



Nieuwsbrief

Uitgavenr.: 1

d.d. 25-09-2018

Project: Kampweg 58

Inleiding

Beste bewoners,
Middels deze nieuwsbrief
willen wij u op de hoogte brengen
van en houden over de voortgang
van het project: Herontwikkeling
en verbouw van het perceel met
de woning gelegen op de hoek
van de Kampweg 58 -
Kamerlingh Onneslaan.

1

Opdrachtgever:

Opdrachtgever voor dit
project is:
Sterka beheer B.V.

2



STERKA
PROJECTONTWIKKELING

Hoofdaannemer:
Aannemersbedrijf
R. Steringa

Wij stellen ons aan u voor als
hoofdaannemer van dit
project.

Aannemersbedrijf R. Steringa heeft
van Sterka beheer B.V. de opdracht
gekregen om de bestaande woning
aan de Kampweg 58 grondig te
verbouwen. Zie impressie rechts.

3



AANNEMERSBEDRIJF
R. STERINGA
ONDERHOUD-VERBOUW-REPARATIES



voorgevel bestaand



voorgevel nieuw

Impressie voorgevel Kampweg 58.

Voor een toelichting of meer uitgebreide tekeningen
kunt u contact met ons opnemen via de
contactgegevens onder aan deze nieuwsbrief.

Vervolg

Zoals u inmiddels heeft kunnen zien is de verbouw van de bestaande woning inmiddels gestart. Wij proberen de overlast tot een minimum te beperken, echter zal er zo nu en dan wat geluidshinder kunnen zijn. Ook hebben wij te maken met aan- en afvoer van bouwmaterialen en afval. Wij vragen hiervoor uw begrip. Mocht u eventueel toch klachten of opmerkingen hebben, dan vragen wij u dit bij ons te melden.

Ook gelet op de veiligheid op en rond de bouwplaats stellen wij een paar extra ogen zeer op prijs. Ziet of hoort u iets verdachts op of rond de bouwplaats, dan wordt een melding bij de opdrachtgever of de hoofdaannemer hierover altijd gewaardeerd.

De ontwikkeling

Naast de verbouw van de bestaande woning, zijn wij met de gemeente in gesprek over de voorgenomen ontwikkeling op het terrein gelegen aan de zijde van de Kamerlingh Onneslaan.

Wij hebben op dit terrein een plan ontwikkeld dat aansluit op de ontwikkeling die reeds enkele jaren geleden heeft plaatsgevonden op de hoek van de Generaal Winkelmanstraat met de Kamerlingh-Onneslaan. Dit was een vergelijkbare situatie met de huidige situatie op de hoek Kampweg - Kamerlingh Onneslaan. Wij proberen in dit plan zoveel mogelijk de bomen te sparen en aansluiting te zoeken met de bestaande bebouwing in de straat. Onderstaande impressie geeft schematisch weer hoe dit plan er uit zou moeten komen te zien.

Mocht u op of aanmerkingen hebben die wij nog in dit plan zouden kunnen verwerken, dan nodigen wij u van harte uit om dit op korte termijn bij ons kenbaar te maken. Ook wanneer u meer informatie over het project wenst, kunt u zich tot ons wenden.

Wij gaan er vanuit dat wij u hierbij voor nu voldoende geïnformeerd hebben, en hopen op een prettige samenwerking voor de komende tijd.



- 1 - Bestaande woning Kampweg 58.
- 2 - Te realiseren nieuwe woning 1.
- 3 - Te realiseren nieuwe woning 2.
- 4 - Extra aan te leggen parkeerplaats.



Wij vragen u per mail of telefoon te reageren op de voorgenomen ontwikkeling voor vrijdag 12 oktober. een afspraak plannen voor meer informatie kan natuurlijk ook:

Opdrachtgever:

Sterka Beheer B.V.

Contactpersoon:

Mobiel nr.:

e-mailadres:

Hoofdaannemer:

Aannemersbedrijf R. Steringa

Contactpersoon:

Mobiel nr.:

e-mailadres:

Betreft: Reactie omwonenden voorgenomen ontwikkeling perceel Kampweg 58 door direct omwonenden.

Bijlage: Nieuwsbrief Sterka projectontwikkeling.

