



Postbus 56, 8180 AB Heerde
Eperweg 61, Heerde
Telefoon (0578) 67 66 66
info@triada.nl
www.triada.nl

KvK nummer 08027485
BTW-nummer NL 0025.33.108.B.01
IBAN NL91 ABNA 0418 2830 01

ons kenmerk : pov/WKL/SJ
datum : 12 juni 2023
onderwerp : reactie vragenformulier nieuwbouwplannen Smuts- en Bothastraat

Geachte mevrouw ,

Tijdens de inloopbijeenkomst op 29 april over de nieuwbouwplannen voor de Smutsstraat en Bothastraat heeft u een vragenformulier bij ons ingeleverd met daarop uw vragen en opmerkingen. In deze brief leest u onze reactie daarop.

U wilt graag in gesprek over verhuismogelijkheden

Daarover heeft u aangegeven zelf met ons in contact te treden. U kunt als huurder en omwonende altijd met ons in gesprek als u vragen heeft over het project en de gevolgen of mogelijkheden die het biedt.

Belt u ons gerust op met uw vragen

Roel van den Dool, onze sociaal beheerder, staat u graag te woord. Hij is bereikbaar tijdens kantooruren op telefoonnummer (0578) 67 68 12 of per e-mail via r.vandendool@triada.nl.

Met vriendelijke groet,

W. Klein Langenhorst
manager acquisitie en ontwikkeling

ons kenmerk : pov/WKL/SJ
datum : 12 juni 2023
onderwerp : reactie vragenformulier nieuwbouwplannen Smuts- en Bothastraat

Geachte heer

Tijdens de inloopbijeenkomst op 29 april over de nieuwbouwplannen voor de Smutsstraat en Bothastraat heeft u een vragenformulier bij ons ingeleverd met daarop uw vragen en opmerkingen. In deze brief leest u onze reactie daarop.

U bent bereid uw woning aan ons te verkopen

U ziet daarbij kansen voor ons om het project verder te vergroten. Wij danken u voor het aanbod en stellen het zeer op prijs dat u met ons meedenkt in het belang van de huisvesting van de groeiende groep woningzoekenden in de gemeente.

Wij zien af van uw aanbod

Voor de realisatie van de nieuwbouw van de appartementen zien wij de aankoop van uw woning voor ons niet als meerwaarde. De omvang en inhoud van het project zoals nu gepland, is het meest passend in de wijk. Hierover hebben wij zorgvuldig gesproken met stedenbouwkundige experts en de gemeente.

Wij danken u nogmaals voor uw aanbod en hopen dat u straks prettig met u burens samenwoont in de vernieuwde woonomgeving.

Met vriendelijke groet,

W. Klein Langenhorst
manager acquisitie en ontwikkeling

ons kenmerk : pov/WKL/SJ
datum : 12 juni 2023
onderwerp : reactie vragenformulier nieuwbouwplannen Smuts- en Bothastraat

Geachte mevrouw

Tijdens de inloopbijeenkomst op 29 april over de nieuwbouwplannen voor de Smutsstraat en Bothastraat heeft u een vragenformulier bij ons ingeleverd met daarop uw vragen en opmerkingen. In deze brief leest u onze reactie daarop.

U wilt graag verhuizen naar een seniorenwoning in Vaassen

Bij voorkeur aan de Jasmijnstraat of in de Oosterhof, tegen de Laan van Fasna. Omdat uw woning voor de nieuwbouw wordt gesloopt, gaan we met u meezoeken naar een passende, andere woning. Met de stadsvernieuwingsurgentie heeft u voorrang op de woningen die beschikbaar komen. U kunt zelf zoeken en reageren op een woning. Als u tweemaal gespreid over de week naar ons aanbod kijkt, dan ziet u al onze woningen. Uiteraard houden wij het ook voor u in de gaten wanneer er een seniorenwoning vrijkomt.

Belt u ons gerust op met uw vragen

Roel van den Dool, onze sociaal beheerder, staat u graag te woord. Hij is bereikbaar tijdens kantooruren op telefoonnummer (0578) 67 68 12 of per e-mail via r.vandendool@triada.nl.

