

## **Veelgestelde vragen en opmerkingen nieuwbouwplannen Dennenlaan/Sparrenlaan**

Versie 07/12/2021 aangepast 29/06/2022

### **Patrimonium heet nu Veenvesters**

Sinds 2 juni 2022 vormen Patrimonium woonservice en de Veenendaalse Woningstichting officieel één organisatie. Veenvesters is onze nieuwe naam. Een combinatie van Veense huisvesters. Want dat is wat we zijn. Al meer dan 100 jaar werken we aan goede huizen en fijn wonen in Veenendaal. En als één organisatie kunnen we ons werk beter en efficiënter doen.

### **Algemeen**

#### **Waarom zijn de woningen aan de Dennenlaan gesloopt?**

Het slopen van de 52 woningen aan de Dennenlaan was noodzakelijk om verschillende redenen.

De slechte technische staat van de woningen maakte dat renovatie niet mogelijk was. De woningen zijn van net na de Tweede Wereldoorlog. Toen de woningnood groot was en er snel en met beperkte middelen moest worden gebouwd. Met 70 jaar later als gevolg: betonrot, scheuren in gevels en andere problemen. Ondanks regelmatig onderhoud waren de woningen op en niet veilig genoeg meer om in te wonen.

Ook op sociaal gebied waren er problemen. Het dak van de berging was ook de achteruitgang en het terras van de bovenwoning. Bovenburen hadden hierdoor directe inkijk in de achtertuin van hun benedenburen. De tuinen van de bovenwoningen lagen achter het achterpad, ver weg van de woning. Daardoor verloederden veel tuinen en werden de achterpaden als onveilig ervaren door buurtbewoners.

#### **Waarom is er nu al gesloopt?**

Vanwege de veiligheid. De woningen waren op en niet veilig genoeg meer om in te wonen (en dus te verhuren). En, we wilden voorkomen dat de leegstaande woningen werden gekraakt en dat er achter de woningen ongewenste zaken gebeuren, waarop geen zicht is.

#### **Hoelang ligt het terrein nog braak?**

Het terrein ligt nog zo'n 1,5 jaar braak. Veenvesters zorgt ervoor dat het terrein er verzorgd uitziet totdat de bouw start. Er komt een grasveld dat we maaien als dat nodig is. De hekken blijven gedeeltelijk nog even staan. Onder andere om het gras de kans te geven te groeien.

#### **Is het mogelijk om het braakliggende terrein tijdelijk in te richten als speelterrein?**

Dat is een leuk idee. Maar, Veenvesters legt geen speelvoorzieningen aan, ook geen tijdelijke.

#### **Wanneer zijn de nieuwbouwplannen definitief?**

Als het proces ruimtelijke ordening is doorlopen, de omgevingsvergunning is verleend en de aannemersovereenkomst is getekend. Dan zijn de plannen definitief. En kunnen we met de bouw starten. Als alles goed verloopt, is dat najaar 2023.

**Wat is het tijdpad van de nieuwbouw?**

Naar verwachting start de bouw najaar 2023. De oplevering is dan ruim een jaar later, eind najaar 2024.

**Houdt Veenvesters rekening met een voorziening planschade?**

Mocht er sprake zijn van planschade, dan houden we rekening met een voorziening. We volgen daarbij de wet- en regelgeving.

**Ik vrees voor waardevermindering van mijn woning, is dat terecht?**

Daar kunnen we geen uitspraak over doen. We verwachten dat de nieuwbouw bijdraagt aan een verbetering van de buurt: de nieuwe woningen passen goed in het straatbeeld, er is minder parkeerdruk en er is geen sprake meer van verloedering.

**Komt er nog inspraak op de plannen? Wanneer en hoe?**

Het nieuwbouwplan wordt ontwikkeld door Veenvesters. Wij zijn eigenaar van het terrein. Veenvesters overlegt hierover met de gemeente Veenendaal. Het plan moet voldoen aan de ruimtelijke kaders, die de gemeente heeft vastgesteld en aan de wetgeving.

