

## Gespreksverslag Bewonersbijeenkomsten

Koningsweg 1, Soest

### Algemeen

In totaal zijn vijf bewonersbijeenkomsten georganiseerd door Rademaker Vastgoed en Ontwikkeling. Drie fysieke bijeenkomsten op de Koperwiek in Soest en twee online bijeenkomsten via Microsoft Teams. Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden van 22 tot 24 februari 2022. De bijeenkomsten zijn gestart met een presentatie om vervolgens gezamenlijk in gesprek te gaan over de huidige plannen.

### Aanwezigheid

#### 22-02-2022. 16:30-18:00

- RV&O: Jérôme van Damme, Frank Rademaker, Luc Platvoet en Lennart van Soest
- Bewoners van de Koperwiek en de Groenling.

#### 22-02-2022. 19:00-20:30

- RV&O: Jérôme van Damme, Frank Rademaker, Luc Platvoet en Lennart van Soest
- Bewoners van de Koperwiek en de Houtsnip.

#### 23-02-2022. 16:30-18:30

- RV&O: Jérôme van Damme, Frank Rademaker, Luc Platvoet en Lennart van Soest
- Bewoners van de Koperwiek, Groenling en de Houtsnip.

#### 23-02-2022. 19:00-20:15 (via Microsoft-teams)

- RV&O: Jérôme van Damme, Frank Rademaker, Luc Platvoet en Lennart van Soest
- Bewoners van de Koperwiek en de Houtsnip.

#### 24-02-2022. 16:30-17:30 (via Microsoft-teams)

- RV&O: Frank Rademaker, Luc Platvoet en Lennart van Soest
- Bewoners van de Koperwiek, Houtsnip en Wielewaal.



## Welkom

De agenda van de bijeenkomst wordt behandeld en de huidige staat van het project wordt besproken. De gemeente Soest vindt de huidige plannen voldoende om dit verder in proces te brengen. De welstandcommissie is ook in hoofdlijnen akkoord met de architectuur. Hiernaast is ook een principeakkoord goedgekeurd. RV&O is eerder met een aantal directe omwonenden in gesprek gegaan maar wil dit uit eigen initiatief uitbreiden door meer belanghebbende te spreken over de huidige plannen.

## Presentatie

De architect vindt een hoogteaccent op deze locatie passend. Het gebouw zal van beide kanten trapsgewijs hoger worden. Dit begint met 4 bouwlagen, dus 3 verdiepingen, dat gaat door naar 8 bouwlagen en gaat weer trapsgewijs naar 4 bouwlagen. Het gebouw heeft een V-vorm en volgt hiermee de vorm van de Koningsweg en de perceelvorm.

Momenteel wordt uitgegaan van een groene gevel. Het aanbrengen van een groene gevel zorgt voor een betere waterberging op het perceel en zal positief invloed hebben op hittestress en de stikstofopname in de buurt.

In totaal zal het appartementencomplex bestaan uit 56 woningen. Hiervan hebben 33 appartementen een afmeting van 45 m en 23 appartementen van 75-90 m<sup>2</sup>. Hiermee mikt RV&O het plan op het middensegment. Dit sluit volledig aan op de doelgroepenverordening en de woonvisie van de gemeente Soest.

Het huidige plan is voorzien van een parkeerkelder en meerdere parkeervakken op het maaiveld. De aantallen voor parkeren zijn bepaald aan de hand van de parkeernorm die de gemeente Soest heeft vastgesteld. Dit zal volledig op eigen terrein opgelost worden. Op het dak zullen dakterrassen worden aangebracht om de bewoners van de nodige buitenruimte te voorzien. Hierbij is nagedacht over de inkijk naar omliggende percelen. Om dit tegen te gaan wordt de dakrand 1,8 meter hoog.

Ook is er een bezonningstudie uitgevoerd voor zowel de huidige als nieuwe situatie. In de presentatie zijn beelden van 21/03, 21/06, 21/09 en 21/12 laten zien.



### Conversaties samengevat

Over het algemeen wordt de hoogte door iedereen als probleem aangekaart. De hoogte is een gevolg van de hoeveelheid woningen die nodig zijn om het plan financieel haalbaar te maken. RV&O is tot een mogelijke aanpassing gekomen om het totaal wat lager te maken. Hiervoor moet wel op twee andere punten gecompenseerd worden. Zo zal het bouwvlak op het maaiveld iets vergroot moeten worden, waardoor een deel van het gebouw dichterbij de Koperwiek zal komen. Het andere punt is het beperken van de bouwkosten. De parkeerkelder die in het huidige plan verwerkt is kost veel geld. Door de parkeerkelder weg te laten zal minder massa nodig zijn om het financieel haalbaar te maken.

Los van de hoogte werden de dakterrassen ook als toekomstig probleem gezien. Dit zal geluidsoverlast kunnen veroorzaken en de hoeveelheid zonnepanelen op het dak limiteren. Door te kijken naar de mogelijkheid om toch balkons toe te passen, kunnen de dakterrassen weggelaten worden. Ook zal dan de verhoogde dakrand rondom de dakterrassen vergeten kunnen worden, wat ook weer hoogte zal schelen.

Over de groene gevels hadden meerdere omwonenden zorgen. De vraag hierover was vooral het onderhoud. Wie gaat dit onderhouden en zal dit wel mooi blijven? Er moet bepaald worden of de toepassing van een groene gevels wel verstandig is.

Het realiseren van extra woningen in de omgeving zal kunnen leiden tot parkeer- en verkeersproblemen. Het parkeren zal geheel volgens de parkeernorm van de gemeente op eigen terrein opgelost worden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met bezoekers. Hoe de verkeerssituatie zal veranderen en of dit aangepast moet worden om het veilig te houden/maken zal met de gemeente kortgesloten moeten worden.

Ook waren er zorgen over de bouw van de parkeerkelder. Hier zullen damwanden voor geplaatst moeten worden ter hoogte van de perceelgrens. Bomen en andere begroeiing dat zich naast de perceelgrens bevindt zou hierdoor dood kunnen gaan.

### Conclusie

Bij het onderzoeken naar mogelijke aanpassingen aan het plan moet rekening gehouden worden met veel verschillende belangen. Naast de belangen van de omwonenden wordt gekeken naar hoe de gemeente Soest, stedenbouw en de welstand over aanpassingen denkt. Ook worden mogelijke wijzigingen aan het plan met de grondeigenaar besproken. De financiële haalbaarheid en het grote woningtekort zijn leidend voor RV&O. De belangen van omwonenden worden afgewogen tegen overige belangen voordat een beslissing wordt genomen.

Concrete afspraken zijn er niet gemaakt, wel zal RV&O kijken naar de haalbaarheid van een variant met 5 verdiepingen boven de begane grond, balkons in plaats van dakterrassen en parkeren op het maaiveld zonder parkeergarage. Ook zullen alle bewoners van dezelfde informatie voorzien worden.

### Bijlagen

De presentatie is bijgevoegd als bijlage. Ook de twee meest besproken schetsen zijn in de bijlagen meegenomen. Hier worden mogelijke wijzigingen op weergegeven en het veel besproken plan met verwachte bouwvlak na het aanpassen van het plan om minder hoogte te creëren.



### **Notulen per bijeenkomst**

Om de privacy van de buurtbewoners te waarborgen, worden de vragen met “omwonende” aangegeven. Voor medewerkers van Rademaker Vastgoed en Ontwikkeling wordt “RV&O” gebruikt.

22-02-2022. 16:30-18:00

Omwonende: Ik vraag mij af wat de tekst “de gemeente was ok” inhoudt. Is er een bouwvergunning afgegeven of een bouw aanvraag ingediend.

RV&O: Nee dat niet. De gemeente vond de participatie die hiervoor gedaan is al voldoende om de plannen verder in proces te brengen. Hier komt wel bij dat wij met de plannen bij de CRK commissie (de welstand) en de welstand was akkoord met de architectuur en de stedenbouw. Op basis van deze plannen heeft zowel het college van de gemeente Soest goedkeuring gegeven dat de bestemmingplan procedure gestart kan worden. Maar wij willen hier graag nogmaals met jullie over in gesprek gaan.

Omwonende: de gemeente is akkoord, maar worden de omwonenden wel gehoord? Wij zijn het denk ik allemaal met elkaar eens dat dit te hoog is.

RV&O: Ja, zo veel mogelijk. Los van dat wij willen voldoen aan de eisen van de gemeente willen we ook naar bewoners luisteren.

RV&O: De gemeente heeft het plan getoetst en goedkeuring gegeven om een bestemmingsplan wijziging in te gaan dienen. Wij willen ook niet doorwalsen maar eerst nogmaals in gesprek gaan met de buurt.

Omwonende: Gaan jullie het pand exploiteren?

RV&O: Ja

Omwonende: Waar ik een probleem mee heb is dat ik mevr. de Man vragen heb gesteld. En een jurist die mij geen antwoord wil geven, daar krijg ik een beetje vrees van.

Meerdere omwonende geven aan dat ze zich niet gehoord voelen door de gemeente Soest. Er zullen vragen gesteld zijn waar geen antwoord op wordt gegeven.

RV&O: Daarvoor moet u bij de gemeente Soest zijn, maar dit is niet hun initiatief. Dit kan komen omdat de gemeente nog niet aan zet is. Dit zal pas het geval na de bestemmingswijziging. Maar dit neemt niet weg dat ik het niet helemaal eerlijk vind van de gemeente, aangezien er al wel wat is goedgekeurd.

Omwonende: Zijn er dingen aangepast na vorige keer?

RV&O: Nee nog niet, we willen eerst iedereen gesproken hebben voordat er wijzigingen gemaakt worden.

Omwonende: het is heel simpel, er moeten 4 verdiepingen af.

Omwonende: Dit plan past helemaal niet in het huidige bestemmingsplan. Is het plan dan niet al over?

RV&O: Dat klopt, die zal ook gewijzigd moeten worden wil het plan doorgevoerd kunnen worden. Wij hebben te maken met de haalbaarheid van het plan. Met 4 verdiepingen is het financieel echt niet haalbaar. Er is een mogelijkheid dat we kunnen zakken naar 5 verdiepingen, maar dan moet het wel overall 5 verdiepingen zijn en zullen er andere kosten weggenomen moeten worden.

Omwonende: Er komt een meer laags gebouw. Maar de parkeergarage is helemaal ondergronds?

RV&O: Ja

Omwonende: En dan komt er ook nog een technische ruimte op het dak?

RV&O: Nee, wel een ombouw voor de lift.



Omwonende vraagt of het uit komt wanneer de parkeerkelder uit het plan gaat en alles 4 hoog wordt.

RV&O: Zonder kelder is het (uit eerste berekeningen) nog steeds alleen haalbaar met 5 verdiepingen. Hierbij moeten we het bouwvlak op het maaiveld wel iets vergroten.

Omwonende: Door de hoogte los te laten komen er dus weer andere problemen naar boven.

RV&O laat zien hoe de 5 verdiepingen optie eruitziet op een eerste schets. Het gaat hierbij alleen om de hoofdlijnen. Maar als ze dit verder uit gaan werken willen ze wel weten dat er mensen mee instemmen en dit een verbetering vinden.