Met vriendelijke groet,

W. Klein Langenhorst
manager acquisitie en ontwikkeling

ons kenmerk : pov/WKL/SJ
datum : 12 juni 2023
onderwerp : reactie vragenformulier nieuwbouwplannen Smuts- en Bothastraat

Geachte heer ,

Tijdens de inloopbijeenkomst op 29 april over de nieuwbouwplannen voor de Smutsstraat en Bothastraat heeft u een vragenformulier bij ons ingeleverd met daarop uw vragen en opmerkingen. In deze brief leest u onze reactie daarop.

U voorziet parkeerproblemen in de wijk

U geeft aan zich hierover zorgen te maken. Wij begrijpen dat een nieuwbouwproject als dit effecten heeft op de buurt. Bij de ontwikkeling van het plan voor de nieuwe appartementen hebben we er dan ook goed op gelet dat er voldoende parkeerruimte komt voor de nieuwe bewoners. Zij kunnen allen straks parkeren op het terrein. We voldoen daarbij ook aan de parkeernorm die Gemeente Epe stelt.

Wij geven uw zorgen over het parkeren door aan de gemeente

De bestaande parkeerdruk in de wijk is een vraagstuk van Gemeente Epe. Wij zullen dit aandachtspunt aan hen doorspelen.

We hopen dat wij met deze brief uw zorgen enigszins weg hebben kunnen nemen. Wij verwachten dat de gemeente ook serieus met uw opmerking aan de slag gaat.

Met vriendelijke groet,

W. Klein Langenhorst
manager acquisitie en ontwikkeling

ons kenmerk : pov/WKL/SJ
datum : 12 juni 2023
onderwerp : reactie vragenformulier nieuwbouwplannen Smuts- en Bothastraat

Geachte mevrouw ,

Tijdens de inloopbijeenkomst op 29 april over de nieuwbouwplannen voor de Smutsstraat en Bothastraat heeft u een vragenformulier bij ons ingeleverd met daarop uw vragen en opmerkingen. In deze brief leest u onze reactie daarop.

U wilt graag verhuizen naar een huis met een tuintje

Omdat uw woning voor de nieuwbouw wordt gesloopt, gaan we met u meezoeken naar een passende nieuwe woning. U noemt als wens een huis met een tuin voor en/of achter en een inrit met garage. Wij proberen een woning voor u te vinden die zo goed mogelijk aansluit op uw wensen, al is het aanbod van woningen zoals u omschrijft niet zo groot. U kunt zelf ook zoeken en reageren op een woning. Als u tweemaal gespreid over de week naar ons aanbod kijkt, dan ziet u al onze woningen.

Belt u ons gerust op met uw vragen

Roel van den Dool, onze sociaal beheerder, staat u graag te woord. Hij is bereikbaar tijdens kantooruren op telefoonnummer (0578) 67 68 12 of per e-mail via r.vandendool@triada.nl.

Met vriendelijke groet,

W. Klein Langenhorst
manager acquisitie en ontwikkeling

ons kenmerk : pov/WKL/SJ
datum : 12 juni 2023
onderwerp : reactie vragenformulier nieuwbouwplannen Smuts- en Bothastraat

Geachte heer ,

Tijdens de inloopbijeenkomst op 29 april over de nieuwbouwplannen voor de Smutsstraat en Bothastraat heeft u een vragenformulier bij ons ingeleverd met daarop uw vragen en opmerkingen. In deze brief leest u onze reactie daarop.

U ontvangt bijgaand een tekening met afstandsmaten

U wilde graag weten wat de afstanden zijn tussen de appartementen en uw woning. Daarom hebben wij de architect gevraagd deze exact voor u op papier te zetten. Bijgesloten tekening van het plan toont de afstanden tussen het appartementengebouw en uw woning, vanaf de hoekgevel en vanaf het voorste balkon. Wij hopen dat dit u voldoende inzicht geeft.

Belt u ons gerust op als u nog vragen heeft

Roel van den Dool, onze sociaal beheerder, staat u graag te woord. Hij is bereikbaar tijdens kantooruren op telefoonnummer (0578) 67 68 12 of per e-mail via r.vandendool@triada.nl.

