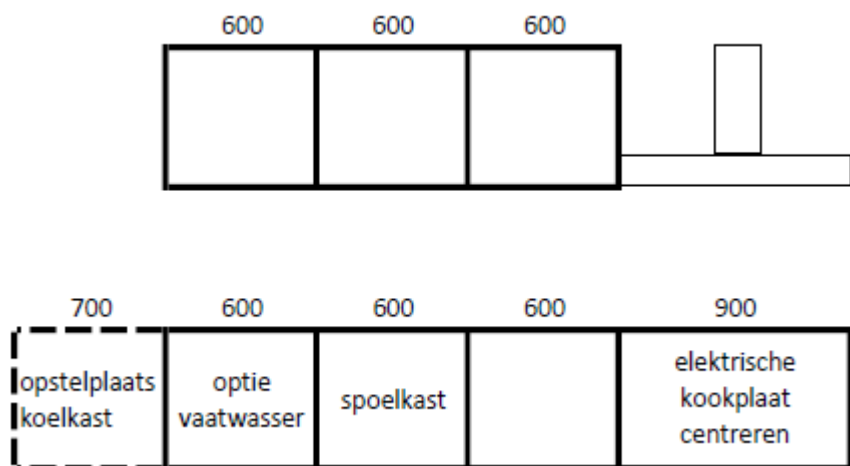


Vragen en antwoorden informatieavond Staatsliedenbuurt Gendt

Op 2 september was er een informatieavond over de nieuwbouw van 121 woningen in de Staatsliedenbuurt. Hieronder zijn de vragen opgenomen die op deze avond zijn gesteld en de antwoorden hierop.

Vragen huurders

- V: Graag maatvoering plattegronden delen.
A: Deze plattegronden zijn op de website geplaatst. Deze tekeningen zijn voorlopig en kunnen nog wijzigen.
- V: Graag 3D tekeningen van een appartement laten maken.
A: In de komende maanden worden de ontwerpen verder uitgewerkt. Als de ontwerpen definitief zijn zal er van één appartementen een 3D tekening worden gemaakt en op de website worden geplaatst.
- V: Zijn de hoge woningen de koopwoningen?
A: Ja
- V: Waarom zijn er woningen met maar twee slaapkamers in het plan opgenomen?
A: Dit is in samenspraak met de corporatie bepaald omdat dit woningtype ontbreekt in het huidige aanbod van de WOONstichting, terwijl er wel veel huishoudens zijn die maar uit twee personen bestaan. Daarnaast zijn kleinere woningen goedkoper om te bouwen waardoor deze huizen tegen een lagere prijs kunnen worden verhuurd dan een grotere woning.
- V: Komen er ook koopwoningen in het plan?
A: Ja, er komen 29 koopwoningen in het plan. Op de website is te zien waar deze huizen komen.
- V: Komen er voldoende huurwoningen?
A: Er komen net zoveel nieuwe huurwoningen als er nu zijn (92 huurwoningen). Van deze huurwoningen zijn er 40 rijwoningen en 52 appartementen/studio's.
- V: Hoe groot zijn de slaapkamers in de rijwoningen?
A: Op de website wordt een tekening geplaatst met de afmeting van de slaapkamers.
- V: Hoe wordt de keuken ingericht?
A: Hieronder is de keukenindeling schematisch weergegeven. De exacte volgorde van de kastjes wordt nog bepaald.



- V: Mag je de keuken nog aanpassen?
A: Het is mogelijk om kostenneutraal te kiezen voor andere kleuren tegels, greepjes en werkblad. Daarnaast kan er tegen meerkosten gekozen worden voor bijvoorbeeld een extra kast, een vaatwasser of een inbouwkoelkast.
- V: Kun je op de zolder staan?
A: Ja, dit kan in het midden van de zolder. Op de plattegronden is de maatvoering te zien.
- V: Zijn er schuine zijden op de eerste verdieping?
A: Ja, onder de kap zijn de muren schuin. In het midden van de woning zijn de muren recht.

