

Vragenlijst omwonenden Emmastraat Nuenen Project Emmahof

1	Q	Wat is de opdracht die u van de Gemeente heeft meegekregen?
	A	De uitvraag van de Gemeente voor deze aanbesteding bestond uit een set van documenten op basis waarvan wij hebben ingeschreven. Uitgangspunt het realiseren van een bouwproject van tussen de 8 en 17 seniorenwoningen.
2	Q	Bent u als opdrachtnemer op de hoogte van de vele bezwaren die er zijn tegen extra bebouwing in de Emmastraat en hoe denkt u hiermee om te gaan?
	A	Voor zover bij ons bekend is men niet zozeer tegen bebouwing van de locatie aan de Emmastraat. Wel zal er zorgvuldig en in goed overleg met alle belanghebbenden naar de uiteindelijke invulling toegewerkt moeten worden.
3	Q	Wat zijn de mogelijkheden als blijkt dat er weinig draagvlak is bij de direct omwonenden voor uw plannen.? Er zijn 390 handtekeningen in de directe omgeving opgehaald tegen het bouwen van deze locatie
	A	In aanvulling op het antwoord onder 2 geldt dat het proces om te komen tot de uiteindelijke invulling is ingezet. Hier worden belanghebbenden en belangstellenden bij betrokken en ook de gemeente is aangehaakt om er op toe te zien dat een en ander naar behoren verloopt. Mocht er aanleiding toe zijn zullen wij met u en de gemeente hierover in overleg treden.
4	Q	Kan de gemeenteraad bij een definitief ontwerp van het project nog invloed uitoefenen?
	A	Ja. De ambtenaren die vanuit de gemeente betrokken zijn zorgen er voor dat de gemeenteraad steeds geïnformeerd/ betrokken is/wordt bij het proces van planontwikkeling. Uiteindelijk bepaalt de gemeenteraad of het definitief ontwerp als bestemmingsplan wordt vastgesteld.
5	Q	Wat is de huidige planning - Wijziging bestemmingsplan - Participatie traject - Vergunningstraject - Realisatie op locatie
	A	De volgorde in de vraagstelling is niet juist. We werken nog op basis van een globale totaalplanning. Q2 van 2023 zal het participatietraject worden afgerond en het bestemmingsplantraject worden opgestart. We koersen op start realisatie in 2024.
6	Q	Hoeveel woningen moeten er minimaal gebouwd worden om verkoopbare woningen te kunnen leveren?
	A	De uitvraag gaat uit van een bandbreedte van 8 tot 17 woningen waarbij er minimaal 30% sociaal gerealiseerd moet worden. Op dit moment gaan we uit van een haalbaar plan met 12 woningen.
7	Q	Wordt er rekening gehouden met de wensen van omwonenden en de school om op het terrein naast seniorenwoningen ook een voetbalveldje aan te leggen?
	A	Nee, beleid spelen en bewegen van gemeente Nuenen maakte geen deel uit van de uitvraag. Op andere locaties in en rond de wijk zijn (mogelijkheden tot) voorzieningen voor spelen en bewegen .
8	Q	Komen er seniorenwoningen in de lagere prijsklasse?
	A	Ja, conform de regionale begrippenlijst Wonen MRE.

