

Antwoorden op de vragen die gestel door omwonenden over nieuwbouw Vondellaan

Versie datum: 13-1-2022

	Vraag	Antwoord
1	Waarom wordt er een bijzonder doelgroep gehuisvest?	De taakstelling van Woongoed is om huisvesting aan te bieden voor verschillende doelgroepen binnen de sociale huur. De druk op de sociale huur is hoog, mede door het beleid vanuit de rijksoverheid. Voor alle projecten en ook voor bestaande sociale huurwoningen wordt, in goede samenwerking met de gemeente, bekeken voor welke doelgroep woningen geschikt zijn. Dit plan past goed bij de beoogde doelgroep.
2	Er zijn tal van verschillende specifieke doelgroepen, waarom is ervoor gekozen om juist deze doelgroep hier te huisvesten.	<p>Bij de ontwikkeling van elke locatie wordt in overleg gekeken naar kansen en mogelijkheden.</p> <p>Er zijn verschillende doelgroepen, genoemd in de Woonvisie, die we graag willen huisvesten.</p> <p>Met elkaar worden hierin keuzes gemaakt. Afwegingen die hierin meespelen; locatie, type woningen, oppervlakte, voorzieningen enz.</p> <p>De vraag voor deze specifieke doelgroep komt voor uit de klantvraag. Er is in Zeist te weinig huisvesting voor deze doelgroep.</p>
3	Welke bijzondere doelgroepen zijn al gehuisvest in de omgeving van project Vondellaan?	Woongoed Zeist verhuurd 4 woningen aan de Dreeslaan aan het Leger des Heils t.b.v. huisvesting van cliënten. De woningen van de RK aan de Schermerslaan worden regulier verhuurd (dus niet aan instellingen of bijzondere doelgroepen). Verdere huisvesting van bijzonder doelgroepen in dit gebied is voor zover bekend bij Woongoed niet aan de orde.
4	<p>Vragen met betrekking tot de Prestatieafspraken tussen de gemeente en Woongoed over bijzondere doelgroepen.</p> <p>In artikel 3.1.1. van de prestatieafspraken wordt gesproken over: Gemeente en ZCo maken afspraken over de verhouding reguliere huisvesting en bijzondere huisvesting. Hiervoor maken we een helder overzicht van de verschillende bijzondere</p>	<p>Aan deze afspraak tussen de gemeente en de woningcorporaties wordt gewerkt en is in het kader van de nieuwe prestatieafspraken die op dit moment nog niet zijn afgerond. Voor het project Schermerslaan-Vondellaan heeft dit verder geen effect.</p> <p>Genoemd document is hoofdzakelijk bedoeld voor het percentage dat toegewezen wordt aan bijzondere doelgroepen bij woningen die vrij komen en opnieuw verhuurd worden in het bestaande woningbezit.</p>

