

Participatie met de buurt:

I. Uitgaande brief:

'N.V. Bakker p/a Woudenbergseweg 52, 3707 HX ZEIST

Aan de Bewoner(s) van dit adres

Zeist, 30 april 2020.

Betreft : uitnodiging participatie inzake de ontwikkeling van 4 woningen in de bestaande villa aan de Amersfoortsestraat 126 in Soesterberg.

Geachte omwonenden van het perceel Amersfoortsestraat 126,

Ik ben van plan om voor het gebouw op de locatie Amersfoortsestraat 126 te Soesterberg een herbestemming van dienstwoning naar 4 appartementen te realiseren. Gemeente Soest vraagt bij elk

plan (in dit geval herbestemming) aan de ontwikkelaar/eigenaar om een participatiebijeenkomst te organiseren.

Een participatiebijeenkomst is een bijeenkomst waarbij u de plannen kan zien en uw mening erover kan geven.

Ik kan nu geen bijeenkomst organiseren vanwege het coronavirus. Wij, gemeente en ondergetekende, proberen u daarom zo goed mogelijk digitaal te laten participeren.

E.e.a. gaat dus in overleg met de gemeente.

U krijgt derhalve deze brief om u te informeren en in de gelegenheid te stellen om te reageren op het plan.

De realisering van het plan, tw herbestemming van dienstwoning naar 4 appartementen, zal extern

geen veranderingen met zich meebrengen. Intern zal het volumineuze gebouw anders ingedeeld

worden t.b.v. 4 appartementen.

Wilt u dit plan inzien en uw mening geven? Stuur mij dan een mail via nvbakker@oudlondon.nl en dan stuur ik u het plan. Vervolgens kunt u via dit mailadres ook een reactie geven. Heeft u vragen over het plan, neem dan contact op met mij, N.V. Bakker per email of via tel 06 53 568 493.

Ik ontvang uw eventuele reactie graag vóór 10 mei 2020.

In uw reactie ook graag uw naam, uw adres en de verwijzing naar de herbestemming voor de Amersfoortsestraat 126 vermelden. Alle reacties zal ik samenbundelen in één document. Daarna kijken wij (architect, gemeente en ondergetekende) welke reacties tot aanpassing van het plan leiden. U krijgt een reactie op welke wijze het plan is aangepast na uw reactie.

Voor de duidelijkheid: Alle verkregen / verzamelde informatie wordt met de gemeente gedeeld.

De gemeente betreft de uitkomst van de participatie in haar besluitvorming. In de bijlage bij deze brief geeft de gemeente uitleg over de procedure. Heeft u vragen over de procedure, neem dan contact op met de heer P. Haagen van de gemeente. U kunt mailen naar p.haagen@soest.nl of bellen naar 035-6093282.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Nico. Bakker

C.c . de heer P.Haagen en Architect ir. J. Valk
Bijlage :
- informatie van de gemeente Soest over de procedure'.

II. Reactie 1.

In reactie op het schrijven van de heer Bakker betreffende 'uitnodigen participatie' richt ik mij als belanghebbende (ons perceel grenst aan het perceel van de heer Bakker) direct tot de gemeente. De reden hiervoor is dat ik **geen enkel vertrouwen** heb in de heer **Bakker**. Ik neem aan dat dit gezien de handelswijze van hem geen verdere toelichting behoeft. Ik verzoek u dan ook om tekeningen aan ons te overleggen (plattegronden, gevelaanzichten en tuin). Wat is de beoogde doelgroep en wordt het huur of koop ?

Verder wil ik u er op wijzen dat aan de achter- en zijkant illegaal een brandtrap is geplaatst. Hiervoor is nooit een vergunning aangevraagd !

Ook in de toekomst zal ik mij **nooit** direct tot de heer Bakker gaan richten.

Ik verzoek u dan ook om met mijn naam, adres en mail-adres vertrouwelijk om te gaan.

