

Albert Cuyplaan 101 Soest, terrein Molenschot

NOTA VAN INSPRAAK

Voor het voormalig terrein Molenstraat, Albert Cuyplaan 101 te Soest, wordt een woningbouwplan ontwikkeld.

I INLOOPAVOND 1 september 2014

Het concept van het stedenbouwkundig plan is op een openbare inloopavond op 1 september 2014 getoond en uitgelegd. De omwonenden zijn hiervoor per brief uitgenodigd en de avond is aangekondigd in de plaatselijke pers.

Op de inloopavond kon men een reactie op papier geven op het concept. Twaalf reacties zijn ontvangen.

Hierna worden de reacties weergegeven met het antwoord van de gemeente.

1 1. Woningen

Opmerking:

a. Het horizontale T-stuk (N-Z gericht aan de kopse kant Albert Cuyplaan) staat te dicht op de rooilijn van de bewoners 51 en 53. De oplossing is te vinden in het in zuidelijke richting opschuiven van dit deel zodat een L-vorm ontstaat. De Noordzijde komt dan in één (O-W) lijn te liggen met het 15 appartementen complex.

Antwoord gemeente:

De afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw is ongeveer 33 meter. De nieuwbouw verschuiven is niet wenselijk, omdat daardoor aan de andere kant de breedte van de openbare ruimte te krap zou worden; daar zou de bebouwing direct aan de straat komen te liggen.

Opmerking:

b. Er bestaat groot bezwaar tegen het gegoochel over de gebouwhoogte van de huurappartementen. Sterk wordt aangedrongen op een vaste maat van 9 meter als hoogste bouwpunt, zoals eerder werd toegezegd.

Antwoord gemeente:

Het is niet de bedoeling om te goochelen met bouwhoogten.

De verdiepingshoogte van nieuwbouw is om wettelijke redenen hoger geworden dan voorheen. Rekenen met drie meter per bouwlaag is daarom niet meer voldoende. Nu wordt de bouwhoogte hoger dan 9 meter. In het ontwerpbestemmingsplan wordt 10 meter voorgesteld voor het appartementengebouw. Het aantal van drie lagen verandert niet. In de discussie over bouwhoogte moet onderscheid gemaakt worden tussen goothoogte en bouwhoogte. Voor de beleving is er een groot verschil tussen een gebouw van bijvoorbeeld 13 meter hoog (4 lagen) met een plat dak en een gebouw met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 13 meter. Dat verschil is goed te zien in de Molenstraat. Bestaande woningen met een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 10 à 12 meter komen niet volumineus over.



Foto: Molenstraat 51 en 53

Opmerking:

c. Ondanks de garage-ingangen aan de zuidkant van de 5 villa's moet worden gestreefd naar een passende overgang van Eng naar bebouwing.

Antwoord gemeente:

Een belangrijk discussiepunt bij de planvorming betreft de overgang van Eng naar bebouwing. Juist daarom is gekozen voor voorkanten naar de Eng. Dit principe is destijds ook gehanteerd bij de Van Goyenlaan.

De strook met struiken en een hoogteverschil tussen Eng en bebouwing wordt opnieuw ingericht.

Opmerking:

d. Voorstel om op de (schuine) daken van bergingen een sedum dakbedekking aan te brengen.

Antwoord gemeente:

In de behandeling van de vergunningaanvraag zal dit verder worden bekeken. Er is nog geen standpunt over deze wens.

Opmerking:

e. Is er gedacht om de kopse kant van het appartementengebouw zodanig af te screenen, dat weerkaatsing van (verkeers)lawaai uit de Molenstraat wordt onderdrukt?

Antwoord gemeente:

Gedacht wordt aan afscherming door middel van een boom; de bestaande boom wordt gehandhaafd of vervangen.

Opmerking:

f. Het is sterk gewenst, dat de kleur van stenen en dakpannen van alle gebouwen binnen het Woonplan Molenschot worden aangepast aan de (groene, landelijke) omgeving.

