

Participatietraject Emmalaan

Voor het project aan de Emmalaan 35 t/m 49 en 59 t/m 89 zijn er in het kader van de participatie 4 bewonersavonden georganiseerd. Na de eerste twee avonden is er een bewonersadviesgroep samengesteld. Met hen is Veenvesters ook in gesprek gegaan. Hieronder een samenvatting van het participatietraject.

Verslag bewonersbijeenkomsten Emmalaan Datum: 6 en 7 maart 2023

Bijeenkomst Huurders

Op 6 maart is er een bijeenkomst geweest voor de huurders van de betreffende woningen. Het gaat om totaal 38 wooneenheden. Tijdens de informatieavond waren er 16 bewoners van 11 adressen aanwezig.

Tijdens de informatieavond met de huurders zijn de reacties op de plannen hoofdzakelijk positief. De opmerkingen op het plan hebben niet zo zeer betrekking op de plannen zelf, maar meer op de persoonlijke woonsituaties of omstandigheden.

Bijeenkomst Omwonenden

Op 7 maart is eenzelfde bijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden van het project. In totaal zijn 149 adressen uitgenodigd. Tijdens de avond waren er 31 omwonenden van 24 adressen aanwezig.

Op de informatieavond voor de omwonenden zijn de reacties ook veelal positief. De kritische opmerkingen gaan voornamelijk over de parkeerruimte, de bouwhoogte en de afstand tussen het hogere gedeelte van de nieuwbouw en de koopwoningen aan de overzijde.

Op beide avonden heeft Gemeente Veenendaal uitleg gegeven over de voorwaarden die vanuit de gemeente gesteld worden aan de nieuwbouwplannen. Vervolgens heeft de projectleider namens Veenvesters het voorlopige plan gepresenteerd.

Na uitleg over de normen die de gemeente hanteert voor het parkeren hebben de aanwezigen er vertrouwen in dat dit geen probleem zal worden. Het tweede punt is voor enkele aanwezigen wel een duidelijk bezwaar. De omwonenden geven aan dat het nieuwbouw gedeelte te dicht op hun woningen staat. Als oplossing wordt gevraagd of het middelste (4 hoog) nieuwbouw gedeelte verder naar achter geplaatst kan worden. Deze oplossing zou mogelijk tot minder bezwaar bij omwonenden kunnen leiden.

Er is afgesproken om serieus naar deze aanpassing te kijken en dat Veenvesters hier op korte termijn op zal terugkomen. Door omwonenden wordt een bewonersadviesgroep geformeerd. Zij zijn het aanspreekpunt voor Veenvesters/Gemeente.

Verslag gesprek met bewonersadviesgroep 13 april 2023

Het betreft 5 omwonenden waarmee eenmalig in gesprek is gegaan op kantoor op 13 april. Dit zijn de omwonenden die zich aangemeld hebben voor de bewonersadviesgroep. In het kader van participatie denken zij graag mee over mogelijke aanpassingen aan het huidige ontwerp.

Besproken is:

- Gebouw te dicht op de weg
- Entree van het gebouw te open

- Zijkant gebouw te open i.v.m. inkijk op eengezinswoning
- Balkons i.v.m. inkijk

Doorgevoerde aanpassingen:

- De foto's van de aanpassingen aan het ontwerp staan in de bijlage

Een bewoner kon deze avond niet aanwezig zijn. We hebben met deze bewoner het plan op kantoor doorgenomen.

Verslag bewonersbijeenkomsten Emmalaan

Datum: 4 en 5 juli 2023

Huurders avond

Op 4 juli zijn de huurders uitgenodigd. Er zijn op dat moment 31 bewoonde adressen in het project. Hiervan waren 10 adressen aanwezig en dit zijn 16 personen.

De stemming was goed. Er waren vooral nog wat vragen over de planning zodat ze weten waar ze aan toe zijn. Degene die in de renovatie eengezinswoning wonen, hopen ook op een urgentie want zien een kans om te verhuizen. Dit zou de leefbaarheid ook ten goede kunnen komen. Er zijn 3 huurders die in een Bewonersadviesgroep willen meedenken.