Dank alvast voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

III. Reactie 2.

Aan de Gemeente Soest
Burgemeester en wethouders
t.a.v. de heer P. Haagen
Postbus 2000
3760 CA Soest

Soesterberg, 8 juni 2020

Onderwerp: Reactie van Buurtwerkgroep BASje op het Plan Amersfoortsestraat 126,
toegestuurd door de heer P. Haagen

Geachte heer Haagen,

De Buurtwerkgroep BASje heeft het plan van de Amersfoortsestraat 126 dat de heer Haagen ons heeft toegestuurd bestudeerd. Wij waarderen het dat wij als aanwonenden in een vroeg stadium bij de verdere ontwikkeling van het pand betrokken worden.

Zoals u bekend is heeft de invulling van het pand al een stormachtige voorgeschiedenis. Het is om die reden dat de werkgroep de afgelopen jaren meerdere malen met de Gemeente heeft gesproken over een passende toekomstige invulling van het pand aan de Amersfoortsestraat 126.

U hebt daar in het verleden duidelijke uitspraken over gedaan. Wij baseren ons op een overleg met de wethouders mevrouw A.Treep van Hoeckel en wethouder H.Dijkhuizen op 5 september 2018 en op een tweetal ambtelijke overleggen met u in maart van datzelfde jaar.

In het plezierige kennismakingsgesprek met genoemde wethouders heeft BASje duidelijk gemaakt dat wij positief staan ten opzichte van de wijziging van kantoor/bedrijfspannd met in pandige bewoning naar woonhuis maar dat er gezien de voorgeschiedenis wel restricties bij horen. Wij hebben aangegeven dat 2 á 3 zelfstandige woningen goed kunnen passen in het straatbeeld maar dat er duidelijke randvoorwaarden dienen te worden gesteld aan het soort bewoning.

Met u de heer Haagen bespraken wij dat het moet gaan om zelfstandige woningen voor gezinnen voor permanente bewoning. De randvoorwaarden voor bewoning zijn voor u/de Gemeente klip en klaar: *Een voorstel voor 2 á 3 zelfstandige woningen is bespreekbaar, het moet gaan om reguliere permanente bewoning en er mogen geen arbeidsmigranten worden gehuisvest voor tijdelijk verblijf.*

Kortom er mag geen sprake zijn van pensionachtige situaties waarvoor woningen worden verhuurd. In december 2017 hieraan voorafgaand heeft u al aangegeven dat het moet gaan om reguliere permanente bewoning en dat kamergewijze verhuur geen optie is.

We moeten helaas constateren dat het voorliggende plan **niet** aan deze randvoorwaarden voldoet. In het genoemde gesprek met de wethouders is aan de orde geweest dat de Amersfoortsestraat onderdeel is van een *Parkwijk*. Niet alleen staan er prachtige villa's aan de Amersfoortsestraat, ook de groenvoorziening in de vorm van oude bomen en de architectuur van de Wegh der Weegen is van hoge kwaliteit. Deze door de Gemeente gegeven classificatie rechtvaardigt bovenstaande randvoorwaarden.

We hebben het volgende geconstateerd:

- Uit de tekeningen kunnen wij niet opmaken wat er gewijzigd wordt t.o.v. de huidige situatie.
- Op de tekening staat 1 meterkast ingetekend. Dit betekent dat de woningen geen eigen meterkast hebben en niet individueel worden voorzien van water, gas, water en licht.
- Op de begane grond zijn weliswaar 2 wc's ingetekend maar deze bevinden zich in de centrale gang.
- De 2 slaapkamers op de begane grond zijn vreemd genoeg ook via de algemene gang te bereiken. Deze ruimtes zijn niet voorzien van keuken, badkamer of toilet maar kunnen afgescheiden worden van de woningen en individueel worden verhuurd. Bewoners kunnen dan gebruik maken van de toiletten op de gang.
- Slaapkamer B.12 is alleen te bereiken via slaapkamer B.06.
- Voor de badkamer B.10 moet slaapkamer B.12 door slaapkamer B.06!
- Op de 1.verdieping is slechts 1 keuken ingetekend en 2 woonkamers, 1 eetkamer en 2 slaapkamers. Een badkamer en een toilet zijn ingetekend op de gemeenschappelijke gang!
- Ook hier is een slaapkamer (C.12) af te scheiden van de rest van de woning en via de algemene gang te bereiken. Dit biedt de mogelijkheid om individueel te verhuren.
- Op de 2.verdieping zijn alle slaapkamers via 1 gemeenschappelijke gang te bereiken. Dit nodigt uit voor individuele verhuur met gebruik van de gemeenschappelijke keuken op de 1. verdieping.
- Op de 2.verdieping is slechts 1 badkamer en 1 wc, bereikbaar via de gemeenschappelijke gang.
- Er is niet voorzien in eigen bergingen waar bewoners bijvoorbeeld hun fietsen kunnen stallen.
- De buitenkant blijft ongewijzigd en de brandtrappen blijven gehandhaafd. Voor het plaatsen van deze trappen is **nooit** een vergunning aangevraagd. De trappen zijn dominant aanwezig en verstoren het gevelbeeld.