Geachte heren

Naar aanleiding van de nieuwsbrief dd 25-09-2018 die wij als buurtbewoners hebben ontvangen, ontvangt u hierbij onze reactie ten aanzien van de huidige en de door u voorgenomen bouw van twee huizen op de kampweg 58.
Onze reactie luidt unaniem als volgt:

Wij keuren de voorgenomen bouw van twee huizen zoals beschreven in uw nieuwsbrief in zijn volledigheid af. Wij dragen daar de volgende argumenten voor aan:

1. Voor direct omwonenden naast en tegenover deze huizen ontstaat een significant verlies aan privacy. Aan alle zijden ontstaat een grote mate van inkijk in ramen en deuren door de voorgenomen bouw.
2. Er zal een duidelijke en negatieve verandering van het straatbeeld ontstaan. Dit deel van de straat wordt gekenmerkt door ruimte en groen, een belangrijk kenmerk van de kom Soesterberg. Met de voorgenomen ontwikkeling gaat deze aanblik verloren en ontstaat een aanblik met veel steen. Naar onze mening is de gemaakte vergelijking over de situatie bij de hoek van de Generaal Winkelmanstraat met de Kamerlingh Onneslaan, dan ook niet passend.
3. De bestaande groenstrook langs de Kamerlingh Onneslaan zal door deze ontwikkeling verdwijnen en vervangen worden door opritten.
4. De voorgenomen bouw zal de verkeersdruk in de straat en de parkeerdruk doen toenemen, de benodigde extra aan te leggen parkeerplaats maakt de straat minder overzichtelijk waarmee een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaat.
5. Er ontstaat geluidsoverlast. Geluid vanaf de A28 dat nu gedempt wordt door de diepe tuin en begroeiing zal worden gereflecteerd door deze nieuwe bebouwing.
6. Naast nummer 7A ontstaat een smalle en donkere steeg waar nu een ruime achteromgang bestaat. Dit zal een gevoel van onveiligheid en beperking van de huidige functionaliteit doen ontstaan.
7. Door de voorgenomen aanleg van een oprit ontstaat een probleem van erfdeling en overpad.

Naast genoemde inhoudelijke argumenten tegen de voorgenomen plannen merken wij dat de geldende procedures vanuit de projectontwikkelaar niet goed verlopen. De wijze waarop de buurtspraak verloopt is verwarrend. Wij zijn via een ongeadresseerde nieuwsbrief op de hoogte gebracht van de plannen. In deze nieuwsbrief staan verschillende data en deadlines voor reacties. Wij voelen ons door deze handelswijze onder druk gezet door de projectontwikkelaar en voelen ons geïntimideerd. De begeleidende brief doet vermoeden dat de gemeente volledig op de hoogte en betrokken is, wat gezien de beschreven procedurele stappen niet mogelijk is. Ook gaan wij als buurtbewoners omwille van de transparantie naar u beide de gemeente op de hoogte stellen van dit schrijven. Uiteraard dient u hetzelfde te doen vanuit de voorgeschreven procedure.

Buiten de genoemde nieuwsbrief heeft u geen initiatieven ontplooid om vooroverleg met omwonenden over de voorgenomen ontwikkelingen te voeren.

Hoogachtend,

Bewoners Kamerlingh Onneslaan 7A
3769DN Soesterberg

Bewoners Kamerlingh Onneslaan 12
3769DM Soesterberg

Bewoners Kamerlingh Onneslaan 14
3769DM Soesterberg

Bewoners Kamerlingh Onneslaan 16
3769DM Soesterberg

Bewoners Kamerlingh Onneslaan 18
3769DM Soesterberg

Van:
Onderwerp: Re: Reactie Kampweg 58
Datum: 25 januari 2019 om 12:45
Aan:
Kopie:

SK

Beste

Allereerst willen we jullie bedanken voor de uitgebreide reactie en toelichting op onze vorige email.

Wij hebben jullie reactie goed met elkaar besproken en waarderen het dat je zoveel tijd en energie in de reactie hebt gestoken. Echter, we blijven bij ons standpunt: wij zijn het niet eens met de voorgenomen ontwikkelingen. De hoofdreden hiervoor is dat wij hier al jaren wonen en / of ons huis recent hebben gekocht met de huidige huis-tuin indeling van dit deel van de straat. We willen de huidige indeling houden; een enkel woonhuis op de kampweg 58 en een tuin naar K Onneslaan 7a.

