

## Presentatie eengezinswoningen Schaerweijdelaan

**Maandag 26 september 2016**

Aanwezig zijn:

Projectcommissie: Jos Schouten, Gertruud 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: 6 huishoudens uit de Schaerweijdelaan, mevrouw H. van den Dool van Stichting Beter Zeist en 3 bewoners van de Jacob van Lenneplan (toehoorder)

*Gestelde vragen per rubriek:*

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

### **Algemeen:**

- *Waarom wil Seyster Veste de woningen aan de Schaerweijdelaan slopen?*  
 De huidige woningen zijn niet meer goed verhuurbaar in de toekomst, denk hierbij aan de grootte en de indeling van de verdieping. Er kunnen extra woningen bij komen. Vanuit de markt en gemeente Zeist is er ook vraag naar seniorenwoningen. De investeringskosten zijn bij nieuwbouw per woning lager dan bij renovatie. Dit komt onder andere door lagere onderhoudskosten en een langere levensduur. De nieuwe woningen worden ook energiezuiniger. [Zie ook de sheets 'waarom slopen']
- *Er is een petitie getekend tegen sloop. Wordt hier niets mee gedaan door Seyster Veste?*  
 Deze lijst heeft Seyster Veste in mei 2016 ontvangen. Toen waren de plannen al in ontwikkeling. Daarom is deze bijeenkomst. Om te horen waarom de bewoners tegen sloop zijn.
- *De gemeente Zeist is een voorstander van 'overleggen en inventariseren' van de bewonerswensen. Wat doet Seyster Veste hiermee?*  
 In december 2014 en januari 2015 zijn alle bewoners per straat uitgenodigd voor een bijeenkomst. Hierin hebben wij onze toekomstplannen gepresenteerd. Om de wensen van de bewoners persoonlijk te inventariseren zijn er in juni 2015 huisbezoeken uitgevoerd en is nu deze bijeenkomst.
- *Waarom hebben we geen agenda gekregen voor deze avond? We vinden dit amateuristisch.*  
 Dit is een informatiebijeenkomst en geen vergadering. Wij willen de wensen van de bewoners inventariseren.
- *Als de Projectcommissie het Project Sociaal Statuut tekent, stemmen zij in met het slopen van de woningen aan de Schaerweijdelaan en het bebouwen van het binnengebied. Terwijl de bewoners dit niet willen.*  
 Nee, dan stemmen zij in met de afspraken die gelden voor de bewoners van de Schaerweijdelaan wanneer hun woningen gesloopt worden. [Stel dat er gesloopt wordt, dan is dit Project Sociaal Statuut een goede onderlegger voor de gemaakte afspraken.]
- *Als de bewoners terug willen keren naar de nieuwbouw in dit gebied, wanneer zijn dan de plannen duidelijk?*  
 De planning voor start sloop is 2021. Voor die tijd zijn de plannen bekend en kunnen de bewoners hun woonwensen aangeven.
- *Moeten de bewoners van de Schaerweijdelaan in de nieuwe situatie nog steeds aan de straat parkeren?*  
 Ja, de parkeerplaatsen blijven aan de straat. Als er meer woningen dan de huidige 16 worden gebouwd, worden voor die woningen extra parkeerplaatsen gemaakt conform de parkeernorm van gemeente Zeist.

- *Er is een brief gekomen of de bewoners belangstelling hadden voor de woningen aan de Dr. Schaepmanlaan. Hiervoor kregen ze geen verhuiskostenvergoeding en de huur is € 710,--. Dan kom je toch niet in aanmerking voor huurtoeslag?*  
Door bewoners is gevraagd of het mogelijk gemaakt kon worden om naar deze woningen te verhuizen. Seyster Veste heeft zich hiervoor ingezet, zoals in de brief staat vermeld. De woningen aan de Dr. Schaepmanlaan worden eind 2016 opgeleverd. Dit zijn sociale huurwoningen waar wel huurtoeslag voor kan worden aangevraagd, zie ook de brief. De huurtoeslag is afhankelijk van het gezamenlijke inkomen en de gezinssituatie. Het concept Project Sociaal Statuut is opgesteld met de Projectcommissie. Na ondertekening wordt de peildatum vastgesteld. Daarna geldt de verhuiskostenvergoeding.
- *Kunnen de bewoners ook het bouwkundig rapport krijgen van de woning inspecties, waarop de sloop keuze gebaseerd is?*  
Nee, deze stukken heeft Seyster Veste met de Projectcommissie doorgenomen. De bewoners kunnen voor informatie hierover terecht bij de leden van de Projectcommissie. Herman geeft aan dat in het document naast sloop en nieuwbouw ook aangegeven wordt dat het mogelijk is de woningen op te knappen. Dit wil niet zeggen dat het de beste keuze is. Alle woningen zijn op te knappen, de piramiden staan immers ook nog.
- *Ik heb niets nieuws gehoord op deze avond. Waarom ben ik gekomen?*  
Wij geven hier de stand van zaken van het project. Wij laten de studie van het Stedenbouwkundig ontwerp zien en willen weten waarom de bewoners tegen sloop zijn.
- *Neemt de Projectcommissie de bezwaren van de bewoners tegen sloop serieus? Ook met de overweging om het Sociaal Statuut te tekenen?*  
Ja, de Projectcommissie neemt de bezwaren serieus.
- *Waarom wordt er in deze presentatie niet aangegeven dat de achterom bij de Tollenslaan meerwaarde geeft bij verkoop?*  
Hier is geen antwoord op gegeven. [Eén van de argumenten voor Seyster Veste om te kiezen voor sloop met nieuwbouw is om parkeergelegenheid in de achtertuinen van de Tollenslaan mogelijk te maken, om de verkoopbaarheid te vergroten. Seyster Veste heeft een petitie ontvangen tegen het inleveren van tuinen en is daarom nu bezig met een studie waar gewerkt wordt aan een variant zonder inleveren van een deel van de tuinen van de Tollenslaan. Dit is verteld bij de sheets 'Stedenbouwkundig Ontwerp'] .