Omwonende: Koningsdael is van portaal, moet er dan wel geparticipeerd worden met de huurders?

RV&O: Ja het is van portaal, maar er wordt wel met de huurders gepraat. Dit zijn namelijk de mensen die met het toekomstige plan te maken krijgen.

Omwonende constateert dat het alleen om de hoogte gaat en niet om het feit dat er woningbouw zal komen. De functiewijziging is momenteel door niemand benoemd als probleem.

Omwonende geeft aan dat ze het niet fijn vindt als er meer richting het noorden van het perceel wordt gebouwd.

RV&O: We gaan het plan ook pas aanpassen als er enigszins overeenstemming is over een alternatief.

Omwonende: Er wordt nu een haag geplaatst op het noordelijke deel van het perceel om de parkeerplaatsen niet in het zicht te hebben. Maar ik wil zicht houden op de Koningsweg dus die haag wil ik niet.

RV&O vraagt of iedereen tevreden is met hoe de bijeenkomst is verlopen.

Meerdere omwonenden: Ja, maar het moet nog steeds lager gemaakt worden.

RV&O verteld dat er nog met volgende groepen wordt gepraat. En dat er met verslaglegging van alle avonden eventueel een aangepast plan opgesteld kan worden.



22-02-2022. 19:00-20:30

RV&O: Ondanks het collegebesluit willen we graag participeren door alle verschillende belangen vanuit de omwonenden tegen elkaar op te wegen. Dit participeren komt uit eigen beweging.

Omwonende vindt niet dat eerdere gesprekken als participatie gezien kan worden. Maar vond het eerdere contact alleen informeren.

RV&O: Zegt dat het nu uitgebreider en beter wordt opgezet, maar dat participeren begint met informeren.

Omwonende heeft het over de Koningsweg en dat er aan deze kant van de weg nog geen hoogbouw staat. Daarom past het niet in het straatbeeld van de Koningsweg.

RV&O: De waarde van de grond is hoog en het moet financieel haalbaar zijn. Hiernaast wil de gemeente veel woningen in het middensegment realiseren. Daarvoor zullen we wel de hoogte in moeten.

Omwonende stelt dat er in de wijk al veel problemen zijn met mensen die op straat parkeren. Ook zullen er in de buurt veel busjes van ZZP'ers geparkeerd staan. Wanneer er 56 woningen bijkomen gaan die hier ook nog allemaal parkeren.

RV&O: Er is een parkeernorm waar we ons allemaal aan moeten en zullen houden. Dit wordt geheel op eigen terrein opgelost. Maar als er een parkeerprobleem is in de wijk zal dat niet worden vergroot door dit plan.

RV&O Verteld over de wensen van andere omwonenden die in de vorige sessie besproken zijn. Dit was de hoogte en het maken van dakterrassen.

Omwonende ziet ook een problemen met het dakterras, maar vooral met de inrit van de parkeergarage. Hierdoor zal geluidsoverlast ontstaan en stank van auto's die blijven staan etc.

Een andere omwonende heeft slechte ervaring met dakterrassen. Hier zullen zich groepjes van asociale mensen vormen.

Omwonende: Ik heb contact opgenomen met de CRK via de mail. Daar werd ik doorgestuurd naar Mevr. de Man, maar dan krijg ik ook niet overal antwoord op.

Ook maakt een omwonende zich zorgen om weerkaatsing van geluid van hockeyballen. Nu hoort hij dit ook al, maar door dit plan te realiseren kaatst het geluid terug en zal hij het nog een keer horen.

Omwonende vraagt of de parkeerkelder afgesloten is.

RV&O: Ja. De kelder is alleen voor bewoners. Op het maaiveld zal ruimte zijn voor bezoekers om te parkeren.

Omwonende is niet blij met groene gevel. Hij heeft er slechte ervaringen mee en denkt dat het tegen gaat vallen en snel lelijk wordt.

RV&O: De haalbaarheid en uitvoerbaarheid zal hier nog voor getoetst moeten worden.

RV&O: In het huidige plan zit dus een parkeerkelder. Uit vorige bijeenkomst bleek dat het weghalen van de kelder en het zakken met 2 bouwlagen tot 5 verdiepingen het grootste probleem (de hoogte) zal verminderen. Dan zal het bouwvlak wel iets uitgebreid worden en de parkeerkelder worden weggehaald. Dit zal bij anderen alleen weer voor problemen kunnen zorgen. We gaan kijken of en hoe we 2 verdiepingen van het hoogste punt af kunnen krijgen.

Omwonende vraagt hoe het zit zonder kelder en wat het weghalen van de kelder zal veranderen aan het plan.

RV&O: Geen kelder = minder bouwkosten = minder woningen nodig om het financieel haalbaar te maken.



Omwonende komt terug op de daktuinen. Hier zal veel geluidsoverlast vandaan komen.

RV&O: Het vervangen van de daktuinen door balkons heeft ook mijn voorkeur. Hiervoor moeten we wel opnieuw naar de welstandcommissie. Met de dakterrassen zijn ze namelijk al akkoord gegaan.

RV&O laat aan de hand van een eerste schets zien hoe het bouwvlak kan worden met 5 verdiepingen. Door het bouwvlak uit te breiden zal het gebouw wel dichterbij de koperwiek gaan komen dan met het huidige plan.

Omwonende vraagt naar de bouw van de parkeergarage. Nu is het plan de kelder tegen de erfgrans aan te leggen. Wanneer hier dan damwanden worden geplaatst zal de begroeiing aan de erfgrans aan de andere kant dan niet allemaal doodgaan?

RV&O: Dit is inderdaad iets waar goed over nagedacht moet worden wanneer een parkeerkelder wordt toegepast.

RV&O vraagt wat iedereen vindt als een alternatief plan met 5 verdiepingen en zonder parkeerkelder wordt uitgewerkt.

Omwonende: "8 is hoog, maar 5 is ook hoog"

Omwonende ziet ook problemen met transport en vrachtverkeer. Vrachtauto's zullen de draai van de Koningsweg het perceel op niet kunnen maken.

Omwonende vraagt hoe en waar het afval verwerkt gaat worden.

RV&O: Wordt (waarschijnlijk) volledig op eigen terrein opgelost.

Omwonende stelt dat er in bijlage van collegevoorstel staat dat er 2 ondergrondse containers op gemeentegrond moeten komen. Hier staat ook in dat de parkeerplaatsen allemaal openbaar toegankelijk moeten zijn.

RV&O: In het huidige ontwerp is de parkeerkelder alleen voor bewoners toegankelijk, de parkeervakken op het maaiveld beschikbaar zijn dan wel openbaar toegankelijk.

Omwonende heeft een vraag over wat toekomstige woningen aan het verkeer gaat veranderen.

RV&O: Er zal samen met de gemeente verder gekeken moeten worden naar de verandering van de verkeerssituatie.

Omwonende: Wordt het eigenlijk huur of koop?

RV&O: De verwachting is dat het allemaal huur zal worden.



23-02-2022. 16:30-18:30

Omwonende is niet van mening dat hoogbouw hier op zijn plaats is. Hij wil graag een beter argument of beredenering van de architect waarom hoogbouw hier wel op z'n plaats is.

RV&O: De gemeente en CRK-commissie vinden het door het de woningnood en de doelgroep verordening een goed plan. De architect vindt het vanaf de Koningsweg in het straatbeeld passen.

Omwonende: Natuurlijk is er vraag naar woningen en weinig mensen hebben moeite met het plan woningen te plaatsen, alleen waarom zo hoog?

Omwonende: Omdat de architect niet uit soest komt weet hij niet dat hoogbouw hier niet op zijn plaats is. Een groen gevaarte is namelijk geen plan, maar een oorlogsverklaring aan de buurt.

RV&O: De hoogte is mede afkomstig uit het nodige aantal woningen om het financieel haalbaar te maken. Het maken van woningen in het duurdere segment past niet binnen de woonvisie van de gemeente.

Omwonende: Valt het binnen midden of goedkope huur.

RV&O: Hiermee mikken we op midden.

Omwonende: Wie is er straks eigenaar van het gebouw?

RV&O: Als het financieel haalbaar is houden we het zelf in bezit.

Omwonende: Zijn jullie nu al eigenaar van de grond?

RV&O: Nee, wij hebben te maken met een externe grondeigenaar.

Omwonende: Is de groene gevel wel te financieren voor de toekomstige huurders? En kan dit dan wel goed onderhouden worden?

RV&O: Dit is uiteindelijk aan de verhuurder om te onderhouden. Vooral wanneer wij zelf niet de eigenaar blijven is dat wel iets om mee te nemen.

Omwonende: Transformatie is elders wel een mogelijkheid, waarom hier niet? Dit lijkt hem goedkoper en makkelijker haalbaar te krijgen.

RV&O: Hier hebben we wel naar gekeken, maar daar komen we niet mee uit.

RV&O: Door de participatieavonden van de afgelopen dagen ben ik weer opnieuw aan het denken gegaan om er een paar lagen af te halen. Maar daarvoor moet ik wel ergens anders compenseren om het haalbaar te krijgen. We willen het wel hoe dan ook op het middensegment richten.

Omwonende: Dus jullie richten je op jongeren?

Omwonende: Van mij mag je er wel duurdere woningen maken.

RV&O: Zelfs als we woningen in het duurdere segment realiseren moeten we voldoen aan de eisen in de doelgroepenverordening. En nee, middensegment is niet hetzelfde als jongeren.

RV&O: uit alle participatie-sessies tot nu toe blijkt het grootste struikelpunt de hoogte en de inrij in andere tuinen/woningen. Maar er komen veel verschillende belangen bij kijken, iedereen wil wat anders.

Omwonende stelt dat zij de belangrijkste zijn en dat de gemeente hen moet beschermen.

RV&O: De gemeente heeft meerdere belangen.

Meerdere omwonenden stellen dat zij geen reactie krijgen van de gemeente Soest. Men zit met onbeantwoorde vragen.

RV&O: Gister ging het ook over de dakterrassen waar veel mensen problemen mee verwachten. Daarom wordt er nu opnieuw gekeken of het tóch balkons kunnen worden toegevoegd.



Omwonende: Zijn zonnepanelen niet een goed idee voor op het dak in plaats van daktuinen.

RV&O: Er zullen hoe dan ook zonnepanelen geplaatst moeten worden om aan de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) berekeningen te voldoen. Ook als er daktuinen worden toegepast.

RV&O verteld waarom de kelder zo duur is en dat dit leidt naar meer woningen. Want hoe hoger de bouwkosten zijn hoe meer woningen er nodig zijn om het financieel haalbaar te krijgen. Door de parkeerkelder weg te halen zal minder volume nodig zijn, waardoor het gebouw minder hoog hoeft te worden. Er wordt een eerste schets laten zien van het bouwvlak met begane grondvloer met 5 verdiepingen is zonder parkeerkelder. Hierbij is het natuurlijk nog steeds vereist om parkeren op eigen terrein op te lossen.

