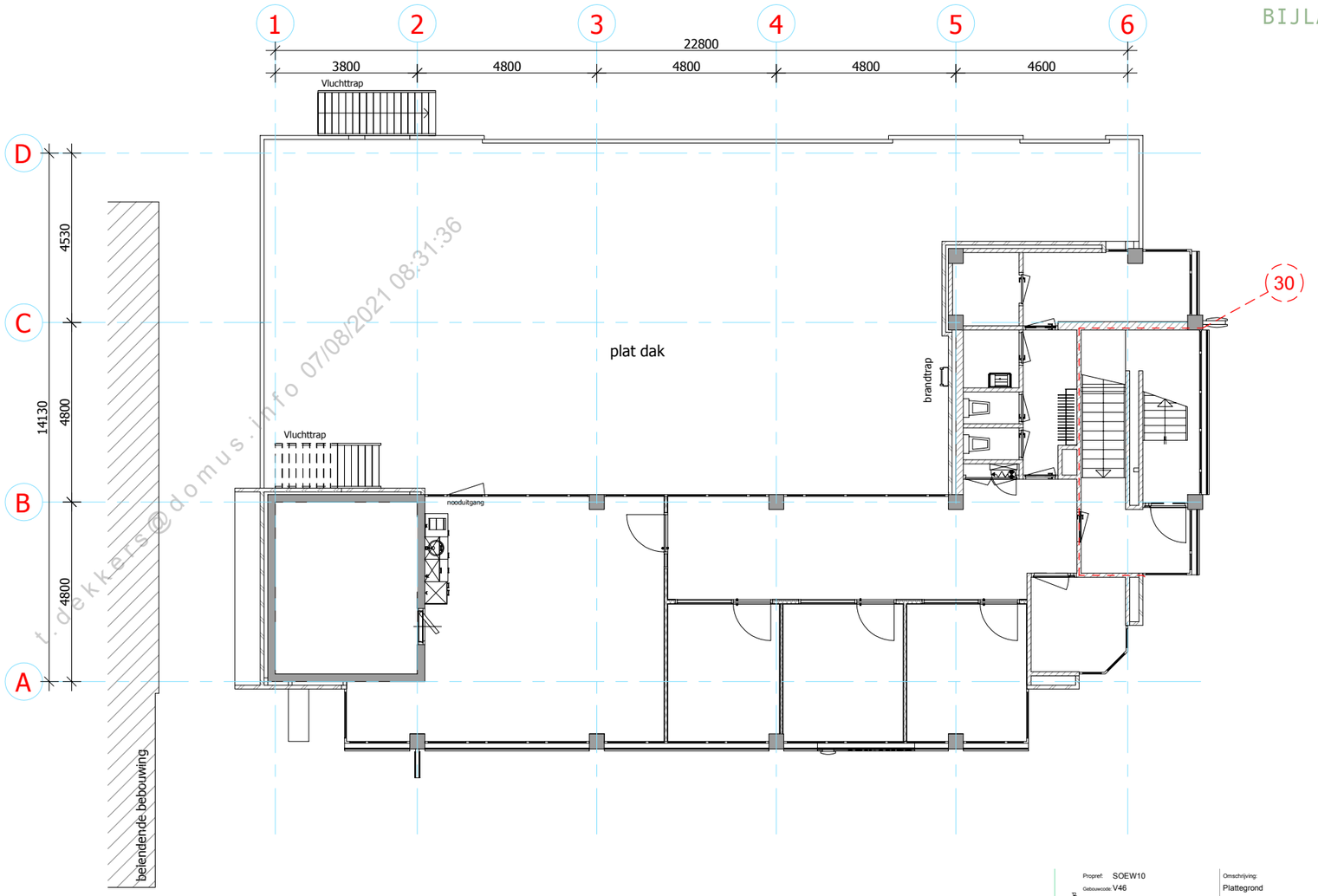
Propref:	SOEW10	Omschrijving:	
Gebouwcode:	V46		Plattegrond
Plaats:	Soest		Fundering
Adres:	Van Weedestraat 97		
Bouwlaag:	Kelder 01	Status:	As built
Discipline:	Bouwkunde	Eerste uitgave d.d.: 9-11-17	Formaat: A3
Contact:	abnamro@peoplepower.nl	Laatste uitgave d.d.:	Schaal: n.v.t.
		Versie:	Getekend: NTS
		Tekeningnummer:	SOEW10---BB---09