### **Woningen:**

- *Waarom is opknappen van de woningen aan de Schaerweijdelaan niet aan de orde?*  
Zie het antwoord op de vraag 'Waarom wil Seyster Veste de woningen aan de Schaerweijdelaan slopen?' op de eerste pagina.
- *Zijn de woningen aan de Schaerweijdelaan zoveel slechter als de woningen aan de Jacob van Lenneplaan en Tollenslaan?*  
Nee, de technische staat van de woningen verschilt niet veel. [De 2-onder1-kap woningen worden na renovatie en bij opzegging huur of bij leegstand verkocht en zijn groter. De rijenwoningen blijven verhuurd onder de sociale huurgrens en willen we daarom minimaal een energielabel B meegeven.]
- *De laatst gekomen bewoners aan de Schaerweijdelaan betalen € 700,-- huur per maand. Dus de woningen zijn nog best te verhuren! Waarom worden ze nu dan niet verhuurd voor € 400,--?*  
De maximale huurprijs van een woning wordt bepaald door het aantal woning waarderingspunten. We rekenen echter niet de maximale toegestane huur om de woningen sociale huurwoningen te laten zijn. [NB: Bij het verhuren van de laatste woning voor onbepaalde tijd, waren de plannen nog niet bekend.]
- *Het standpunt van Seyster Veste is te begrijpen. Maar de angst dat de grote tuinen straks postzegel plaatsen worden is aanwezig.*  
Dat snapt Seyster Veste.
- *In de woningen aan de Jacob van Lenneplaan is meer asbest dan in de woningen aan de Schaerweijdelaan. Waarom worden de woningen aan de Jacob van Lenneplaan niet gesloopt?*  
Bij alle werkzaamheden, renovatie of sloopwerkzaamheden, wordt vooraf altijd een asbest inventarisatie uitgevoerd. Dit is wettelijk verplicht. De hoeveelheid asbest in een woning is niet bepalend voor wel of geen sloop.

- *Hoeveel meter tuin krijgen de nieuwe woningen aan de Schaerweijdelaan?*  
Hier kan geen antwoord op worden gegeven. [Dit kan pas gemeld worden als het stedenbouwkundig ontwerp bepaald is, het zal waarschijnlijk op circa 8 meter uitkomen.]

### **Stedenbouwkundig ontwerp**

#### *Opmerkingen van bewoners:*

- *Het afbreken van de Schaerweijdelaan is alleen nodig voor het kunnen bebouwen van de binnenplaats. Hier zijn de bewoners niet voor. De bewoners hebben het gevoel dat er totaal geen rekening wordt gehouden met hun wensen. Er is veel emotie. Bewoners willen geen nieuwbouw en geen bebouwing op het binnengebied.*
- *Seyster Veste kan het binnengebied afsluiten en er garages op bouwen. Dit levert ook geld op. Dan kunnen de woningen worden opgeknapt en blijven staan.*
- *Op het stedenbouwkundig ontwerp (2), staan twee extra eengezinswoningen gebouwd.*