Omwonende komt terug op de dakterrassen. Dit zal voor geluidsoverlast zorgen.

RV&O: Ja dit is een belangrijk punt waar we de afgelopen sessies meer zorgen over hebben gehoord. Er zal nagedacht worden over een optie met balkons.

Omwonende: Het plan is te hoog. Laten we eens nadenken wat er ook voor de omwonenden acceptabel is.

RV&O: Daarom zijn we ook op zoek naar een middenweg. Als we het minder hoog maken moeten we op groter oppervlak bouwen.

Omwonende: Geeft aan dat hij graag zou willen zien hoe alternatieve plannen eruitzien wanneer die verder zijn uitgewerkt.

Omwonende: stelt dat de waarde van de huizen hier zal dalen met 1 of 2 ton per woning. Is het geen mogelijkheid dat de buurtbewoners geld inzamelen om het aantal nodige woningen (dat nodig is om het financieel voor elkaar te krijgen) omlaag te brengen. Zodat de woningen in de buurt meer waarde behouden.

Omwonende: De extra parkeerplaatsen en bezoekers zullen voor meer verkeersstroom zorgen. Zorgt dit niet voor onveilige situaties in het verkeer?

RV&O: Het huidige pand is best groot. Hierdoor zit al heel veel verkeersbeweging op de huidige functie. Dit blijft nagenoeg gelijk, maar dat is een terecht punt waar met de gemeente naar gekeken zal worden.

Een omwonende heeft gehoord dat er momenteel vleermuizen op de planlocatie zitten. Wat brengt dit met zich mee?

RV&O: Daar moeten we in dat geval met de ecooloog een gepaste oplossing voor zoeken. In september zijn er geen vleermuizen gevonden. Hier wordt later nog een keer naar gekeken.

Omwonende: krijgen we nog antwoord met iets van een andere opstelling?

RV&O: We zijn bereid een nieuw plan te maken maar we moeten eerst de gesprekken verwerken en kijken of nieuwe plannen (financieel) haalbaar zijn. Aan de hand daarvan bepalen we of er daadwerkelijk een ander plan uitgewerkt zal worden. We hebben nog 2 sessies nodig om iedereen die zich heeft aangemeld gesproken te hebben. De informatie moet even bezinken.



23-02-2022. 19:00-20:15 (via Microsoft-teams)

Omwonende: Hoeveel appartementen en parkeerplaatsen komen er in totaal?

RV&O: 56 appartementen met 68 parkeerplaatsen.

Omwonende: komen er zonnepanelen op het dak?

RV&O: Ja, die komen er. Dit zal nodig zijn voor het halen van de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) berekening.

Omwonende: Dus eigenlijk is het voor de mensen die in een appartement van 45m<sup>2</sup> wonen verboden om een 2<sup>e</sup> auto te nemen?

RV&O: Dit zijn gemiddelden en dit wordt landelijk en gemeentelijk bepaald.

RV&O: Uit de voorgaande bijeenkomsten blijkt dat de hoogte het grootste probleem is.

Omwonende: hoe groot is de kans dat je het plan nog gaat aanpassen?

RV&O: Groot. We gaan de opgehaalde gegevens van participatie verwerken en aan de hand van de haalbaarheid wordt gekeken hoe we de wensen het beste na kunnen leven.

RV&O: Door de parkeerkelder weg te laten vallen veel kosten weg. Dit scheelt dan weer in de nodige opbrengst om het financieel haalbaar te maken. Hierbij wordt de eerste schets laten zien van het bouwvlak zonder parkeerkelder en 5 verdiepingen boven de begane grond. De parkeerbehoefte wordt alsnog op eigen terrein opgelost.

Omwonende: Jullie willen niet op het noordelijke stuk van het perceel bouwen om het uitzicht van de bewoners van Koningsdael niet te beperken. Maar waarom is hun uitzicht dan zo veel waard?

RV&O: Dit is een goed om over na te denken.

Omwonende: U wist dat hier een hoop gedoe over zal komen. Het kost jullie allemaal heel veel geld om het te veranderen, maar weet u wel hoeveel dit de mensen in de omgeving kost omdat de woning minder waard wordt.

Omwonende: De gemeente moet beseffen dat wij in de omgeving de gemeente zijn.

RV&O: Wij hebben tot nu toe niet de mogelijkheid gezien de kelder weg te halen, aangezien dit in eerdere plannen juist een oplossing heeft geboden. Er zal nu gekeken worden om alle nodige parkeervakken op het maaiveld te realiseren.

Omwonende: Ze (CRK) kunnen met hem geen plannen of gespreksnotities delen. Hij stelt dat er een schimmenspel wordt gespeeld. Als je informatie opvraagt duurt het lang, is het incompleet en als je dan informatie krijgt roept het weer vragen op.

Omwonende: "nogmaals voor de notulen. Ik vind 8 hoog, maar 5 ook hoog".

Omwonende: Dus we hebben een afspraak dat een nieuw plan wordt uitgewerkt?

RV&O wil duidelijk maken dat er geen afspraak is gemaakt voor het uitwerken van een ander plan. Alle input wordt meegenomen en er wordt aan de hand daarvan gekeken wat wel of niet uitgewerkt wordt.

Omwonende: Dus de enige toezegging die u nu doet is dat u bij ons terugkomt?

RV&O: Ja, dit komen we sowieso.

Omwonende: weet u wanneer u hiermee bij ons terug kan komen?

RV&O: Nee nog niet, maar wel zo snel mogelijk. Want dit wordt voor de grondeigenaar alleen maar duurder en moeilijker. Hoe langer het duurt, hoe moeilijker het wordt het financieel haalbaar te maken. Dit komt door steeds duurdere bouwkosten. Om dat te kunnen bekostigen moet (in het geval van vertraging) nog meer massa komen.

RV&O: Wij denken over een aantal weken bij jullie terug te komen (schatting van een maand).



24-02-2022. 16:30-17:30 (via Microsoft-teams)

Omwonende: De architect heeft bepaald dat een hoogteaccent op zijn plaats is. Maar hoe heeft hij besloten er 8 verdiepingen van te maken?

RV&O: Dit begint bij de doelgroepenverordening. Er is veel behoefte aan woningen in het middensegment. Er zijn meerdere ontwikkelaars mee bezig geweest die het plan niet haalbaar hebben bevonden. In de huidige situatie mag het iets hoger dan wat het nu is. Maar door het iets verder van de koperwiek af te halen zijn we wat meer de hoogte in gegaan.

Omwonende: Waarom zijn het 8 verdiepingen en niet bijvoorbeeld 6?

RV&O: We zijn eerste bezig met ophalen van meningen en belangen uit de buurt, daarna wordt gekeken naar andere haalbare plannen met minder hoogte.

Omwonende: Zorgen de dakterrassen niet voor te veel geluidsoverlast?

RV&O: Hier hebben we al veel mensen over gehoord. Wij dachten eerst dat het mee zal vallen. Wat zou kunnen is dat we de dakterrassen weghalen en in plaats daarvan balkons toevoegen. De gemeente was wel enthousiast over de dakterrassen, maar door twijfels vanuit de buurt gaan we wel alternatieve opties met onderzoeken.

Omwonende: De beelden die nu getoond worden zijn nog erg summier. Ik kan nog geen goed beeld vormen van hoe de inkijk zal zijn.

RV&O: Dat klopt, dat is ook nog niet ver genoeg uitgewerkt. Maar dit wordt verder uitgewerkt nadat er meer opmerkingen zijn verwerkt. Wij weten nu ook nog niet precies hoe alles ingedeeld wordt.

Omwonende: Wat zijn de eisen voor de afstand tot andere woningen voor het realiseren van 8 verdiepingen? Aangezien het aan andere woningen grenst.

RV&O: Het moet ruimtelijk en stedenbouwkundig passen. Dit wordt getoetst door de gemeente. Er zijn geen harde eisen of regels voor, zolang het qua parkeren en ruimtelijk "past" kan het goedgekeurd worden.

Omwonende: Ik snap de hoogteaccenten niet. Maar los hiervan, is er nagedacht over de verkeerssituatie?

RV&O: Hierbij gaat het niet om de aansluiting met de Koningsweg. Maar in de huidige situatie is de verkeerssituatie gericht op kantoor. Hier zal niet veel op uitgebreid worden. Dus in de theorie zal het niet erger worden dan waar het voor berekend is. Maar mede door zorg van de omwonenden wordt er alsnog met de gemeente gekeken naar hoe dit veilig uitgevoerd kan worden.

RV&O laat op beelden zien wat de huidige situatie is en hoe de huidige plannen hier verandering in aanbrengen. Daarna wordt uitgelegd wat kan gebeuren als de parkeerkelder eruit wordt gehaald en het gebouw wordt verlaagd naar 5 verdiepingen. Dit wordt uitgelegd aan de hand van de schets.

Omwonende: Als de parkeergarage wordt weggehaald komt er toch een parkeerprobleem in de wijk. Al helemaal met alle bezoekers die er ook nog bijkomen.

RV&O: Al het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. De parkeernormen zijn inclusief bezoekers.

Omwonende: Het oude kantoorpand is inderdaad oud en het transformeren naar woningen is goed. Maar om terug te komen op het dakterras. Is het niet goed op het gehele dakoppervlak te gebruiken voor zonnepanelen.

RV&O: Hier wordt nog verder naar gekeken, maar zonnepanelen moeten hoe dan ook worden toegepast om aan de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) berekening te voldoen.



Omwonende: Hoeveel minder woningen komen er minder met het alternatief van 5 verdiepingen?

RV&O: Dit weten we nog niet exact. Dit wordt nog berekend. Of het aantal woningen omlaag gaat is niet zeker, maar het wordt in dat geval wel minder hoog.

Omwonende: Hoe ziet de planning er nu uit?

RV&O: We gaan eerst alle gesprekken met omwonenden verwerken en kijken of het alternatieve plan verder uitgewerkt kan worden.

Omwonende: In het kader van de notulen. Ik vind 5 ook nog te hoog.

Omwonende: Kelder eraf, PV op het dak, balkon aan de koningsweg en het gebouw volgt de bocht, tikkie lager. Helemaal goed.

