

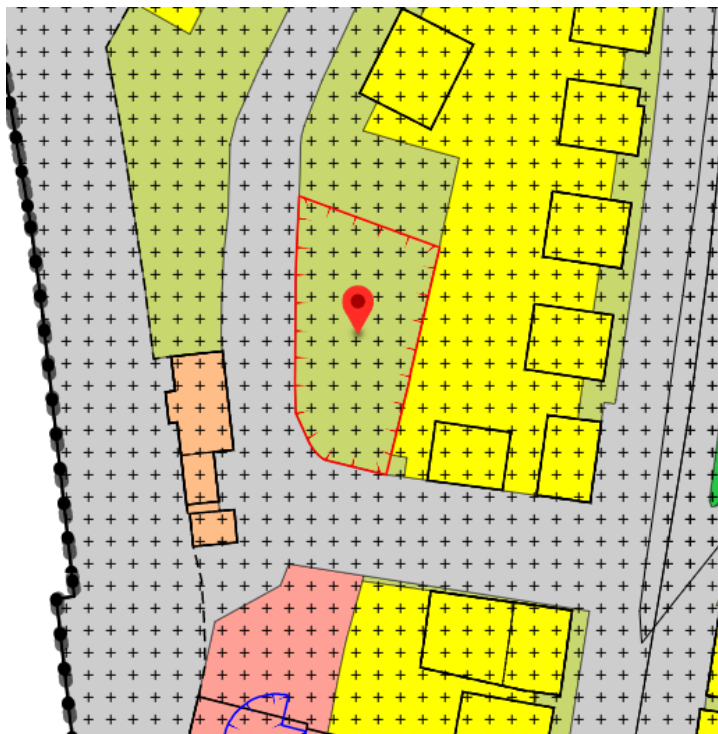
Participatieverslag

3 Nieuwbouwwoningen aan de Stationsweg te Soest

d.d. 20-07-2022

Inleiding

RV&O is bezig met de ontwikkeling van de locatie aan de Stationsweg waar op dit moment een wijzigingsbevoegdheid rust. In lijn van de wijzigingsbevoegdheid behelzen de plannen om op deze grond een vrijstaande woning en een 2-onder-1-kap te bouwen.



De grond betreft 2 percelen in eigendom van 2 verschillende personen. Met beide eigenaren heeft RV&O een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling.

Snelscan participatie

In het kader van participatie is voor dit project de gemeentelijke zogeheten 'snelscan participatie' uitgevoerd. De uitkomst hiervan is niveau 1. **(bijlage 1)**

Aanpak

De omvang van het project behelst in totaal drie woningen in een omgeving die reeds overwegend wonen betreft. De stedenbouwkundige opzet sluit aan op het ritme van zowel de Stationsstraat als de Torenstraat en ook de architectonisch stijl vindt hierin de verbinding. De directe effecten van de woningbouw op de omgeving zijn relatief beperkt omdat er slechts enkele huizen aan de percelen grenzen. Waarvan twee van deze huizen in bezit van de beide grondeigenaren zijn (zie ook bijlage 4). Er hebben reeds al onderzoeken plaatsgevonden (o.a. akoestiek, bedrijven en milieuzoneringen). Uit deze onderzoeken zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Om deze redenen is ervoor gekozen de omwonenden allereerst per brief te informeren (**bijlage 2**) om op te halen hoeveel animo er voor een nadere toelichting zou zijn. De plannen zijn vrij recht toe rechtaan en daarom goed in een brief te weergeven. Indien zou blijken dat de animo groot was, dan was de keus gemaakt een participatieavond te organiseren waarbij het plan gepresenteerd zou worden. Uiteindelijk is er op de brief één reactie gekomen, waar zich later nog twee andere adressen zich hebben bijgevoegd. Omdat dit een klein gezelschap betreft is ervoor gekozen om de plannen persoonlijk toe te lichten. Dinsdag 12 juli heeft een medewerker van RV&O de plannen toegelicht bij een van de bewoners thuis, samen met de andere twee adressen erbij. De notitie hiervan is verderop in dit verslag uitgewerkt.

