

Notulen Participatie overleg Kampweg 2 te Soesterberg

Er is voor gekozen om de naastgelegen bewoners in een vroeg stadium te betrekken bij de plannen voor de herontwikkeling van de Kampweg 2 naar 6 duurzame appartementen. Uit ervaring is gebleken dat tijdens deze persoonlijke gesprekken dieper op de planvorming kan worden ingegaan en het voor de directe burens laagdrempelig is om hun bezwaren bespreekbaar te maken. Er kan in dit vroegtijdige stadium ook eenvoudig rekening worden gehouden met de aandachtspunten en deze verwerken in een aangepast ontwerp.

In bijlage 1 staat de kadastrale kaart. Vanuit kadastraal nummer 2658 (Kampweg 2) zijn de omliggende eigenaren benaderd (2657, 2500, 3208, 2502, 2517, 7008). De plannen zijn persoonlijk met de eigenaren besproken. Onderstaand geeft de uitkomst van deze gesprekken weer.

Rademakerstraat 1 + 3

Eigenaar: ...

Contactpersoon: ...

Kadastraal nummer: 2657 en 2500

Datum versturen plannen: 9 juli 2019

Uitkomst gesprek: ontvangen per mail op 9 juli 2019

Beste ...,

Hartelijk dank voor het toesturen van de voorgenomen plannen tot herontwikkeling betreffende Kampweg 2.

Persoonlijk vind ik het esthetisch geen hoogvlieger, waar ik het uit haalbaarheid voor de herontwikkeling goed begrijp dat jullie deze insteek kiezen.

Wanneer welstand hier positief over oordeelt, zal ik dit advies volgen en mijn medewerking verlenen. We zijn dan wel de burens, maar ook wij hebben nog wat plannen uit te werken in de toekomst.

Ik zal je hierover t.z.t. ook tijdig informeren en hoop je dan positief te kunnen verrassen met ons plan en ontwerp.

Heel veel succes met de verdere uitwerking en het uiteindelijke bouwproces.

Met vriendelijke groet,

... ..

Rademakerstraat 5 en 5A:

Eigenaar: Portaal (50%)

Contactpersoon:

Kadastraal nummer: 3208

Datum versturen plannen: 9 juli 2019

Eigenaar: Heilijgers Projectontwikkeling (50%)

Contactpersoon:

Datum versturen plannen: 9 juli 2019

De plannen zijn verstuurd en aansluitend heeft een gesprek plaatsgevonden met Portaal. Er zijn tijdens dit gesprek geen bezwaren naar voren gekomen. In 2020 is het perceel met opstallen verkocht aan Sterka Beheer (eigenaar van Rademakerstraat 1 + 3).

Rademakerstraat 7

Eigenaar:

Kadastraal nummer: 2502

Datum versturen plannen: 8 juli 2019

Tijdens een bezoek op locatie zijn alle plannen uitvoerig bekeken en besproken. ... gaf aan mogelijk een appartement te willen kopen voor zelfbewoning.

Hij heeft persoonlijk geen problemen met de plannen, maar maakt zich wel zorgen over de mogelijke afbreuk aan zijn privacy.

Tijdens het ontwerp hebben we daar rekening mee gehouden. Zo is er voor gekozen om de balkons en gevelindeling zo aan te passen dat de woningen zich qua uitzicht vooral richten op het eigen achter terrein.

Daarnaast zit er een flinke groenstrook tussen de Kampweg 2 en de Rademakerstraat 7. Ter illustratie een foto vanaf de Rademakerstraat 7 richting de Kampweg 2.



