

## Presentatie renovatie Jacob van Lenneplan en Tollenslaan

**Maandag 26 september 2016**

Aanwezig zijn:

Projectcommissie: Jos Schouten, Gertrud van Wijnbergen en Yvonne van Eck van der Sluijs  
 Medewerkers Seyster Veste: Astrid Heilker (projectmanager), Ellen Bogaerts (project assistent) en Erica Steehouder (projectconsulent)  
 Herman Leisink (voorzitter vanavond en externe adviseur commissie)  
 Bertus van de Haar (catering)  
 BV Seyst; Loeki Zeijlemaker (toehoorder)  
 Ad Hoc; Renée Verhoef (toehoorder)

Bewoners: 17 huishoudens van de Jacob van Lenneplan en Tollenslaan.

*Gestelde vragen per rubriek:*

[Teksten tussen haken zijn toevoegingen, deze zijn niet op de bijeenkomst vermeld.]

### **Woningen:**

- *Als er een woning leegkomt, gaat deze dan in de verkoop?*  
Dit is nog steeds het plan. Na de fusie wordt het 'te verkopen' bezit van de nieuwe organisatie opnieuw beoordeeld. Hierin kunnen dan nog veranderingen komen. Maar de woningen gaan pas na de renovatie in de verkoop. Dit om de uitstraling van de woningen gelijk te houden.
- *Er is sprake van, dat de woningen aan de Tollenslaan (even nummers) eind 2017 in de verkoop gaan. Is dit zo?*  
Nee, pas na het uitvoeren van de renovatie gaan de dan leegkomende woningen in de verkoop. De start van de werkzaamheden staat voor 2018 gepland. Zie ook de vorige vraag.
- *Tot wanneer blijven de tijdelijke huurders hier wonen?*  
De tijdelijke huurders moeten de woning vlak voor de uitvoerende werkzaamheden verlaten. Door tijdelijke verhuur heeft Seyster Veste meer controle over deze woningen en kunnen ze bijvoorbeeld niet gekraakt worden.
- *Mijn woning heeft nu al dubbel glas. Dit is van slechte kwaliteit, maar ik heb hier destijds wel een huurverhoging voor gehad. Krijgen we nu ander glas en weer een huurverhoging?*  
De beglazing wordt vervangen door dubbel glas conform de huidige normen. Bij een energiezuinigere woning hoort een huurverhoging. Dit komt ook aan bod bij de sheet 'woonlasten en comfort'.
- *Nadat wij in het verleden dubbel glas kregen, zijn de woonlasten niet gedaald. Krijgen we die garantie nu wel?*  
Nee, in dit project werken we niet met een woonlastenwaarborg. Wel zijn de eisen vanuit het bouwbesluit voor dubbel glas veranderd.

### **Stedenbouwkundig ontwerp:**

- *De sheets met het stedenbouwkundig ontwerp geven het voorlopig ontwerp weer. In hoeverre is de mening van de bewoners hierin meegenomen?*  
Sheet 1 geeft het ontwerp weer dat is doorgenomen met de Projectcommissie en is besproken met de welstandscommissie en de monumentencommissie van gemeente Zeist. Er wordt nu gewerkt aan een variant, waarin de opmerkingen zoals vermeld op sheet 2 worden verwerkt. Dit zijn de opmerkingen van de commissies van gemeente Zeist en er wordt rekening gehouden met de petitie 'behoud achtertuinen' dat bewoners aan de Tollenslaan hebben ingediend.
- *Wat is de toevoeging van de poort op het Stedenbouwkundig ontwerp (2)?*  
De poort is een (wandel/fiets) toegang voor de seniorenwoningen. Deze is op dit ontwerp te breed, de monumenten- en welstandscommissie van gemeente Zeist willen de huidige structuur zoveel mogelijk handhaven. De positie van de in en uitrit om bij de seniorenwoningen te komen, is een eis van de gemeente Zeist. Deze zit nu naast

huisnummer 164. Zo blijft de structuur hetzelfde en ligt deze niet te dicht op de bestaande kruising met de Jacob van Lenneplaan.