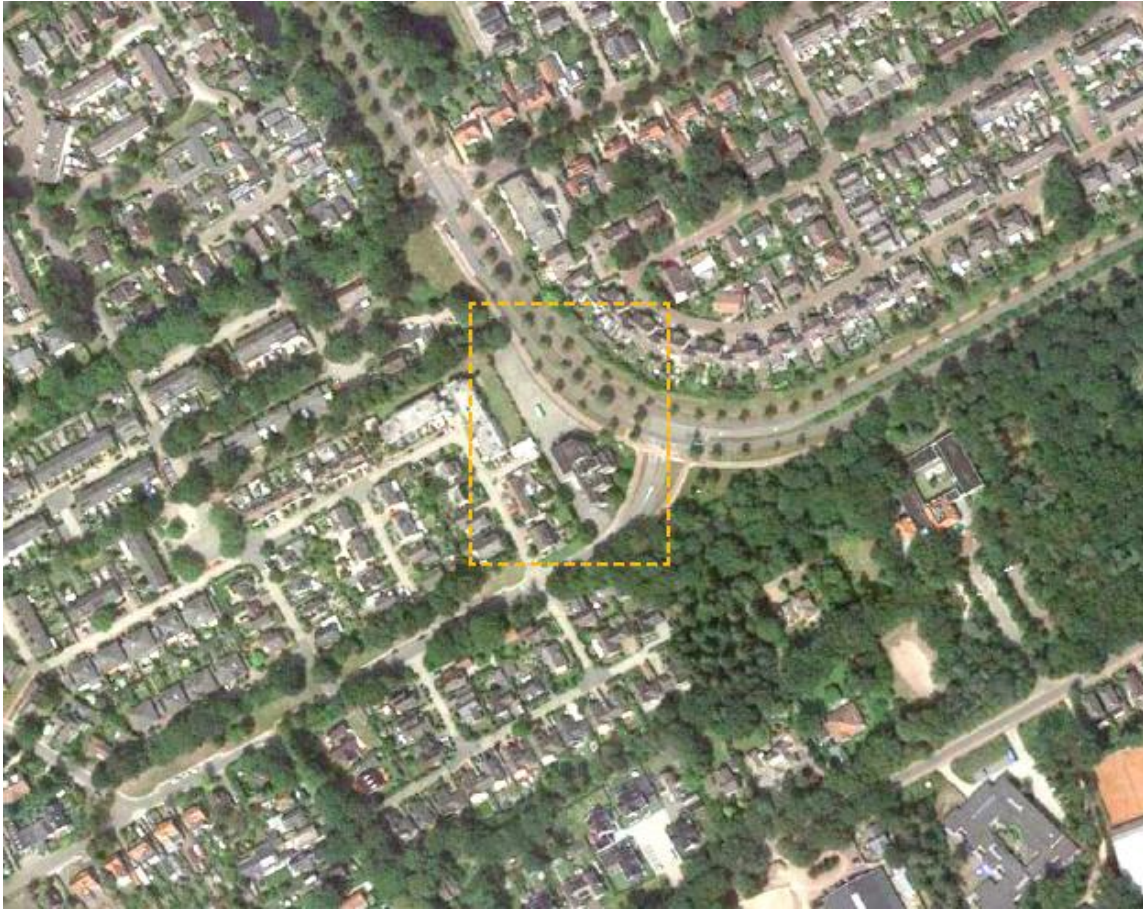


# Participatieavond

## Koningsweg 1 te Soest

1. Inleiding
2. Bestaande situatie
3. Het plan
4. Hoogtes en afstanden t.o.v. omliggende bebouwing
5. Straatprofiel
6. Referenties
7. Bezonningsstudie
8. Afsluiting & vragen

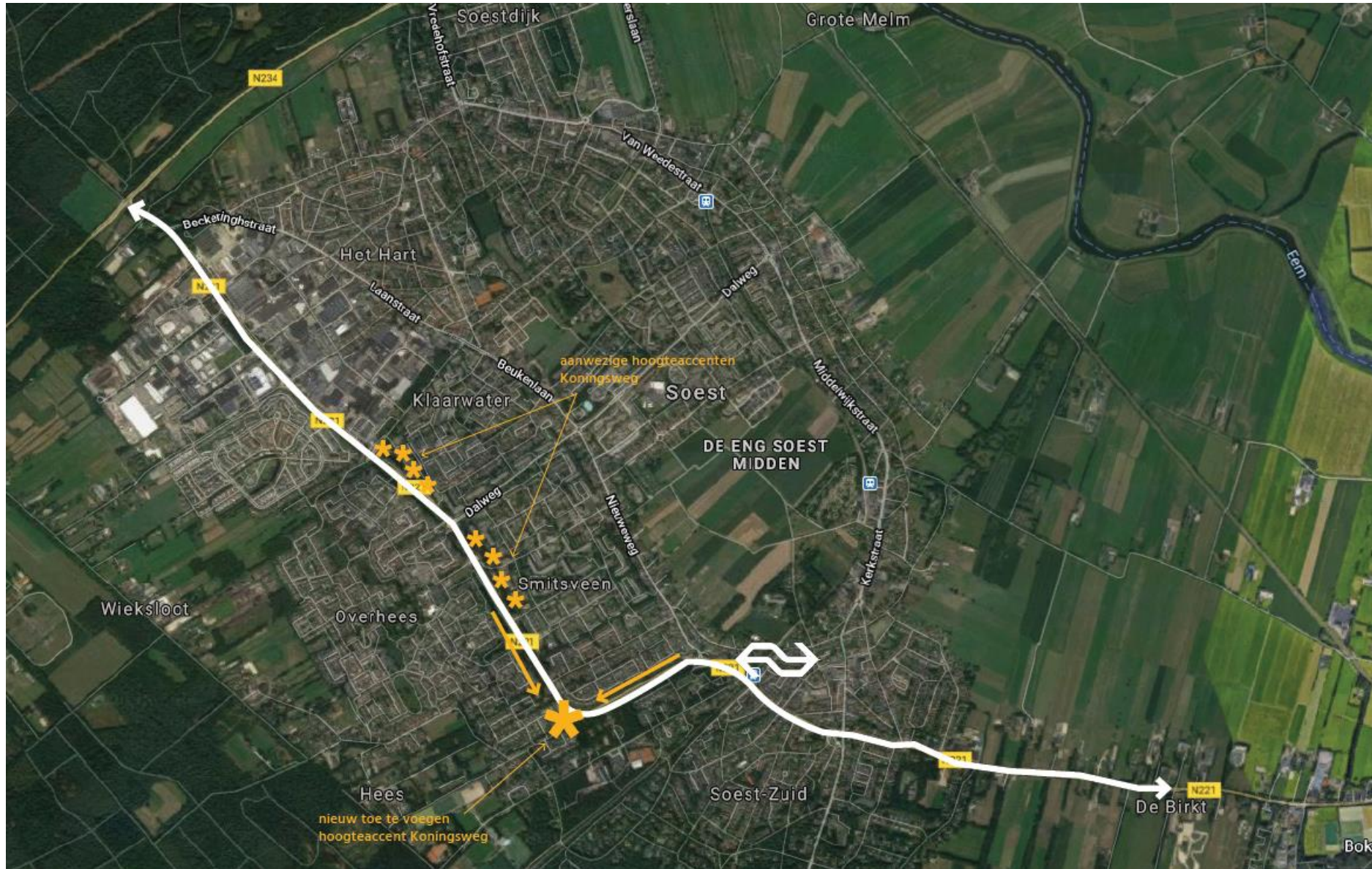
Onderhavige presentatie is het vervolg om te komen tot een gedegen **participatie** voor een gebiedsontwikkeling gelegen aan de Koningsweg 1 in Soest.