We informeren omwonenden over de nieuwbouwplannen via een informatieavond, nieuwsbrieven, een flyer, gesprekken en de website [www.nieuwbouwdennenlaan.nl](http://www.nieuwbouwdennenlaan.nl). Daarmee halen we ook uw mening en ideeën op. Waar mogelijk nemen wij uw ideeën en zorgen in het plan op.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure (procedure ruimtelijke ordening) is er gelegenheid om uw mening over het nieuwbouwplan te geven (indienen zienswijzen door belanghebbenden). Dit is mogelijk zodra het plan ter inzage ligt bij de gemeente Veenendaal.

**Nieuwbouw****Waarom komen er meer woningen terug dan dat er oorspronkelijk stonden?**

Zoals u wellicht weet, is er in Nederland een woningtekort. Woningcorporaties hebben een belangrijke opgave om bij te dragen aan het terugdringen van dit woningtekort. *Dit geldt ook voor Veenvesters en de gemeente Veenendaal.* Het bouwen van extra woningen ligt vast in de prestatieafspraken die Veenvesters jaarlijks met de gemeente en de huurdersorganisaties maakt. Het terrein aan de Dennenlaan, biedt de mogelijkheid om een klein aantal extra woningen bij te bouwen.

**Komt de nieuwbouw op dezelfde plaats te staan als de gesloopte gebouwen?**

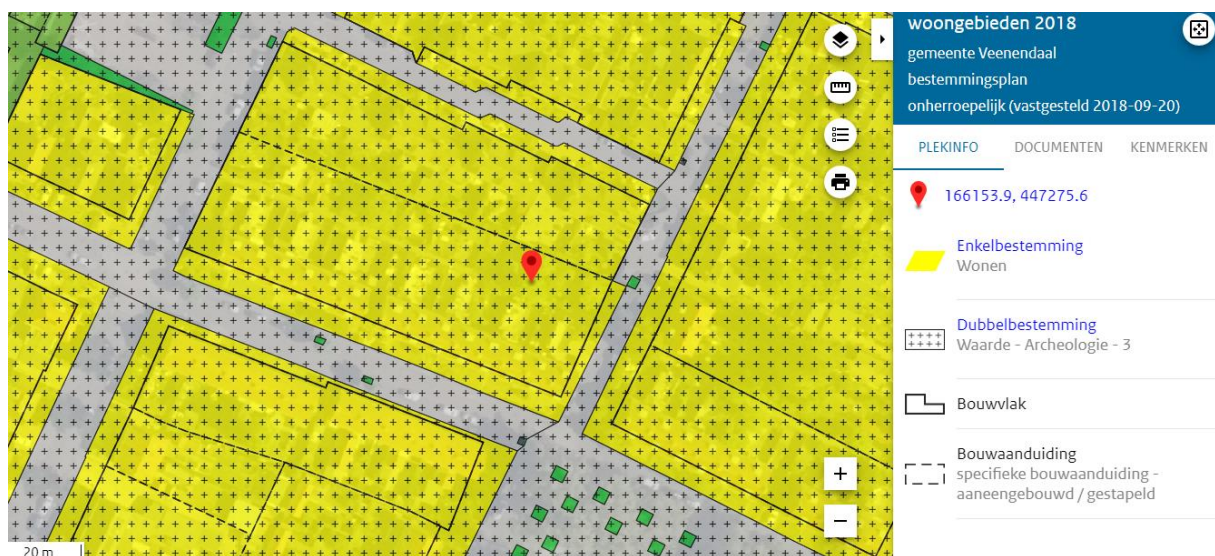
Voor het grootste deel wel. De voorzijde van de nieuwbouw aan de Dennenlaan komt op *vrijwel* dezelfde plaats te staan als de oude gebouwen. De appartementen in de 'zijaanbouwen' aan de kant van de Coniferenlaan, Sparrenlaan en Boslaan, zijn nieuw.