- *Worden de nieuwe woningen aan de Schaerweijdelaan in dezelfde stijl gebouwd als de woningen aan 't Hof? En waarom verspringt de gevel?*  
Nee, de woningen worden niet hetzelfde. De verspringende gevel is een eis van gemeente Zeist. De afstand van de woningen tot de stoep/weg blijft in principe gelijk voor de woningen die nu het dichtst op de stoep/weg staan. De woningen die verder af liggen komen dichters naar de stoep/weg, maar zij blijven verder van de stoep/weg liggen zodat de gevel nog steeds verspringt.
- *Hoe zien de seniorenwoningen eruit?*  
Dit wordt geen hoogbouw, maar een woning met een kap. Dit houdt in dat er op de begane grond geleefd kan worden (woonkamer-douche-toilet-keuken en slaapkamer) en onder de kap een mogelijkheid is voor een extra kamer.
- *Hoeveel parkeerplaatsen komen erbij?*  
Als er 7 seniorenwoningen in het binnengebied komen, moeten er voor deze woningen extra parkeerplaatsen komen. Bij nieuwbouwprojecten eist de gemeente Zeist dat voor de extra te bouwen woningen voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm.
- *Hoeveel meter tuin moeten de bewoners van de Tollenslaan inleveren als er wordt gekozen voor het stedenbouwkundig ontwerp (1)?*  
Het exacte aantal meters is nog niet bekend tijdens de presentatie. Waarschijnlijk ligt het tussen de 5 en 10 meter. [Het gaat hier om het inleveren van 5 meter tuin en dan komt er in de tuin een carport.] Als besloten wordt verder te gaan met het plan waarbij een stuk van de tuinen ingeleverd moet worden, dan worden hierover individuele afspraken gemaakt.

#### **Sociaal Statuut:**

- *Staat er in het Sociaal Statuut ook iets over het inleveren van de tuinen en de bebouwing van het binnengebied?*  
Nee, over het inleveren van de tuinen worden individuele afspraken gemaakt. Bij het tekenen van het Sociaal Statuut is wel het stedenbouwkundig ontwerp bekend en vastgesteld.

#### **Draagvlakmeting:**

- *Zijn voor de draagvlakmeting de plannen meer duidelijk?*  
Ja, voor de draagvlakmeting is de bebouwing van het binnengebied verder uitgewerkt en is er bekend of er wel/geen deel van de tuinen ingenomen wordt. De positie en de vorm van de nieuwbouw, de positie van de bestrating en het groen ligt dan ongeveer vast, kleine verschuivingen kunnen nog wel voorkomen. Het zal niet zo zijn dat de seniorenwoningen alsnog appartementen worden of de woningen een paar meter opschuiven. Het gevelbeeld en de indeling van de senioren- en rijenwoningen worden later met een aannemer uitgewerkt.
- *Stel dat bij de draagvlakmeting geen 70% instemming wordt gehaald, wat dan?*  
Dan bekijken we waarom deze 70% niet gehaald wordt. Hierna bekijken we of de plannen aangepast kunnen worden. Hoeveel gevolgen dit heeft voor de planning kan niet worden gezegd.
- *Kunnen we ook bij de draagvlakmeting tegen stemmen vanwege de bebouwing in het binnengebied?*  
Nee, de draagvlakmeting gaat over de werkzaamheden aan en in de woning.
- *Als je tegen stemt, stem je dan meteen tegen het inleveren van de tuinen?*  
Nee, de draagvlakmeting gaat over de werkzaamheden aan en in de woning, niet over het inleveren van de tuinen. Maar voor de draagvlakmeting is er wel meer duidelijkheid over het wel of niet inleveren van een gedeelte van de tuinen.
- *Als je vóór de renovatie stemt, stem je dan ook vóór de sloop van de Schaerweijdelaan en bebouwing in het binnengebied?*  
Nee, bewoners kunnen niet vóór of tegen de sloop van de Schaerweijdelaan of bebouwing van het binnengebied stemmen. De draagvlakmeting gaat over de werkzaamheden aan en in je woning. Maar voordat Seyster Veste de draagvlakmeting houdt, hebben we de plannen verder uitgewerkt, zoals omschreven bij de vraag 'zijn voor de draagvlakmeting de plannen meer duidelijk'.