12. V: Komt er op de badkamer een verwarming zoals op de plaatjes zichtbaar?
A: Ja, er komt een design/handdoekradiator in de badkamer. Mogelijk dat de vormgeving net anders is.
13. V: Is er voldoende ruimte voor kasten op de slaapkamers i.v.m. de schuine kap?
A: Er is bij de deur ruimte voor het plaatsen van kasten tegen een rechte wand.
14. V: Zit er een schuur bij de woning?
A: Ja, er wordt een schuur meegenomen achter in de tuin.
15. V: Waar komt de warmtepomp?
A: Bij de rijwoningen op het schuurtje achter in de tuin en bij de appartementen op het dak.
16. V: Zitten de schuttingen erbij?
A: Er komt een schutting langs het achterpad. De schutting tussen de tuinen moeten door de bewoners zelf geplaatst worden.
17. V: Kunnen alle noodzakelijke installaties zoals koelkast en wasmachine gestald worden?
A: In de keuken is plaats voor de koelkast en in de badkamer voor de wasmachine.
18. V: Hebben de appartementen een lift?
A: Ja.
19. V: Wat zijn de verkoopprijzen van de koopwoningen?
A: Het is nu nog te vroeg om hier een exact antwoord op te geven. Tegen de tijd dat de verkoop start zal de prijs worden afgestemd op wat een nieuwbouw huis in Gendt waard is.
20. V: Kan er toch een prijs voor de verkoopwoning worden afgegeven, dan kan je nu al een keuze kunt maken voor huur of koop?
A: De woningen moeten in het segment "betaalbaar" vallen. Hiervoor wordt in de gemeente Lingewaard de grens van de Nationale Hypotheek Garantie aangehouden. Op dit moment ligt die grens op maximaal € 360.000. De woningen in dit project zullen niet zo duur worden. Tijdens de informatie-avond wist de heer Rikken uit z'n hoofd niet welke prijs door de makelaar is geadviseerd en wilde er daarom liever geen uitspraak over doen. Op verzoek van één van de aanwezigen is een inschatting genoemd van rond de € 220.000 voor een tussenwoning en € 250.000 voor een hoekwoning. De volgende dag is het makelaarsadvies opgezocht. Hieruit blijkt dat gerekend wordt op € 283.500 voor een tussenwoning van 118 m² en € 300.000 voor een tussenwoningen van 123 m². Voor een hoekwoning van 118 m² wordt nu gerekend op € 293.500 en voor 123 m² op € 309.000.
21. V: Is de gemeente bereid om mee te betalen aan de koop van een woning?
A: Nee.
22. V: Wat zijn de huurprijzen van de huurwoningen?
A: Dit wordt door de WOONstichting bepaald en niet door Van Wijnen. De WOONstichting geeft aan dat alle woningen vallen onder de 1^e aftoppingsgrens. Dit betekent onder de € 633,- . Hier komen nog servicekosten bij.
23. V: Wordt er voorzien in grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen?
A: Nee. De appartementen en studio's zijn wel levensloopbestendig. Er zullen wel 4 levensloopbestendige koopwoningen worden gebouwd.
24. V: Er is toegezegd dat de huurders kunnen terugkomen in wijk in een gelijkwaardige woning (bijvoorbeeld met drie slaapkamers i.p.v. twee slaapkamers). Er is echter geen woning met drie slaapkamers aanwezig in het project. Hoe gaat de WOONstichting hiermee om?
A: Er is bewust voor kleinere woningen gekozen omdat dit beter aansluit bij de toekomstige grootte van veel huishoudens die huren bij de WOONstichting. Gelijkwaardig betekent niet exact hetzelfde huis. Daarnaast zijn er in de wijk en iets daar buiten ook andere woningen met wel drie slaapkamers beschikbaar.
25. V: Als je uit een huurwoning naar een koopwoning wilt gaan, krijg je dan korting op het moment dat je niet voldoende kunt lenen?
A: Nee, er is geen korting op een koopwoning voor huurders. Wel kunnen we de huidige huurders en voormalige huurders uit de te slopen woningen een eerste recht van koop bieden. Op het moment dat de koopwoningen verkocht gaan worden, moeten deze huurder aangeven dat zij huurder zijn geweest zodat Van Wijnen hier rekening mee kan houden bij de toewijzing van de koopwoningen.
26. V: Wanneer moet ik er uit mijn huurhuis?
A: Het project is opgesplitst in twee fasen. Eerst wordt fase 1 gesloopt. De planning is in de presentatie opgenomen. Deze planning is een streven en zal nog wijzigen afhankelijk van de afspraken met de gemeente over de vervanging van de riolering en de voortgang van de bestemmingswijziging en de vergunningverlening.