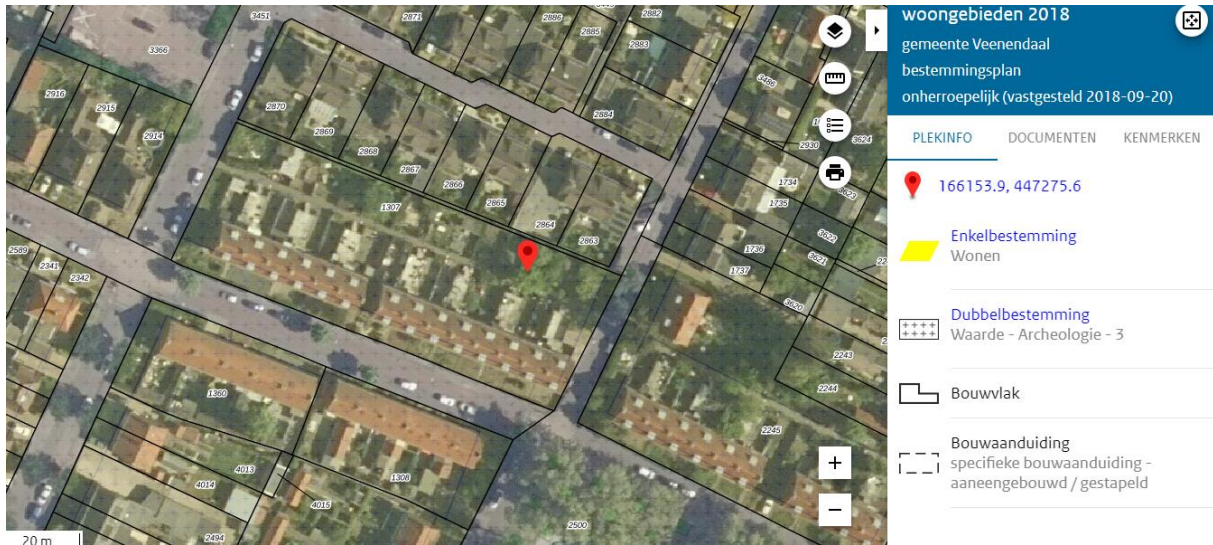


### Mag dat zomaar iets groters terugbouwen?

Nee, dat kan niet zomaar. Het plan moet voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente Veenendaal. Ook moet voor dit plan het bestemmingsplan worden aangepast. Dit is een uitgebreide, gemeentelijke procedure die nodig is om de uitvoering van het plan mogelijk te maken.

Wat mag er nu al ? Op de bouwlocatie rust een woonbestemming. Volgens het huidige bestemmingsplan mogen hier gestapelde woningen en bijgebouwen worden gebouwd. Nu stonden er 52 woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Aanpassing van het huidige bestemmingsplan is nodig voor het aantal woningen, niet omdat er gestapelde woningen komen. Zie ook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de afbeeldingen hieronder.





### **Is in het ontwerp rekening gehouden met het straatbeeld van de Dennenlaan?**

Ja, de nieuwbouw bestaat uit twee woonlagen met een schuine kap zoals de oorspronkelijke woningen ook hadden. Daarnaast krijgen de nieuwe woningen een stenen gevel en dakkapellen, net als de oude. Alleen bij de 'zijaanbouwen' (zie boven) wordt er een plat dak toegepast. De goot van de nieuwbouw komt ongeveer op dezelfde hoogte als de oudbouw.

### **Wat is de afstand van de achterzijde van het nieuwe gebouw tot de erfafscheiding?**

Dat verschilt: bij de achterkant van de Taxuslaan is de afstand van de nieuwe bebouwing (zijaanbouwen) tot de achtertuinen ongeveer 6 meter. Bij de Boslaan is dit ongeveer 5 meter en bij de Sparrenlaan is dit ongeveer 11 meter.

### **Hoe hoog wordt de nieuwbouw?**

Dat verschilt: de voorgevel bestaat uit twee woonlagen en een schuine kap. De 'zijaanbouwen' uit drie woonlagen met een plat dak.