- *Het huidige binnengebied is een nu een kwaliteit voor de sommige omwonenden. Is er niet een mogelijkheid om er volkstuinen van te maken?*  
Het zijn al volkstuinen. Volkstuinen en bebouwing van het binnengebied passen niet samen.

#### **Algemeen:**

- *De werkzaamheden die uitgevoerd worden, vallen die onder renovatie of achterstallig onderhoud?*  
Beiden. Voor meer uitleg over het verschil zie de sheet 'verschil tussen dringende werkzaamheden en renovatie' van de presentatie.
- *In de woonkamer hebben altijd dubbele deuren gezeten. Deze zijn nu dichtgeschroefd of dicht gemetseld. Komen deze bij de werkzaamheden weer terug? Geeft openslaande deuren extra woning waarderingspunten?*  
Bij aanvang van de werkzaamheden kijken we naar de huidige situatie. Als de deuren nu dichtgeschroefd of dichtgemetseld zijn, dan blijft dit zo. Wel kunnen we bekijken of de openslaande deuren als 'meerwerk' optie aangeboden kunnen worden. Als er nu openslaande deuren in zitten die functioneren en de kozijnen zijn aan vervanging toe, dan komen er nieuwe openslaande deuren. Openslaande deuren in de woonkamer geeft geen extra woning waarderingspunten (die de maximale huurprijs bepalen).
- *Stel dat de CV ketel of keuken aan vervanging toe is. Is dit dan voor rekening van de bewoner?*  
Nee, als de ketel of keuken volgens de afschrijvingstermijn aan vervanging toe is, voert Seyster Veste dit gelijk met de andere werkzaamheden uit. Dit zijn dringende werkzaamheden, dus betekent het geen huurverhoging voor de bewoner.
- *Het verwaarlozen van het binnengebied is een verantwoording van Seyster Veste. Waarom heeft Seyster Veste hier niets aan gedaan?*  
Hierin heeft Seyster Veste diverse acties ondernomen. Doordat dit niet van de grond is gekomen, nemen we dit gebied nu mee in de verdere planuitwerking.
- *Er is een petitie getekend tegen het inleveren van de achtertuin, maar ook tegen het bouwen in het binnengebied. Waarom wordt hier niet over gesproken?*  
De petitie tegen bebouwing in het binnengebied is niet bekend bij de presentatoren; zij gaan dit uitzoeken. De petitie tegen inleveren tuinen is wel bekend. [Na intern zoeken blijkt er een petitie te zijn van de bewoners aan de Tollenslaan 1 t/m 39; willen bewoners nieuwbouw achter en de tuin inleveren? Inkorten? Carport?  
Seyster Veste heeft deze petitie gelezen als tegenstem op het inleveren van tuinen. Dit is ook meegenomen in het schetsontwerp.]
- *Wat is het bouwjaar van de woningen aan de Schaerweijdelaan?*  
Dit moeten we opzoeken. [De woningen komen uit 1917-1919.]
- *Waarom was deze bijeenkomst niet na de bijeenkomst van de Schaerweijdelaan? Het slopen van deze woningen staat samen met het bebouwen van het binnengebied.*  
De Projectcommissie en Seyster Veste hebben hier samen bewust voor gekozen, omdat de plannen voor de renovatie los staan van de sloopplannen aan de Schaerweijdelaan.
- *Twee jaar geleden is er per straat een bijeenkomst geweest. Wat is er tot nu toe eigenlijk gedaan?*
  - studies naar de indeling van het gebied
  - in juni 2015 zijn er huisbezoeken geweest om de woonwensen te inventariseren
  - er is overleg geweest met de gemeente Zeist (verschillende afdelingen)
  - er is een Projectcommissie samengesteld
  - er is een Projectovereenkomst met de Projectcommissie getekend
  - er is een opzet gemaakt voor het Sociaal Statuut Schaerweijdelaan
  - een nieuwe studie naar het stedenbouwkundig ontwerp (gemeente Zeist en bewoners) is uitgevoerd
- *Bij de bijeenkomst van twee jaar geleden is er toegezegd dat het binnengebied niet bebouwd zou worden. Nu liggen er plannen om hier toch woningen te plaatsen? Waar is die bijeenkomst van twee jaar geleden dan voor geweest?*  
Eind 2014 en begin 2015 zijn er drie verschillende bijeenkomsten geweest. De bewoners zijn toen per straat uitgenodigd. In de bijeenkomst voor de bewoners van de Tollenslaan (oneven nummers) en Jacob van Lenneplaan is aangegeven dat het binnengebied open terrein blijft, maar dat er wel een wens is om een paar seniorenwoningen toe te voegen. In

