ZIENSWIJZE VAN ANGERENSTRAAT 2 -32 ZAAKNUMMER 676195

[redacted]

ALGEMEEN

2023 zijn wij, bewoners van de [redacted] e onaangenaam verrast door de vergevorderde plannen van Portaal en de Gemeente Soest, waarbij het soms onduidelijk was wie van deze twee partijen plannen maakt en wie het beleid uitzet. Wij zijn niet betrokken in de informatievoorziening van de plannen, volgens Portaal een fout in de postkamer. Kennelijk zijn de gevolgen daarvan acceptabel voor Portaal.

Per toeval kwamen wij erachter dat er een informatieavond was. Opmerkelijk genoeg waren verder gelegen " buren" wel geïnformeerd. De plannen waren op dat moment al zeer vergevorderd.

Wij hebben getracht met Portaal, diens stedenbouwkundige en uiteindelijk ook de gemeente de plannen te bespreken om alternatieven te bespreken en hopelijk tot een voor ons en vooral de omgeving gunstiger resultaat te komen. Niets in deze periode heeft geleid tot enige toenadering of enige schijn van overweging door Portaal of de gemeente om iets te veranderen. De vooringenomen houding, letterlijk geuit door de Projectleider is "wij gaan niets veranderen". Ook de gemeente liet tijdens een bijeenkomst weten "dat ze onze bezwaren wel aandurfden". Ook dit was verassend, wij dachten dat we een gesprek hadden over betere plannen en mogelijkheden en niet over de kansen van de gemeente of Portaal tegen onze bezwaren.

Wij hebben alles en alle communicatie zorgvuldig vastgelegd en deze zienswijze is een volgende stap, namens mijzelf omdat dit volgens de procedure zo wordt vereist, om te trachten een beter plan te bereiken dan het nu voorliggende.

Het onderhavige plan, bestemmingsplan Van Angerenstraat 2 -32, kent een aantal aspecten waarvoor een betere oplossing moet komen.

I. Parkeerruimte en verkeersdrukte
II. Lichtinval huizen Professor Lorentzlaan, waarbij ik mij richt op [redacted]
III. Donkere binnenplaats van het nieuwe gebouw
IV. Geluidsoverlast en inkijk vanaf de nieuwe balkons

Verder zijn er nog twee aspecten die niet zozeer op de inhoud van de plannen betrekking hebben maar op de totstandkoming en uitvoering daarvan.

V. Risico op een rommelig uiterlijk van de balkons
VI. Gebrek aan participatie en het negeren van inbreng van andere stakeholders

I. Parkeerruimte en verkeersdrukte

De onderhavige plannen ontberen een grondige analyse van de verkeersdrukte en de parkeerdruk. Dit terwijl het aantal woningen toeneemt van 16 naar 37. Waar deze bewoners hun voertuigen kunnen parkeren is niet duidelijk. De parkeerdruk is inmiddels al hoog in deze buurt. Verwijzen naar een norm is één ding, goed kijken of deze norm hier ook past is een tweede.

Om een gedegen plan te kunnen opstellen en uitvoeren zou een grondige analyse moeten worden uitgevoerd van de effecten van 21 extra woningen op de verkeerssituatie en welke maatregelen er mogelijk en/of nodig zijn om hiermee om te kunnen gaan. De onderhavige plannen ontberen een dergelijke analyse.

Een paar parkeerplaatsen waarvoor je om een gebouw moet rijden, wetende dat de kans groot is dat die allemaal bezet zijn, noopt de bewoners wellicht de openbare parkeerplaatsen te gebruiken. Dat scheelt auto manouvres en tijd.

II. Lichtinval huizen Professor Lorentzlaan, waarbij ik mij richt op [redacted]

De plannen ontberen een grondige analyse om de effecten van de lichtinval of -situatie te beschouwen, en welke eventuele maatregelen hiervoor nodig zijn.

Tijdens onze gesprekken met Portaal heeft diens Stedenbouwkundige een (korte) analyse gedaan van het effect van de beoogde bebouwing op de lichtinval op mijn woning. Aangegeven werd dat er nauwelijks tot geen effect is. Een onbegrijpelijke uitspraak, zie hieronder een foto uit april 2023 met de ochtendzon die volledig wordt geblokkeerd als het gebouw met 4 verdiepingen aan de overkant staat.



[redacted]

Dit ochtendlicht komt niet meer mijn slaap- en woonkamers binnen als het nieuwe pand er komt te staan conform de huidige plannen.

III. Donkere binnenplaats van het nieuwe gebouw

In het onderhavige plan is het pand als volgt gesitueerd.



Ter inzage liggend plan

De groene binnenplaats wordt straks ingesloten door de nieuwe bebouwing aan de Professor Lorentzlaan en de van Angerenstraat. Die zon komt in de ochtend op rechts (gele vierkant) en zal tot einde ochtend op de binnenplaats schijnen. Als de zon over de dag vordert zal het hoge pand aan de zijde van de Professor Lorentzlaan de rest van de dag schaduw op de binnenplaats werpen.