	Vraag	Antwoord
	<p>doelgroepen in Zeist, de omvang, de woonbehoeften en het aanbod (ook van andere partijen).</p> <p>Kan dit overzicht gedeeld worden?</p> <p>Is de keuze voor de doelgroep op basis van dit document gemaakt?</p>	<p>Document is er niet dus kan het ook niet gedeeld worden. Of het t.z.t. gedeeld mag worden is onbekend.</p> <p>Nee, de keuze is niet gemaakt op basis van het gevraagd document.</p>
5	<p>Waarom is gekozen voor deze doelgroep en niet voor senioren uit de buurt?</p>	<p>Er is een tekort aan woningen dat geldt niet alleen voor de doelgroep die we hier huisvesten. Hierin worden keuzes gemaakt. Zie ook het antwoord op vraag 2.</p>
6	<p>Ouderen in de buurt zijn van mening dat het al veel drukker in de buurt is dan vroeger en dat " het stikt van de inbraken"... dus hoe minder nieuwe units hoe beter en graag " een beetje net volk".</p>	<p>Dat het drukker is geworden in de buurt geldt niet alleen voor deze locatie maar voor heel Zeist.</p> <p>De toekomstig bewoners van dit project komen overeen met de huidige bewoners van de buurt. Het kan een ieder overkomen dat hij/zij (tijdelijk) deze woonhulp nodig heeft.</p> <p>Van een verhoogd risico voor mogelijk crimineel gedrag is geen sprake en is bovendien onwenselijk stigmatiserend. Iedereen heeft recht op een (mooie) woonplek.</p>
7	<p>In het bijzonder ben ik geïnteresseerd in de doelgroepen-evaluatie (met name verhouding reguliere huisvesting / bijzondere huisvesting, cf de prestatieafspraken) die samen met de gemeente voorafgaand aan het aanwijzen van deze locatie voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen is uitgevoerd, evenals de financiële verantwoording voor het gepresenteerde voorlopige plan. Met name waarom eea niet rendabel gemaakt kan worden met minder of andere woningen en wellicht een andere doelgroep, daar dit rechtstreeks invloed heeft op de voorgenomen bouwhoogte en bouwvlakbenutting.</p>	<p><u>Doelgroep</u> De keuze voor de doelgroep is toegelicht bij de vragen 1 en 2.</p> <p><u>Financiële haalbaarheid.</u> Voor de financiële haalbaarheid ligt er geen relatie met de doelgroep. De woningen zijn ook geschikt voor reguliere sociale verhuur.</p> <p>Om tot een haalbare exploitatie te komen zijn de budgetten voor sociale woningbouw beperkt. Daarom wordt gestreefd naar een optimale goed bouwbaar gebouw vorm met voldoende woningen.</p>
8	<p>Wordt aan de verdere planvorming omtrent bijzondere doelgroepen nog gewerkt? Heeft de buurt nog invloed op de definitieve doelgroep keuze?</p>	<p>De concrete afspraken hierover moeten nog worden afgerond. Dat gaat om afspraken tussen de gemeente Zeist, Woongoed Zeist en de zorgaanbieder/begeleider van de bijzondere doelgroepen. In dit geval is het de bedoeling om hier samen met het Leger des Heils afspraken over te maken. Het Leger des Heils is bereid om hierover ook met de bestaande</p>

	Vraag	Antwoord
		omwonenden in gesprek te gaan. Dat gesprek kunnen we faciliteren.
9	Gaat de realisatie van het nieuwe gebouw ten kosten van het groen?	We streven naar zoveel mogelijk behoud van het groen. Daarom zijn de bestaande bomen digitaal ingemeten en op de situatietekening ingetekend. Hierdoor kan er bij het inrichtingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden worden met behoud van de bestaande bomen. Om het gebouw zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de groene omgeving is gekozen voor natuurlijke gevelmaterialen.
10	Hoe wordt voorkomen dat omliggende gebouwen tijdens de bouw geen waterschade ondervinden.	Vooraf wordt onderzocht of de bouwwerkzaamheden van invloed zijn op de grondwaterstand. Als dit zo is worden er maatregelen genomen om de stijging van de grondwaterstand tijdens de uitvoering te voorkomen.
11	Er is altijd gesproken over een bestemmingsplanwijziging is voor het door Woongood te realiseren project. In de online bijeenkomst is dat nogmaals duidelijk aangegeven. Nu zie ik dat er een omgevingsvergunning, planologisch strijdig gebruik is aangevraagd. Dit lijkt iets anders te zijn dan een bestemmingsplanwijziging. Hoe kan dat?	Het bureau dat de documenten voor de bestemmingsplan wijziging heeft uitgewerkt, heeft deze per abuis via het omgevingsloket ingediend. Hierdoor wordt het behandeld als een omgevingsvergunning. Voor dit plan is dat niet mogelijk omdat het niet past binnen het bestemmingsplan. Daarom is deze aanvraag ingetrokken en zijn de bestemmingsplanstukken ingediend bij het team ruimtelijke ordening dat zich bezighoudt met de bestemmingsplanwijzigingen.
12	Waarom wordt met de bouwstijl aansluiting gezocht bij de van de Schermerslaan en niet bij de Joost v.d. Vondellaan.	Vanuit het centrum gezien staat aan de Joost v.d. Vondellaan architectuur uit de jaren 20 en 30. Vanaf de jaren 60 tot heden is dat aangevuld met wat het nu is. Aan de zijde met de even huisnummers is architectuurstijl gelijk gebleven. Aan de zijde met de oneven nummers is de stijl niet consequent doorgevoerd. Het is moeilijk om een lijn in de architectuur van de huisnummers 53 t/m 57 te vinden en die dan door te zetten in een nieuwe plan. In de Schermerslaan is die duidelijkheid er wel en omdat het plan aan de Schermerslaan ligt is ervoor gekozen om aansluiting te zoeken bij deze flats. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan zich goed vinden in de gemaakte keuzes en heeft het plan daarom reeds positief beoordeeld.