Gewijzigd Datum Code

ABN·AMRO

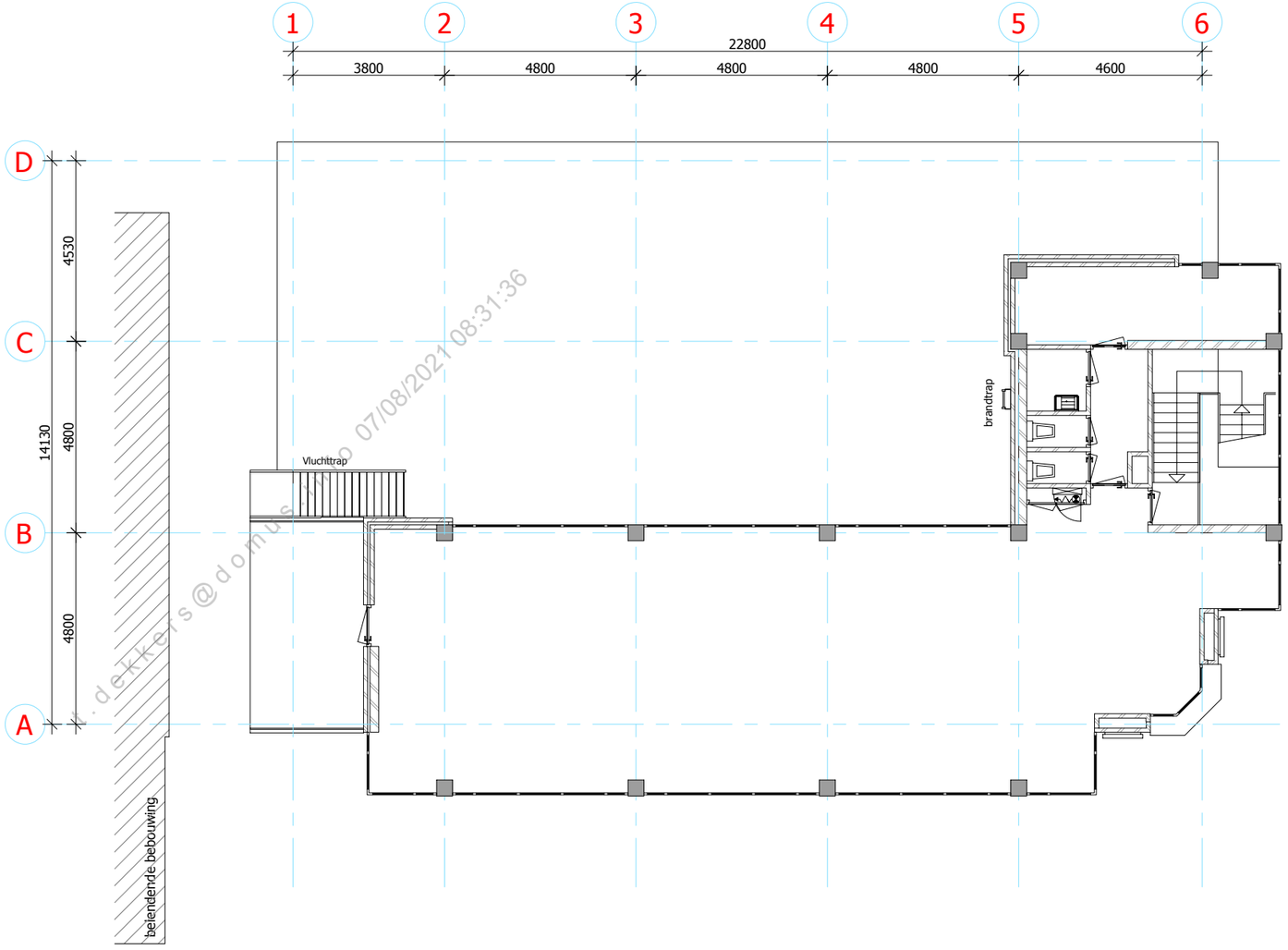
Bestand: SOEW10---BB---09

Fundering



Code	Datum	Gewijzigd	Propref: SOEW10	Omschrijving:			
A	19-1-12	Onb.	Gebouwcode: V46	Plattegrond			
B	31-10-17	RK	Plaats: Soest				
C	16-1-18	EA	Adres: Van Weedestraat 97				
			Bouwlaag: Verdieping 01	Status: As built			
			Discipline: Bouwkunde	Eerste uitgave d.d.: 24-3-97	Formaat: A3		
			Contact: abnamro@peoplepower.nl	Laatste uitgave d.d.: 16-1-18	Schaal: 1:100		
			ABN·AMRO	Versie: E.1	Getekend: Onb		
				Tekeningnummer: SOEW10---BB---11			
			Bestand: SOEW10---BB---11				