Vragenlijst omwonenden Emmastraat Nuenen Project Emmahof

9	Q	Hoe gaat u om met planschade gezien dit deel onderdeel uitmaakt van uw opdracht?
	A	Zoals gebruikelijk in dit soort projecten hebben wij een planschadeovereenkomst afgesloten met de Gemeente Nuenen.
11	Q	Hoe denkt u als opdrachtnemer de privacy van omwonende te kunnen beschermen?
	A	Privacy is altijd een belangrijk onderwerp bij “binnenstedelijke” invullingen zoals deze. In het ontwerp wordt hier rekening mee gehouden met name door voldoende afstand te waarborgen en goed te kijken naar positionering van gevelopeningen en ontsluitingen. Privacy is regelmatig onderwerp geweest van gesprek binnen de klankbordgroep vergaderingen. In het definitief ontwerp is hier, voor zover mogelijk, rekening mee gehouden.
12	Q	Wat worden de werktijden van de bouwvakkers?
	A	Nu nog onbekend. Afspraken met een aannemer dienen nog gemaakt te worden.
13	Q	Kunt u garanderen dat er in het weekend geen bouwwerkzaamheden plaats vinden?
	A	Nee ,dit kunnen wij op dit moment niet garanderen. Er is nog geen aannemer betrokken, dus zijn er geen afspraken over gemaakt. Insteek is doorgaans dat er in de weekenden niet gewerkt wordt, maar soms kan dit wel eens nodig zijn.
14	Q	Hoe gaat u geluidsoverlast tijdens de bouwfase voorkomen i.v.m. nachtdiensten?
	A	Overlast overdag en dus ook geluidsoverlast is nooit helemaal te voorkomen.
15	Q	Kunt u garanderen dat al het bouwverkeer op het bouwterrein zelf gaat parkeren en dat er tijdens de bouw geen parkeerplekken in de Emmastraat verloren gaan?
	A	Nee, dit kunnen we niet garanderen. Wel zullen we daar t.z.t. met de aannemer afspraken over maken om dit allemaal zo goed mogelijk te organiseren. Zie tevens eerder verstrekte notitie bouw en woonrijp maken 2.2.9 Verantwoordelijkheden, beheer en onderhoud tijdens bouw- en woonrijp.
16	Q	Wat zijn de plannen m.b.t. het aanleggen van groene infrastructuur, welk budget is hiervoor gereserveerd?
	A	Zoals men inmiddels kan zien wordt er ingezet op een zo groen mogelijke inpassing van de woningen in het plan. Budget hiervoor is nog niet bepaald.
17	Q	Kunt u m.b.v. berekeningen onderbouwen dat de daglicht toetreding van de bestaande woningen niet verandert na de realisatie van de seniorenwoningen?
	A	Nee, dat kunnen wij niet.
18	Q	Met hoeveel auto's per woning gaat u rekenen en hoe denkt u als opdrachtnemer toekomstige parkeerproblemen in de omgeving van de Emmastraat te voorkomen?
	A	We hebben een parkeeronderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid voor deze ontwikkeling is. Daarnaast heeft er nog een aanvullend parkeeronderzoek plaatsgevonden met een uitbreiding van de onderzoek momenten. De gemeente heeft het onderzoek akkoord bevonden. Het onderzoek laat zien dat er na de ontwikkeling van de Emmahof nog voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om er voor te zorgen dat er geen onevenredige parkeerhinder ontstaat. Parkeerplaatsen die verdwijnen door de ontwikkeling van de Emmahof zijn meegenomen in het onderzoek.
19	Q	Worden er voldoende parkeerplekken op het terrein aangelegd voor de toekomstige bewoners en hun bezoekers. Wordt dit notarieel vastgelegd dat de nieuwe bewoners verplicht zijn op eigen terrein te parkeren?