	Vraag	Antwoord
13	Waarom wordt het gebouw 4 i.p.v. 3 lagen hoog?	<p>We vinden dat het nieuwe gebouw met deze afmetingen goed past op deze locatie. Schade aan de omgeving door daglicht beperking of schennis van privacy zijn belangrijke criteria bij deze keuze.</p> <p>De locatie ligt op een hoek, stedenbouwkundig gezien past daar een accent. Daarom is dit het nieuwe gebouw 1 laag hoger dan de flats aan de Schermerslaan. En een ½ laag hoger dan de tegenover gelegen woningen en de tandartspraktijk.</p> <p>De vraag naar woningen is erg groot en daarom willen we alle mogelijkheden die er zijn goed benutten.</p> <p>Kosten technisch gezien is dit plan met 4 lagen gunstiger dan 3 lagen. Voor sociale woningbouwprojecten is de kostenafweging ook altijd een belangrijk aandachtspunt.</p>
14	Waarom gaat Woongoed door met de plannen, terwijl niet alle aanwonenden hiermee vooraf hebben kunnen instemmen?	<p>Op basis van gesprekken die met omwonenden gevoerd zijn is het plan op divers punten aangepast. Op de project website staat een overzicht van de aanpassingen die in het belang van de omwonenden zijn doorgevoerd. Het is jammer dat het niet gelukt is om iedereen 'mee' te kunnen krijgen, maar onze ervaring leert dat dat bij sociale woningbouwprojecten vaak discussie geeft. De nieuwe bewoners hebben nog geen stem in het plan, we vinden het belangrijk om voor hen een goede en mooie woning te realiseren.</p>
15	Worden er nog planaanpassingen gedaan?	<p>Zie antwoord op de vorige vraag, de mogelijke aanpassingen zijn al verwerkt.</p>
16	Hoe verloopt de ruimtelijke procedure.	<p>Het nieuwe gebouw past niet binnen het vingerend bestemmingsplan. Op de projectwebsite staat het overzicht met de te nemen stappen om tot een bestemmingsplan wijziging te komen.</p>
17	Hoe worden we als omwonenden op de hoogte gehouden over de te nemen stappen voor de bestemmingsplan wijziging.	<p>Op de projectwebsite wordt de stand van zaken gemeld. Ingediende stukken zijn in te zien op de site van de gemeente, zie: Bekendmakingen (zeist.nl)</p>
18	Wie bepaalt de materiaal keuzen en uitstraling van het gebouw?	<p>De architect werkt binnen de kaders van Woongoed het plan uit. Door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK/Welstand) wordt dit beoordeeld.</p>

	Vraag	Antwoord
		Zij beoordelen of het gebouwontwerp qua vorm, uitstraling e.d. past in de omgeving waar het gerealiseerd gaat worden. Zoals aangegeven heeft de CRK positief op het plan gereageerd.
19	Ik woon tegenover het nieuwe gebouw, heb ik straks last van de schaduw van het gebouw.	Op de projectwebsite staat de bezonningsstudie. Hierop is, per jaargetijden en tijd, de schaduw die het nieuwe gebouw veroorzaakt.