Reikwijdte

De brief in bijlage 2 is persoonlijk gepost bij de adressen zoals weergegeven in **bijlage 3** (lijst) en **bijlage 4** (kaart).

Gespreksnotitie

De plannen zijn nader toegelicht met een huisbezoek aan de Stationsweg nummer 5, naast de bewoners van het huis zelf waren ook de bewoners van Stationsweg nummer 3 en nummer 16 aanwezig.

Tijdens het bezoek is het plan op diverse aspecten uitgelegd. Hiervoor is gebruik gemaakt van het architectonisch ontwerpboek met datum 1 juli 2022. De onderwerpen die aan bod zijn gekomen zijn:

- De wijzigingsbevoegdheid, wat betekent dit en welke regels gelden er;
- De eigendomssituatie;
- Verkeerssituatie;
 - Begin 2022 heeft de gemeente langspaarkeerplaatsen aangebracht waardoor de percelen als het ware worden opgesloten. Om de percelen toegankelijk te maken worden de parkeervakken opnieuw ingericht zonder plaatsen verloren te laten gaan;
- Groenstructuur;
- Omgevingsvisie 2021 en de beeldkwaliteitsplannen;
- Watermanagement (infiltratiekratten en hoogteverschillen);
- Klimaatadaptie en duurzaamheid;
- Het architectonisch vormgevingsproces en uitleg van de diverse kaarten m.b.t. doornsmeden, straatprofielen, plattegronden, parkeren en groen.

Het gesprek verliep over en weer, tussen de uitleg door werden er diverse vragen gesteld. Zo werd er geopperd om de 2-onder-1-kap woning hetzelfde uiterlijk te geven als de woningen Stationsweg nummer 3 en 5. Hierop aangegeven dat wij niet van plan zijn dit aan te passen omdat wij van mening zijn dat het huidige ontwerp goed in de omgeving past. Daarbij werd het verzoek gedaan of er bijvoorbeeld gekozen kan worden om dezelfde metselsteen als Stationsweg 16 aan te houden. Hierop aangegeven dat wij nog niet zo ver zijn dat we al een kleur steen hebben uitgekozen maar dat we de opmerking het nadere proces in meenemen. De bewoners van Stationsweg nummer 5 gaven aan dat het begrijpelijk is dat op de percelen ooit bebouwing zal gaan komen, maar dat ze het heel erg op prijs zouden stellen als er op de eerste verdieping géén ramen in de gevel zouden komen. Hierop aangegeven dat we dit



begrijpen en het in het verdere proces zullen meenemen. Daarbij wel aangegeven dat we op dit moment geen toezeggingen kunnen doen. Men vond het jammer dat hetgeen wat aan groen op het perceel aanwezig is zou verdwijnen omdat men daar nu vanuit de zijkant van de eigen woning tegenaan kijkt. Daarbij ontstond het idee om eventueel nieuw groen op de perceelsgrens of nota bene op het perceel van Stationsweg 5 te plaatsen om zo een nieuw groen uitzicht te maken en inkijk te weren. Verder hebben we gesproken over de hoogtes. Dat de nieuwe goot- en nokhoogte respectievelijk 6 en 9 meter zouden worden. De bewoners van Stationsweg 5 gaven aan dat hun huis een nok van 8 meter heeft. Hierop aangegeven dat wij een tweede verdieping wel echt nodig hebben en dat huidige bouwkundige eisen ervoor zorgen dat een verdieping gemiddeld 3 meter hoog is (vrije hoogte volgens bouwbesluit 2,6 meter + vloerdikte ca. 40cm). Er is gesproken over hoe deze hoogte gemeten wordt en dat dit in het bestemmingsplan vastgelegd is. De exacte regels hiervoor zijn inmiddels per mail ter informatie richting bewoners verzonden.