de bijeenkomst voor de bewoners van de Schaerweijdelaan is aangegeven dat het binnengebied niet bebouwd wordt. Seyster veste heeft nadien op vragen geantwoord dat dit niet meer juist was. Inmiddels zijn de plannen verder uitgewerkt.

- *Het tuin onderhoud van de tijdelijke bewoners is slecht. Wat kan ik hieraan doen?*  
Renée Verhoef van Ad Hoc is aanwezig in de zaal. Na deze bijeenkomst kunt u dit aan hem doorgeven.
- *Kan er een blog/communicatieplan komen voor dit project?*  
Wij informeren alle bewoners met digitale nieuwsbrieven. Niet alle bewoners in deze wijk hebben een e-mail adres. Zij krijgen de nieuwsbrief per post toegezonden. Seyster Veste start geen blog op, voor dit project omdat het onvoldoende bereik in de wijk geeft.
- *Ik vind het vervelend dat ik geen agenda en stukken heb ontvangen voor deze avond.*  
Dit is een informatiebijeenkomst en geen vergadering. Wij willen de wensen van de bewoners inventariseren.
- *Kan een volgende bijeenkomst in de avond plaatsvinden.*  
Hier houden we rekening mee.

### **Conclusie:**

De bewoners van de Jacob van Lenneplaan en Tollenslaan willen geen tuinen inleveren, geen achterom en geen bebouwing in het binnengebied.

### **Samenvatting van de gespreksleider:**

Seyster Veste heeft nu deze plannen aan de bewoners gepresenteerd. De keuze voor deze variant is gebaseerd op technisch onderzoek van de woningen en het financiële plaatje. Het inrichten van het binnengebied hangt waarschijnlijk samen met wel of geen nieuwbouw aan de Schaerweijdelaan. Daarom is de bijeenkomst van 19.00 uur met de bewoners van de Schaerweijdelaan ook belangrijk. De Projectcommissie is niet vóór of tegen de plannen van de Driehoek Schaerweijdelaan. Zij kiezen er bewust voor om de mening van de bewoners vanavond te horen.

Opmerkingen vanuit de zaal:

- Voordat de draagvlakmeting wordt gehouden, moeten er duidelijke plannen zijn over de werkzaamheden aan en in de woning, maar ook over de inrichting van het binnengebied.
- Het inleveren van de tuinen staat niet in het Sociaal Statuut. Hierover moeten individuele afspraken worden gemaakt. Dit heeft invloed op de woningwaardering.
- Voordat het Sociaal Statuut getekend wordt, moeten de plannen van het binnengebied duidelijk zijn en mogen die niet meer wijzigen.
- Bewoners die het niet eens zijn met de bebouwing in het binnengebied kunnen ook bezwaar maken op de vergunningsaanvraag.
- De Projectcommissie moet binnen nu en twee weken beslissen of zij het Project Sociaal Statuut voor de bewoners van de Schaerweijdelaan tekent. Dit in verband met de huur die nu bevroren is.
- Alle gestelde vragen komen op papier en worden verstuurd aan alle bewoners (ook aan degene die niet aanwezig zijn).
- De vragen en opmerkingen neemt de Projectcommissie mee in het besluit over het tekenen van het Project Sociaal Statuut Schaerweijdelaan en de verdere plan uitwerking.