Conclusie:

Er is geen sprake van 4 zelfstandige woningen met eigen keuken, badkamer en toilet die alleen via een eigen voordeur betreden kunnen worden. Ook worden de woningen niet individueel voorzien van gas, water en licht. Het pand is op de eerste en tweede verdieping zodanig ingedeeld dat (slaap)kamers, badkamers en wc's los staan van de woningen en apart kunnen worden verhuurd. De slaapkamers zijn af te scheiden van de woning en via de algemene gang te bereiken.

Het mag voor u geen verrassing zijn dat wij niet akkoord gaan met het thans voorliggende plan. Het plan voldoet niet aan de eisen die de Gemeente tot nu toe aan de invulling van het pand heeft gesteld. Deze opzet biedt de mogelijkheid om iedere kamer individueel te verhuren waardoor het aantal individuen dat daar komt te wonen aanmerkelijk groter is dan bij reguliere woningen voor gezinnen voor permanente bewoning.

Conform de afspraken met de Gemeente in 2018 ten aanzien van de nieuwe bestemming en invulling van de kantoorpanden aan de Amersfoortsestraat 124, gaan we er van uit dat ook dit pand een voor de Amersfoortsestraat passende, hoogwaardige, kwalitatieve invulling krijgt.

Hoogachtend,

Buurtwerkgroep BASJe

Bijlage: lijst met leden buurtwerkgroep BASJe

IV. Reactie 3.

Mail 1 mei 2020 12.12 van Piet Bokhoven.

Geachte heer Bakker,

Ik ben zeer benieuwd naar het plan voor de herbestemming van het perceel 126

Naast de (ver)bouwtekeningen ben ik ook benieuwd naar een eventuele herinrichting van de achtertuin.

Wat gebeurt er met de noodtrappen die ij een eerder stadium zonder vergunning/toestemming van de gemeente en de omgeving zijn geplaatst.

Ook wil ik wel weten of de appartementen verkocht worden of in de verhuur gaan.

Als de appartementen in de verhuur gaan, hoe hoog wordt dan de huur en hoe is deze samengesteld (in-of exclusief kosten van verwarming, gas licht etc.)

V. **Reactie van de aanvrager op de opmerkingen:**

Dank voor het doorsturen van het BASje rapport zijnde een onderdeel van de participatieprocedure t.b.v. de herbestemming pand nr. 126 aan de Amersfoortsestraat 126 Soesterberg.

V.w.b. de indeling van het gebouw moet ik BASje complimenteren over de grondigheid waarmee men een studie heeft gemaakt van de indeling.

Echter; De architect liet mij weten dat BASje e.e.a. incorrect beoordeelde omdat er aan de geldende normen waaronder het Bouwbesluit wordt voldaan.

Vooralsnog moet het eind resultaat alsook het doel zo zijn zodat er praktisch en functioneel gewoond kan worden door 4 gezinnen.

Eigenlijk vind ik het raar dat BASje zich drukt maakt over de inrichting. Het ongewijzigde volume van het pand is in vierkante meters en kubieke meters groot / volumineus genoeg om 4 units te herbergen.

Van belang is voor hen toch het buitenaanzicht.

Extern zal er wat mij betreft weinig veranderen, alleen de noodtrappen - nu al aangebracht - moeten nog in de vergunning aanvraag worden meegenomen. De brandtrappen zijn geplaatst door een gecertificeerd bedrijf.