Uiteraard zijn we bereid om eventuele vragen hierover in een gesprek toe te lichten. Mochten jullie dit willen, dan zien we de uitnodiging graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van Kamerlingh Onneslaan 7a, 12, 14, 16 en 18

Op ma 7 jan. 2019 om 15:36 schreef

Beste omwonenden,

Na het verspreiden van onze eerste nieuwsbrief op 25 september 2018 hebben wij de mail waarin u collectief optreed op 12 oktober 2018 in goede orde ontvangen.

U geeft hierin aan dat u het niet eens bent met de voorgenomen ontwikkeling.

Wat ons opvalt is dat er blijkbaar bij alle aan- en verkopen van de woningen direct naast en tegenover de voorgenomen ontwikkeling (Kamerlingh Onneslaan 7a, 16 en 18) geen melding is gemaakt bij de verkoop van dit voorgenomen plan, dit terwijl alle vertrokken bewoners er weet van hadden dat deze plannen er waren. Dit is ze destijds door ons persoonlijk verteld, maar dit terzijde.

Uit de door u aangehaalde argumenten in uw mail maken wij op dat er op verschillende punten wat onduidelijkheid bestaat over de exacte invulling van het plan.

Wij zullen proberen om de zaken wat te verduidelijken, om zo te kijken hoe wij gezamenlijk tot een positieve en constructieve samenwerking kunnen komen.

Wij willen hierbij nogmaals benadrukken dat wij te allen tijde beschikbaar zijn voor een persoonlijk gesprek indien daar behoefte aan is in collectief of apart.

1. Privacy

De woningen aan de overzijde van de straat krijgen inderdaad te maken met overburen. Dit is ons inziens geen vreemde situatie, gezien het gegeven dat dit in de gehele straat dezelfde invulling heeft.

Wij hebben ons dan ook niet afgevraagd of dit een bezwaarlijke wijziging zou zijn, al begrijpen wij goed dat deze verandering wellicht even wennen zal zijn. De afstanden tot de overkant van de straat zijn dermate groot, dat de privacy op dit vlak gewaarborgd blijft. Zeker voor de schuin tegenovergelegen woningen op de nummers 12 en 14 die op dit moment al overburen hebben.

Wat betreft de woning gelegen aan de Kamerlingh Onneslaan nr. 7a, ook deze hebben al overburen op gelijke wijze.

Tevens wordt aan deze zijde van de voorgenomen ontwikkeling een brede oprit met een garage gesitueerd, zoals bij alle andere woningen in de straat ook het geval is. Verder zitten aan deze zijde een voordeur met slechts enkele ramen die daglicht geven aan een slaapkamer op de eerste verdieping en een woonkamer/keuken op de begane grond. Deze

daglicht toetreding in de betreffende vertrekken is tot stand gekomen uit de regels van het bouwbesluit, waarbij daglichttoetreding is genormeerd. De afstanden tussen de woningen zijn ook hier dusdanig groot ca. 6 meter, waardoor er volgens ons voldoende privacy ontstaat. Tevens voldoen wij ook hier qua regelgeving ruimschoots aan de gestelde normen uit het bouwbesluit.

Dit neemt echter niet weg dat wij begrijpen dat een verandering van de huidige situatie even wennen zal zijn voor bewoners, maar wie weet wat voor gezellige burens u hiervoor terug zult krijgen.

En laten we eerlijk zijn, een paar extra ogen in de straat geven meer veiligheid dan een begroeid geheel met oude opstallen waar inbrekers zich makkelijk in schuil kunnen houden.

2. Straatbeeld

Dat het straatbeeld voor deze hoek met dit beperkte stukje van de straat zal veranderen door de voorgenomen ontwikkeling is onomstotelijk.

Of dit een negatieve invloed op het straatbeeld heeft valt te betwisten gezien de vervallen opstallen die er aanvankelijk stonden.

Een oude houten schuur die op instorten stond met een hoop rotzooi er omheen is ons inziens niet heel erg fraai. Dit punt is een persoonlijke mening van een ieder afzonderlijk, waarbij wij uw mening uiteraard respecteren.