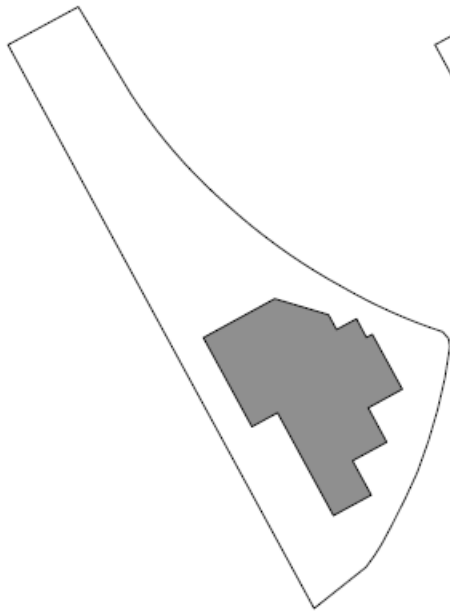




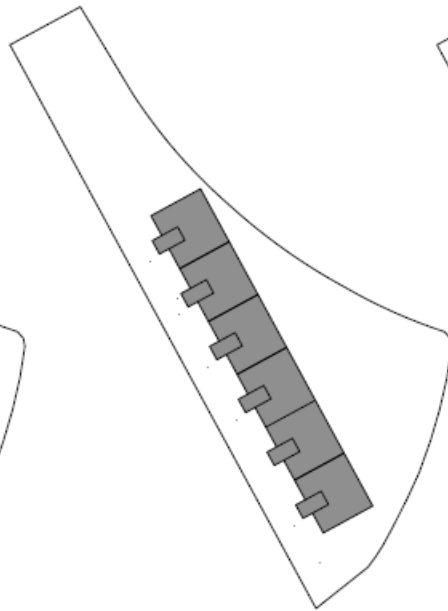
**2. Bestaande situatie**



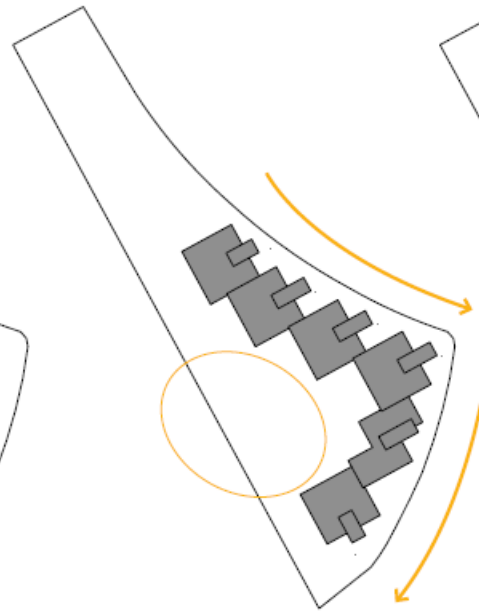




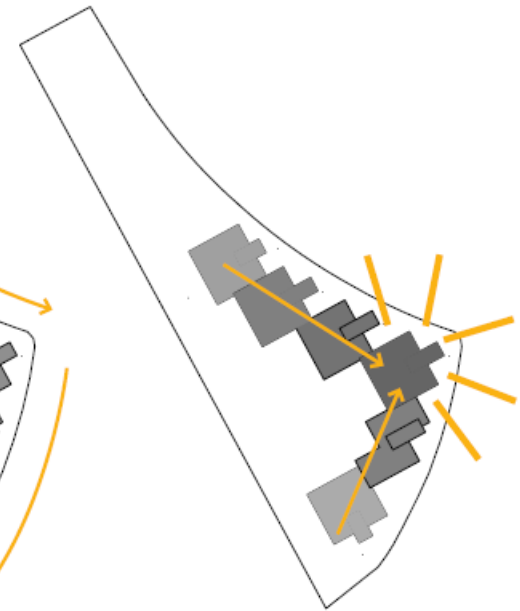
bestaande situatie



nieuw programma toevoegen

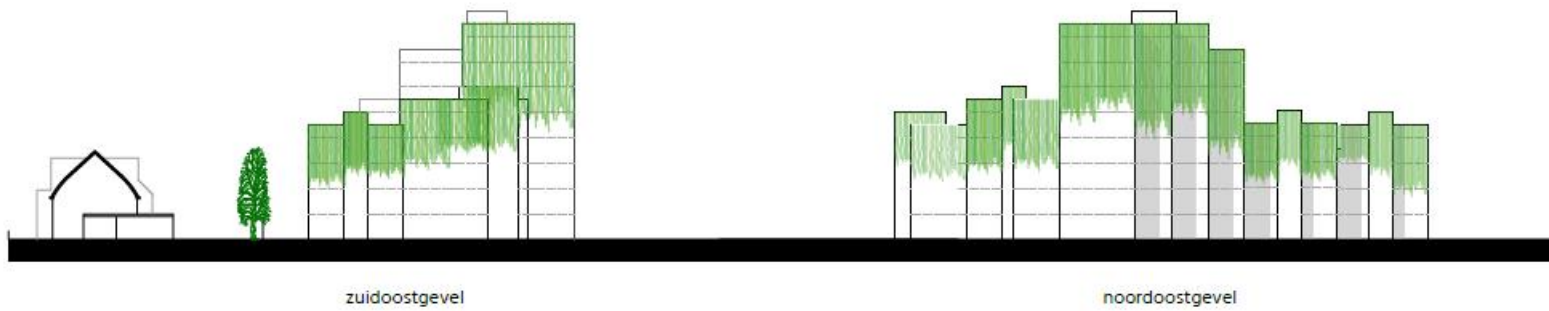


voegen naar omgeving meebewegen



toevoegen hoogteaccent

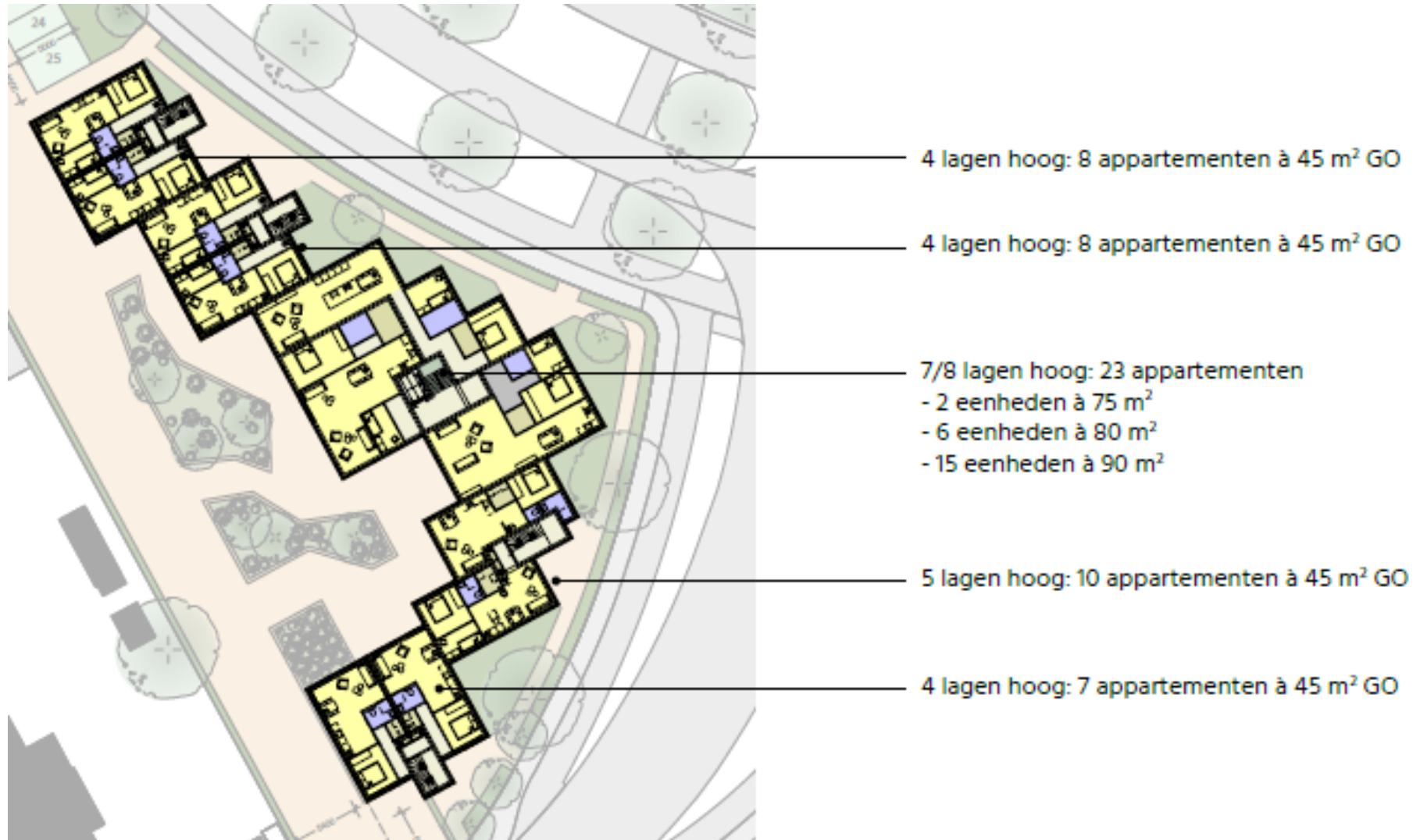
# Concept



## 3. Het plan

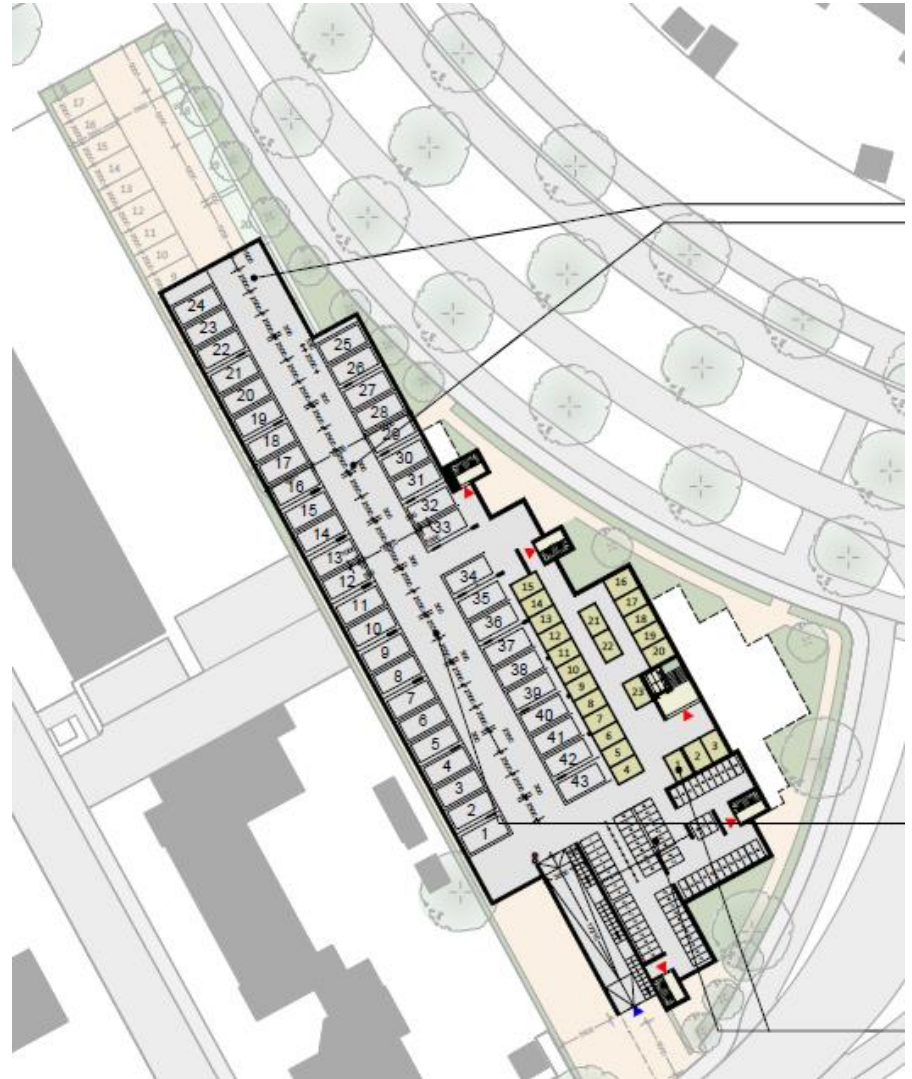


**3. Het plan**



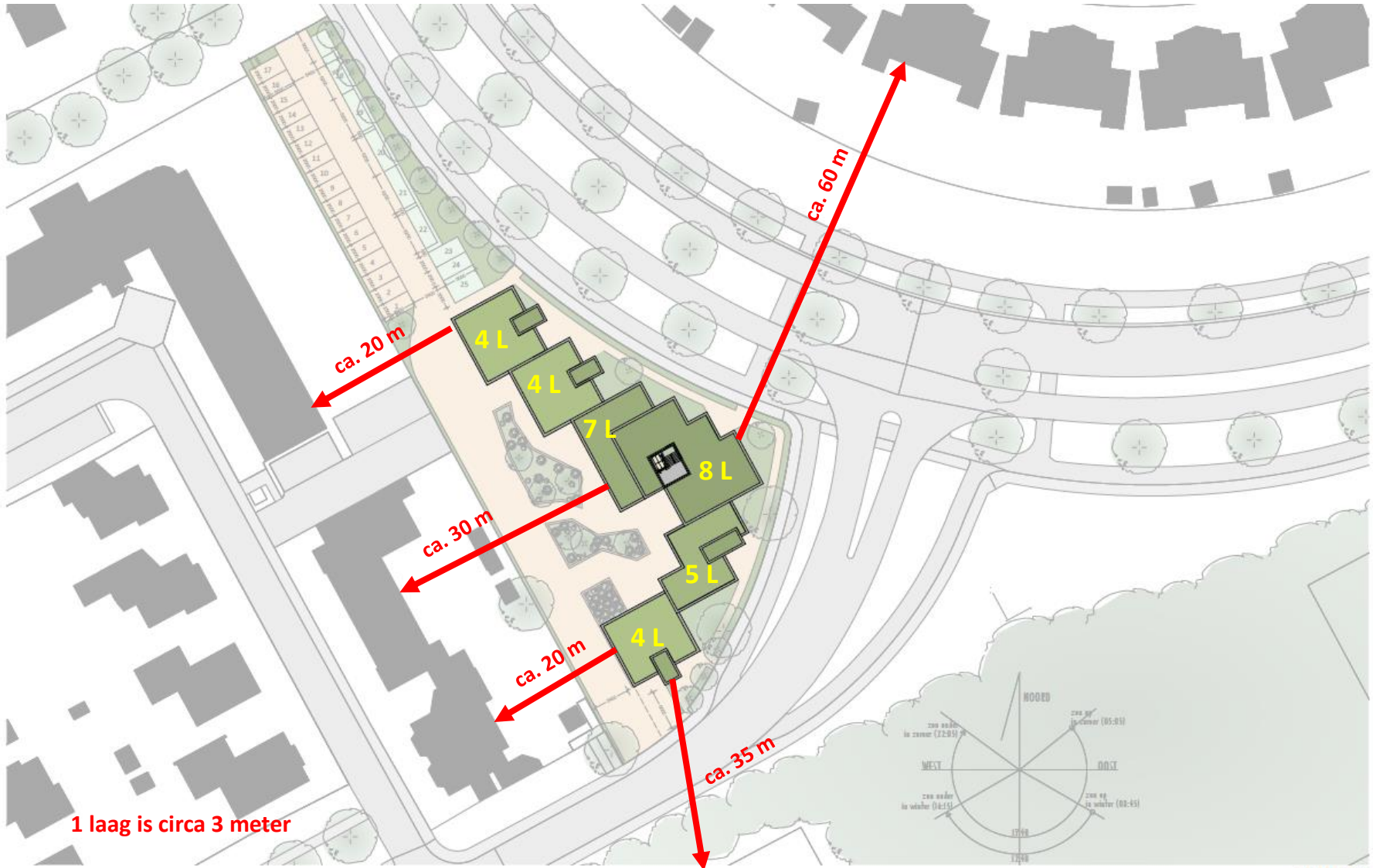
## 3. Het plan

25 parkeerplaatsen op maaiveld & 43 parkeerplaatsen in kelder