Antwoord gemeente:

In de behandeling van de vergunningaanvraag zal dit verder worden bekeken. Er is nog geen standpunt over deze wens.

2. Bomen, erfscheidingen (nummers verwijzen naar bijgaande Visuele Bomen Beoordeling)

Opmerking:

a. Vereist is de interactieve bemoeienis van een landschapsarchitect bij het inrichten van het hele woonplan m.b.t. passend maken aan de omgeving en met nadruk over de vorm, uitvoering en hoogte van de erfscheidingen aan de noordzijde van het Woonplan Molenschot.

Antwoord gemeente:

Mevrouw Luning van bureau Witpaard is als landschapsarchitect bij het project betrokken; zij is hoofdontwerper van het stedenbouwkundig plan.

Opmerking:

b. Op de hoek van de van Goyenlaan met de nieuw geplande binnenweg in het Woonplan Molenschot staat een gezonde boom (linde, Nr. 30) waarvan de leden vinden, dat die behouden moet blijven.

Antwoord gemeente:

Deze boom blijft behouden.

Opmerking:

c. De bomen achter de tuinen 51 en 53 (Nrs. 123, 124 en 125) moeten blijven.

Antwoord gemeente:

Een laatste toets moet uitwijzen of de bomen op termijn levensvatbaar zijn. Als dit niet het geval is wordt vóór de kopse kant van de gevel een boom geplant.

Opmerking:

d. De Amerikaanse eik (Nr. 149) achter de Molenstraat nummers 45 en 47 moet behouden blijven.

Antwoord gemeente:

Een laatste toets moet uitwijzen of de bomen op termijn levensvatbaar zijn. In het stedenbouwkundig plan is in ieder geval voldoende ruimte voor de boom.

Opmerking:

e. Voorstel om een (volwassen) boom te plaatsen tegen de kopse noordzijde van het appartementengebouw.

Antwoord gemeente:

Zie het antwoord bij c. Gedacht wordt aan afscherming door middel van een boom; de bestaande boom wordt gehandhaafd of vervangen.

Opmerking:

f. Sterk verzet tegen eenvoudig hekwerk op de rooilijn aan de noordzijde achter de woningen 23 t/m 43. Een dichte beplanting is gewenst. Er wordt verwacht, dat ontwikkelaar per adres de gewenste beplanting/ afscheidingsvorm afstemt met de bewoner van de Molenstraat voordat de schop in de grond gaat.

Antwoord gemeente:

De projectontwikkelaar zal een hekwerk plaatsen dat de mogelijkheid biedt diverse soorten beplanting aan te brengen, waarbij het hek steun geeft aan klimplanten en het geheel geen grote dikte hoeft te krijgen.

Opmerking:

g. De lindeboom (Nr. 157 waardevol) achter Molenstraat 41 mag weg. Een aansluitende (nieuwe) bomenrij met Molenstraat 39 heeft grote voorkeur.

Antwoord gemeente:

Een laatste toets moet uitwijzen of de bomen op termijn levensvatbaar zijn.

Opmerking:

h. De fraaie bomen(partij) rond huis nummer 45 in het Woonplan (Nrs. 7, 8, 13, 14, 19, 20 en 28) moet blijven,

Antwoord gemeente:

Deze bomen kunnen niet allemaal worden gehandhaafd. De bomen aan de straatzijde kunnen waarschijnlijk wel in het plan worden opgenomen. Een laatste toets moet uitwijzen of de bomen op termijn levensvatbaar zijn.

3. Verkeer, parkeren

Opmerking:

a. Het aantal auto's en verkeersbewegingen door de toename van het aantal woningen met de twee uitgangswegen Albert Cuyplaan en Van Goyenlaan zorgt voor een onacceptabele verkeersdruk(te) in de Molenstraat.

Antwoord gemeente:

De verkeerstoename als gevolg van de 74 nieuwe woningen is marginaal. De Molenstraat heeft voldoende capaciteit.

Opmerking:

b. De leden zijn zeer bezorgd over de onacceptabel hoge verkeersdruk(te) op de kruisingen Albert Cuyplaan en Van Goyenlaan met de Molenstraat door het sterk toegenomen verkeersaanbod uit het Woonplan Molenschot.