### **Heb ik straks meer schaduw in mijn achtertuin door de nieuwbouw?**

De nieuwbouw langs de Dennenlaan wordt niet veel hoger dan de oorspronkelijke gebouwen en staat op ruime afstand. We verwachten daarvan geen extra schaduw. Alleen de woningen tegenover de kopgevel van de 'zijaanbouwen' hebben mogelijk in het voor-/najaar en de winter – als de zon lager staat – minder zon in de achtertuin.

### **Ik heb zonnepanelen. Heb ik straks een lagere opbrengst door de schaduw van de nieuwbouw?**

De nieuwbouw langs de Dennenlaan wordt niet veel hoger dan de oude gebouwen. Hierdoor is op het dak van omliggende woningen geen extra schaduwwerking te verwachten. Mogelijk is dat bij woningen aan de Taxuslaan, achter de kopgevels van de zijaanbouwen, wel het geval als de zon lager staat.

### **Hoe worden de nieuwe woningen verwarmd?**

De woningen krijgen (individuele) lucht warmtepompen. Dit is een gasloze verwarming. Lucht warmtepompen stoten geen gassen of afvalstoffen uit en werken op elektra.

### **Veroorzaken lucht warmtepompen geluidsoverlast?**

De lucht warmtepompen die wij installeren, moeten voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. Deze normen zijn in april 2021 aangescherpt.

### **Is in het ontwerp rekening gehouden met de privacy van de achterliggende woningen?**

Ja, de terrassen en balkons komen aan de straatzijde van de nieuwbouw. De kopgevels van de 'zijaanbouwen' zijn gedeeltelijk blind. Als dat nodig is, kunnen we de ramen van de kopgevels zo maken dat er wel licht in de woning komt, maar dat de bewoners niet in de achterliggende tuinen kunnen kijken. Bijvoorbeeld door gebruik van melkglas.

### **Hoe is het afval geregeld?**

De afvalinzameling gebeurt via een ondergrondse container. De plaats van de container bepalen we in overleg met de gemeente en afvalinzamelingsbedrijf ACV. ACV leegt de container periodiek.

### **Hoe is de stalling van fietsen en scooters geregeld?**

Onderin het gebouw op de begane grond komt voor ieder appartement een fietsenberging. Bewoners kunnen daarin ook hun scooters plaatsen. Waar fietsenrekken voor bezoekers komen, bekijken we nog.

### **Kunnen de balkons aan de voorzijde vervallen in verband met mogelijke overlast?**

Nee, dat kan niet. Een appartement heeft verplicht een buitenruimte vanuit de wet- en regelgeving. Wat we wel kunnen doen is de huurders nadrukkelijk wijzen op onze algemene huurvoorwaarden. Daarin staat dat zij geen overlast mogen veroorzaken.

### **Kunnen de 'zijaanbouwen' komen te vervallen?**

Veenvesters wil graag extra woningen bouwen om tegemoet te komen aan de vraag naar woningen in Veenendaal. Op dit moment zijn er veel woningzoekenden die graag een woning van ons willen huren. Het terrein aan de Dennenlaan biedt de mogelijkheid om een aantal woningen toe te voegen. Het ligt daarom niet voor de hand dat Veenvesters ervoor kiest om woningen in het plan te laten vervallen. Wij begrijpen dat de nieuwe situatie verandert ten opzichte van de oude, maar denken toch dat dit een plan is dat past in de buurt.

### **Kan er een verdieping van de zijaanbouw af?**

Nee, dat willen we niet. Zoals hierboven staat, zijn er veel woningzoekenden in Veenendaal. Veenvesters wil graag extra woningen bouwen om tegemoet te komen aan de vraag. Het terrein aan de Dennenlaan biedt de mogelijkheid om een aantal woningen toe te voegen.

### **De afstand tussen de achtertuinten van de Taxuslaan en de nieuwbouw is kort. Komt hierdoor minder licht en zon in de tuin en in de woning?**

De nieuwe zijgevel komt inderdaad dichterbij te staan op de achtertuinten van de woningen aan de Taxuslaan, de Boslaan en de Sparrenlaan. Bij de Boslaan en de Sparrenlaan grenst een zijgevel aan een zijgevel. Dit is volgens ons een veel voorkomende situatie. Bij vier woningen aan de Taxuslaan ligt dat anders. Veenvesters ging met deze bewoners in gesprek om te kijken of en wat de individuele bezwaren zijn. Daarna onderzochten we of er mogelijkheden zijn om de bezwaren weg te nemen of te verzachten.

