

Verslag: **Informatieavond Albert Cuyplaan 198, Soest**

Locatie: Smitsweg 311, Soest

Datum: 21-06-2022

Organisatie: Reshape Properties (ontwikkelaar)

In september 2011 heeft Reshape Properties het pand met bijbehorende grond aan de Albert Cuyplaan 198 te Soest gekocht van KPN. Momenteel is het gebouw in gebruik als telefooncentrale bij KPN. Vanwege de uitrol van het glasvezelnetwerk zal KPN zich in de toekomst terugtrekken in een kleiner gebouw achterop het huidige terrein. Wanneer KPN zich heeft terug getrokken in de kleinere behuizing zal de locatie beschikbaar zijn voor ontwikkeling. Voor de locatie Albert Cuyplaan 198 heeft Reshape in overleg met de gemeente een plan bedacht voor 22 appartementen.

Aanwezigen

Op de bijeenkomsten van dinsdag 21 juni waren 202 adressen uitgenodigd hiervan waren 22 belangstellenden aanwezig. Allen omwonenden van de locatie.

Namens de organisatie waren aanwezig:

Re-shape

Sander Loosman

Ontwikkelaar

Roy Brands

Ontwikkelaar

Studio VVKH

Ronald Knappers

Architect

Gemeente Soest

Alex Testor

Projectleider Albert Cuyplaan

Samenvattend verslag bijeenkomst:

Op dinsdag 21 juni werd er tussen 19:30 en 21:00 uur een informatiebijeenkomst georganiseerd. De avond werd geopend door Sander Loosman van Reshape Properties. Waarna de architect, Ronald Knappers van Studio VVKH een toelichting gaf op de omgeving en het ontwikkelplan voor de locatie. Aansluitend gaf de gemeente Soest een toelichting op het proces en de vervolgpcedure van het project.

Na de presentatie en de toelichting door de gemeente was er de mogelijkheid om vragen te stellen. De meeste vragen gingen over onderwerpen als parkeren, bouwhoogte, schaduw, woningtypologie en privacy.

Vanuit de directe omgeving, hoofdzakelijk bewoners van de Haagwinde zijn er zorgen. Waarom een appartementencomplex, waarom zo hoog, de toekomstige bewoners zitten straks op ons bord te kijken, zitten we straks niet in de schaduw. Als ontwikkelaar begrijpen wij deze vragen en proberen waar mogelijk hier rekening mee te houden. We blijven hierover in overleg met de burens en omgeving en stemmen voorstellen en eventuele oplossingen direct met hen af.

Een overzicht van de gestelde vragen en antwoorden is, per onderwerp gebundeld, toegevoegd aan dit verslag.

Samenvatting gestelde vragen en antwoorden:

Worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd?

Er worden in totaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Dit is voldoende volgens de parkeernota. Volgens de nota parkeernormen auto & fiets van de gemeente Soest (sept 2017) mag bij een nieuwe ontwikkeling het bestaande tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein van de parkeereis in mindering worden gebracht. Op basis van de huidige bedrijfsbestemming en m2 gebouw is er een tekort van 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. De nieuwe ontwikkeling met woningbouw en 26 PP op eigen terrein levert een tekort op van 5 PP. Dit wordt dus ruimschoots gecompenseerd door het bestaande tekort.

Wat is de gebouwhoogte?

15,5 meter (BG + 4 verdiepingen)

Kan het niet een 3 of 4-laags appartementencomplex worden?

In lijn met de ontwikkeling van Albert Cuyplaan 198b en de appartementencomplexen aan de overzijde van de Albert Cuyplaan is hier gekozen voor een 5-laags appartementencomplex. Het toekomstige gebouw komt verder van de perceelsgrenzen aan de achterzijde te liggen dan het bestaande KPN gebouw. Hierdoor blijft de kijkhoek vanuit de tuinen van de Haagwinde ongewijzigd. Een 5-laags gebouw en het daarbij horende aantal appartementen zorgt voor een financieel haalbaar project.

Wat is de schaduwwerking van het nieuwe gebouw?