Kampweg 4

Eigenaar:

Kadastraal nummer: 2517

Datum versturen plannen: 18 juli 2019

Na het versturen van de plannen is op 2 september 2019 een uitnodiging verstuurd voor een persoonlijke kennismaking. Als reactie gaf aan bezwaar te hebben aangetekend en verder wenste te wachten op reactie van de gemeente. is aansluitend nogmaals bericht dat het proces pas in het vooroverleg zit en het juist zinvol is rond te tafel te gaan zitten om te kijken of er mogelijk tot elkaar gekomen kan worden. Ook is er aangegeven dat een formeel bezwaar pas mogelijk is na ontvangst vergunning. Op 16 september 2019 heeft ... aangegeven open te staan voor een gesprek met de ontwikkelaar en de gemeente.

Dit gesprek heeft op dinsdag 8 oktober 2019 plaatsgevonden op het gemeentehuis. De heer ... was hier namens de gemeente bij aanwezig. Graag verwijzen we naar bijlage 2 waar de bezwaren door ... in zijn benoemd.

Na bestudering van de knelpunten zijn de plannen door de ontwikkelaar drastisch aangepast. Zo is de hoogte teruggebracht van 4 naar 3 woonlagen. De geplande extra parkeerplaatsen aan de zijde van de Kampweg 4 zijn komen te vervallen. Hierdoor blijft ook de groenstrook tussen de Kampweg 4 en de nieuwe herontwikkeling behouden. De privacy blijft hierdoor gewaarborgd voor de familie

Moerbessenberg 2-64

Eigenaar: Portaal

Contactpersoon:

Kadastraal nummer: 7008

Datum versturen plannen: 9 juli 2019

Op 10 februari 2020 zijn de ontwikkeling van de Kampweg 2 en de geplande nieuwbouw van de Moerbessenberg 2-64 op het kantoor van Portaal in Utrecht besproken. Beide partijen zagen meerwaarde in elkaars ontwikkeling voor de omgeving. Er zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Bijlage 1: Kadastrale kaart Soest_E_2658

Kadastrale kaart

Uw referentie: Soesterberg



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Soest
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2658
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 20 april 2022 De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
			

Bijlage 2: Bezwaren tegen bouwplannen Kampweg 2

We hebben kennis genomen van de bouwplannen voor Kampweg 2 (Conceptaanvraag 16 mei, 2019 – 3K Ontwikkeling). Volgens het plan zal het bestemmingsplan gewijzigd worden van 'Maatschappelijk – militaire Zaken' naar 'Wonen' en worden er appartementen in, op en aan gebouwd. De geschetste bouwplannen geven opties voor drie of vier woonlagen. Als bewoners van Soesterberg en van Kampweg 4 hebben wij zwaarwegende bezwaren tegen de conceptplannen en zien deze graag substantieel aangepast om tegemoet te komen aan de onderstaande bezwaren:

- De hoogte van vier woonlagen is hoger dan andere gebouwen in de omgeving (maximaal drie lagen). De bovenste lagen kijken direct in onze tuin. De grote en massieve hoge uitbouw bovenop het huidige pand is daarom ongewenst.
- De vormgeving van de nieuwbouwplannen wijkt sterk af van en past niet bij de woningen in de omgeving, zowel oude woningen als de recent gebouwde woningen (bijv. de nieuwbouw tegenover onze woning en eerdere nieuwbouw op de Moerbessenberg). De stijl van woningen in de omgeving is er één van baksteen en stenen daken (veelal schuin). Ook elders in Soesterberg wordt deze stijl in de nieuwbouw aangehouden wat bijdraagt aan een gezellige en coherente uitstraling van het dorp. In het nieuwe ontwerp voor Kampweg 2 worden strakke witte/grijze blokken bovenop en tegen de huidige constructie van Kampweg 2 aangeplakt. Het resultaat is een (in onze ogen) lelijk gebouw dat disharmonie uitstraalt en een dissonant is in de omgeving. Het pand in de huidige vorm daarentegen past goed in de omgeving en heeft een fraaie vormgeving. Deze uitstraling moet behouden blijven. Dezelfde bezwaren lijken ook te leven bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die in haar advies het volgende schreef:

'De commissie adviseert om de uitbreiding zo vorm te geven dat het bestaande gebouw en de garage architectonisch autonoom blijven. De commissie onderschrijft het belang van oorspronkelijke details in het bestaande gebouw. Ze adviseert daarom deze details zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk eventueel te herstellen.