Antwoord gemeente:

De verkeerstoename als gevolg van de 74 nieuwe woningen is marginaal. De Molenstraat heeft voldoende capaciteit. De kruisingen zijn vormgegeven als verkeersplateau, waardoor de aandacht van de verkeersdeelnemers wordt verhoogd en de snelheid verlaagd.

Opmerking:

c. Voorstel om de zuidelijke weg ter hoogte van de luchtlong af te sluiten en ter plekke op die luchtlong huis 45 te plaatsen t.g.v. de Rode Contour.

Antwoord gemeente:

Het is onwenselijk de "luchtlong" af te sluiten; deze heeft zijn waarde juist door de openheid en de mogelijkheid om erdoor te wandelen met zicht naar de open eng.

Opmerking:

d. Voorstel om sluipverkeer (brommers) te voorkomen door afsluiting (met bijv. tourniquet) van de NW ingang bij de appartementen naar de Albert Cuyplaan.

Antwoord gemeente:

Het terrein zal worden ingericht ten behoeve van het stallen van fietsen in de te bouwen bergingen. Er wordt geen sluipverkeer verwacht, o.a. omdat zo'n route geen voordeel oplevert. Er vindt nog overleg plaats over de afsluiting aan de straat.

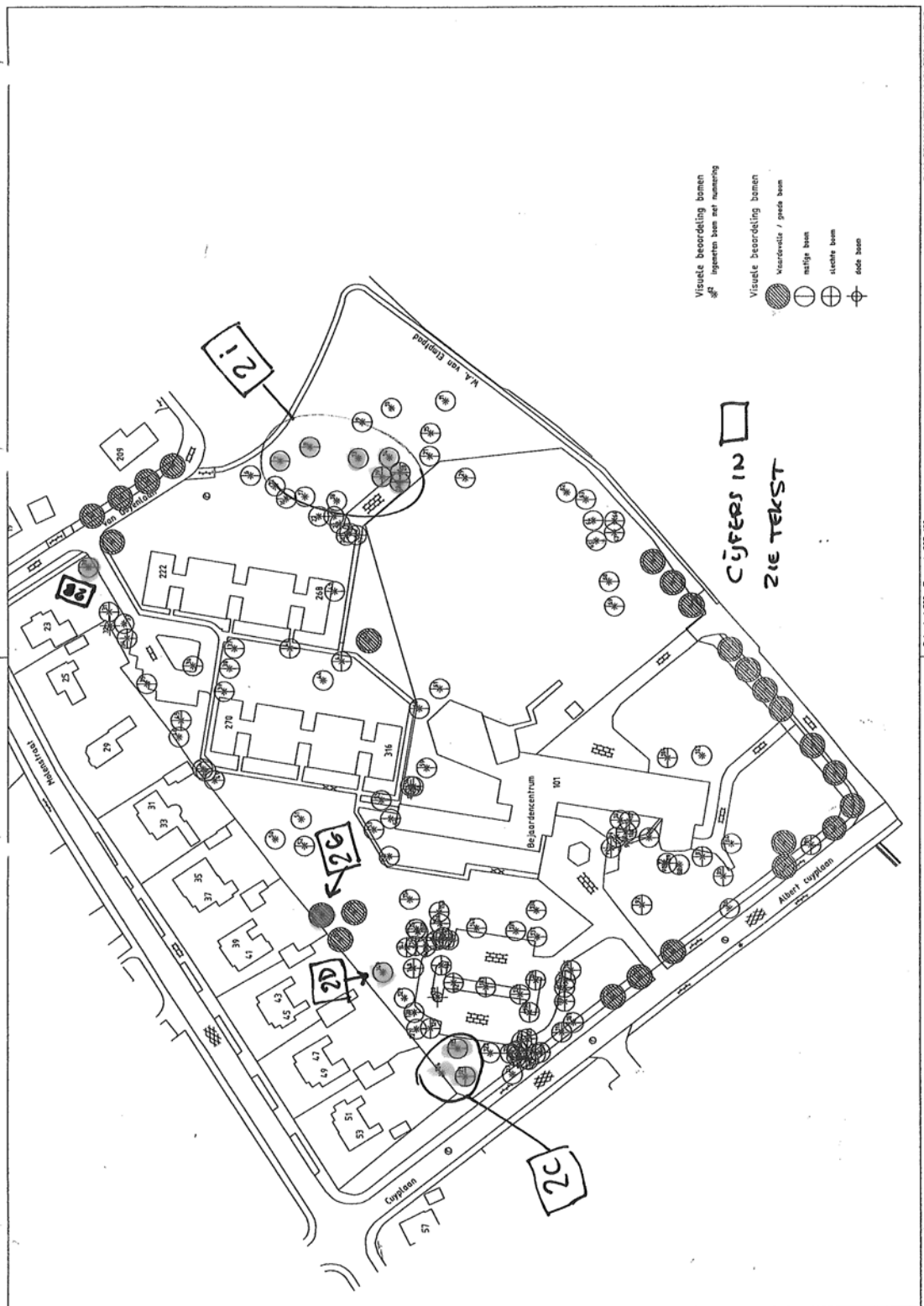
4. Diverse

Opmerking:

a. Wat blijft er over van het hondenuitlaatterrein?

Antwoord gemeente:

De mogelijkheid om het Van Elmptpad te bewandelen blijft, inclusief de uitlaatmogelijkheid voor honden.



- 2 Opmerking:
Op welke afstand van de erfgrans van nr. 23 komt de nieuwbouw.

Antwoord gemeente:
De achtertuin van de nieuwbouw wordt 10 à 12 meter diep.

- Opmerking:
Wat is het hoogste punt van de te bouwen woningen achter nr. 23.

Antwoord gemeente:
De maximale hoogte zal 10 meter zijn.

In het Gemeentelijk schrijven toegevoegd bij de plattegrond bouwplan Molenschot staat:
"de bouwer zorgt voor een hoge, groene haag tussen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Molenstraat en de nieuwe bouwlocatie".

- Opmerking:
A - De hoge groene haag dient uit coniferen te bestaan.

Antwoord gemeente:
Tussen de seniorenappartementen en de percelen Molenstraat is een haag gedacht. Aan de andere kant van het terrein, onder andere achter Molenstraat 23, zorgt de bouwer voor een afscheiding in de vorm van een hek met klimplanten.

- Opmerking:
B - De nieuwbouw dient onafhankelijk van de te plaatsen haag een duidelijke, separate, erfafscheiding te krijgen.

Antwoord gemeente:
De projectontwikkelaar zal een hekwerk plaatsen dat de mogelijkheid biedt diverse soorten beplanting aan te brengen, waarbij het hek steun geeft aan klimplanten en het geheel geen grote dikte hoeft te krijgen.

- Opmerking:
C - Op wiens erf wordt genoemde haag geplaatst?

Antwoord gemeente:
Het hekwerk wordt op de erfgrans geplaatst, op het terrein van het huidige Molenschot

- Opmerking:
D - Wie onderhoudt de haag?

Antwoord gemeente:
Onderhoud is hetzelfde als bij andere afscheidingen.

- Opmerking:
E - Juridisch kader noodzakelijk.

Antwoord gemeente:
De gemeente stelt het bestemmingsplan vast. Hierin is vastgelegd wat ruimtelijk is toegestaan.

VERKEERSOVERLAST

- Opmerking:
Hoe denkt de gemeente resp. projectontwikkelaar/bouwer de verkeersoverlast te beteugelen?

Molenstraat nr. 23 is een hoekwoning (Molenstraat/Van Goyenlaan). Door de nieuw te bouwen wijk wordt de druk van gemotoriseerd verkeer (Geluidshinder en Verlichting) zowel vanuit Molenstraat en Van Goyenlaan geïntensiveerd.