Omwonenden avond

Op 5 juli zijn de omwonenden uitgenodigd. Er zijn 149 adressen uitgenodigd waarvan 12 adressen aanwezig waren. Dit zijn 14 personen. De stemming is wisselend. Er komen diverse vragen over de hoogte van het appartementengebouw en waarom dit aantal woningen gebouwd dient te worden. Er zijn ook zorgen over de parkeernorm omdat de straat wordt aangepast en er daar parkeerplekken verdwijnen. Vanuit Gemeente Veenendaal wordt de norm toegelicht. Het aantal parkeerplekken zou moeten voldoen. Ook wordt toegelicht wanneer je als omwonende bezwaar kan maken tegen het plan. Uit de groep komt naar voren dat ze hier waarschijnlijk gebruik van gaan maken. Vooral met de hoogte van het gebouw hebben de omwonenden moeite.

We constateren dat vooraf duidelijker gecommuniceerd had moeten worden welke voorwaarden vastliggen en over welke punten nog geparticipeerd kan worden. Nu krijgen de bewoners het idee dat ze weinig tot geen invloed hebben. Ook wordt duidelijk dat niet goed is afgestemd wanneer ze geïnformeerd worden over het verdere verloop van het project. Er zijn 5 adressen en 6/7 personen die willen meedenken in een Bewonersadviesgroep, waarvan 1 nieuwe bewoner. De anderen hebben al eerder meegedacht.

Afspraak over delen informatie vanuit Veenvesters:

We spreken af dat we de huurders de vragen en antwoorden voortkomend uit de bewonersavonden per brief zullen toesturen. De omwonenden zullen we de informatie samen met de presentatie van Gemeente Veenendaal mailen. Dit gaat naar de mailadressen van de mensen die aanwezig zijn geweest op de avonden.

Daarnaast delen we de volgende informatie op de projectpagina van onze website:

- Vragen en antwoorden n.a.v. de bewonersavonden van 6/7 maart en van 4/5 juli
- Presentatie Gemeente Veenendaal
- Foto's van het project (betreft conceptversies)

Verslag van bijeenkomst met een omwonende op 17 juli 2023

Een omwonende van het project is nogmaals in gesprek gegaan met Veenvesters en de architect i.v.m. de inkijk vanuit de hoek van het complex.

Samen hebben we gezocht naar een oplossing, ook in overleg met de gemeente. Ook dit heeft geleid tot een aanpassing in het plan. Zie document 'aanpassingen n.a.v. participatie'.

Vervolgafspraken:

- Op 2 november wordt de bewonersadviesgroep opnieuw uitgenodigd om de stand van zaken door te nemen.
- Er is afgesproken dat bij de verdere inrichting van het groen de bewonersadviesgroep wordt betrokken.



Boompjesgoed 20
Postbus 91
3900 AB Veenendaal

0318 55 79 11
info@veenvesters.nl
www.veenvesters.nl

KvK 30039668
BTW NL 0025.69.036.B.01
NL 24 RABO 0365194050

Vragen en antwoorden

In dit document staan alle vragen met de antwoorden die gesteld zijn op de informatiebijeenkomsten omtrent de toekomst van de Emmalaan.

De informatiebijeenkomsten zijn gehouden op

- 6 en 7 maart
- 4 en 5 juli

VRAGEN VANUIT HUURDERS

1. Waarom is er gekozen voor een deel vervangende nieuwbouw en een deel renovatie?

Veenvesters wil graag woningen toevoegen om zo te kunnen inspringen op het woningtekort. Daarnaast moeten we voldoen aan voorwaarden van bijvoorbeeld de gemeente en moet het ook passen binnen de beschikbare ruimte.

2. Waarom het eerste blok renoveren en 59-89 slopen?

Bij de ontwerpplannen is gekeken naar een aantal zaken. Belangrijk is dat de plannen financieel haalbaar zijn. Daarnaast is het door het woningtekort ook belangrijk om te kijken of er meer woningen kunnen komen. Achter de blokken van de Emmalaan 59 -89 staat al een hoger complex en ligt een groenstrook waar weinig mee gebeurt. Een nieuw appartementencomplex met meer woningen sluit beter aan bij dit complex dan op de plek van het eerste blok woningen aan de Emmalaan 35-49. Een nieuw appartementencomplex met meer woningen zien we als een kans om meer woningen te realiseren.

3. Kan het plan nog veranderen?

Het plan is nog niet definitief. Tijdens de informatieavonden voor huurders en omwonenden horen wij graag wat de reacties zijn op de plannen en of het wenselijk is deze aan te passen. Hierbij moeten we rekening houden met de voorwaarden vanuit de gemeente en de financiële haalbaarheid van deze eventuele aanpassingen.