### **Zijn de woningen op de begane grond toegankelijk met een rolstoel?**

Volgens de huidige wet- en regelgeving moeten alle (nieuwbouw)woningen toegankelijk zijn voor mensen met een handicap. Dit betekent dat de breedte van de deur en de hoogte van de drempel afgestemd moeten zijn op rolstoelgebruik. Het Bouwbesluit stelt daar eisen aan, waar wij ons uiteraard aan houden.

### **De appartementenblokken komen nergens terug in de wijk. Het past hier niet.**

Het gaat hier om de appartementen met het platte dak. Het nieuwbouwplan is voorgelegd aan de gemeente en voldoet aan de stedenbouwkundige kaders die de gemeente heeft opgesteld. Uiteindelijk besluit de Welstandscommissie en de afdeling Stedenbouw of een plat dak passend is in de wijk.

### **De poortjes/gangen bij de hoofdentree: worden dat geen hangplekken?**

De entrees zijn afgesloten. Wij kunnen niet voorzien of er hangplekken komen, maar wij proberen dat uiteraard te voorkomen.

### **Is het mogelijk om de fietsenstalling en scooters aan de voorzijde te plaatsen?**

De bewoners krijgen een eigen fietsenberging in het gebouw. Waar fietsenrekken voor bezoekers komen, bekijken we nog.

## **Terrein eromheen**

### **Hoe richten jullie het terrein rondom de nieuwbouw in? En hoe wordt het straks gebruikt?**

Rondom de gebouwen en op het achterterrein komen bomen, struiken, gras en heesters. Het groenonderhoud verzorgt Veenvesters. Het achterterrein is alleen toegankelijk voor bewoners. Het is niet bedoeld als gemeenschappelijke achtertuin, om te 'hangen' of te barbecueën. Daar letten wij op. We willen spelregels met de nieuwe bewoners afspreken over het gebruik van het achterterrein.

### **Hoe komen de voortuinen aan de kant van de Dennenlaan eruit te zien?**

Er komen geen voortuinen, alleen terrassen. Veenvesters richt het openbaar groen in met lage beplanting en een groene erfafscheiding van maximaal één meter hoog. Ook het onderhoud daarvan doen we zelf.

### **Waarom ligt het parkeerterrein aan de achterzijde van het gebouw?**

#### **En kan dat overlast geven?**

Veenvesters moet voldoen aan parkeerbeleid en parkeernormen van de gemeente. De gemeente wil minder auto's in het straatbeeld. Zij verplicht ons om parkeergelegenheid op eigen terrein te organiseren. Hierdoor zijn er minder auto's op de straat. Omdat de voorgevel van de nieuwbouw op dezelfde lijn moet komen als waar de vroegere huizen stonden, kunnen we niet anders dan het parkeerterrein aan de achterzijde aanleggen. Het klopt dat hierdoor aan de achterzijde van het gebouw beweging en geluid komt waar dat in de oude situatie niet het geval was. Maar het is geen doorgaand verkeer: het gaat hier om auto's van bewoners die van en naar de parkeerplaats rijden.

Samen met de gemeente bepaalden we de plaats van de in- en uitritten. De verkeerskundige uitgangspunten van de gemeente zijn hiervoor de basis.

We zorgen voor een overzichtelijke inrichting van het parkeerterrein en we willen het afsluiten voor derden. Ook houden we rekening met de plaats van de verlichting zodat achterliggende woningen hiervan weinig hinder ondervinden.

**Kan er meer groen komen op de parkeerplaats?**

Daar waar er ruimte is, planten we bomen en struiken. Door het aantal parkeerplaatsen dat er moet komen (eis van de gemeente) is het niet mogelijk om veel groen tussen de parkeerplekken aan te leggen.