Antwoord gemeente:

Het kruispunt Molenstraat/Van Goyenlaan zal ook gebruikt worden door de bewoners van de nieuwe woningen. De verkeerstoename als gevolg van de 74 nieuwe woningen is marginaal. De Molenstraat heeft voldoende capaciteit. De kruisingen zijn vormgegeven als verkeersplateau, waardoor de aandacht van de verkeersdeelnemers wordt verhoogd en de snelheid verlaagd.

Opmerking:

Ook hier is een hoge, groene coniferen haag noodzakelijk. Een hoge groene coniferen haag biedt zomers en winters bescherming tegen bewegend licht van gemotoriseerd verkeer en heeft een enigszins dempende werking op veroorzaakt motorisch lawaai.

Antwoord gemeente:

Geluidshinder en verlichting kunnen als hinderlijk worden ervaren. Misschien kan inderdaad beplanting aan de voorzijde van Molenstraat 23 dit opvangen.

Opmerking:

Ten opzichte van het verkeer zou éénrichtingsverkeer een oplossing kunnen zijn. Dit zou betekenen dat de van Goyenlaan vanaf de eerste (nieuwe) woning cq. straat, naar de Molenstraat afgesloten wordt voor-gemotoriseerd verkeer: Inkomend (éénrichtings) verkeer alleen mogelijk vanaf Molenstraat.

Verkeer vanaf de bredere Cuyplaan blijft van beide kanten mogelijk.

Antwoord gemeente:

Zoals eerder gemeld is de gemeente geen voorstander van eenrichting verkeer, omdat dit vaak verhoging van de snelheid oproept en omdat brandweer e.d. moeilijker de wijk in kunnen.

Opmerking:

Nu ik door de Bouwplannen van de Gemeente gedwongen word mijn tuin te herinrichten, dient de bouwer cq Gemeente mij financieel schadeloos te stellen.

Antwoord gemeente:

Er is geen noodzaak de tuin opnieuw in te richten.

3 Opmerking:

Zou u in overweging willen nemen om een van de bestaande bomen (die gesitueerd zijn op de nieuwe parkeerplaats voor de seniorenwoningen) te behouden. Het gaat om de boom midden achter Molenstraat 35/37.

Antwoord gemeente:

Een laatste toets moet uitwijzen of de bomen op termijn levensvatbaar zijn. Het plan biedt voldoende ruimte voor behoud van deze bomen.

4 Opmerking:

De Van Goyenlaan wordt rechtdoor getrokken over een stuk akker. De bomen vanaf de hoek tot de laatste drie die voor de vrijstaande woning komen staan niet ingepland – dus waar blijven de mooie 2 lindebomen? Groen aanzien vanaf de oostkant lijkt ons ook waardevol.

Antwoord gemeente:

Er gaat geen akker verloren door de door te trekken Van Goyenlaan. De waardevolle bomen aan die zijde blijven bestaan.

Opmerking:

Wordt het vrijstaande huis nr. 45 over de rode contour niet veel te hoog, een nieuwe blikvanger aan de Engrand. Aansluiten op de Van Goyenlaan – deze zijn 7 meter hoog.

Antwoord gemeente:

Voor alle grondgebonden woningen wordt uitgegaan van twee lagen met kap. Dat is hoger dan de woningen aan de Van Goyenlaan. Voor de nieuwe woningen wordt gestreefd naar variatie, maar ook naar verwantschap in vorm en kleur. De woning zal er niet "uitspringen".

Opmerking:

Overigens vinden we het plan veel beter, maar de rode contour wordt wel ver overschreden!!!

Antwoord gemeente:

De rode contour wordt overschreden voor 3 woningen. Dit vindt plaats binnen het hek van het huidige terrein, dus niet ten koste van het open akkerland. Hiermee wordt de doelstelling bereikt van voorkanten naar de eng.

5 Opmerking:

Precies op de erfgrans aan de achterzijde van onze achtertuin staat een mooie oude boom. Deze willen wij graag behouden omdat hij iets van het zicht op het appartementengebouw weg zal nemen, veel meer als een haag. De oude bomen die op deze erfgrans staan behouden geeft rust en ontnemt zicht op elkaars woning.