4. Hoe blijf je op de hoogte van de besluiten?

Er zijn verschillende manieren waarop u op de hoogte blijft van de besluiten en de vorderingen van de plannen. Belangrijke informatie ontvangen de huurders via een nieuwsbrief of een mail vanuit Veenvesters. Op de website van Veenvesters kunt u de meest recente informatie terugvinden. Op de website van de gemeente Veenendaal ziet u hoe het staat met eventuele bezwaarmogelijkheden.

5. Hoeveel woningen zijn er nu en hoeveel komen er terug?

Er zijn nu 10 eengezinswoningen en 28 duplexwoningen (14 benedenwoning en 14 bovenwoning). Na de renovatie hebben we 8 eengezinswoningen en ongeveer 50 appartementen. We kunnen met deze plannen ongeveer 21 woningen toevoegen.

6. Lijkt het nieuwe complex op wat er al staat?

De huidige plannen zijn geen kopie van de nieuwbouw aan de Stadhouderslaan. Op onze website kunt u tekeningen en impressies zien van de nieuwbouwplannen.

7. Blijft de afvalinzameling hetzelfde?

Voor de renovatiewoningen blijft de afvalinzameling hetzelfde. Voor de nieuwbouwappartementen komen er ondergrondse containers. Huurders ontvangen hiervoor een afvalpas.

8. Krijgen de nieuwbouwwoningen een eigen tuin?

Nee, de appartementen krijgen geen eigen tuin. Veenvesters gaat de tuin (gemeenschappelijk groen) rond het nieuwe appartementencomplex onderhouden.

9. Wanneer starten de werkzaamheden?

Onze planning is op dit moment om in 2025 te kunnen starten met de nieuwbouw. We onderzoeken of we de renovatie al in het 2^e kwartaal 2024 kunnen doen. Dit is mede afhankelijk van ontheffing van de Provincie voor flora en fauna.

10. Hoe breed worden de bergingsgangen?

De gangen worden 1,5m breed. Bij de nieuwbouw houden we rekening met de bereikbaarheid met bijvoorbeeld een scootmobiel.

11. Krijgen de nieuwe appartementen een eigen berging?

Ja, alle appartementen krijgen een eigen berging van 5m².

12. Krijg ik urgentie om te verhuizen?

Zie presentatie Veenvesters op de website.

13. Hoe lang is de urgentie geldig?

De urgentie is een jaar geldig.

14. Blijft het parkeren gratis?

Door de huidige plannen voor renovatie en vervangende nieuwbouw verandert er niets aan het gratis parkeren in de Emmalaan. Binnenkort is er een informatieavond bij de gemeente over de herinrichting van de Emmalaan. Of dit invloed heeft op het gratis parkeren is niet duidelijk. De herinrichting staat los van de plannen van Veenvesters.

15. Wat verstaan jullie onder renoveren?

Na een renovatie voldoen de woningen weer aan de hedendaagse eisen. Een belangrijk punt daarbij is het isoleren van de woningen (vloer-, dak- en gevelisolatie). Daarnaast vernieuwen we waar nodig de badkamer, toilet en keuken.

16. Blijven de woningen aangesloten op gas?

De nieuwbouwwoningen worden zonder gasaansluiting gebouwd. Voor de renovatiewoningen gaan we onderzoeken wat de mogelijkheden zijn m.b.t. gasloos maken.

17. Wordt het bij renovatie geluidsdichter?

Bij het isoleren van de woningen richten we ons in eerste instantie op warmte-isolatie. Warmte-isolatie kan ook effect hebben op het binnen dringen van geluid in de woning.

18. Blijven de woningen tijdens de renovatie bewoonbaar?

Het uitgangspunt is dat bewoners tijdens de renovatie in de woningen kunnen blijven wonen. Individueel bekijken we of er extra voorzieningen nodig zijn.

19. Zijn nu niet alle woningen bewoond?

Alle woningen zijn bewoond. Bij mutatie kunnen woningen iets langer leegstaan. De woningen worden verhuurd via een leegstandsbeheerder.

20. Zorgen over hoe je omgaat met feit dat er minder woningen terugkomen bij renovatie.

Met de huurders van de duplexwoningen gaan wij individueel gesprekken aan. Afhankelijk van de uitkomsten kijken we naar passende oplossingen.