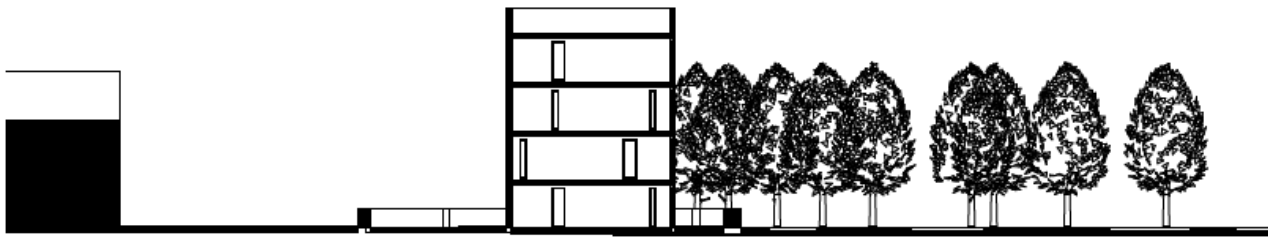




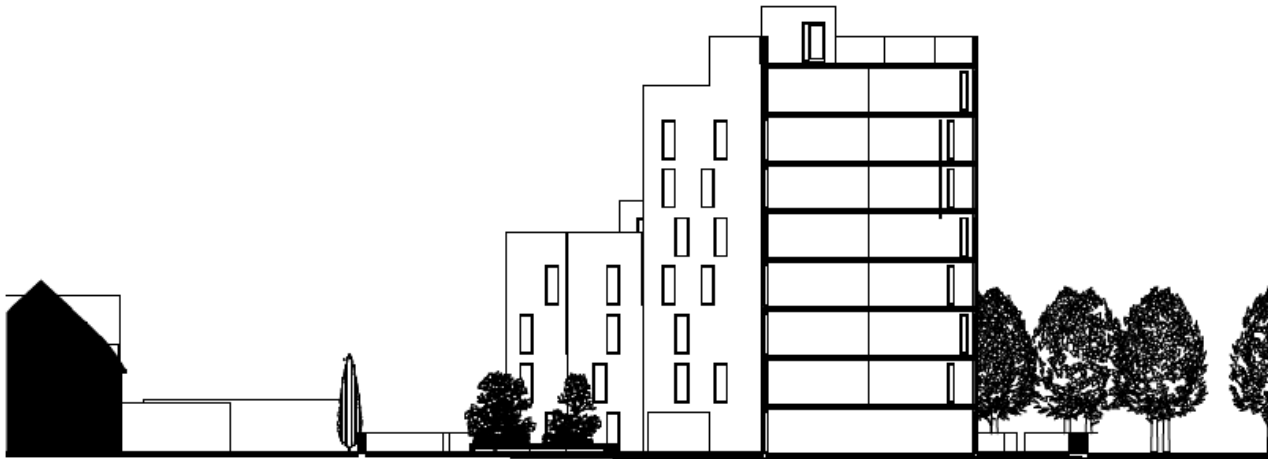
1 laag is circa 3 meter

schaal 1:500

#### 4. Hoogtes en afstanden t.o.v. omliggende bebouwing



C-C



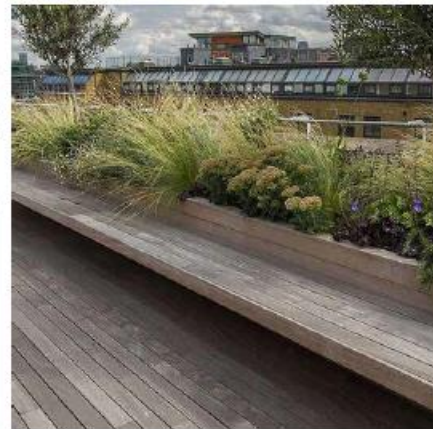
B-B



A-A



5. Straatprofiel

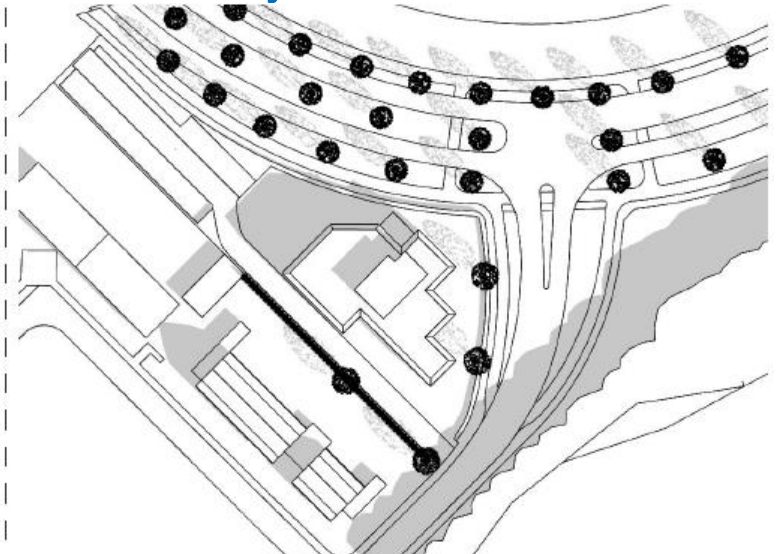


## 6. Referenties

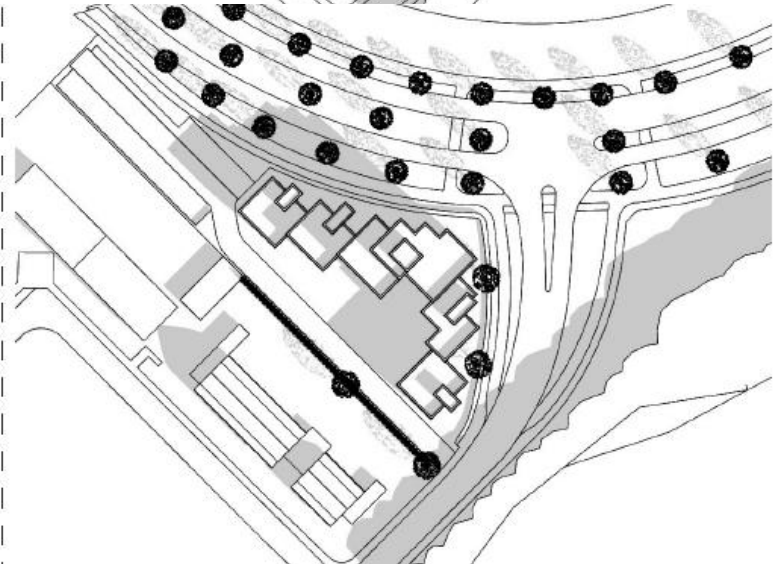
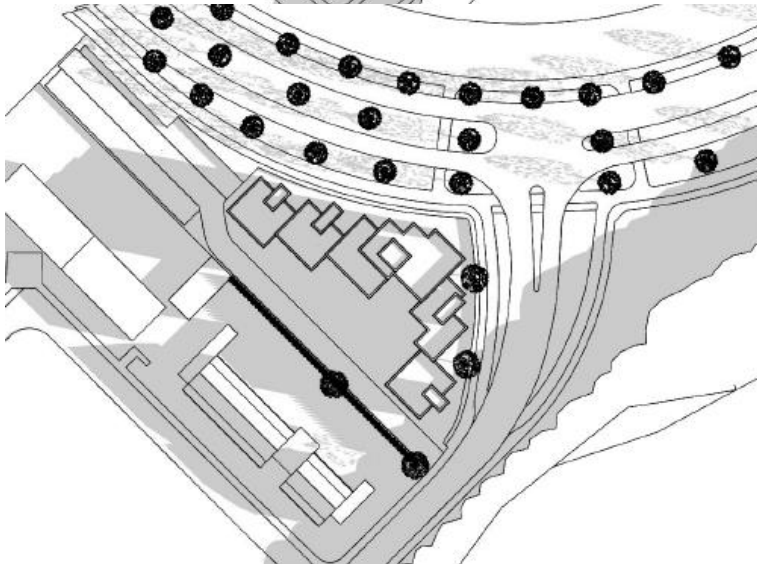
21/3 - 09:00  
Wintertijd

21/3 - 11:00  
Wintertijd

Bestaande  
situatie



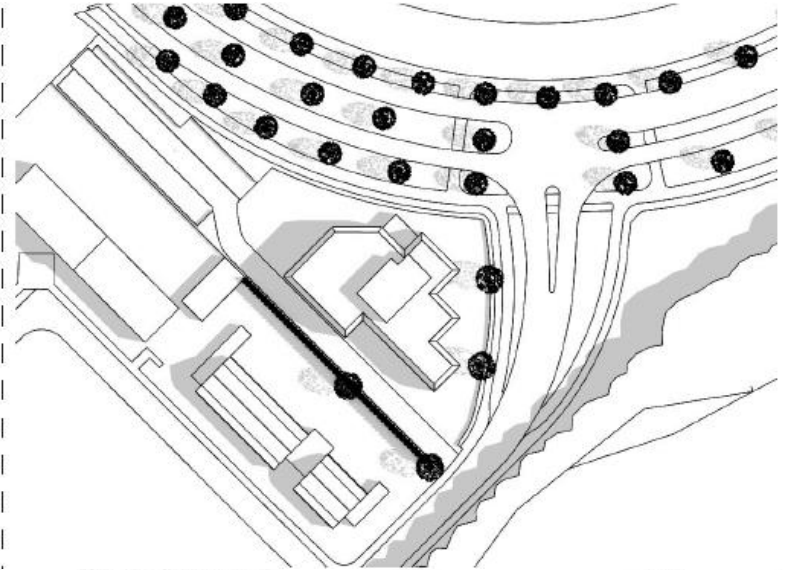
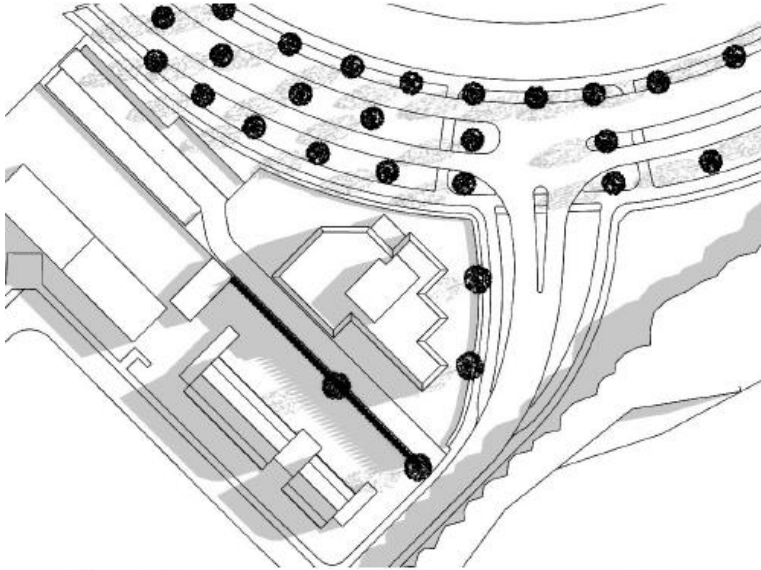
Nieuwe  
situatie



