

Onderwerp : Gespreksverslag bewonersbijeenkomsten ontwikkeling aan de Ferdinand Huycklaan
Locatie : De Rank, Soest
Datum : 13 juli 2022



Algemeen

Rademaker Vastgoed en Ontwikkeling heeft een tweede bewonersbijeenkomst georganiseerd om nogmaals over de plannen aan de Ferdinand Huycklaan in gesprek te gaan met omwonenden. De bijeenkomst is georganiseerd bij De Rank in Soest. Er was ruim de tijd om met de buurt in gesprek te gaan over zorgen, meningen, suggesties en overige ideeën over het plan. In dit verslag wordt ingegaan op de inhoud van de presentatie en zijn de belangrijkste aandachtspunten van de bijeenkomsten genoteerd.

Aanwezigheid

13-07-2022, 19:00 – 20:45

- RV&O: Frank Rademaker, Luc Platvoet, Marianne Doorn en Lennart van Soest
 - Planjurist van de gemeente Soest
 - Bewoners van de Kerkstraat, Kerkdwarsstraat en de Ferdinand Huycklaan
- Met een totaal van 34 bezoekers

Presentatie

Iedereen wordt welkom geheten bij de tweede bewonersbijeenkomst van project Ferdinand Huycklaan 20. RV&O heeft alle direct belanghebbende uitgenodigd, maar door berichtgeving vanuit de vve op de Kerkstraat hebben overige omwonenden ook hun interesse in de participatie kenbaar gemaakt.

Vanuit de vorige bijeenkomst en de schriftelijke opmerkingen heeft RV&O opgemaakt dat er in de buurt zorgen zijn over de volgende punten:

- De aantasting van het landelijk karakter/ dorpse karakter
- De Parkeerdruchte Kerkstraat (0,7 per huishouden)
- Vrees voor mogelijk sluipverkeer door de kerkdwarsstraat
- Toenemend gemotoriseerd verkeer
- Lawaai door toename bewoners
- Uitzicht
- De aard van de constructies

Als eerst werd het initiële plan laten zien waarbij vervolgens twee alternatieve scenario's werden besproken. Omdat bij de vorige bijeenkomst veel zorgen zijn geuit over de hoogte van appartementencomplex C en wat dit voor gevolgen heeft op het uitzicht en privacy is dit complex in beide alternatieve scenario's met een verdieping verlaagd. Verder is het gehele complex op twee verschillende wijze verplaatst met uitzicht en privacy als oorzaak van deze verschuiving.

Momenteel is het gehele terrein verhard, staan er veel opstallen en heeft het een industrieel en gesloten uiterlijk. Het doel van dit plan was en blijft het creëren van een leefbare en toegankelijke omgeving. De juridische werkelijkheid is momenteel industrie/bedrijf. In deze hoedanigheid kan het ook binnen het bestemmingsplan worden gebruikt. Dat het nu stil is, is geen goed juridisch vergelijkingsmateriaal.

In de presentatie zijn de verschillende fases voor de gehele gebiedsontwikkeling zichtbaar gemaakt. Voor Fase 1 en 2 is in voorgaande jaren al geparticipeerd en zijn momenteel de vergunningen al vergeven. Verder is de hal van Hoka snacks en de oude bebouwing op grond van fase 1 is al gesloopt en wordt in September gestart met de bouw van fase 1.

Het initiële bestaat uit 47 appartementen en 5 grondgebonden woningen waarbij een parkachtig groene omgeving wordt gerealiseerd en reduceren we de totale hoeveelheid bebouwing op de ontwikkellocatie. In het initiële plan bestonden de appartementen uit 3 los staande complexen van 4 verdiepingen.

Zoals eerder aangegeven wordt bij de twee nieuwe varianten (A en B) een verdieping afgehaald bij appartementencomplex C. In de presentatie zijn doorsneden en plattegronden zichtbaar, waarop ook duidelijk wordt dat dit complex in twee verschillende manieren wordt verplaatst. Door het verplaatsen van deze bebouwing vervallen een aantal parkeerplaatsen op het maaiveld, maar deze zullen elders weer worden toegevoegd.

Bij variant B is ook gekozen een portiekontsluiting toe te passen en dus geen galerij uit te werken. Omdat een portiekontsluiting meer ruimte kost binnen de bebouwing zijn er in deze variant 3 appartementen minder ingetekend dan bij variant A.