21. Komt er ook een sociaal plan voor de mensen die uit de sloopwoning moeten?

Ja er komt een sociaal plan voor de huidige huurders van de woningen.

22. Wanneer start de renovatie?

De verwachting op dit moment is dat we het tweede kwartaal 2024 kunnen starten met de renovatie. In eind 2023 willen we nog de warme opnames uitvoeren bij de betreffende woningen.

23. Blijven de achtertuinen zoals nu?

De achtertuinen bij de te renoveren woningen blijven zoals ze zijn. Voor een rustigere uitstraling plaatst Veenvesters een nieuw hekwerk om de tuinen met metalen poorten.

24. Komt er een lift?

Ja, het appartementencomplex krijgt een lift.

25. Wat worden de oppervlaktes van de verschillende appartementen types?

De oppervlaktes liggen tussen de 60-67 m².

26. Stel je hebt volwassen kinderen, krijgen die ook apart urgentie om te verhuizen?

Per adres geeft de gemeente één urgentie af. Volwassen kinderen krijgen niet automatisch een eigen urgentie. Eventuele specifieke situaties beoordelen we per adres.

27. Krijgen de benedenwoningen een eigen voordeur?

Ja, de appartementen op de begane grond hebben een eigen voordeur.

28. Wat worden de huurprijzen?

De huurprijzen van de woningen gaan in ieder geval binnen de grenzen van sociale huur vallen.

29. Als je terug wilt moet je dus twee keer verhuizen?

Ja, dat klopt. Er is geen andere mogelijkheid.

30. Mensen die hier nu wonen zijn die nu verzekerd van een plekje in de nieuwbouw?

In het sociaal plan nemen we op dat de huidige huurders voorrang hebben op een woning als ze willen terugkeren.

31. Blijven het sociale huurwoningen?

Ja, de nieuwe woningen worden ook sociale huurwoningen.

32. Hoe gaan we om met tweemaal kosten bij twee keer moeten verhuizen?

Huurders hebben één keer recht op een verhuiskostenvergoeding. De hoogte van deze vergoeding stelt de overheid jaarlijks vast.

33. Krijgen mensen begeleiding bij woningkeuze?

In eerste instantie kunnen huurders zelf met urgentie reageren. Afhankelijk van de behoefte van de individuele huurder kan Veenvesters hierbij ondersteuning geven.

34. Wat als je niet binnen de termijn (van een jaar) van het sociaal plan een andere woning hebt?

Veenvesters kan uiteraard niet eerder beginnen met slopen voordat iedereen een andere woning heeft gevonden. De ervaring is echter dat dit meestal lukt binnen de termijn van één jaar.

35. Wanneer wordt de verhuiskostenvergoeding uitbetaald?

De uitbetaling van de vergoeding is in 2 termijnen. De eerste termijn ontvangt de huurder na de voorcontrole (opzegging) van de huidige woning. Het tweede deel van de vergoeding ontvangt de huurder na het leeg opleveren van de woning. Deze informatie komt ook in het sociaal plan te staan.

36. Wanneer worden de eerste woningen opgeleverd?

Een voorzichtige voorlopige verwachting is dat de eerste woningen eind 2025 opgeleverd kunnen worden.

37. Hoe lang duurt de bouw?

We verwachten dat de bouw 1 jaar in beslag neemt.

38. Is inschrijving bij Huiswaarts nodig voor een urgentie?

Ja om in aanmerking te komen voor een stadsvernieuwingsurgentie is inschrijving bij Huiswaarts www.huiswaarts.nu noodzakelijk.

VRAGEN VANUIT OMWONENDEN

1. Komen er genoeg parkeerplekken?

De gemeente hanteert een parkeernorm voor nieuwbouw. De plannen zoals deze er nu liggen voldoen aan deze norm.

2. Kan het hoge gedeelte van het appartementencomplex, in verband met inkijk, meer naar achteren geplaatst worden?

Dit hebben we onderzocht en in samenspraak met de architect aangepast. Zie de tekeningen hiervan op onze website.

3. Wie komen er straks te wonen in de nieuwe appartementen?

Huurders krijgen de mogelijkheid om terug te keren. De ervaring is echter dat hier meestal slechts een beperkt deel gebruik van maakt. De overige woningen bieden we aan via Huiswaarts. Als woningzoekende voldoen aan de gestelde voorwaarden dan komen ze in principe in aanmerking voor een woning.