Antwoord gemeente:

Een laatste toets moet uitwijzen of de bomen op termijn levensvatbaar zijn. Als dit niet het geval is wordt vóór de kopse kant van de gevel een boom geplant.

6 Opmerking:

Borg het behoud graag van de zuidelijke bomen o.a. door woningen verder van de bomenrij af te plaatsen (verkleinen kans op kap bomen omdat ze zonlicht wegnemen voor de woningen).

Antwoord gemeente:

De woningen worden buiten kroonprojectie (= ± oppervlak wortelstelsel) geplaatst.

Opmerking:

Verhinderen parkeren zuidelijke zijde met parkeerverbod.

Antwoord gemeente:

Aan de zuidzijde wordt het bestaande weggetje gehandhaafd. Dit is zo smal dat parkeren niet mogelijk is. Als het toch nodig blijkt kan een parkeerverbod worden ingesteld.

Opmerking:

Middelste verbindingsweg wellicht halverwege doodlopend om verkeersintensiteit te reduceren.

Een en ander t.b.v. rust/uitstraling natuurgebied Eng.

Antwoord gemeente:

De wegen zullen vanwege het geringe aantal woningen weinig gebruikt worden. Bereikbaarheid voor hulpdiensten is belangrijk, en voorkomen van het keren van auto's.

7 Opmerking:

Waarom geen parkeergarage onder het seniorengebouw?

Antwoord gemeente:

Het seniorengebouw bevat betaalbare appartementen. De kosten van een parkeergarage zijn niet te dragen voor deze doelgroep.

- 8 Opmerking:
Wat gaat er met de vleermuizen gebeuren die er zitten?

Antwoord gemeente:

Bij de sloop van de bebouwing wordt rekening gehouden met de vleermuizen door de sloop in het juiste seizoen uit te voeren.

- 9 Opmerking:
Schitterend plan! Mag morgen gerealiseerd worden!

Antwoord gemeente:

Dank u wel.

- 10 Opmerking:
Mijn vrouw en ik hebben eventueel interesse in 2-1 kap / vrijstaande woning. In huidige plan hebben bijna alle vrijstaande woningen een tuin op het noorden, onze preferentie is zuid. Met tuin gericht naar de Eng zou dit m.i. een duidelijke meerwaarde voor de woning zijn. Is het mogelijk dit te realiseren met b.v. voorwaarde afscheiding niet hoger dan x meter?

Antwoord gemeente:

Een belangrijk discussiepunt bij de planvorming betreft de overgang van Eng naar bebouwing. Juist daarom is gekozen voor voorkanten naar de Eng. Dit principe is destijds ook gehanteerd bij de Van Goyenlaan.

Gebleken is bewoners zeer hechten aan het afschermen van het verblijfs gedeelte van hun tuin (meestal de achtertuin). Daarom mag het verblijfs gedeelte doorgaans worden afgeschermd tot 2 meter hoog. Op plaatsen waar 2 meter hoog niet gewenst is, bijvoorbeeld aan de straat of aan een park, blijkt een lagere omheining toch niet te handhaven. Daarom is het beter om het stedenbouwkundig plan zo te maken, dat achtertuinen niet aan de straat liggen, zodat de achtertuin zonder probleem tot 2 meter hoog kan worden afgeschermd.

Opmerking:

Is er al een prijsindicatie?

Antwoord gemeente:

Er is nog geen prijsindicatie. De ontwikkelaar, Vazet, zal een makelaar inschakelen om informatie te geven aan geïnteresseerden.

- 11 Opmerking:
Graag willen wij weten wat deze huizen ± gaan kosten + appartementen.

Antwoord gemeente:

Er is nog geen prijsindicatie. De ontwikkelaar, Vazet, zal een makelaar inschakelen om informatie te geven aan geïnteresseerden.

- 12 Opmerking:
Interesse in de seniorenappartementen

Antwoord gemeente:

Er is nog geen prijsindicatie. De ontwikkelaar, Vazet, zal een makelaar inschakelen om informatie te geven aan geïnteresseerden.