Met vriendelijke groet,

W. Klein Langenhorst
manager acquisitie en ontwikkeling

Bijlage: - Situatietekening met afstandsmaten

ons kenmerk : pov/WKL/SJ
datum : 12 juni 2023
onderwerp : reactie vragenformulier nieuwbouwplannen Smuts- en Bothastraat

Geachte heer en mevrouw ,

Tijdens de inloopbijeenkomst op 29 april over de nieuwbouwplannen voor de Smutsstraat en Bothastraat heeft u een vragenformulier bij ons ingeleverd met daarop uw vragen en opmerkingen. In deze brief leest u onze reactie daarop.

Dubbele huurkosten

Onze sociaal beheerder heeft aangegeven dat Triada één maand dubbele huurkosten voor haar rekening neemt. Zo willen we ervoor zorgen dat ook financieel de verhuizing zonder problemen kan verlopen.

We vertrouwen erop dat alle bewoners op tijd een andere woning hebben

Uit ervaring weten we namelijk dat het lukt om in anderhalf jaar tijd iedereen aan een geschikte, andere woning te helpen. We kijken en denken met de bewoners mee.

U kunt uw voorkeuren aan ons kenbaar maken

Zo kunnen wij samen met u kijken naar een andere woning. Ons systeem geeft helaas geen melding als er een woning vrijkomt die aan bepaalde eisen voldoet. Met stadsvernieuwings-urgentie hebben u en uw burens wel voorrang op woningen die beschikbaar komen. U kunt zelf zoeken en reageren. Als u tweemaal gespreid over de week naar ons aanbod kijkt, dan ziet u al onze woningen. Uiteraard houden wij het ook voor u in de gaten of een woning met uw voorkeuren vrijkomt.

U mag een woning weigeren

Het kan gebeuren dat u een woning aangeboden krijgt die u niet bevalt. Dit kunt u gerust aangeven. Dan zoeken wij samen met u verder. Ons doel is om een woning te vinden die binnen alle redelijkheid passend is en waarover u tevreden bent.

We hopen met deze brief uw vragen naar tevredenheid te hebben beantwoord. Mocht u nog nadere vragen hebben, dan staat Roel van den Dool, onze sociaal beheerder, u graag te woord. Hij is bereikbaar tijdens kantooruren op telefoonnummer (0578) 67 68 12 of per e-mail via r.vandendool@triada.nl.

Met vriendelijke groet,

W. Klein Langenhorst
manager acquisitie en ontwikkeling

Bewonerscommissie Krugerstraat Zuid

Postbus 56, 8180 AB Heerde
Eperweg 61, Heerde
Telefoon (0578) 67 66 66
info@triada.nl
www.triada.nl

KvK nummer 08027485
BTW-nummer NL 0025.33.108.B.01
IBAN NL91 ABNA 0418 2830 01

ons kenmerk : pov/WKL/SJ

datum : 30 mei 2023

onderwerp : adviesaanvraag nieuwbouwplan Smutsstraat/Bothastraat

Geachte leden van de bewonerscommissie,

Zoals u weet, wil Triada 10 eengezinswoningen aan de Smutsstraat, Bothastraat en Krugerstraat vervangen door appartementen. Wij zien op deze locatie een kans om 17 huishoudens extra aan een woning te helpen. Woningen die ook beter passen bij de huidige en toekomstige woonvraag. Dit plan kent al een vergevorderde uitwerking. In de afgelopen periode hebben we de bewoners van de te slopen woningen in een persoonlijk gesprek verteld over de plannen. Aansluitend bent u, de bewonerscommissie, geïnformeerd. Wij bespraken dit ook met u tijdens de bijeenkomst op 19 april jl. in de Kouwenaar.

Wij vragen graag alsnog uw advies

Met het gevoerde proces hebben wij namelijk niet de afspraken gevolgd uit de samenwerkingsovereenkomst die wij in 2021 met u hebben afgesloten. Wij hadden u tijdig moeten informeren, overleg met u moeten voeren en om een gekwalificeerd advies moeten vragen. Wij bieden u hiervoor onze oprechte verontschuldigingen aan.