#### *Vragen:*

- *De woningen aan de Tollenslaan hebben nu nog geen carport, waarom staan deze op het stedenbouwkundig ontwerp?*  
Bij sloop van de Schaerweijdelaan en bebouwing in het binnengebied is er een mogelijkheid om in de achtertuinen van de Tollenslaan parkeergelegenheid te maken. Daarom zijn er in de tuinen van de Tollenslaan carports ingetekend. Dit om de uitstraling van de tuinen vanaf het binnengebied gelijk te houden en de verkoopbaarheid van de woningen te vergroten.
- *De bewoners van de Tollenslaan willen liever geen tuinen inleveren, waarom is dit wel onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp? Luistert Seyster Veste wel naar de bewoners?*  
Seyster Veste heeft de petitie tegen inleveren tuinen gelezen en daarom wordt er een nieuwe variant ontwikkeld waarbij de woningen aan de Tollenslaan geen parkeergelegenheid in de achtertuin krijgen en geen deel van de tuinen wordt ingeleverd.
- *Waarom verspringen de gevels van de nieuwe woningen aan de Schaerweijdelaan?*  
Dit 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 bij de stoep/weg staan. De woningen die verder af liggen komen dicht naar de stoep/weg, maar zij blijven verder van de stoep/weg liggen zodat de gevels verspringen.
- *Hoeveel seniorenwoningen komen er en hoe zien deze eruit?*  
Er komen waarschijnlijk 7 seniorenwoningen. Het 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. Als de achtertuinen van de Tollenslaan behouden kunnen blijven en er hierdoor een seniorenwoning minder gebouwd moet worden, dan zullen we dit zeker doen.
- *Wat is de toevoeging van de poort op het Stedenbouwkundig ontwerp (2)?*  
De poort is een (wandelfiets) 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 gemeente Zeist. Deze staat nu naast huisnummer 164. Zo blijft de structuur hetzelfde en ligt deze niet te dicht op de bestaande kruising met de Jacob van Lenneplaan.
- *Komt er wel een achterom voor de nieuwe woningen aan de Schaerweijdelaan?*  
Aan de achterzijde komt een pad of een woonstraat.
- *Waarom komt er geen poort rechts van de woningen? Ik moet nu met de klike ver omlopen.*  
Hier is geen antwoord op gegeven. [We gaan de mogelijkheid wel bekijken.]
- *De bewoners van de Tollenslaan en Jacob van Lenneplaan willen het binnengebied ook niet bebouwd hebben, neemt Seyster Veste dit mee in de plannen?*  
De bijeenkomst met deze bewoners is hiervoor geweest. We hebben er bewust voor gekozen om de plannen voor de renovatie los te koppelen van de plannen voor sloop/nieuwbouw van de Schaerweijdelaan. De wensen die Seyster Veste vandaag hoort, nemen we mee in de verdere planuitwerkingen.
- *Maak een nieuw plan voor renovatie van de Schaerweijdelaan, het behouden van de tuinen aan de Tollenslaan en geen bebouwing in het binnengebied.*  
Om de redenen als genoemd in de presentatie, is er gekozen voor sloop en nieuwbouw. Renoveren is financieel niet haalbaar. Er wordt verder gemeld dat het opknappen van deze woningen niet kan in bewoonde staat.

- *Tijdens de huisbezoeken is de vraag gesteld hoe de bewoners denken over bebouwing in het binnengebied. Hieruit kwam duidelijk naar voren, dat de meeste bewoners hiertegen zijn. Waarom wil Seyster Veste dan toch bouwen in dit gebied?*  
Tijdens de huisbezoeken is deze vraag gesteld. Niet alle bewoners zijn tegen bebouwing in het binnengebied. Wel is er uit de huisbezoeken gekomen dat er geen voorkeur is voor hoogbouw in het binnengebied. Hier hebben we met de planontwikkeling ook rekening mee gehouden.
- *Als er seniorenwoningen in het binnengebied komen, dan worden de tuinen aan de Schaerweijdelaan kleiner. Zowel voor als achter?*  
De voortuinen van de blokken die het dichtst aan de straat staan, blijven ongeveer gelijk. De terug liggende blokken komen wel dichterbij de straat te liggen. De achtertuinten worden kleiner. [Wat de nieuwe maten ongeveer worden, is pas te zeggen als er een stedenbouwkundig ontwerp gekozen is.]

#### **Sociaal Statuut:**

- *Wanneer wordt de peildatum vastgesteld?*  
Na het tekenen van het Project Sociaal Statuut door de Projectcommissie, zal de directie van Seyster Veste de peildatum vaststellen. Dit kan binnen een maand plaatsvinden. Als het Project Sociaal Statuut de eerste week van oktober niet wordt getekend, zal de huurbedriving met terugwerkende kracht teruggedraaid worden.
- *Wanneer krijgen de bewoners verhuiskostenvergoeding?*  
Bij een verhuizing nadat het Project Sociaal Statuut getekend is en de peildatum is vastgesteld.
- *Wanneer komt Seyster Veste kijken in de woningen voor de vergoedingen van de zelf aangebrachte voorzieningen?*  
Deze bezoeken vinden plaats voor de sloop van de woningen. [In de loop van de voorbereidingen, wordt de planning steeds gedetailleerder. Zodra we hier een uitspraak over kunnen doen, ontvangt u zo spoedig mogelijk informatie.]