Uiteindelijk is er nog gesproken over het proces, waarbij aangegeven is dat de bestemmingswijziging mogelijk na de vakantieperiode gecoördineerd ingediend wordt, dat dit een aantal maanden kan duren en dat de uiteindelijke bouwtijd waarschijnlijk rond de 9 maanden zal duren.

De bewoners van de Stationsweg 5 zijn de contactpersonen voor RV&O, zij zullen de communicatie die tussen hen plaatsvindt delen met de bewoners van nummer 3 en 16. Aan tafel is het volgende niet benoemd, dus bij deze in het verslag vermeld dat RV&O de bewoners van nummer 3 op de hoogte houdt van indiening bestemmingsplan/vergunning (gecoördineerd).

Dit document wordt gedeeld met de gemeente en de bewoners.



Bijlage 1: quickscan participatie



Quickscan participatie

Vraag 1 van 4

Hoe groot is de impact op de omgeving

Hoeveel mensen krijgen te maken met de gevolgen van uw plan ?
Maak een keuze*

De straat

Vraag 2 van 4

Maatschappelijke behoefte

In hoeverre voorziet uw plan in één of meer algemene maatschappelijke (dus niet individuele) behoeften. Bijvoorbeeld op het gebied van woonruimte, welzijn, duurzaamheid en/of economie/werkgelegenheid?

Maak een keuze*

Behoorlijk

Behoorlijk

Het plan draagt breed bij aan de samenleving op gemeentelijk niveau. Het draagt bij aan meerdere opgaves of ambities in de gemeente, zoals geformuleerd in de omgevingsvisie. Bijvoorbeeld een nieuwe school, cultureel centrum / buurthuis of woningbouw.

Vraag 3 van 4

Maatschappelijke aandacht

Verwacht u dat uw plan veel aandacht krijgt in politiek*, bij belangen- of actiegroepen, pers of social media?

Maak een keuze*

Niet of nauwelijks

Niet of nauwelijks

Het plan vraagt naar verwachting niet om politieke aandacht en leidt niet tot (negatieve) aandacht in de (sociale) media.

* Ontwikkelingen waarbij groen bebouwd wordt, staan vrijwel altijd in de 'behoorlijk' tot 'heel veel' in de belangstelling.

Vraag 4 van 4

Effect op de omgeving

Hoeveel (positieve/negatieve) effecten heeft uw plan op de bewoners/buren/omgeving? Een plan heeft altijd effect. Denk bijvoorbeeld aan overlast van bouw, uitzicht of drukte op straat. Maar het kan ook economische of ideële effecten hebben.

Maak een keuze*

Weinig

Uw uitkomst

Uw plan heeft participatieniveau 1.

Niveau 1

Bij uw plan past beperkte participatie.

Informeer iedereen die direct betrokken is. Ook is het belangrijk dat u vragen beantwoordt die er spelen en dat u zorgen wegneemt. In de handreiking leest u meer én vindt u tools die u kunt gebruiken

Handreiking

Bekijk de handreiking op <https://www.soest.nl/omgevingswet/meedenken-bij-bouwplannen/betrek-de-buurt-bij-uw-bouwplannen>

Tools

Bekijk de tools op <https://www.soest.nl/omgevingswet/meedenken-bij-bouwplannen/tools-om-belanghebbenden-te-betrekken>



Bijlage 2: brief

Aan de bewoner(s) van dit adres
Neerweg 9
3764 CC Soest

Datum: : 21 juni 2022
Betreft : Ontwikkeling Stationsweg 7 – 9 – 11 in Soest

Geachte heer, mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat wij u als direct omwonenden van de Stationsweg 7-11 in Soest willen informeren over onze voorgenomen plannen voor het perceel. Het bestemmingsplan bevat sinds 2011 een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie. Dit betekent dat de gemeente bevoegd is om het bestemmingsplan hier plaatselijk aan te passen. In deze bevoegdheid is bepaald dat op het perceel drie woningen zijn toegestaan.