Met deze adviesaanvraag conform artikel 6.2 van onze overeenkomst hopen wij dit te herstellen. Wij realiseren ons dat dit eerder in het proces had moeten gebeuren om uw advies het juiste effect te kunnen geven. Toch ontvangen wij graag uw schriftelijke advies alsnog. Dan kunnen wij uw adviezen waar mogelijk meenemen in de verdere stappen binnen dit plan.

Het woningtekort in de gemeente Epe is groot

Gemeente Epe en Triada hebben op basis van onderzoek en rijksbeleid gezamenlijk geconstateerd dat de voorraad sociale huurwoningen in de komende periode moet groeien. Er zijn veel factoren die de groei van de doelgroep van sociale huurwoningen (laagste inkomensgroepen) beïnvloeden, zoals demografie, economische ontwikkeling, terugdringen van goedkoop scheefwonen, instroom van aandachtsgroepen, het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag en huishoudensverdunning. Bepalend voor de veranderende kwalitatieve vraag naar sociale huurwoningen is dat corporaties veelal kleinere (en oudere) huishoudens huisvesten.

Wij willen meer aanbod voor oudere en kleine huishoudens in uw buurt

In de buurt Krugerstraat Zuid in Vaassen heeft Triada een flink marktaandeel. Bijna 1 op de 6 woningen van Triada staat in deze buurt. De buurt kent een mix van gestapelde en grondgebonden woningen. De vergrijzing die in ons hele werkgebied zichtbaar is, vindt ook in deze buurt plaats. Er zijn steeds minder gezinnen die een sociale huurwoning huren. Het zijn vaker kleine (oudere) huishoudens. Van de huurders in Krugerstraat-Zuid heeft 35% een leeftijd van 65+, van de Triada-woningen is 24% een nultredenwoning. Het toevoegen van

woningen geschikt voor (oudere) een- en tweepersoonshuishoudens is binnen de toekomstige woonvraag een passende invulling van de locatie. Dan kan doorstroming, eventueel binnen de eigen buurt, worden bevorderd. We bieden hiervoor de ondersteuning aan van een verhuiscoach in samenwerking met de gemeente en provincie.

De invulling van de locatie is passend in de omgeving

Op de hoek van de Krugerstraat met de Smutsstraat en Bothastraat ligt de locatie waar bovenstaande ontwikkeling door sloop-nieuwbouw te realiseren is. De meest kansrijke mogelijkheden voor de locatie zijn onderzocht.

Het perceel loopt taps toe richting de Krugerstraat. Deze vorm is ook terug te zien in de nieuwbouw. Bij de keuze van het materiaal en de kleuren is gelet op de bestaande omgeving. De architectuur is ingetogen. De rood gemêleerde steen, de details in het metselwerk en het gebruik van grijze en roodbruine kozijnen geven het gebouw een rustige, warme uitstraling. De nieuwbouw heeft twee vleugels, één aan de Smutsstraat en één aan de Bothastraat. Deze zijn zo geplaatst dat de bestaande bomen kunnen blijven staan. Tussen de vleugels komt een groen binnenhof. Aan de zuidkant van het gebouw komen 2 groene parkeerhoven. Een transparante entree met trappenhuis aan de Krugerstraat verbindt beide vleugels. Deze informatie vindt u ook terug op onze website www.triada.nl/projecten/smuts-en-bothastraat en in de bijlage van deze adviesaanvraag. Gemeente Epe heeft aangegeven een positief beeld te hebben van de beoogde ontwikkeling.

De appartementen zijn levensloopgeschikt en bereikbaar per lift

Wij willen in het gebouw 27 gelijkvloerse woningen met lift realiseren. Deze zijn geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens. Alle appartementen zijn levensloopgeschikt en dus heel toegankelijk. Ook als de bewoner minder goed ter been is. Daarmee spelen we goed in op de vergrijzing en de vraag om woningen voor kleine huishoudens. De appartementen worden verwarmd met een warmtepomp en koken gaat elektrisch. De energielasten liggen daarmee zeer laag. Er komen 2 verschillende type appartementen: 24 appartementen van ca. 73 m2 met 3 kamers (2 slaapkamers), een toilet in de badkamer geschikt voor zorg en een apart toilet voor bezoekers. Daarnaast komen er 3 appartementen van ca. 65 m2 met 2 kamers (1 slaapkamer), een toilet in de badkamer geschikt voor zorg en een apart toilet voor bezoekers.