Omdat er uiteindelijk niets verandert en zodoende het bestaande straatbeeld niet gefrustreerd wordt vind ik de opmerking dat het straatbeeld wordt aangetast, geen hout snijden. Immers is de buitenkant van het pand volledig in de oorspronkelijke staat gerestaureerd. Wat betreft de kleurstelling is tevens gekeken naar de panden in de directe omgeving. Hieraan is veel zorg besteed, opdat het pand in de omgeving, wat betreft kleur en stijl opgaat in de nostalgie van de Amersfoortsestraat. Vreemd is, dat dit aspect niet wordt opgemerkt of gewaardeerd door de buurtvereniging.

Verder: Er wordt geschreven "gezien de voorgeschiedenis" wenst men dat er restricties opgelegd moeten worden.

V.w.b. Voorgeschiedenis het volgende:

Het pand is voor dat ik het overnam in eigendom van GGZ geweest die het pand gebruikte om meerdere ontspoorde en of zwak geestelijke jongeren te huisvesten. Bij aankoop was het pand zwaar in verval en woonde hier een heer ter anti-kraak namens GGZ.

Op het ogenblik wordt er op basis van de anti-kraak / anti leegstand-wet gebruik gemaakt door woningzoekende. Als deze voorgeschiedenis volgens de zienswijze van BASje een reden voor restricties is kan ik dit niets anders dan "spijkers op laag water zoeken" noemen.

Dat er geen arbeidsmigranten de units mogen huren vind ik een standpunt waarmee BASje zich ongepast en grensoverschrijdend manifesteert door discriminatoir te eisen wie er kan / mag wonen. Voor iedereen van welke kleur, geaardheid, geloofsovertuiging etc. zal de mogelijkheid moeten bestaan om zich daar te kunnen vestigen.

Daarbij geldt wel dat een ieder die hier met geldige titel woont of verblijft zich ook aan de hier geldende regels dient te houden en zal bij niet nakoming door handhaving gecorrigeerd kunnen worden.

Tot slot: De negatieve conclusie van BASje was eigenlijk geen verrassing voor mij omdat enerzijds er geen vriendschappelijke relatie tussen BASje en ondergetekende bestaat en anderzijds dat men mogelijk angst heeft voor een toenemende omgevingsactiviteiten -eerst de transformatie van kantoor gebouwen naar woningen- en nu nog meer uitbreiding c.q. transformatie.

VI. Reactie van aanvrager op nog enkele buurtbewoners.

Op de verzonden brief aan de buurt, waarvan ik u een kopie ter informatie heb gestuurd, verkreeg ik tot nu toe 3 reacties, tw.

de heer Marcel den Hartog (nr. 126 A achterbuur), de heer Wincker (nr.125 overbuur) en de heer Bokhoven (nr.126 C, achterbuur)

De heren den Hartog en Wincker vroegen simpelweg: graag ontvang ik het plan voor de ontwikkeling van 4 woningen in de villa 126.

IK heb met de heer ir. Valk (zoals u weet architect van het plan) afgesproken dat hij de digitale tekeningen van oppervlakte, doorsnede en gevels als ook het tuinplan aan deze heren door zal sturen.

De heer xxx had wat meer vragen.

Ik schrijf hier volgend letterlijk zijn mail.

Net zoals voor de andere twee heren zal ik ir. Valk vragen bouwtekeningen en tuinplan ter verzending klaar te maken.

Voor wat betreft de gestelde vragen:

Omdat ik niet zo zeker ben of ik het goed doe leg ik mijn eventuele antwoorden op de vragen van de heer xxx ter goedkeuring aan u voor.

1. Tuininrichting achtertuin: (Antw.) Blijft onveranderd en zal voor gemeenschappelijk gebruik zijn.
2. Wat gebeurt er met de noodtrappen die in een eerder stadium zonder vergunning/toestemming van de gemeente en de omgeving geplaatst zijn. (Antw.) Op voorspraak van de brandweer zijn deze in der tijd aangelegd.
3. Prijs huur etc,: (Antw.) Verkoop of verhuur is nog niet duidelijk. E.e.a is afhankelijk van een marktsituatie.

Geachte heer Haagen. Zou u zo vriendelijk willen zijn om kritisch te kijken naar mijn optionele antwoorden en of toevoegingen kenbaar te maken.