



Verslag draagvlaktoets dd. 11 juli 2015 inzake nieuwbouwplan Beukenlaan 3A/Chalanhof.

Van: L.B. Rademaker-Besselsen

De volgende bewoners hebben een uitnodiging ontvangen:

- Beukenlaan 2 – 14
- Beukenlaan 3 – 11
- Chalanhof 100 – 108
- Chalanhof 103 – 119
- Chalanhof 120 – 130

Mevrouw Odile de Man is namens de gemeente Soest aanwezig.

In totaal zijn er circa 45 genodigden aanwezig. Via een intekenlijst zijn gegevens achter gelaten voor eventuele verdere informatie.

Opening:

Frank Rademaker opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen van harte welkom. Aan de hand van een presentatie worden de omwonenden geïnformeerd over het nieuwbouwplan. Frank licht toe dat het plan dat nu gepresenteerd wordt alle afdelingen van de gemeente Soest heeft doorlopen en dat alle afdelingen goedkeuring hebben verleend (te denken valt aan: brandveiligheid, verkeer, milieu etc.) Na de presentatie is voldoende ruimte voor het stellen van vragen.

Allereerst volgt een introductie over RV&O en overzicht van reeds gerealiseerde projecten.

Situatie oud:

In de huidige situatie is een autobedrijf gevestigd te midden van een bestaande woonwijk. De bebouwing aan de Beukenlaan is aan de oneven kant veelal jaren '30. De eengezinswoningen aan de overkant (de even kant van de Beukenlaan) zijn gebouwd in 1975. De woningen aan de Chalanhof zijn gebouwd in de jaren '90 maar met een jaren '30 bouwstijl.

Situatie nieuw:

In de nieuwe situatie zal het bedrijfspand geheel gesloopt gaan worden. In ruil hiervoor komen alleen woonhuizen terug. Aan de Beukenlaan zal een vrijstaande woning gebouwd gaan worden met garage, deze zal als enige ontsluiting hebben via de Beukenlaan. De eengezinswoningen die meer achter op het terrein gebouwd gaan worden, zullen ontsluiting krijgen via de Chalanhof.

De woningen worden tevens in de jaren '30 bouwstijl gerealiseerd. Te denken hierbij valt aan een overstekende kap, traditioneel metselwerk en erkers aan de voorzijde. Het plan sluit dus aan bij de uitstraling van de woningen aan de Chalanhof.

Programma:

Het plan omvat 1 vrijstaande woning, 4 hoekwoningen en 9 tussenwoningen (waarvan 6 sociale woningbouw).

Parkeernorm:

Er wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Soest. De 10 parkeerplaatsen die momenteel extra zijn gerealiseerd aan de Chalonhof (tegenover de nummers 103-119) worden in het nieuwe plan weer meegenomen. De parkeernorm eist 22 parkeerplaatsen voor het nieuwe plan, hier voegen wij zoals op de nieuwe situatietekening te zien is, 10 parkeerplaatsen aan toe. In totaal realiseren wij 33 parkeerplaatsen (dus boven de gestelde norm).

Ontwerp:

De architect, (Goran Zickovic) vertelt ook eerst iets over zijn eigen werk en geeft daarna een toelichting over het ontwerp.

Concept planning:

Vaststelling ontwerp + buurt informeren: juni – augustus 2015

Bestemmingswijziging/omgevingsvergunning indienen: augustus 2015 – februari 2016

Start verkoop: februari – april 2016

Start bouw: tweede kwartaal 2016

Vragen:

We vatten de meest gestelde vragen per categorie samen:

- Terrein:

- Hoe wordt het niveauverschil in het terrein opgelost? Welke hoogte wordt aan gehouden? De kant van de Beukenlaan?
- Worden er damwanden geplaatst achter de tuinen van de patio-woningen in verband met het niveauverschil?
- De openbare parkeerplaatsen die nu gesitueerd zijn aan de Chalonhof (tegenover 103-119) worden herplaatst binnen het nieuwe terrein. Niet ideaal voor bezoekers van de huidige Chalonhof, die dan een 'blok' verder voor andere huizen moeten parkeren.
- In het plan zijn parkeerplaatsen meegenomen voor de garages van de hoekwoningen. Mogen deze meetellen in de parkeernorm? Deze zullen in de praktijk niet gebruikt gaan worden, want anders kan de bewoner niet met zijn auto in de garage komen.

- Ontsluiting:

- Het voetpad/fietspad langs Beukenlaan 3 wordt versmald, kan dit niet helemaal weg gehaald worden? En zo niet, waar vindt dan de ontsluiting plaats van het fietspad bij de Chalonhof?
- Het voetpad kon in het verleden niet versmald worden in verband met toegang brandweer?
- Gaat de gemeente iets doen aan de onoverzichtelijke situatie bij de ontsluiting Chalonhof/Waldeck Pymontlaan? Bewoners aan de Waldeck Pymontlaan parkeren nu auto's op de hoek van de straat en langs de straat, waardoor het zicht op de weg wordt ontnomen.
- Gaat de gemeente iets doen aan de bereikbaarheid van de Chalonhof voor hulpdiensten? Waldeck Pymontlaan weer openstellen?
- Gaat de gemeente iets doen aan de verkeersveiligheid in de Chalonhof als er nog meer verkeer bij komt?
- Gaat de gemeente iets doen aan de ontsluiting Beetzlaan/Beukenlaan en de onoverzichtelijkheid daar nu en de lange wachttijden/opstoppingen?
- Waar zal het bouwverkeer het terrein op gaan?

- *Bouw:*
 - De bewoners van de patiowoningen (Chalanhof 120-126) hebben bezwaar tegen dakkapellen in de achtergevel van de woningen → mevrouw de Man geeft aan dat een dakkapel vergunningsvrij geplaatst mag op grond van landelijke regelgeving.
 - Het verlies van privacy voor de patiowoningen blijft een groot bezwaar.
 - Worden de sociale woningen verkocht en wat is de prijs van deze woningen?

- *Procedure:*
 - Wanneer wordt de bestemmingswijziging ingediend en wanneer kan er zienswijze worden ingediend? Mevrouw de Man geeft aan dat zodra de bestemmingswijziging wordt ingediend, de aanwezigen die hun e-mailadres hebben achtergelaten op deze bijeenkomst, een melding zullen krijgen hiervan.

- *Bomen:*
 - Enkele bewoners van de Chalanhof zouden graag zien dat de bestaande bomen verwijderd worden en niet behouden blijven zoals nu in het plan verwerkt.

Nog enkele specifieke vragen van bewoners die alleen betrekking hebben op hun eigen perceel:

- De bewoner van Beukenlaan 3 beweert binnen de vlek van het bestemmingsplan te vallen. Dit klopt. Tevens vraagt de heer Dorrestein om de ruimte tussen zijn woning en de nieuw te bouwen vrijstaande woning aan nummer 3A breder aan te houden dan 2 meter. De ontwikkelaar zal zich houden aan de eisen vermeld in het bestemmingsplan.
- De bewoner van Beukenlaan 5 vraagt of er rekening gehouden kan worden met de oude beukenbomen achter nummer 5 en de herindeling van het terrein zodat deze niet verloren gaan?