

Participatieverslag

Herontwikkeling Ondernemershuis
Birkstaete Birkstraat, Soest





COLOFON

Dit participatieverslag is opgesteld in het kader van de aanvraag
Omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van bestaand
Ondernemershuis Birkstaete aan de Birkstraat in Soest.

INITIATIEFNEMER

JeeGee Vastgoed | Johan Zijtveld
Oud-Loosdrechtsedijk 186C
1231 NG Loosdrecht

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Bureau Lokahi

ILLUSTRATIES

JK Visuals

DATUM

11 november 2024





Afbeeldingen links:
illustraties ontwerp



INHOUDSOPGAVE

01.

DE OPGAVE

5

Een inleidend hoofdstuk met het doel van het project, de locatie, de aanpak en de betrokken projectpartners.

02.

DE AANPAK

7

Een hoofdstuk dat het proces beschrijft om te komen tot een toekomstig ontwerp voor de Birkstaete in Soest.

03.

DE REACTIES

II

Het hoofdstuk dat de hoofdlijnen van de reacties beschrijft en wat hiermee is gedaan tijdens het proces.

04.

DE CONCLUSIE

14

Een afsluitend hoofdstuk met een korte terugblik en een samenvattend conclusie.

DE OPGAVE 01.

Initiatiefnemer JeeGee Vastgoed is voornemens om bestaand Ondernemershuis Birkstaete aan de Birkstraat in Soest te herontwikkelen in woonruimte. In het souterrain blijft ongeveer 500m2 kantoorruimte beschikbaar voor bedrijfsmogelijkheden. De beoogde gedeeltelijke functiewijziging van kantoor- naar woonruimte valt in de zogenaamde 'kruimelregeling'. Er is dus sprake van een zogenaamde reguliere procedure, waarbij de vergunning binnen 8 weken kan worden afgegeven en participatie niet verplicht is. JeeGee Vastgoed stelt een goede relatie met de buurt echter op prijs. Daarom zijn er diverse gesprekken met de buurt gevoerd.

BEELDBEPALENDE LOCATIE

Het plangebied betreft een beeldbepalende locatie in Soest op de hoek van de Birkstraat en de Van Lennepleaan. Hier staat een sterk verouderd kantoorpand van 3600m², verspreid over een souterrain, begane grond, twee verdiepingen en een dakopbouw. Achter het pand ligt een parkeerterrein met 40 parkeerplekken. Aan de achterzijde van het terrein grenst het pand aan woningen van de Van Lennepleaan, met daartussen enkel een toegangspad richting het parkeerterrein. Aan de westkant van het pand is direct grenzend aan het terrein een andere woningbouw-ontwikkeling gaande, met 8 wooneenheden. Het achterliggende parkeerterrein grenst aan achtertuinen van bewoners van de Van Lennepleaan en de Hartmanlaan.

IN GESPREK MET DE OMGEVING

Buren wonen dus dichtbij. Des te belangrijk om de herontwikkeling participatief in te steken. Dat betekent in gesprek met elkaar, waarbij de mening van de buurt serieus wordt genomen en argumenten serieus worden onderzocht. Door juist hen te laten meedenken op de inhoud, ontstaat een kwalitatief beter plan. Uiteraard binnen redelijkheid, want niet alles is mogelijk. Bureau Lokahi is ingeschakeld om het participatieproces en de communicatie daaromheen te organiseren en uit te voeren.

PROJECTPARTNERS

- » JeeGee Vastgoed
Initiatiefnemer
- » LM Design
Bouwkundig teken- en adviesbureau
- » Bureau Lokahi
Participatie en communicatie

LEESWIJZER

Dit verslag beschrijft het proces om samen met de buurt te komen tot een gedragen ontwerp voor de nieuwe woonfunctie aan de Birkstraat in Soest. De volgende hoofdstukken beschrijven achtereenvolgens de aanpak en de activiteiten die zijn uitgevoerd en de reacties op hoofdlijnen. Als laatste komt de conclusie aan bod.

Afbeeldingen rechts: huidig pand vanaf de Birkstraat (boven) en de Van Lennepleaan (onder) en achterliggend parkeerterrein



DE AANPAK 02.

De opgave in Soest is behapbaar en helder afgebakend. Het doel is om samen met omwonenden en andere belanghebbenden te komen tot een goed, haalbaar ontwerp voor Ondernemershuis Birkstaete dat past bij de behoeften en wensen van de omgeving. Hoe dit eruit moet komen te zien, daarover ging het gesprek.