Vragenlijst omwonenden Emmastraat Nuenen Project Emmahof

	A	Dit wordt niet notarieel vastgesteld. Zie verder antwoord 18.
20	Q	Hoe worden de verloren parkeerplekken die verdwijnen door het aanleggen van een in- en uitrit naar het terrein gecompenseerd.?
	A	Zie antwoord 18.
21	Q	Hoe wordt voorkomen dat de in- en uitrit van het te bouwen terrein in de toekomst gaat zorgen voor licht overlast in de bestaande woningen?
	A	Voor zover mogelijk worden deze zodanig gesitueerd dat de mogelijkheid van overlast tot een minimum beperkt kan worden.
22	Q	Blijven bestaande bomen en heg op het terrein behouden?
	A	1 boom blijft behouden voor het overige vindt er herbeplanting plaats.
23	Q	De Emmastraat kent al jaren een serieus riool probleem, wordt dit direct aangepast? Hoe gaan we in de toekomst om met vervolgschade als blijkt dat het probleem erger wordt?
	A	Bij ons als ontwikkelaar is (was) dit probleem niet bekend. Voor onze ontwikkeling is het volgende voorgeschreven: Hemel Water Afvoeren (HWA) worden afgekoppeld en worden op eigen terrein geïnfiltreerd.
24	Q	Indien er pv-panelen worden toegepast voor de seniorenwoningen hoe denkt u dan te voorkomen dat reeds bestaande PV-installaties in de omgeving van de Emmastraat bij mooi weer worden uitgeschakeld? Kan deze schade op u verhaald worden? U bent hierover nu geïnformeerd
	A	Nee. De woningen worden conform BENG-eisen opgeleverd, eventuele schade kan niet op ons worden verhaald.
25	Q	Electrische voorzieningen (netwerk Enexis) in een wijk van 1960 zijn niet uitgelegd op de energievraag van moderne woningen en laden van elektrische auto's. De huidige zijn waarschijnlijk als onvoldoende om de bestaande woningen in de Emmastraat aan te passen naar warmtepompen, inductie koken en het laden van elektrische auto's. Hoe gaan we voorkomen dat de huidige bewoners na de bouw van de seniorenwoningen tegen capaciteit beperkingen van lokale netwerk aanlopen waardoor zij hun woningen niet toekomst bestendig kunnen aanpassen? Gaat u dan meebetalen aan lokale energieopslag?
	A	Het elektrisch netwerk is niet onze verantwoordelijkheid. We gaan niet mee betalen aan lokale energie opslag. Enexis is op de hoogte van bouwontwikkelingen in gemeente Nuenen.
26	Q	Gaan de seniorenwoningen verwarmd worden met warmtepompen? Welke maatregelen gaat u nemen om geluidsoverlast voor omwonende te voorkomen?
	A	Bij een eventuele toepassing van warmtepompen zullen we ons houden aan de vigerende eisen hieromtrent. Wij hebben in dit stadium nog geen concrete uitwerking van de installatie gemaakt. Dit volgt later bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Wij zullen moeten voldoen aan de dan geldende regels en normen. Daarbij zullen we t.z.t. de installatiekeuze af laten hangen van de dan beschikbare technieken.
27	Q	Komen er op het terrein afvalcontainers voor de seniorenwoningen om te voorkomen dat er parkeerplekken in beslag worden genomen tijdens ophaaldagen?
	A	Voor de afvalinzameling volgen wij het beleid van de Gemeente. Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van ondergrondse afvalinzameling elders in de wijk.

Vragenlijst omwonenden Emmastraat Nuenen Project Emmahof

28	Q	Wordt de straatverlichting op het nieuwbouwdeel 's nachts uitgeschakeld (na 11.00 uur)?
	A	De straatverlichting wordt onderdeel van de openbare straatverlichting. Wij hebben geen invloed op de schakeling van openbare straatverlichting.
29	Q	Vesting erfdienstbaarheid aan de zijkant studiogedeelte, breed genoeg om met een bv. Aanhanger, fiets etc. langs te kunnen. Er gaat een poort/deur in de muur gerealiseerd worden?
	A	Ons is niet geheel duidelijk wat hiermee bedoeld wordt. In onze plannen is geen sprake van een toegang pad ten behoeve van naastgelegen percelen en derhalve is er ook geen noodzaak voor een erfdienstbaarheid.
30	Q	Het betreft de aansluitingen die ons pand heeft en die lopen over het aangrenzende terrein van het Emmahof. Gelieve daar rekening mee te houden, zodat wij niet in problemen komen, tijdens en na de bouw.
	A	Voor iedere ontwikkeling geldt dat bestaande aansluitingen gehandhaafd moeten blijven. Mochten er aanpassingen nodig zijn vanwege de plannen zal dat in goed overleg worden uitgevoerd.