De reacties die wij bijna dagelijks krijgen van voorbijgangers bij de verbouwing van de bestaande woning aan de Kampweg 58 zijn unaniem erg positief. Iedereen vindt het een enorme positieve ontwikkeling van deze markante hoeklocatie. Wij vinden het dan ook erg jammer dat u een andere mening bent toegedaan.

3. Groenstrook

De bestaande groenstrook zal zoveel als mogelijk in tact gehouden worden en slechts met 2 opritten (deels) doorkruist worden.

Dat deze strook zoals door jullie is aangenomen in zijn geheel zal verdwijnen is niet het geval en ook zeker niet onze wens.

Naast het feit dat de afdeling groenvoorziening van de gemeente meekijkt naar dit soort zaken, zijn wij het met u eens dat wij zoveel als mogelijk deze groenstrook moeten proberen te behouden.

Wij denken hier dus hetzelfde over.

4. Verkeers- en parkeerdruk

Dat er door de afdeling parkeervoorzieningen van de gemeente aan een dergelijke ontwikkeling strenge eisen gesteld worden ten aanzien van parkeren mogen duidelijk zijn. Wij hebben dan ook in het voortraject hierover diverse gesprekken bij de gemeente gevoerd. Het resultaat hiervan is dat we diverse parkeerplaatsen op eigen terrein hebben kunnen realiseren.

en dat er één openbare parkeerplaats gerealiseerd dient te worden.

De locatie die hiervoor wordt gekozen wordt bepaald door een verkeersdeskundige van de gemeente Soest. Dat u met deze aangewezen lokatie de nieuwe situatie als gevaarlijke verkeerssituatie bestempeld, vinden wij een onterecht punt. Wanneer u een andere of betere plaats voor deze parkeerplaats in gedachten heeft, vernemen wij dit graag, zodat wij dit in een overleg kunnen brengen met de juiste personen.

5. Geluidsoverlast

De verdiepte aangelegde snelweg A28 geeft een bepaalde mate van geluidsoverlast voor direct omwonenden. De afstand van het perceel van de voorgenomen ontwikkeling tot en met de A28 is dermate groot, dat van enig (hinderlijk) geluidsoverlast door onze ontwikkeling

op dit punt ons inziens geen sprake kan zijn. Dit neemt niet weg dat een dergelijke ontwikkeling aan veel regels is gebonden.

Het aanleveren van een rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (WVL) is hier een onderdeel van. Uiteraard hebben wij dit onderzoek laten uitvoeren door een erkend en deskundig bedrijf.

De resultaten van dit onderzoek laten zien dat de vermeende overlast volgens de experts geen belemmering vormt voor de nieuw te bouwen woningen en de omgeving.

Alle waardes vallen ruim binnen de gestelde normen.

6. Beperking steeg

Wij zullen volledig kadastraal laten inmeten en volledig op eigen terrein blijven met de voorgenomen ontwikkeling, waardoor de bestaande achterom mits deze op eigen terrein is gelegen ook volledig in takt zal blijven. Wij vermoeden dat de ruimte van deze doorgang wellicht iets kan vergroten vanwege het feit dat de erfafscheiding op dit moment een wildgroei van struiken is langs deze achterom.

Wanneer wij niet zouden bouwen, maar een fatsoenlijke erfafscheiding zouden willen plaatsen was er een gelijke situatie als het geen met deze ontwikkeling zal ontstaan.

Wij zijn van mening dat we dit in goed overleg met de bewoners van nr 7a moeten kunnen oplossen.

7. Erfdeling / overpad

Het omschreven probleem van erfdeling en overpad is ons niet geheel duidelijk. Wij blijven volledig op eigen terrein met zowel de bebouwing als ook de aan te leggen oprit.

Dus overpad is niet aan de orde en erfdeling evenmin. Wanneer wij hierin iets over het hoofd zien of u een andere zienswijze heeft, vernemen wij dit graag van u.

Wij hopen met bovenstaande uiteenzetting wat meer duidelijkheid te scheppen over de punten uit uw bezwaarschrift.

Mochten er nog aanvullende vragen of opmerkingen zijn, dan vernemen wij dit graag van u.

Op 12 okt. 2018, om 16:18 heeft het volgende geschreven: _____

Geachte heren ,

Namens de omwonenden van de kampweg 58 ontvangt u hierbij onze reactie op uw nieuwsbrief.

Hoogachtend, namens de omwonenden,

<Reactie Kampweg 58.pdf>