INLOOPBIJEENKOMSTEN

Dat gesprek voerden we op twee manieren: door inloopbijeenkomsten en individuele gesprekken met aangrenzende bewoners. De eerste inloopbijeenkomst vond plaats op 2 april 2024 van 17.00 tot 19.00 uur. Omwonenden konden in Ondernemershuis Birkstaete binnenlopen wanneer het hen uitkwam. Doel van de bijeenkomst was om geïnteresseerden uitleg te geven over het beoogde plan en om van hen te horen hoe zij tegen de beoogde ontwikkeling aankeken. Ook was er ruimte voor vragen, zorgen en andere opmerkingen. Op basis van de reactie van omwonenden, zijn de plannen verder uitgewerkt en aangescherpt. Nog net voor de zomervakantie, op 11 juli was er van 16.30 tot 18.30 uur een tweede inloopbijeenkomst, waarbij de verder aangescherpte plannen werden gepresenteerd en we opnieuw in gesprek gingen met omwonenden en andere geïnteresseerden.

INDIVIDUELE GESPREKKEN

Omdat met name twee aangrenzende bewoners aan de Van Lenneplan zorgen hielden, hebben we na de zomervakantie afsluitend individueel met hen gesproken. Doel hiervan was om samen te onderzoeken of aanvullende oplossingen mogelijk waren.

Voorafgaand aan deze individuele gesprekken is een zonnestudie uitgevoerd, om inzicht te krijgen in eventuele schaduwwerking.

COMMUNICATIE

Gedurende het proces zijn bewoners uiteraard op de hoogte gehouden over de beoogde ontwikkeling. Huis-aan-huis zijn bewoners meermaals schriftelijk geïnformeerd en uitgenodigd voor de bijeenkomsten. Ook ontstond er gaandeweg een mailinglijst van geïnteresseerden. Aanwezigen van de inloopbijeenkomsten ontvingen na de bijeenkomsten een verslag van de opbrengst.



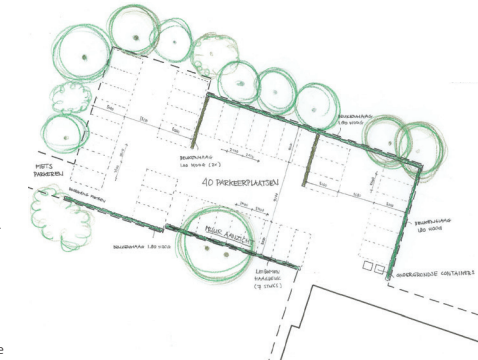
Afbeelding: in gesprek tijdens de bijeenkomsten.

HERONTWIKKELING BIRKSTAETE

UITLEG SCHETSONTWERP

1. Bestaande kantoorruimte transformeren naar **32 appartementen**.
2. Mix van wooneenheden:
 - 9 sociale huurappartementen
 - 6 sociale koopappartementen
 - 6 koopappartementen **middensegment**
 - 11 **vrije sector** koopappartementen
3. In de kelder blijft ruimte voor zo'n **500 m2 kantoorruimte**.
4. Huidige contouren van het pand **blijven staan**.
5. Huidige hoeveelheid **parkeerplekken** blijft gelijk.
6. Parkeerterrein wordt **opnieuw ingericht**, met nieuwe parkeervakken, verlichting en (mogelijk) nieuw groen.

DISCLAIMER: de schetsen en afbeeldingen geven een impressie van het ontwerp. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLANNING

Q1 2024	Inhoud. beoordeling gemeente
Q2 2024	Besluit gemeente
Q3 2024	Start verkoop
Q4 2024	Start bouw
2025	Oplevering



REFERENTIEBEELD



UW IDEEËN, WENSEN EN/OF ZORGEN



Afbeelding: A0-poster inloopbijeenkomsten



Afbeelding: een luchtillustratie van het beoogde ontwerp, met links het braakliggend terrein ten behoeve van een woningbouwontwikkeling en rechts het bedrijfspand van Middelman.

DE REACTIES 03.

Dit hoofdstuk beschrijft de hoofdlijnen van de reacties en wat we daar gaandeweg mee hebben gedaan. Dit is het resultaat van de twee inloopbijeenkomsten, de individuele gesprekken en aanvullend onderzoek dat naar aanleiding van de bijeenkomsten is uitgevoerd.

EERSTE INLOOPBIJEENKOMST

De eerste inloopbijeenkomst op 2 april trok 16 geïnteresseerden, vooral aangrenzende bewoners. Centraal stond de vergunningsaanvraag die eind 2023 is ingediend bij de gemeente Soest. Tijdens de bijeenkomst werden aanwezigen gevraagd naar hun ideeën, wensen en/of zorgen. Dat leverde een aantal waardevolle reacties op. Om te beginnen sprak een aantal aanwezigen waardering uit voor de ontwikkeling. Meer woningen voor mensen die graag in Soest wonen of willen doorstromen naar een kleiner appartement werd waardevol gevonden. Een aantal mensen sprak ter plekke al interesse uit voor een woning op deze plek.