Wij zien uw gekwalificeerd advies met belangstelling tegemoet

We zijn benieuwd naar uw advies over ons plan. Graag ontvangen wij uw advies schriftelijk voor 1 augustus 2023. Wij reageren hier dan zo spoedig mogelijk en uiterlijk, vanwege de vakantieperiode, op 28 augustus 2023 op. Mocht u nog vragen hebben over de adviesaanvraag neemt u dan contact op met Roel van den Dool, sociaal beheerder, via telefoonnummer 0578) 67 68 12 of per e-mail op r.vandendool@triada.nl.

Met vriendelijke groet,

W. Klein Langenhorst
manager acquisitie en ontwikkeling

Bijlage: - Ontwerp 27 appartementen Smutsstraat, Beltman Architecten



Krugerstraat - Zuid

Secretariaat: Adrie Bagchus

TRIADA

13 JUL 2023

SCAN

Triada Woondiensten
t.a.v. de heer W. Klein Langenhorst
Postbus 56
8180AB Heerde

Betreft: uw kenmerk pov/WKL/SJ, 30 mei 2023

Geachte heer Klein Langenhorst,

Uw bovengenoemde brief hebben wij in goede orde ontvangen en hebben deze in een interne vergadering besproken. Wij danken u dat u ons een advies heeft gevraagd betreffende de sloop en nieuwbouwplan Smutsstraat/Bothastraat. Uw oprechte verontschuldiging hebben wij aanvaard.

Het plan zelf hebben wij vanaf dat we het hebben mogen inzien altijd als goed passend in onze wijk beschouwd en wij zullen zeker ons advies hierover geven. Vanuit ervaring hebben wij geleerd dat een brandtrap regelmatig gebruikt wordt als uitgang naar een parkeerplaats. Daarom vinden wij het niet wenselijk dat de brandtrap van staal wordt gemaakt, tevens is een wenteltrap niet wenselijk voor de doelgroep. Met deze opmerking in acht genomen keuren wij de bouw van deze appartementen goed.

De BCKZ zal haar uiterste best doen om de bewoners van de slooppanden te begeleiden en zodoende willen wij betrokken zijn bij het hele proces. De BCKZ en Triada zullen elkaar over en weer helpen in plaats van dubbel werk te doen.

Wij stellen het daarom op prijs om betrokken te zijn bij elk overleg wat Roel van den Dool met de betrokken bewoners heeft. Wij hebben de betrokken bewoners bezocht en hun wensen genoteerd. Allen gaven aan blij te zijn met onze bemoeienis. De BCKZ staat al 27 jaar op de bres voor deze wijk en kent deze als geen ander en wil graag alle besproken communicatie tussen bewoners en Triada delen.

Wij hebben daarnaast het advies om bewoners uit de wijk, die wellicht kleiner willen wonen, te spreken, zodat hun huis beschikbaar kan komen voor de slooppand bewoners, dit i.o.m. BCKZ.

Wellicht geeft het onderzoek met betrekking tot verhuizen en kleiner wonen dat afgelopen jaar in de wijk heeft plaats gevonden hierin nog inzichten.

Wij stellen het ook op prijs als er vragen bij u zijn binnen gekomen op de informatieavond d.d. 19 april j.l. om deze te mogen inzien en ook zullen wij vragen en antwoorden die aan ons zijn gesteld aan u doen toekomen.

Wij verzoeken u om woningen in deze buurt, die vrijkomen en door Triada te koop worden aangeboden toch te verhuren aan geïnteresseerde betrokken bewoners.

Daarnaast vragen wij ons af wat er gebeurt als voor het einde van het jaar voor betrokken bewoners geen passende woning is gevonden?

Wij vertrouwen erop dat wij een goede samenwerking met Triada zullen hebben. Onder samenwerking verstaan wij o.a. een goede communicatie bij Triada bij het vrijkomen van huurwoningen in Vaassen. Ons inziens dienen deze woningen eerst te worden aangeboden aan huurders van de te slopen woningen.