Verder wordt het gebied enkel ontsloten via de Ferdinand Huycklaan en wordt zullen voldoende parkeerplaatsen worden toegevoegd op eigen terrein. In variant A worden 20 parkeerplaatsen op het maaiveld gerealiseerd en bij variant B 18 (variant B bevat dan ook 3 appartementen minder dan A). Hiernaast zijn in beide varianten een parkeerkelder ingetekend met een totaal van 18 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm die geldt in de gemeente Soest.



Conversaties samengevat

Ondanks de twee verschillende varianten die RV&O heeft uitgewerkt waarbij de hoogte van de appartementen in complex C is gereduceerd naar 3 verdiepingen en dit wordt verplaatst om privacy te waarborgen, waren meerdere omwonenden van mening dat er niks aan het initiële plan veranderd was. Hierdoor werd aangegeven dat RV&O niet had geluisterd naar de eerder besproken zorgen.

Hier is RV&O het niet mee eens en geeft aan wel naar de verschillende belangen geluisterd te hebben. Dit heeft dan ook tot twee nieuwe varianten geleid waarbij de belangen van omwonenden zijn meegenomen. Hiernaast werd ook duidelijk gemaakt dat meerdere bewoners van het bestaande appartementencomplex vooral tegen de hoogte van de nieuwe bebouwing zijn, waarop RV&O hierbij aangaf dat dit bestaande appartementencomplex vanaf de Kerkstraat 3 hoog is, maar vanaf de planlocatie 4 verdiepingen heeft. Door appartementencomplex C ten opzichte van het initiële plan terug te brengen naar 3 verdiepingen zal dit hier ook onder blijven (zie doorsnede in de presentatie).

Verder blijft het parkeren en de toekomstige verkeerssituatie een belangrijk punt. Hierbij wordt vaak verwezen naar de bestaande problemen op en rond de Kerkstraat. RV&O heeft berekeningen uitgevoerd en is hierbij tot de conclusie gekomen dat dit vanuit de theorie op de bestaande bestrating in de omgeving past. Verder wordt het gebied via de Ferdinand Huycklaan ontsloten en het verkeer niet over de Kerkdwaarsstraat geleidt. Ook zal geen ontsluiting aan de Kerkstraat gerealiseerd worden. RV&O heeft meermaals aangegeven de parkeernorm van de gemeente aan te houden en hier dan in beide varianten ruimschoots aan te voldoen. Desondanks worden hier de zorgen van omwonenden niet mee weggenomen.

RV&O zal de besproken zorgen tot zich nemen en kijken naar de haalbaarheid van andere varianten. Hierbij wordt gekeken naar mogelijkheden om de hoogte verder te reduceren.



Notulen van bijeenkomst

Voordat de presentatie begon is door RV&O gevraagd of de volledige bijeenkomst opgenomen mocht worden. Hierbij kreeg RV&O het verzoek deze geluidsopname met omwonenden die daar behoefte aan hebben te delen. Helaas is de opname vroegtijdig gestopt en vindt RV&O het vervelend te moeten melden dat er geen opname is om te kunnen delen. In de onderstaande notulen zijn de vragen en overige input van omwonenden genoteerd die daadwerkelijk invloed hebben op het project, ontwikkelgebied en de directe omgeving. Dit is genoteerd in de natuurlijke gespreksvorm. Mocht u als omwonenden nog andere opmerkingen hebben op het project naar aanleiding van afgelopen bijeenkomst ontvangt RV&O dit graag via mail en ontvangt dit graag op info@rv-o.nl.

Om de privacy van de buurtbewoners te waarborgen, worden de vragen en opmerkingen met "omwonende" aangegeven. Voor medewerkers van Rademaker Vastgoed en Ontwikkeling wordt "RV&O" gebruikt en "Soest" voor de gemeente Soest.

13-07-2022. 19:00

Omwonende: Ik ben ongerust over de ontwikkeling van het gehele gebied en de verschillende fases samen. De 100 extra huishoudens zullen namelijk veel geluid gaan veroorzaken en op andere tijden dan wat het perceel met de huidige functie veroorzaakt.