4. De omgeving verpaupert nu wachtend op de ingrepen: kunnen jullie niet nu al iets aan de tuinen doen?

Wij blijven tot de start van de werkzaamheden huurders aanspreken op het onderhouden van de tuin. Een deel van de renovatiewerkzaamheden is dat wij bij de eengezinswoningen een haag gaan plaatsen om de voortuin. We overwegen deze haag door Veenvesters zelf te laten onderhouden. Het onderhoud van de rest van de tuin blijft in ieder geval bij de huurder.

5. Hoe hoog wordt het appartementencomplex?

Het ontwerp voor het appartementencomplex is voor een deel 3 verdiepingen (nokhoogte 11,50 meter) hoog en voor een deel 4 verdiepingen hoog (nokhoogte 14,50 meter).

6. Kunnen we tekeningen krijgen van de nieuwbouw?

De tekeningen van de plannen zoals die nu zijn, zijn terug te vinden op onze website:

<https://veenvesters.nl/projecten/toekomst-emmalaaan-35-49-en-59-89/>

7. Kunnen we een update krijgen wanneer de volgende processtap wordt genomen en wanneer en hoe je zienswijze/beroep kunt instellen?

Zie de presentatie van de Gemeente Veenendaal op de website.

8. Waarom 48 woningen? Waarom 4 verdiepingen? Kan het niet minder en daardoor lagere bouw?

Er zijn twee argumenten voor het relatief grote aantal woningen: de financiële haalbaarheid en de grote behoefte aan nieuwe woningen.

Om het project financieel haalbaar te krijgen, moeten wij minimaal 48 woningen realiseren. De kosten bestaan uit de huidige waarde van de te slopen woningen (27) en de kosten voor de nieuwbouwwoningen. Dit is een enorme investering die met een sociale huurprijs moet worden terugverdiend.

Ondertussen hebben we in het hele land te maken met een woningnood en in Veenendaal met een groot gebrek aan ruimte. Het is daarom van belang geschikte bouwlocaties optimaal te benutten.

Daarnaast is het beleid van de gemeente dat de bergingen in het gebouw moeten worden gepositioneerd. Dit maakt dat een deel van het gebouw 4 lagen kent.

9. Wordt er rekening gehouden met bedrijfsauto's en aantal parkeerplaatsen?

De gemeente hanteert een parkeernorm voor nieuwbouw. De plannen zoals deze er nu liggen voldoen aan deze norm.

10. Komt er aan de achterzijde ook groen?

Ja er komt aan de achterzijde een kleine groenstrook. Zie schetsen op de website van Veenvesters.

11. Hoe zit het met planschade?

Zie de presentatie van de Gemeente Veenendaal op de website.

12. Wat zijn de voorwaarden die vaststaan voor dit project? Waar geen participatie op mogelijk is?

- Het aantal woningen staat vast: min 48.
- De bergingen moeten inpandig worden gerealiseerd. Dit betekent dat een gedeelte van het gebouw 4 lagen kent.

13. Op welke punten is verdere participatie mogelijk?

- o.a. op architectuur en de groeninrichting

Betreft: Aanpassingen ontwerp n.a.v. participatie.

1^e aanpassing: terugliggend deel van 4 lagen 2.20 naar achteren verplaatst i.v.m. meer privacy.

Na participatie



Tijdens de participatieavond hebben omwonenden gevraagd of het middelste deel met 4 lagen verder terug kon worden gezet. Veenvesters heeft dit deel van het gebouw 2,20 meter naar achteren verplaatst.

2e aanpassing: entree aangepast qua openheid

Voor participatie



Na participatie



De entree werd door de bewoners die recht tegenover dit deel wonen te transparant/open gevonden. Veenvesters heeft de gevel van de entree minder open en dus meer gesloten gemaakt.

3^e aanpassing: situering balkon ivm inkijk.

Voor participatie



Na participatie



De balkons aan de Prinsessenlaan zijn gedraaid waardoor de inkijk richting de overkant wordt verminderd dan wel weggenomen. Deze aanpassing moet qua architectuur nog verder worden uitgewerkt!

4^e aanpassing: alle balkons worden voorzien van melkglas. Dit vermindert de inkijk op het moment dat mensen op hun balkon zitten.



5^e aanpassing: Aanpassing hoek Prinsesselaan.

Voor participatie



Na Participatie



De appartementen met balkons zijn aan de Prinsesselaan verplaatst naar de Emmalaan.