27. V: Er is toegezegd dat de huidige huurders uit fase 1 tot oktober 2022 konden blijven zitten. Volgens de huidige planning worden de huizen uit fase 1 eerder gesloopt. Hoe gaat de WOONstichting hiermee om?
A: We zullen voor deze huurders een andere woning zoeken nu de planning spoediger gaat dan verwacht.
28. V: In het sociaal plan staat dat er pas in november 2022 met de sloop gestart worden. Hoe kan dat?
A: Het verhuizen van de zittende huurders gaat sneller dan verwacht.
29. V: Er wordt verwacht dat in februari 2022 de woningen in de eerste fase leeg zijn. Wat gaan jullie doen tot november 2022?
A: Er zit veel asbest in de woningen. Dit kost tijd om te verwijderen. Daarnaast moet de riolering vervangen worden. Op dit moment lijkt het verstandig om eerste de huizen te slopen en daarna de riolering te vervangen. Nadat de riolering klaar is, wordt er gestart met de bouw van de huizen.
30. V: Hebben de appartementen op de begane grond een tuin?
A: Ja.

Vragen huurders en omwonenden

31. V: Hoe hoog worden de bomen die aan gepland gaan worden i.v.m. zonnepanelen op het dak?
A: 5 meter is een mooie hoogte. Dit wordt in overleg met de gemeente bepaald. Zij zullen de bomen ook gaan onderhouden. Er worden geen bomen geplant die 15 tot 20 meter hoog worden.
32. V: Waar komen de koop- en huurwoningen?
A: Dit is in de presentatie aangegeven.
33. V: Komen er schuttingen in het plan?
A: Ja, er komt een schutting langs het achterpad. De schutting tussen de tuinen moeten door de bewoners zelf geplaatst worden.
34. V: Komen er hagen in het plan?
A: Ja, bij de voortuin en zijtuinen worden hagen voorzien in verschillende soorten.
35. V: Krijgen de zijgevels van alle huurwoningen raamopeningen (i.v.m. zicht in de tuinen)?
A: Alleen waar de zijtuin grenst aan het openbaar gebied krijgen woningen ramen in de zijgevel. De overige woningen hebben blinde muren.
36. V: Komen er ramen in de zijgevel van de koopwoningen in het zuiden van het plan?
A: Nee.
37. V: Komen er balkons bij de appartementen?
A: Ja, op de situatietekening in de presentatie is te zien waar de balkons nu zijn ingetekend. De definitieve tekeningen moeten nog worden gemaakt.
38. V: Hoeveel balkons komen er aan de westkant?
A: Er is nu 1 balkon aan de westkant op de eerste en de tweede verdieping ingetekend (zie situatietekening).
39. V: Waar komen de parkeerplaatsen voor de appartementen in het plan?
A: De parkeerplaatsen zijn niet toegewezen aan de appartementen. Alle mensen kunnen overal parkeren. Er worden rondom de appartementengebouwen veel parkeerplaatsen aangelegd, zowel aan de noord-, west- als zuidzijde (zie situatietekening in presentatie).
40. V: Wordt er op eigen terrein gebouwd of gebruikgemaakt van ander mans grond in het plan?
A: Er wordt alleen op de grond van de WOONstichting gebouwd.
41. V: Hoeveel parkeerplaatsen zijn er per woning?
A: We zijn bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen aan de bovenkant van de norm gaan zitten. Per sociale huurwoning is er nu gerekend met 1,6 parkeerplaats en per koopwoning 2,0 parkeerplaats. Dit is echter heel royaal/ruim. We zullen met de gemeente overleggen of er ook iets minder parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden, zodat er meer groen in de wijk komt.
42. V: Krijgen de appartementen een achterdeur?
A: Ja, er komt een fietsenberging die via de achterdeur bereikbaar is. Op de plattegrond op de website is te zien waar de achterdeur zit.
43. V: Hoe verhouden de posities van de woningen zich t.o.v. de erfgronden i.v.m. bereikbaarheid tijdens de bouw en bestaande paden/recht van overpad?
A: Er zal een tekening worden gemaakt waarin exacte de positie van de woningen en de erfgronden zichtbaar is. We zullen alleen bouwen op het grondgebied van de WOONstichting.