RV&O: Ik wil hier graag aan toevoegen dat het momenteel wel rustiger is dan binnen het huidige bestemmingsplan mag. Dat het nu leeg staat en hier geen geluid vandaan komt is op het moment wel fijn, maar dat zal hoe dan ook veranderen.

Omwonende: Dit plan is toch geen alternatief. Je gaat toch niet een gebouw van 4 hoog in iemand zijn achtertuin zetten. Het is een prachtig mooie landelijke omgeving waar RV&O flat gebouwen wil gaan plaatsen

Omwonende: Waarom zetten jullie geen andere woningen neer?

RV&O: Hier hebben wij ook aan gerekend maar met de huidige doelgroepenverordening komen we dan niet op een haalbaar plan uit.

Omwonende: Appartementencomplex C dat in alternatief plan B gedraaid wordt zal zorgen dat nieuwe bewoners naar het bestaande appartementencomplex op de Kerkstraat naar binnen kijken.

RV&O: De reden achter het draaien van dit complex is juist afkomstig uit het waarborgen van de privacy en zichtlijnen. De voorkant van het gebouw (noordzijde) wordt de entree van het complex. De leefruimten en de balkons komen aan de zuidkant en dus weg van de bestaande bebouwing.

Omwonende: Komen er bij appartementenblok C parkeerplaatsen richting de kerkdwarsstraat?

RV&O: Nee, met de nieuwe varianten komen die er niet. Deze parkeerplekken zijn elders gesitueerd.

Omwonende: Met dit aantal parkeerplaatsen komt dit nooit uit.

RV&O: Wij voldoen ruim aan de vraag uit de parkeernorm die vanuit de gemeente Soest is opgesteld.

Omwonende: Ik heb een vraag over de parkeernorm aan de gemeente. Geldt dit landelijk?

Soest: Nee, dit is een aparte parkeernorm binnen de gemeente Soest.

Omwonende: Ik kan mij voorstellen dat het op deze locatie hoger is dan op plekken waar minder verkeer aanwezig is.

Soest: Dat is niet zo, maar de parkeerbehoefte wordt per project apart bekeken. Maar in dit geval wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernorm dus hier zal het plan niet op afgerekend worden.



Omwonende: De Kerkstraat is een van de doorgaande wegen. Wanneer dit voetpad hier ligt zal men op de Kerkstraat parkeren en via het voetpad langs fase 1 naar de woning gaan. Hierdoor wordt nog meer geparkeerd op de Kerkstraat

RV&O: Wij nemen dit punt mee, maar denken hier zelf anders over. Met dit voetpad willen wij het gebied toegankelijk maken.

Omwonende: Begrijp ik het goed dat het alleen uitkomen met financiële haalbaarheid en de doelgroepenverordening als jullie appartementencomplexen maken? Want ik zie ook dat jullie op de Langebrinkweg aan het bouwen zijn en dit vind ik hartstikke mooi, kan dit niet op deze locatie?

RV&O: Dit plan is al van 7 jaar geleden toen er nog geen doelgroepenverordening lag. De prijsklassen die daar gerealiseerd zijn is hier niet toe te passen.

Omwonende: Ik vraag mij af waarom er niet nog een verdieping af kan waarbij dan alsnog 50% sociaal wordt toepast.

RV&O: Dit zal met het huidige bouwvlak en de combinatie tussen de financiële haalbaarheid en de grote behoefte aan betaalbare woningen niet haalbaar zijn.

Omwonende: Dus dat betekent dat het alleen nog maar haalbaar is om appartementen te realiseren.

RV&O: Ja eigenlijk wel inderdaad. Dit is nodig om te kunnen voldoen aan de doelgroepenverordening.

Omwonende: Maar het komt er eigenlijk op neer dat als de grondprijs bijvoorbeeld lager zou zijn u wel naar twee verdiepingen kan gaan en dat het financieel haalbaar is.

RV&O: Ja dat is zo, de hoogte is in dit geval ook zeker nodig om het financieel haalbaar te maken.

Omwonende: Kunt u blok A en blok D niet omdraaien?

RV&O: Dat is een overweging en nemen wij mee.

Omwonende: Deze suggestie zorgt voor exact hetzelfde bouwvolume. Dit zou niks tot weinig financieel effect moeten hebben op de haalbaarheid.

RV&O: Dit klopt, we nemen deze suggestie in overweging mee. Maar dit hangt ook af van wat de stedenbouwkundige hier van vindt.