De wensen die aan bod kwamen, hadden vooral betrekking op de uitstraling/architectuur en de inrichting van het parkeerterrein. Beide thema's waren op het moment van de eerste bijeenkomst nog niet uitgewerkt. Wat uitstraling van het pand betreft werd de wens uitgesproken voor een hoogwaardige en chique uitstraling, met lichte materialen. En waar mogelijk aan te sluiten bij de jaren 30-stijl van de rest van de wijk. Met betrekking tot het parkeerterrein was een goed lichtplan wenselijk, zonder lichtinval bij de aangrenzende woningen. Ook het liefst zo groen mogelijk, waarbij rekening wordt gehouden met de nodige infiltratie van het hemelwater. Groen wordt ook gewenst aan de voorkant van het pand, langs de Birkstraat.

Naast de wensen en vragen die aan bod kwamen, waren er ook zorgen. Met name bij omwonenden aan de achterzijde van het terrein. Zo was de inkijk en geluidsoverlast richting met name de Van Lenneplaan en de Hartmanlaan een zorg. De uitpandige balkons werden vanuit een deel van deze bewoners dan ook niet echt gewaardeerd. Ook de hoogte van het complex, met eventuele inkijk en schaduwwerking én meer drukte op het achterliggende parkeerterrein met meer geluidsoverlast werden genoemd. Om de veiligheid te waarborgen, werd de wens uitgesproken om het parkeerterrein af te sluiten. Voorts ziet een enkele bewoner aan de Van Lenneplaan de ondergrondse afvalcontainers liever elders, waar het tot minder stankoverlast zorgt.

Als laatst waren er vragen en zorgen over de andere ontwikkelingen in de omgeving. Direct aangrenzend aan het Ondernemershuis Birkstaete is links een ontwikkeling gaande met een aantal nieuwe woningen. Rechts wordt het pand van Middelman misschien later ook nog herontwikkeld. Zorgt dit niet voor overlast?

AANPASSINGEN ONTWERP

Naar aanleiding van de reacties tijdens de eerste bijeenkomst, is het ontwerp aangepast. Ook is er in de tussentijd (opnieuw) overleg geweest met de Welstandscommissie, die vanuit geldend beleid en ontwerprichtlijnen ook bepaalde uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp heeft meegegeven. Dat heeft geleid tot aanpassingen en verdere aanscherping van het ontwerp.

Hieronder een overzicht:

- » Aan de achterkant zijn de uitpandige

balkons vervallen en als zogenaamd Frans balkon uitgevoerd om tegemoet te komen aan de zorg voor inkijk en geluidsoverlast.

- » Verdere uitwerking van de gevel, waarbij de gevel op verzoek van de Welstandscommissie recht is opgetrokken. Hiermee was het niet meer wenselijk om tegemoet te komen aan de wens van een aantal omwonenden om aan te sluiten bij de jaren-30 stijl van de omgeving. Bovendien was één van de kaders voor de ontwikkeling om binnen de huidige contouren van het pand te blijven. Dit is ook zo gecommuniceerd en toegelicht.
- » Een hoogwaardige en lichte uitstraling/architectuur. Een luxe entree aan de voorzijde, hoogwaardige materiaalkeuzes en de opgetrokken gevel in dezelfde stijl als de rest van het pand dragen hieraan bij.
- » Groen doorgetrokken aan de voorkant van het pand.
- » Verdere uitwerking van het parkeerterrein, waarbij rekening is gehouden met de infiltratie van hemelwater, het voorkomen van hinderlijke inval van terreinverlichting bij aangrenzende tuinen en zoveel mogelijk groen.

TWEDE INLOOPBIJEENKOMST

De tweede inloopbijeenkomst op 11 juli trok 13 geïnteresseerden, wederom vooral aangrenzende bewoners. Doel van deze bijeenkomst was om het verder uitgewerkte en aangepaste ontwerp te presenteren en hier opnieuw over in gesprek te gaan. De reacties op de nieuwe tekeningen waren overwegend positief. Het ontwerp voor het pand werd door veel mensen mooi, hoogwaardig en minder robuust gevonden. Door het lichte kleurgebruik en de rechte muren met de penthouses erboven, oogt het voor de meeste aanwezigen luchtiger en luxer. Veel van hen vond het qua uitstraling een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het huidige gebouw, wat volgens hen ten goede komt aan het aanzicht van de buurt. Ook vond een deel van de aanwezigen

de Franse balkons aan de achterkant een verbetering. Het doorgetrokken groen aan de voorkant werd gewaardeerd. Eén van de aanwezige en eerder kritische bewoners zei zelfs: *'Jullie hebben met al mijn opmerkingen iets gedaan. Hier word ik blij van!'*.