Ten aanzien van de uitbreiding is de commissie van mening dat deze een eenduidig gebaar dient te zijn en de vormgeving derhalve meer terughoudendheid dient te zijn dan in het voorliggende ontwerp. In dit verband wijst de commissie er ook op dat de aansnijding van de garage bij voorkeur dient te worden voorkomen.'

Wij delen de zorg over de architectonische vormgeving van het huidige pand die in het ontwerp behouden moet blijven (en niet moet verdwijnen onder en achter een lelijke op- en aanbouw) en wij delen daarom van harte de wens voor meer terughoudendheid in het ontwerp.

- In het conceptplan wordt een groot aantal nieuwe appartementen voorzien zonder parkeerplaatsen op het terrein. Met alle nieuwbouw in de omgeving (al gerealiseerd en nog te realiseren op het voormalige kermisterrein/speelterrein en de ijsbaan) zal de druk op parkeerplaatsen sterk toenemen. De geplande zes extra parkeerplaatsen zullen niet voldoende zijn. Nu al staan er regelmatig auto's geparkeerd op de plaats waar de extra parkeerplaatsen ingepland zijn zoals ook te zien is op de foto's in de conceptaanvraag. Er lijkt dus geen extra parkeergelegenheid te komen voor de auto's van de nieuwe bewoners. De schets zoals gepresenteerd onder 'Parkeeroplossingen' lijkt daarom volstrekt ontoereikend en beschrijft geen oplossingen. Op dit punt is een gedegen analyse vereist waarin rekening wordt gehouden met de vele extra woningen die al gebouwd zijn en binnenkort gebouwd worden in de

omgeving. Mijn voorspelling is dat een analyse zal laten zien dat er onvoldoende parkeerplaatsen zullen zijn.

- De ingetekende nieuwe parkeerhaven aan de kant van ons huis reduceert de groenstrook langs onze achtertuin en de nieuwe stoep grenst direct aan onze afscheidingsmuur. In de groenstrook staan enkele fraaie hoge bomen die wellicht komen te verdwijnen als de parkeerhavens gerealiseerd moeten worden. Voor de omgeving is dit (opnieuw) een verlies van fraaie oude bomen en voor ons is het zeer onprettig als de afscheidingsmuur direct aan de stoep grenst zonder de gebruikelijke gemeentelijke groenstrook.

Op basis van de bovenstaande bezwaren verzoeken wij om aanpassing van het concept bouwplan naar een meer bescheiden vorm en een meer passende architectuur. In haar advies schrijft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit *'De commissie vindt de beoogde transformatie, inclusief de verwijdering van de kap op het hoofdgebouw en het behoud van de kap op de garage, voorstelbaar.'* Wij begrijpen dit sentiment, mede gelet op de behoefte aan het realiseren van meer woningen in de gemeente Soest, maar pleiten ervoor de realisatie van nieuwe appartementen zonder verwijdering van de huidige kap en hierbij een kleiner aantal appartementen te realiseren binnen de bestaande contouren van het huidige pand, met mogelijk een bescheiden aanbouw aan de achterzijde. Ook voor dit kleinere aantal appartementen zal een betere analyse de parkeeroplossingen nodig zijn en moet naar een oplossing gezocht worden waarbij de groenstrook en bomen naast onze afscheidingsmuur behouden blijven. Wij hopen op constructief overleg en hierbij tot een goede oplossing voor Soesterberg te komen die bijdraagt aan het *'behouden van groene en dorpse karakter'* van Soesterberg.

... ..

Soesterberg, 7 oktober 2019

Bouwstijl in Soesterberg – ook in omgeving nieuwbouw



Nieuwbouwplannen



Zicht vanaf Moerbessenberg



Oplossing parkeerprobleem?