Omwonende: Iedereen heeft begrip voor de woningbouw, maar wat vooraan moet staan is het woongenot en de rust en niet de druk om dit aantal woningen te realiseren. Het woongenot en rust valt met dit plan weg.

Omwonende: Het speerpunt is de hoogte. Wanneer hier twee verdiepingen komen met een kap zou 90% hier niet gezeten hebben. Het kan niet waar zijn dat dit zo mag. Maar wat als blok C en D samen worden gevoegd en dit in totaal breder wordt gemaakt, kan er dan niet een verdieping af?

RV&O: Ik snap het en neem dit mee.

Omwonende: Ik wil nog wel even meedenken over deze suggestie dat het geheel minder hoog wordt maar het bouwvlak groter. Dit gaat dan wel ten koste van wat groen maar maakt dit het dan niet haalbaar? Dit heeft dan namelijk mijn voorkeur.

RV&O: Wij hebben aan veel varianten gerekend en veel verschillende varianten uitgewerkt. Dit plan zorgt voor een groene omgeving en het benodigde aantal woningen. Maar wij nemen dit mee.



Omwonende: Hoe gaat het nu verder?

RV&O: Wij maken verslag van de benoemde zorgen en dit koppelen we terug naar jullie en de gemeente. Het plan is wel nog dit jaar het bestemmingsplan ter inzage leggen. Wanneer het bestemmingsplan ter inzage ligt kunt u als omwonenden zienswijze indienen of uiteindelijk in beroep gaan.

Omwonende: Zullen jullie gaan heien voor de bouw?

RV&O: Dit weten wij nog niet want we hebben nog geen grondonderzoek gedaan. In Soest is dit vaak niet nodig maar dit durf ik nu niet te zeggen.

Omwonende: Hebben de parkeergarages invloed op de grondwaterstand.

RV&O: Met de grondwaterstand in Soest en op locatie zullen de parkeergarages geen invloed hebben op de grondwaterstand.

Omwonende: Heeft het heien eventueel invloed op ons huis?

RV&O: Uit eigen ervaring heeft heien (al helemaal op deze afstand) geen invloed op de bestaande bebouwing. Dit sluit niet uit dat het niet opgemerkt wordt want het zal wel voor het nodige geluid zorgen. Verder zal de aannemer trilmetingen uitvoeren en kan hiermee worden gekeken naar de eventuele invloed op de bestaande woningen.

Omwonende: ik heb een oproep aan de gemeente soest. Ik zit hier omdat ik bang ben. Ik vraag mij af waar het grotere plan is voor dit gehele deel van Soest. Is er een visie of gaan dit soort signalen leiden tot het opzetten van zo'n visie? En gaat de gemeente soest alleen reageren of hier ook proactief mee aan de slag en een gebiedsvisie opstellen?

Soest: Ik wil hier nu alleen op reageren. Maar in het kort is het maken van een visie voor een hele wijk heel erg lastig en eigenlijk niet haalbaar. Dit soort ontwikkelingen worden apart goed bestudeerd. Verder zijn er eigenlijk niet meer zulk soort ontwikkellocaties in deze omgeving.

Omwonende: Ik heb nog een vraag omtrent het verkeer. Ik wil graag meer informatie en onderzoeksresultaten over de toevoeging van verkeer en wat dit voor invloed heeft op de bestaande wegen.

RV&O: Dit hebben wij onderzocht. Het aantal gemotoriseerde voertuigen per etmaal in de huidige bestemming is al van een hoedanige hoeveelheid dat het aantal gemotoriseerde voertuigen per etmaal van de nieuwe functie goed kan worden afgewikkeld op de bestaande wegen.

Omwonende: Ik denk dat dit buiten dit plan bekeken moet worden vooral omdat er al bestaande problemen zijn op de kerkdwaarsstraat.

RV&O: Hier sluit ik mij bij aan, dit overstijgt ons plan en is misschien beter om bij de gemeente neer te leggen.

Omwonende: Hoe denken jullie nu verder te gaan?

RV&O: Ten eerste gaan wij de zorgen en suggesties tot ons nemen en kijken of er eventueel nog aanpassingen worden gemaakt in het ontwerp. Wij koppelen dit ook terug aan de gemeente en dan nemen wij weer contact met jullie op over de vervolgstappen.