Er is onderzoek gedaan naar de schaduwwerking. Dit onderzoek vormt een onderbouwing bij het bestemmingsplan. De schaduwwerking is inzichtelijk gemaakt op 21 september.

De schaduwwerking van de nieuwbouw op de bestaande woningen en tuinen aan de Haagwinde is minimaal. Alleen in de vroege ochtend voor 9u is er in een deel van de tuinen iets meer schaduw. Als aanvulling op de visualisatie uit de presentatie wordt de schaduwwerking op een aantal andere tijdstippen in het jaar inzichtelijk gemaakt. Deze aanvullende studies volgen tijdens het verdere proces, wanneer het ontwerp wordt uitgewerkt.

Worden het koop- of huurappartementen?

Dat is op dit moment nog niet bekend. Beide is mogelijk maar dit is afhankelijk van de toekomstige marktomstandigheden.

Waarom is er gekozen voor appartementen en niet voor grondgebonden woningen?

Het perceel redelijk smal maar diep. Hierdoor is het niet goed mogelijk om een goede grondgebonden verkaveling te maken en het parkeren op eigen terrein op te lossen. Daarbij dienen wij rekening te houden met de toekomstige huisvesting van de KPN en de loop van de kabels in de grond. Een appartementencomplex sluit aan bij het straatbeeld aan de Albert Cuyplaan.

Is er rekening gehouden met de hoogte van het gebouw en de inbreuk op de privacy door inkijk in de achtertuinen van de Haagwinde?

Het toekomstige gebouw komt verder van de perceelsgrenzen aan de achterzijde te liggen dan het bestaande KPN gebouw. Hierdoor blijft de kijkhoek vanuit de tuinen van de Haagwinde ongewijzigd. Aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan de tuinen van de Haagwinde willen wij zorgdragen voor een goede erfafscheiding en een hogere beplanting. Het type erfafscheiding en soort bomen stemmen wij af in overleg met de directe achterburen. Voor de balkons van het toekomstige appartementencomplex stellen wij voor gebruik te maken van niet transparante balkonschermen. Dit om de privacy van de bewoners van de Haagwinde als zowel de bewoners van de appartementen zoveel mogelijk te waarborgen. Deze opgave zullen wij meenemen in de verdere uitwerking van het ontwerp.

Vervolgproces:

Om tot de realisatie van een bouwplan te kunnen komen, zijn enkele stappen nodig. In het lijstje hieronder noemen we de stappen en geven we aan wie erbij betrokken zijn. De uitgebreide informatie over de procedure is aan alle omwonenden verstrekt als bijlage bij de uitnodigingsbrief.

- 1) Verzoek om vooroverleg
 - a) Vooroverleg (initiatiefnemer en gemeente) **Huidge fase**
 - b) Participatie (initiatiefnemer en omwonenden/belanghebbenden) **Huidge fase**
 - c) Principebesluit (gemeente)
- 2) Ontwerp bestemmingsplan
 - a) Opstellen ontwerp bestemmingsplan (initiatiefnemer)
 - b) Toetsen ontwerp bestemmingsplan (gemeente)
 - c) Vaststellen ontwerp bestemmingsplan (gemeente)
 - d) Zienswijzeprocedure (omwonenden/belanghebbenden, initiatiefnemer en gemeente)
 - e) Zo nodig aanpassen ontwerp bestemmingsplan (gemeente)
- 3) Bestemmingsplan
 - a) Vaststellen bestemmingsplan (gemeente/ omwonenden/belanghebbenden, initiatiefnemer kunnen inspreken)
 - b) Beroepsprocedure (Raad van State/ omwonenden/belanghebbenden kunnen in beroep)

Meer informatie over de ontwikkeling aan de Albert Cuyplaan 198?

Zijn er vragen over de ontwikkeling? Dan kunt u contact opnemen met de heer Sander Loosman van Reshape Properties. T 035 - 62 33 978 of via slo@reshapeproperties.com.

Heeft u nog vragen over de procedure? Neem dan contact op met de heer Alex Testor via 035 - 609 34 11 of via A.Testor@Soest.nl.