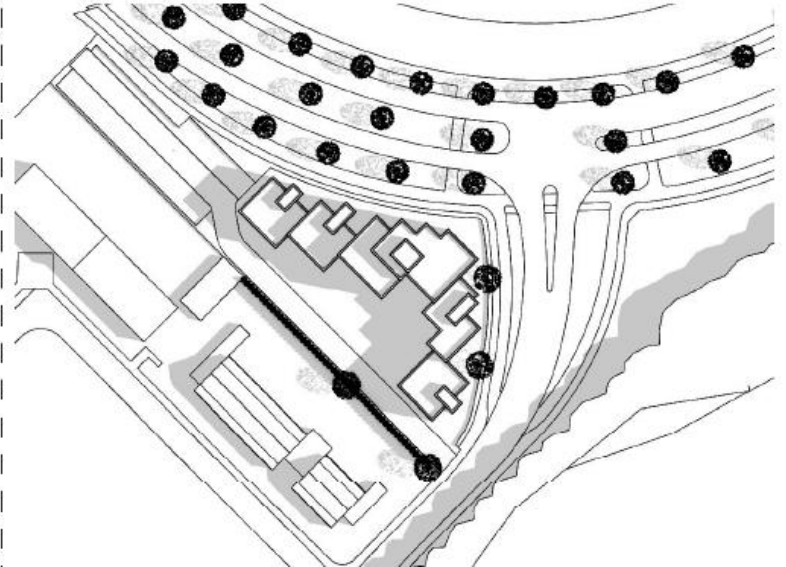
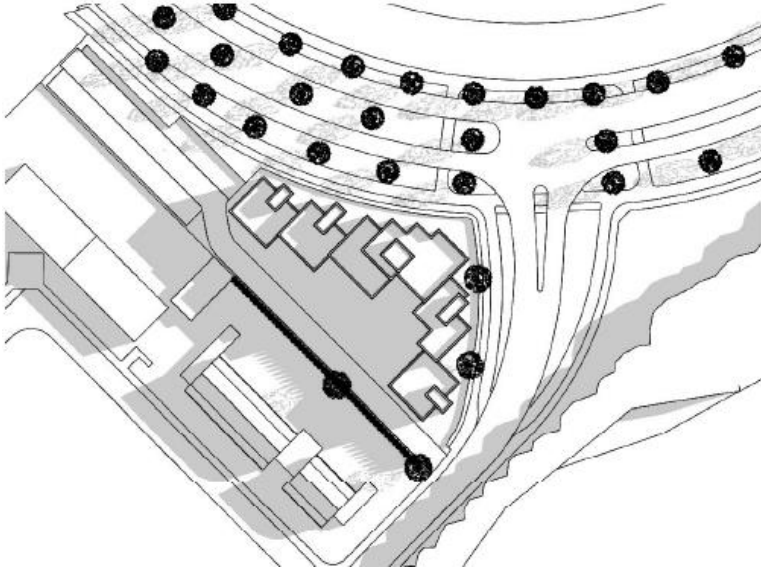
21/6 - 09:00  
Zomertijd

21/6 - 11:00  
Zomertijd

Bestaande  
situatie



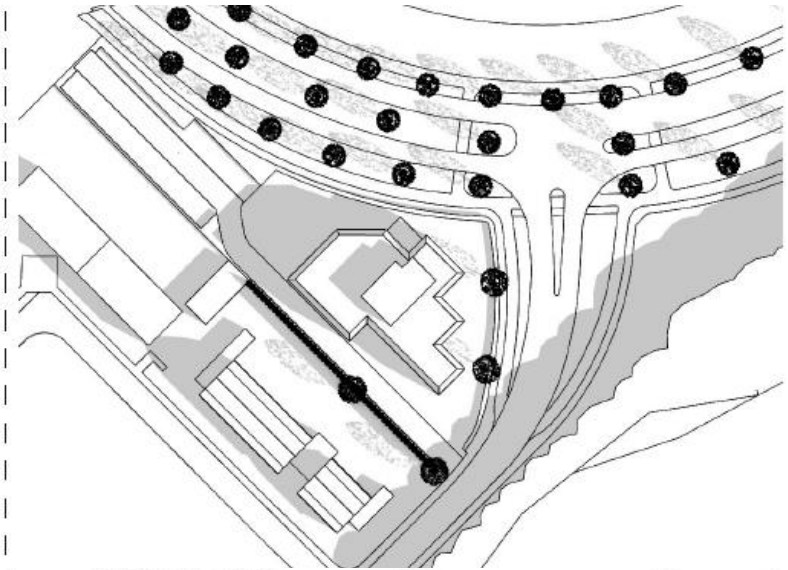
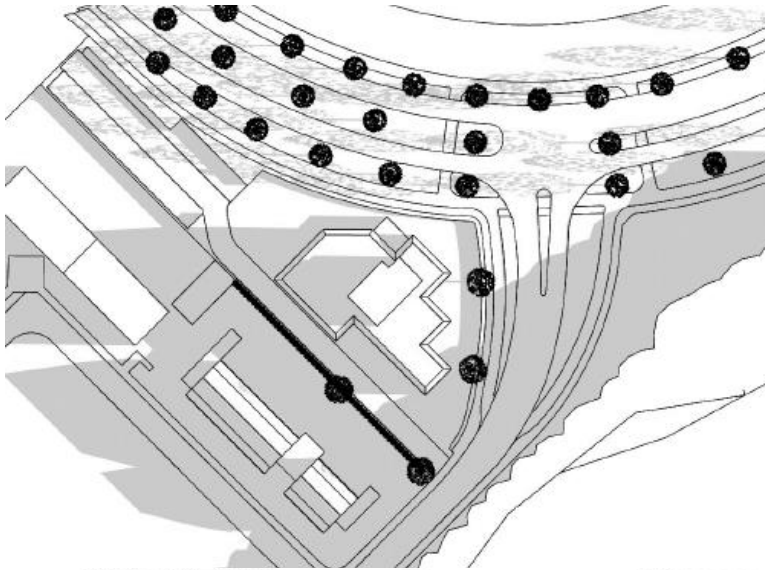
Nieuwe  
situatie



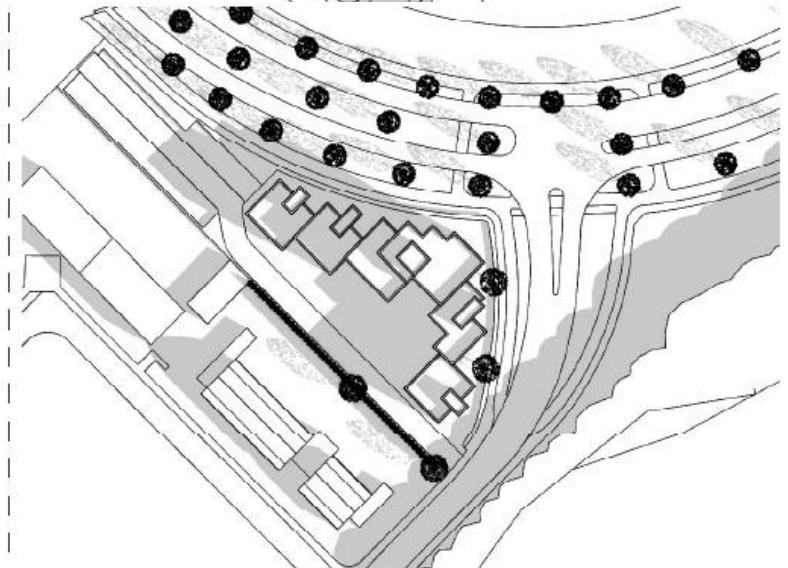
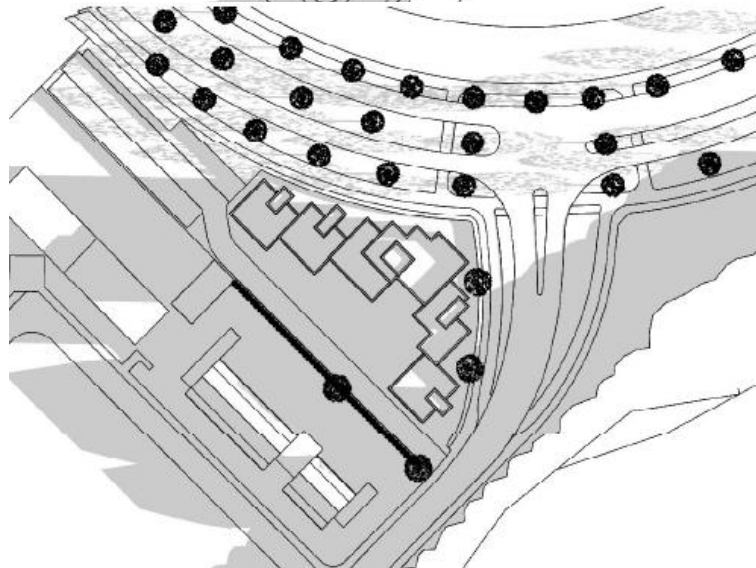
21/9 - 09:00  
Zomertijd