Het plan

Het perceel gelegen aan de Stationsweg betreft een braakliggend terrein en de grondeigenaren hebben ons gevraagd te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn qua invulling en realisatie. Vooralsnog verwachten wij op het perceel een vrijstaande woning en één twee-onder-kapwoning passend binnen de omgeving te realiseren.



Bouwperceel



Nieuwe situatie

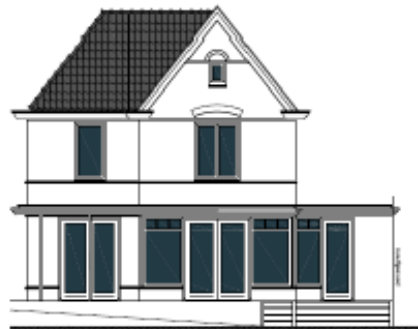
bezoekadres
Kerkstraat 87
3764 CS Soest

contact
+31 (0)35 888 55 69
info@rv-o.nl

Om een idee te geven van het uiterlijk van de woningen zijn hieronder de gevelaanzichten weergegeven. De architectuur sluit aan op de omliggende omgeving, de bouw is klassiek en bevat elementen in de stijl van de Soester stationsgebouwen. De architect van dit project heeft ook de woningen aan de Spoorstraat 9 t/m 15 en de Prins Bernardlaan 11 ontworpen.



Voorgevel twee-onder-één-kap woningen



Voorgevel vrijstaande woning

Proces

Op dit moment zijn wij in overleg met de gemeente over de voorgenomen plannen en zijn wij hiervoor een nieuw bestemmingsplan aan het voorbereiden. Voordat wij het bestemmingsplan officieel indienen wilden wij u op de hoogte stellen van onze plannen. Mochten er zaken zijn waar wij rekening mee kunnen houden, dan kunnen we dat in deze fase nog onderzoeken.

Contact

Wij kunnen ons voorstellen dat u na het lezen van deze brief, meer informatie wenst of vragen heeft. Indien gewenst kunnen wij de plannen nader toelichten. Wilt u hier gebruik van maken, dan vragen wij u dit binnen 2 weken na ontvangst van deze brief aan ons kenbaar te maken. Afhankelijk van het aantal reacties, wordt u uitgenodigd voor een individueel gesprek of een participatiebijeenkomst. U kunt ons bereiken via info@rv-o.nl of op telefoonnummer: 035 - 888 55 69.

Met vriendelijke groet,
RV&O B.V.


Frank Rademaker
Directeur

bezoekadres
Kerkstraat 87
3764 CS Soest

contact
+31 (0)35 888 55 69
info@rv-o.nl

Bijlage 3: adressenlijst

Straatnaam	Hnr	Hlt
Neerweg	9	
Neerweg	11	
Neerweg	7	A
Stationsweg	1	
Stationsweg	2	
Stationsweg	3	
Stationsweg	4	
Stationsweg	5	
Stationsweg	6	
Stationsweg	8	
Stationsweg	8	A
Stationsweg	8	B
Stationsweg	10	
Stationsweg	12	
Stationsweg	14	
Stationsweg	16	
Stationsweg	18	
Stationsweg	13	
Stationsweg	6	A
Stationsweg	13	A
Stationsweg	13	B
Stationsweg	13	C
Stationsweg	13	D
Stationsweg	20	
Torenstraat	2	A
Torenstraat	2	B
Torenstraat	2	C
Torenstraat	2	D
Torenstraat	2	E
Torenstraat	4	
Torenstraat	8	
Torenstraat	13	E
Torenstraat	15	
Torenstraat	10	
Torenstraat	6	
Torenstraat	6	A
Torenstraat	6	B
Torenstraat	6	C
Torenstraat	6	D
Torenstraat	13	
Torenstraat	13	A
Torenstraat	13	B
Torenstraat	13	C
Torenstraat	13	D



Bijlage 4: kaart