**Hoe wil Veenvesters de veiligheid van de achtertuinen van de bewoners van de Taxuslaan garanderen, nu alles is gesloopt?**

Dit gaat over angst voor insluiping via de achtertuinen. In principe is het de verantwoordelijkheid van de eigenaren zelf om maatregelen te nemen. Veenvesters heeft daar geen rol in. Wel realiseren wij ons dat in de oude situatie onze achtertuinen grensden aan die van de achtertuinen van de bewoners van de Taxuslaan. Dat maakte het risico op insluiping via de achtertuinen klein. Veenvesters wil een dikke Taxushaag planten op het achterpad en deze laten groeien tot ca 1,5 meter hoogte. Het onderhoud is voor Veenvesters.

**Op de strook van de gemeente (achterzijde woningen Taxuslaan 8 en 10) staan betonnen palen. Wat gebeurt hiermee?**

We nemen dit mee in het overleg met de gemeente.

**Ik heb recht van overpad en wil de doorgang met de auto naar mijn achtertuin en garage behouden. Houden jullie hiermee rekening?**

Als dit een verworven recht is, dan houdt Veenvesters daar rekening mee. Het recht van overpad is een juridisch gegeven dat wij respecteren.

**Kan de ondergrondse afvalcontainer op een andere plaats komen?**

Samen met de gemeente en afvalverwerker ACV bepalen we de meest geschikte locatie van de afvalcontainer. Het moet een plek zijn die voor alle huurders goed toegankelijk is en waar de afvalwagen goed en veilig kan komen en bewegen. De plek die daarvoor nu is gepland, lijkt hiervoor het meeste geschikt. We gaan met de gemeente en ACV in gesprek om te kijken of er betere mogelijkheden zijn.

**Kan de Sparrenlaan worden afgesloten ter hoogte van nr. 25 en het verkeer worden omgeleid via de Dennenlaan naar de Boslaan? Hoe wil Veenvesters de veiligheid waarborgen van andere weggebruikers en kinderen?**

Veenvesters gaat niet over het (eenzijdig) afsluiten van straten. Dat is aan de gemeente. Ook kunnen wij niet de veiligheid waarborgen van weggebruikers, waaronder kinderen. Veenvesters heeft deze taken niet. Wij zullen deze zorg delen met de gemeente Veenendaal.

**Kan de strook onkruid aan de Dennenlaan/Coniferenlaan/Groenelaan worden aangepakt?**

Veenvesters gaat het braakliggende terrein onderhouden. Voor de grond aan de Groenelaan is een beplantingsplan gemaakt. Dit is ondertussen ook uitgevoerd.

**Hoe voorkomen we dat het braakliggend terrein vol hondenpoep komt?**

Dat kunnen we niet voorkomen. Hier geldt het beleid van de gemeente en de hondenbezitters zijn verplicht de poep op te ruimen.

## **Uitvoering**

### **Wordt tijdens de uitvoering van het werk rekening gehouden met de veiligheid (scholen) en drukte in de wijk? Komt er een plan voor het bouwverkeer?**

Ja. De aan- en afvoer van materialen tijdens de bouw levert overlast op. Daar ontkomen we niet aan. In overleg met de gemeente maken we een 'verkeerscirculatieplan'. Hierin leggen we duidelijke afspraken vast over de verkeersroute door de wijk.

### **Het blijkt dat de straten in de buurt op de schop gaan. Wordt dit op elkaar afgestemd, zodat bijvoorbeeld de nieuw ingerichte straat niet direct weer beschadigt door vrachtverkeer van de nieuwbouw?**

Aanleg, vervanging en onderhoud van wegen verzorgt de gemeente. Wij overleggen met de gemeente over de planning.

### **Is er een schaderegeling, vergoeding in verband met het heien van de nieuwbouw?**

We doen ons best om heien te voorkomen. Mocht dat wel nodig zijn, dan proberen wij schade te voorkomen. Als er door het werk van onze aannemer toch schade is, dan is de aannemer aansprakelijk. Veenvesters bewaakt of de aannemer de schade ook netjes afhandelt.