21/9 - 11:00  
Zomertijd

Bestaande  
situatie



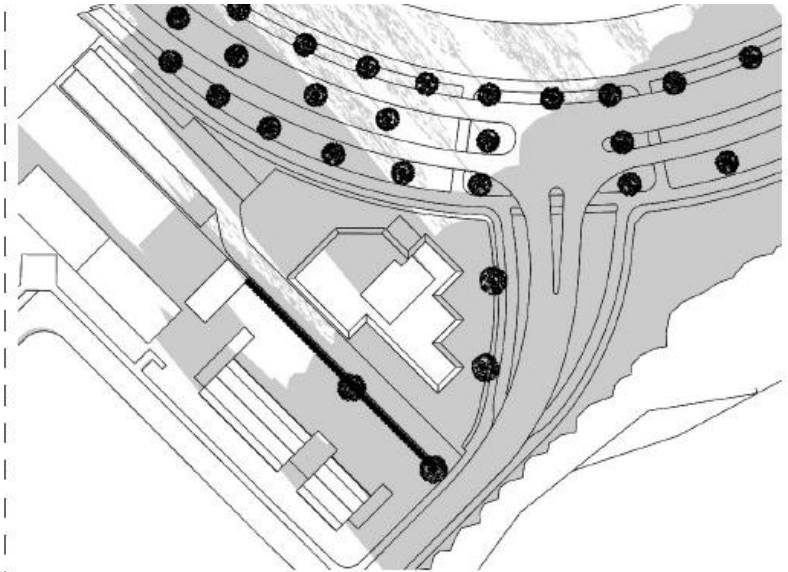
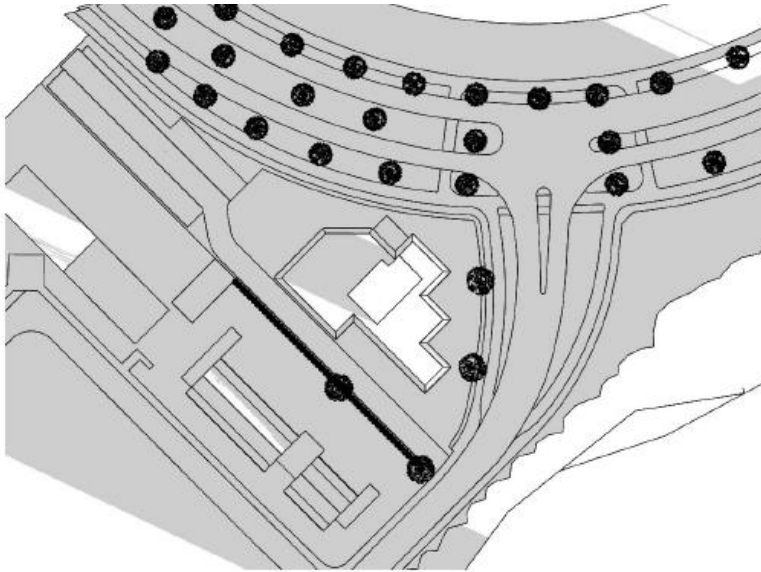
Nieuwe  
situatie



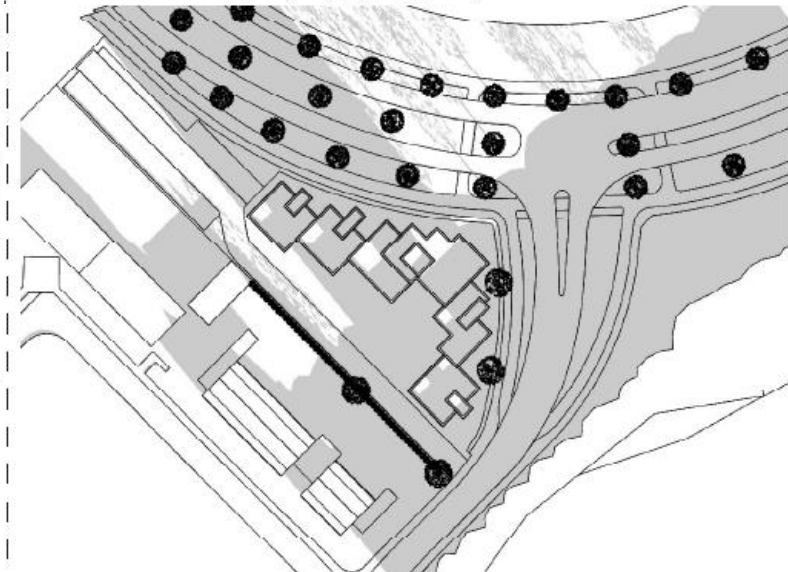
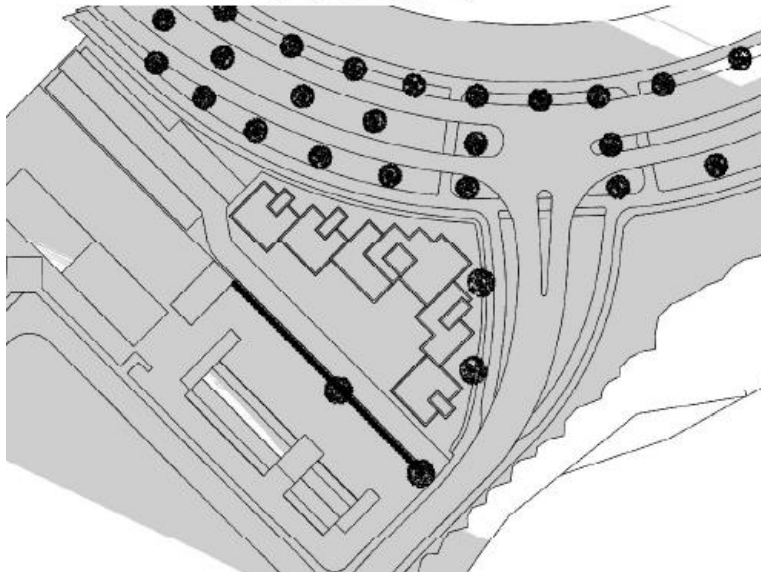
21/12 - 09:00  
Wintertijd

21/12 - 11:00  
Wintertijd

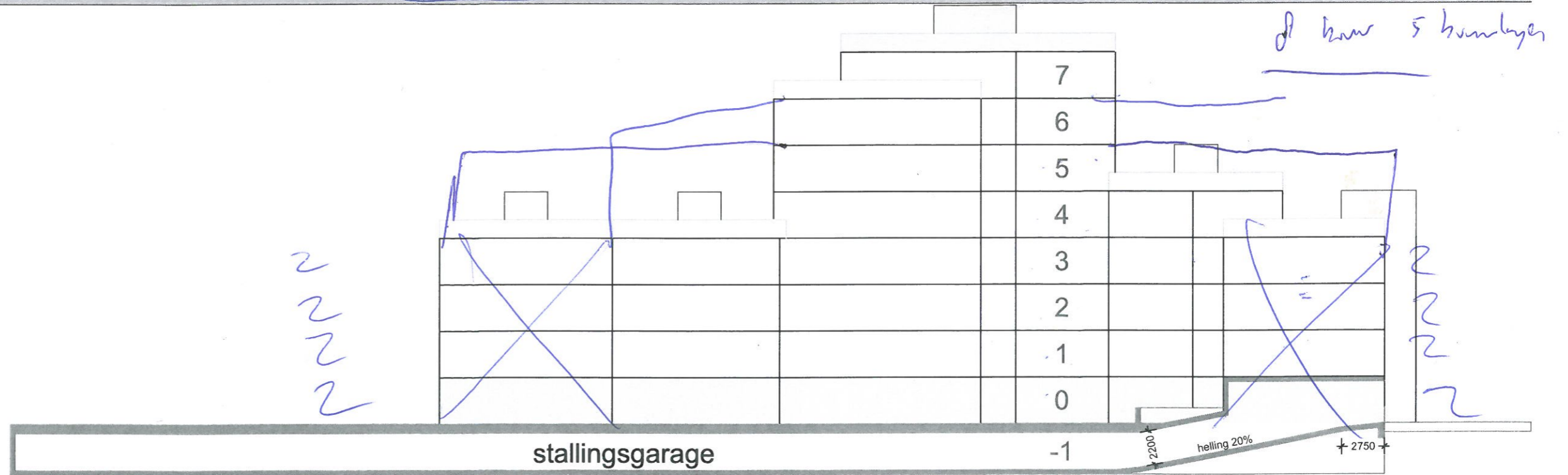
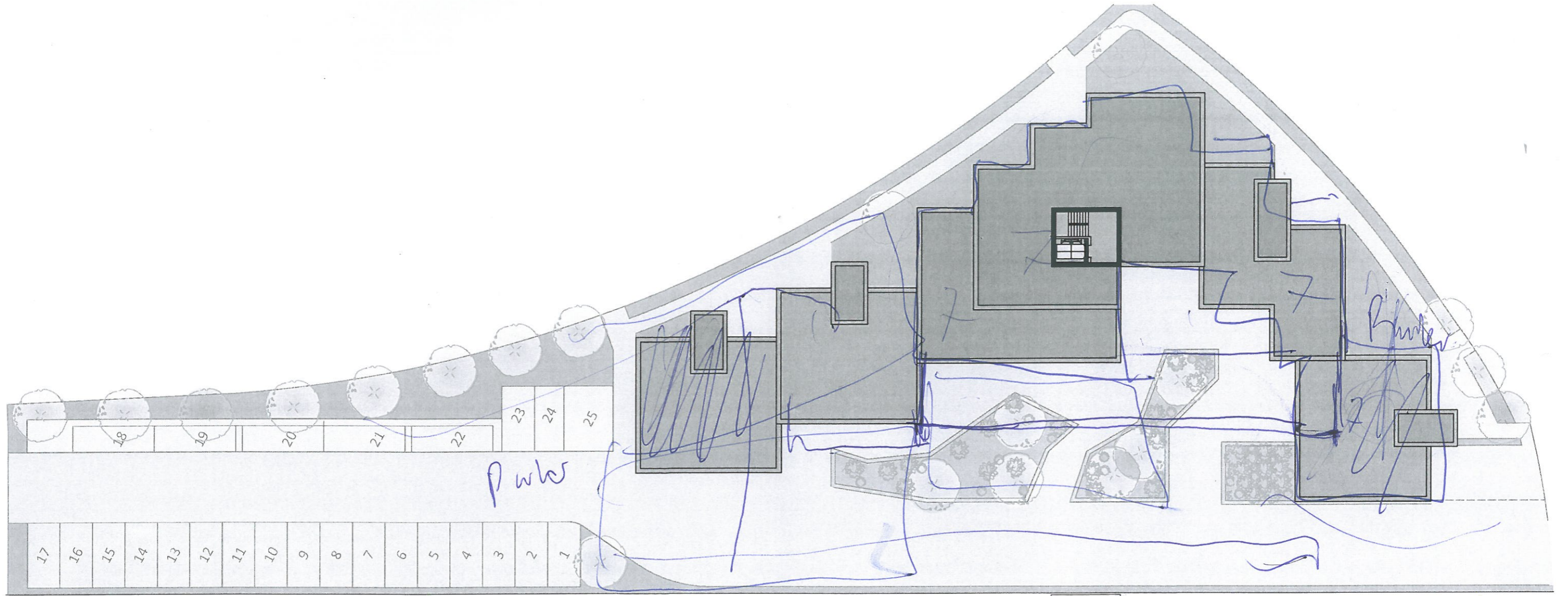
Bestaande  
situatie



Nieuwe  
situatie



Bedankt voor uw aanwezigheid



- 16

5 verdiepingen