Wij hebben het idee ingebracht om het pand om te draaien. Dit maakt het niet alleen voor de bewoners op de Professor Lorentzlaan leefbaarder maar zorgt ook dat de binnenplaats het enorm veel meer zonlicht krijgt waardoor die plek ook leefbaarder wordt. Er zou zelfs een deel kunnen worden aangewend als parkeerruimte (indien dat nodig blijkt na een verkeersanalyse). Zie onderstaande afbeelding als voorbeeld.



Alternatieve situering pand

Portaal heeft in de gesprekken aangegeven dit niet verder te willen onderzoeken omdat de impact ervan (vergevorderde plannen) te groot was. Het was te laat, al is de vraag wat dan "op tijd" was geweest als Portaal niet eens voornemens was hierover in overleg te treden met omwonenden.

IV. Geluidsoverlast en inkijk vanaf de balkons

Tegenover mijn huis komen 15 balkons. In het naastgelegen pand (op de hoek Professor Lorentzlaan-Rademakersstraat) bevinden zich balkons. Gedurende de zomermaanden worden die uiteraard gebruikt door de bewoners (vrije sector). Dit levert wel het nodige geluid op. Met de onderhavige plannen komen er maar liefst 15 balkons bij. Bovendien zijn deze balkons recht tegenover mijn woning, en ook die van mijn buren, gesitueerd. Dit wordt druk, dit geeft ongetwijfeld veel geluid en mogelijk geluidsoverlast.

Enig onderzoek of analyse hiervan is niet uitgevoerd.

Hier komt bij dat vanaf deze balkons een directe inkijk ontstaat in mijn woon- en slaapkamers aan de voorzijde. En tevens in die van mijn buren en de tuinen aan de voorzijde. De privacy neemt hierdoor aanzienlijk af.

Ook hier is niet naar gekeken. Tijdens de gesprekken met Portaal en de gemeente werd aangegeven dat er voldoende afstand is tussen onze panden en de nieuwe panden. Wederom " dat durven we wel aan".

De balkons aan de van Angerenstraat staan overigens veel dichterbij de overgelegen woningen. Kennelijk is dat ook voldoende.

Dit heeft een enorme impact op onze privacy en op de waarde van mijn woning. Overleg hierover, participatie, heeft niet plaatsgevonden. Het is eigenlijk ongehoord dat dit zo eenzijdig kan worden doorgedrukt. Alsof onze stem, onze privacy en leefbaarheid ondergeschikt is omdat Portaal en de gemeente haar plannen ongestoord willen doorvoeren. Dit voelt echt als een steek.

De oplossing in punt III brengt deze impact bijna volledig terug.

V. Risico op een rommelig uiterlijk van de balkons

Kijkende naar de verschillende sociale woningbouwpanden in ons dorp, onder beheer van Portaal, wordt duidelijk dat Portaal hier geen beleid voor heeft en/of hier niet op toeziet en/of handhaaft. Wij hebben hier dus geen enkel vertrouwen in. Nergens wordt duidelijk op welke wijze wordt geborgd dat de beeldkwaliteit die Portaal met diens architect heeft bedacht wordt gewaarborgd.

Als een hamburger bij de Mac Donalds die wanneer je er een bestelt er bij lange na niet zo aantrekkelijk uitziet. Maar in dit geval is het geen moment, het is permanent.

Denk aan satelietschotels, balkonschermen, waslijnen en allerlei zaken die er als opslag staan. Het wordt er niet mooier op.

VI. Gebrek aan participatie en het negeren van inbreng van andere stakeholders

Het werd als snel duidelijk dat Portaal, maar helaas ook de gemeente, snel plannen lijken te willen doordrukken zonder daarbij gebruik te maken van participatie. Dat wordt ook duidelijk in de stukken van het onderhavige plan.

Dit is niet alleen teleurstellend maar levert volgens ons ook een voor de omgeving minder aantrekkelijk resultaat op. Sterker nog, het negatieve advies van de welstandscommissie is opzij gelegd.

> *"Wij zijn van mening dat de vergunning desalniettemin moet worden verleend. Er is een groot maatschappelijk belang gediend met de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Dit belang is groter dan het belang dat met de beoordeling van het plan aan de redelijke eisen van welstand is gemoeid."*

Kennelijk is het gewoon een kwestie van wie de grootste belangen heeft, en toevallig ligt daar ook het mandaat om welstandseisen gewoon opzij te leggen. Kennelijk, als je weet dat je de grootste belangen dient kun je je dergelijke vrijheden veroorloven als het zonder overleg, participatie of zorgvuldige communicatie (of goed lopende postkamer) gewoon door te drukken. Het komt over als een handjeklap.

In een nieuwsbrief over de ontwikkeling van nieuwe woningen rondom de Kampweg stond een citaat van de wethouder waarin werd aangegeven de gemeente zich bewust was van bezwaren op deze plannen. Meer niet, nergens is aangegeven of er nog wat met deze bezwaren werd gedaan. Even mededelen dat we het weten maar er verder niets doen. Ik ben benieuwd of deze plannen ook zonder enige inmenging, overleg of participatie zijn opgesteld en onder het mom van " groot maatschappelijk belang" net zo makkelijk opzij geschoven zijn.

Ik hoop van harte dat de gemeente, en Portaal, deze houding aanpassen en de belanghebbenden, ook al zijn de belangen kleiner, meenemen. Wie weet ontstaat er iets heel moois waar niemand eerder aan heeft gedacht.