Wat het parkeerterrein betreft werden de graskeien gewaardeerd, ook voor de infiltratie van het regenwater. Net als de naar beneden gerichte verlichting. Wel werd nog een dimplan geopperd voor de nacht, zodat het licht tijdens de nachtelijke uren minder fel (maar wel veilig) is. Ook werd wederom vanuit de buurt de wens uitgesproken om het parkeerterrein 's nachts af te sluiten.

Een viertal aanwezige aangrenzende bewoners bleef echter kritisch. Zij blijven zich zorgen maken over inkijk en schaduwwerking in de tuinen. Voor naastgelegen woning betekent dit minder zon op de zonnepanelen. Ook zijn er zorgen over daling van de woningwaarde, overlast door sociale huur aan de achterzijde en meer geluidsoverlast door verkeer op het parkeerterrein en de oprit daarnaartoe. Daarbij wordt door deze bewoners de beoogde stijl en uitstraling van het pand juist niet gewaardeerd. Zij vinden het een *'afschuwelijk lelijke blokkendoos, wat lijkt op Oost-Berlijn'*. Het oude schuine dak werd door hen juist meer gewaardeerd.

AANPASSINGEN ONTWERP

Ondanks het merendeel van de aanwezige bewoners positief was, is er toch nog gekeken hoe verder tegemoet gekomen kon worden aan de aanhoudende zorgen van de vier omwonenden. Zo is overleg geweest met gemeente Soest over de optie om op deze locatie geen sociale huur te realiseren. Dit is gelukt. Verder is de opmerking over de uitstraling vooral een kwestie van smaak. Veel bewoners vinden het ontwerp mooi en een absolute verbetering ten opzichte van wat er nu staat. Bovendien is één van de kaders voor

het ontwerp dat de bestaande contouren van het pand blijven staan. Een heel ander pand is dus niet realistisch. Dit is ook vanaf het begin zo gecommuniceerd. Daarnaast is de gevel op verzoek van de Welstandscommissie opgetrokken. Voor veel mensen geeft dit juist een luxere uitstraling. Los daarvan is het advies van de Welstandscommissie bindend.

INDIVIDUELE GESPREKKEN

Met de vier omwonenden (verspreid over twee adressen) zijn afsluitend twee individuele gesprekken gevoerd. Doel was om te onderzoeken of we op een bepaalde manier nog tegemoet konden komen aan de zorgen en behoeften van deze bewoners. Dit bleek niet mogelijk. De zorgen zijn te groot

en de beslissing om bezwaar in te dienen was al genomen. Overigens samen met twee andere omwonenden, die wij alleen de eerste bijeenkomst hebben gezien en de zorgen toen nog niet zo bij ons bekend waren. Daarom is er geen individueel gesprek met hen geweest.

De grootste zorg bleef de schaduwwerking, waarbij het resultaat van de uitgevoerde zonnestudie de zorgen niet wegnam, maar juist deed toenemen. Ook de overlast voor het parkeerterrein bleef een grote zorg, waarbij deze bewoners bang zijn voor de aantasting van de leefbaarheid. Dat werd versterkt door het pand dat voor hun gevoel dichterbij en hoger lijkt te worden, met angst voor inkijk en aantasting van de privacy.



Afbeelding: huidig pand vanaf de Birkstraat gezien.

DE CONCLUSIE 04.



Afbeelding: in gesprek tijdens de bijeenkomsten.

Het participatieproces om te komen tot een gedragen ontwerp voor de herontwikkeling van Ondernemershuis Birkstaete in Soest is inmiddels afgerond. Uiteraard blijven we structureel met de buurt communiceren. Niet alleen in de besluitvormingsfase, maar ook in de uitvoeringsfase.

Ik, als initiatiefnemer blik samen met de projectpartners terug op een vruchtbaar proces. De gesprekken die met de buurt zijn gevoerd, hebben geresulteerd in verdere uitwerking en aanscherping van het ontwerp. Er is hierbij zoveel mogelijk rekening gehouden met de ideeën, wensen en zorgen van de omgeving. Niet alles is echter haalbaar en mogelijk. Het is jammer dat daardoor een aantal omwonenden bezorgd blijft en bezwaar wil maken. Tegelijkertijd zijn betrokken burens overwegend tevreden en positief over het ontwerp en het proces. En dragen we ook in Soest bij aan de grote behoefte naar woningen. Volgens ons een nodige noodzakelijke en zeer wenselijke ontwikkeling.

Namens het projectteam,

Johan Zijtveld
JeeGee Vastgoed



LOKAHI