We stellen het op prijs dat er regelmatig berichtgeving is inzake plannen in onze wijk, zodat deze kunnen worden opgenomen in onze 3 maandelijks Nieuwsbrief.

Wij hebben enkele overdenkingen kunnen geven en vertrouwen erop dat u deze in de besluitvorming mee kunt nemen en graag gaan wij 6 september a.s. in een algemene vergadering hierover in gesprek.

Met vriendelijke groet,

Namens de BCKZ
Secretariaat: Adrie Bagchus

Vaassen, 12 juli 2023.

Bewonerscommissie Krugerstraat-Zuid

Postbus 56, 8180 AB Heerde
Eperweg 61, Heerde
Telefoon (0578) 67 66 66
info@triada.nl
www.triada.nl

KvK nummer 08027485
BTW-nummer NL 0025.33.108.B.01
IBAN NL91 ABNA 0418 2830 01

Ons kenmerk : pov/WKL/RD/SJ
Datum : 30 augustus 2023
Onderwerp : reactie vragen adviesaanvraag

Geachte leden van de bewonerscommissie,

Allereerst hartelijk dank voor uw uitgebreide reactie op de adviesaanvraag.
In deze brief leest u onze reactie op de vragen die door u zijn gesteld.

De brandtrap is een vluchtweg, geen in- en uitgang

Dit is voor de veiligheid van de bewoners. De praktijk wijst echter uit dat brandtrappen regelmatig worden gebruikt als uitgang. We nemen dit gegeven en uw opmerkingen mee in het verdere ontwerp. Op een later moment komen wij bij u terug over de precieze vormgeving van de trap.

We laten de keuze van bezoekers aan de bewoners

BCKZ en Triada trekken nu al veel samen op. Het is aan de bewoners om u als commissie uit te nodigen bij een gesprek met Triada. Daarmee blijft de keuze bij de bewoner liggen en maken we niet samen op voorhand deze keuze.

We gaan de doorstroom binnen Vaassen stimuleren

Dit doen we onder andere door de inzet van een verhuiscoach. We benaderen de komende maanden oudere bewoners in Vaassen actief voor een vrijblijvend gesprek over doorstroming naar een appartement. De nieuwbouwappartementen aan de Suikerbrink bieden immers een mooie kans voor ouderen om door te stromen vanuit een grote eengezinswoning naar een gelijkvloers appartement dicht bij het centrum.

Triada biedt actief woningen aan voordat deze geadverteerd worden

We zijn dit niet verplicht maar willen graag meedenken en meezoeken naar een passende woonoplossing. We blijven dit doen via de bewonerscommissie. U benadert de bewoners van de woning die vrijkomt. Bij interesse van meerdere bewoners wordt er toegewezen op lengte van inschrijfduur.

Dit neemt niet weg dat bewoners ook zelf actief de website in de gaten moeten blijven houden. Er kan altijd een passende woning worden geadverteerd via de website.

Er zijn woningen die label 'verkoop' hebben. Bij interesse van een bewoner uit een van de sloopwoningen zal er een afweging worden gemaakt of de woning doorverhuurd kan worden.

We vertrouwen erop dat alle bewoners op tijd een andere woning hebben

Het is onze ervaring dat bewoners uit sloop- en nieuwbouwprojecten over het algemeen tijdig een passende woning weten te vinden. We kijken en denken met de bewoners mee en streven ernaar dat iedereen naar tevredenheid doorstroomt.

We overhandigen u de vragen en antwoorden naar aanleiding van de informatieavond
De antwoordbrieven aan bewoners, omwonenden en belangstellenden zijn anoniem gemaakt zodat deze niet zijn te herleiden.

Bel of mail ons gerust met verdere vragen

Roel van den Dool staat u graag te woord. Hij is bereikbaar tijdens kantooruren op telefoonnummer (0578) 67 68 12 of per e-mail via r.vandendool@triada.nl.

We zijn blij met de manier waarop de samenwerking wordt vormgegeven. Als er nieuws vanuit Triada is, communiceren wij dit via de nieuwsbrief van de bewonerscommissie.

Met vriendelijke groet,

Wim Klein Langenhorst
manager acquisitie en ontwikkeling