Eerste verdieping

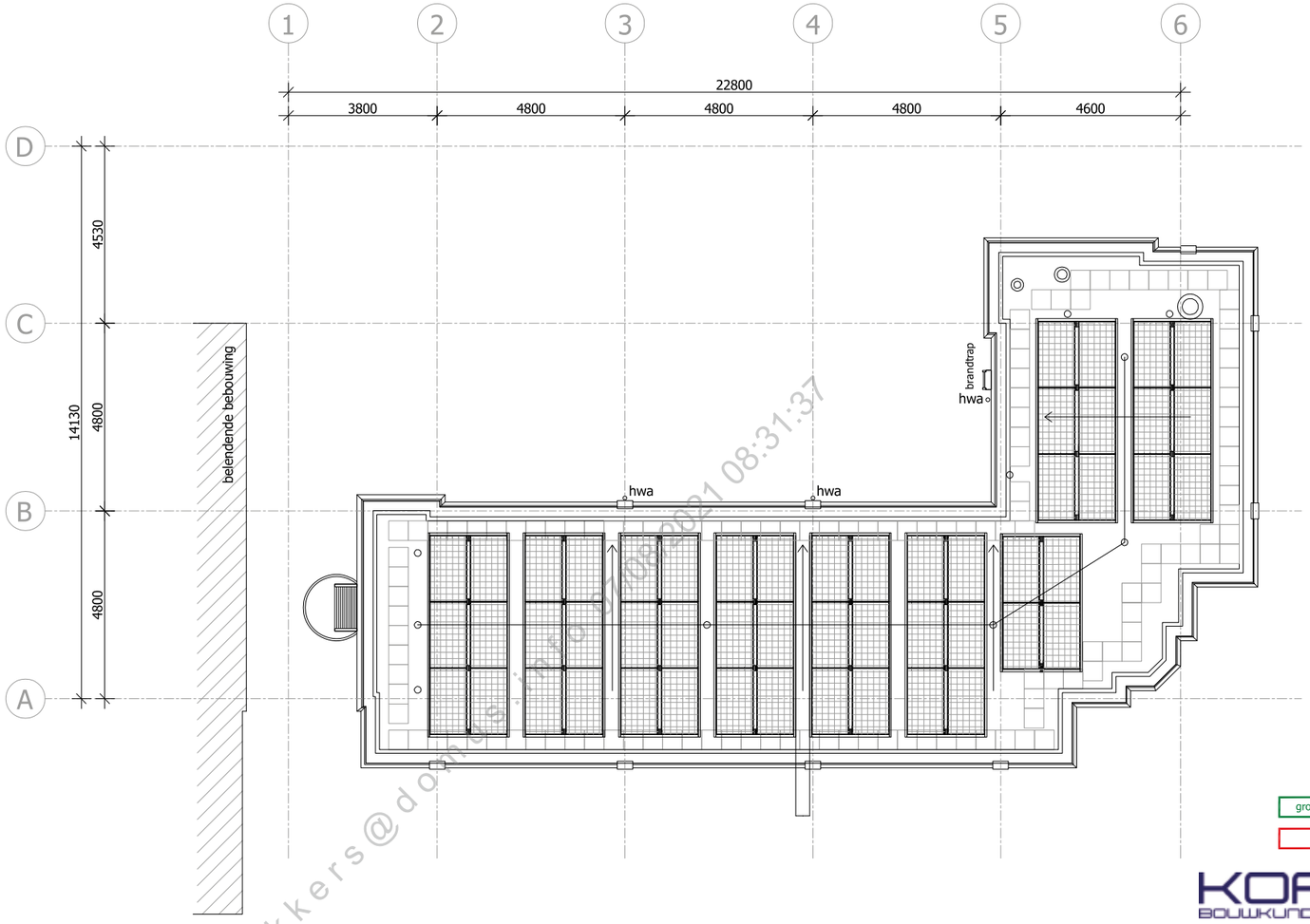


k.dekkers@domus.nl 07/08/2021 08:31:36

B	31-10-17	RK	Propref: SOEW10	Omschrijving: Plattegrond	
A	18-4-11	Onb.	Gebouwcode: V46		
Code	Datum	Gewijzigd	Plaats: Soest		
			Adres: Van Weedestraat 97		
			Bouwlaag: Verdieping 02	Status: As built	
			Discipline: Bouwkunde	Eerste uitgave d.d.: 24-3-97	Formaat: A2
			Contact: abnamro@peoplepower.nl	Laatste uitgave d.d.: 31-10-17	Schaal: 1:100
			ABN·AMRO	Versie: D.2	Getekend: Onb
				Tekeningnummer: SOEW10---BB---12	

Bestand: SOEW10---BB---12

Tweede verdieping



t.dekkers@koppes.nl 07-08-2021 08:31:37

groen = verplaatsen/hergebruiken

rood = nieuw

Overzicht plattegrond dak NIEUW
schaal 1:100

KOPPES BOUWKUNDE ONTWERP BIM

Gewijzigd	Projref: SOEW10	Omschrijving: Plattegrond dak nieuw	
	Gebouwcode: V46		
	MicroLocID: -		
	Plaats: Soest		
	Adres: Van Weedestraat 97	Status: definitief	
	Discipline: Bouwkunde	Eerste uitgave d.d.: 02-03-2021	Formaat: A3
	Contact: info@koppesbouwkunde.nl	Laatste uitgave d.d.:	Schaal: 1:100
Datum		Versie:	Getekend: KB
Code		Tekeningnummer: VH-114	

Bestand: 11281 ABN AMRO Soest Van Weedestraat 97_VH

Dak met zonnepanelen



Renvooi	
01 Derden	326,9 m²
02 OPG-ruimte	12,7 m²

behoort tot derden

groen = verplaatsen/hergebruiken

rood = nieuw

t.dekkers@domusinfo 07/3/2021 08:31:37

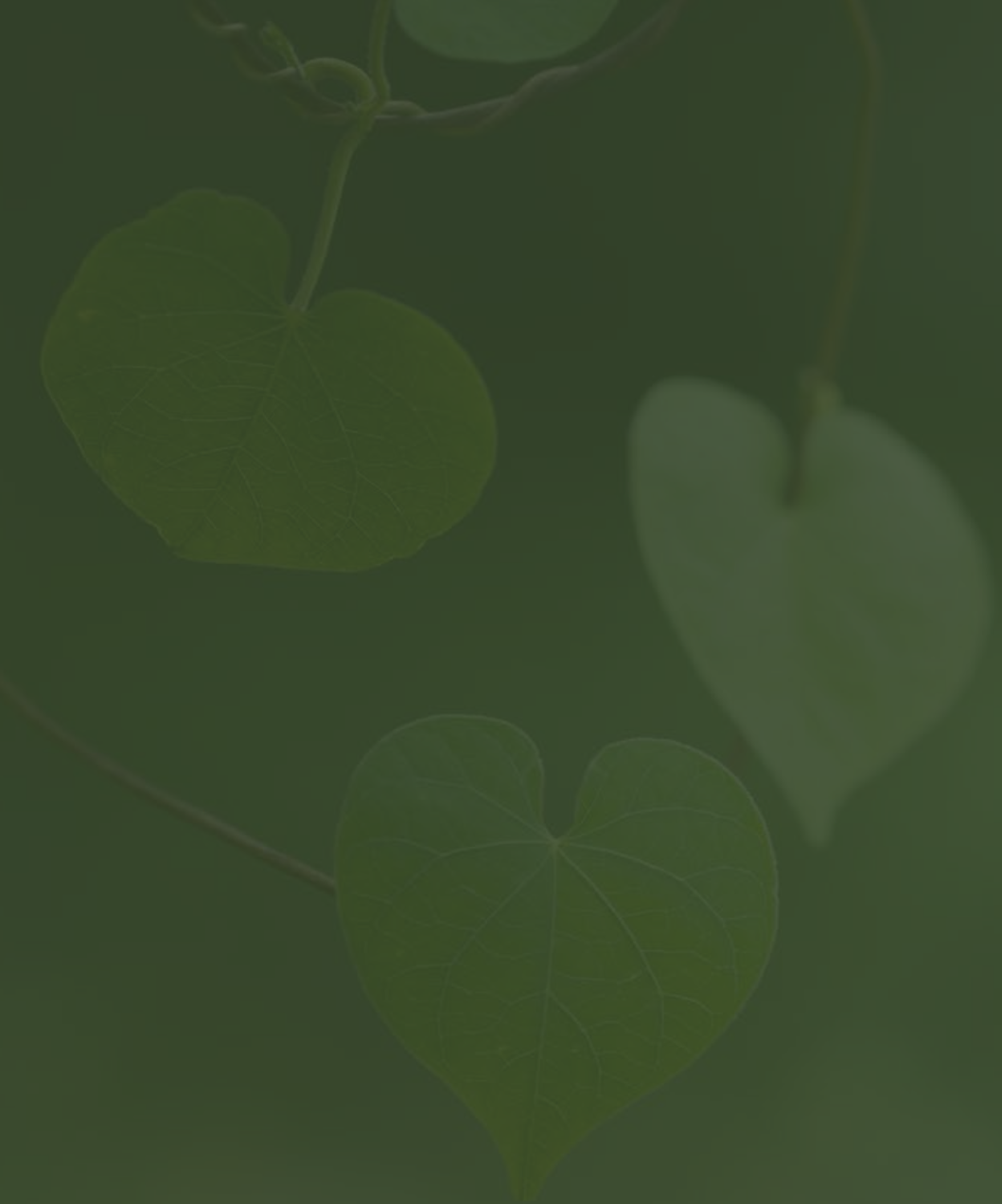
Overzicht plattegrond begane grond NIEUW
schaal 1:100

KOPPES BOUWKUNDE ONTWERP BIM

Gewijzigd	Propref: SOEW10	Omschrijving: Plattegrond begane grond nieuw	
	Gebouwcode: V46		
	MicroLocID: -		
	Plaats: Soest		
	Adres: Van Weedestraat 97	Status: definitief	
	Discipline: Bouwkunde	Eerste uitgave d.d.: 02-03-2021	Formaat: A3
	Contact: info@koppesbouwkunde.nl	Laatste uitgave d.d.:	Schaal: 1:100
Oude	Datum	Versie:	Getekend: KB
		Tekeningnummer: VH-111	

Bestand: 11281 ABN AMRO Soest Van Weedestraat 97_VH

Begane grond met ingetekend verhuurtekening Geldautomaat



Contactgegevens
Myron Jacobs
M.Jacobs@domus.info
06 51 82 01 76
www.domus.info

DOMUS Ontwikkelt