Tijdens de bouw zullen de achterpaden bereikbaar blijven. Mocht het even nodig zijn om van de achterpaden gebruik te maken dan zal hierover overlegd worden of dat kan.

44. V: Hoe ver bevindt zich het appartementencomplex van de bestaande woningen in het westen van het project?
45. A: De inschatting is dat de afstand van het achterpad dit circa 25 meter is. Als de inmeting van de bestaande situatie heeft plaatsgevonden zal er een tekening op de website worden geplaatst waarin de afstand tussen nieuwe en bestaande bebouwing/erfgrenzen wordt ingetekend.
46. V: Is er in het nieuwe plan rekening gehouden met de brandgang die in het zuiden bij de Nijmeegsestraat aanwezig is? De brandgang is nu op tekening niet getekend zoals in de bestaande situatie.
- A: Hier is nog niet exact naar gekeken. Wel zullen alle tuinen bereikbaar blijven.
47. V: Er lijkt een verspringing in het blok woningen links in de Van Limburg Stirumstraat te zitten. Hoeveel verspringen deze?
- A: De woningen zullen hier niet verspringen. De rooilijn van de naastgelegen woningen wordt aangehouden. In de nog te maken situatietekening met maatvoering t.o.v. de omgeving zal dit duidelijker zichtbaar zijn.
48. V: Voor wie zijn de studiowoningen bedoeld? Voor senioren?
- A: De studio's zijn bedoeld voor iedereen die daarvoor in aanmerking komt. Dit kunnen jongeren en ouderen zijn. Iedereen die aan een kleinere woning behoefte heeft.
49. V: Krijgt de Gendtse jeugd voorrang op deze studiowoning?
- A: Nee, niet direct. Maar de verwachting is dat er meer vanuit Gendt gereageerd gaat worden op de woningen dan uit de grotere steden.
50. V: Hoe groot is de kans dat iemand buiten de huidige en voormalige huurders in aanmerking komt voor een woning?
51. A: Er is voorrang is voor de huurders die in een te slopen woning wonen. Daarna volgt iedereen die via Entree is ingeschreven. De verwachting is dat circa 20/25 % terugkomt in de nieuwe woningen.
52. V: Is er iets bekend over de riolering aan het Thorbeckeplein? Er speelt al meer i.v.m. verstoppingen.
53. A: Dit zal aan de gemeente worden gemeld. Zij hebben op dit moment niet de bedoeling om het Thorbeckeplein bij de rioolvervanging mee te nemen. Als die wens er is dan kunnen bewoners dit ook zelf kenbaar maken bij de gemeente.
54. V: Hoe zit het met de riolering bij Vleumingen? Zitten de bewoners straks tussen twee nieuwe rioleringen en gaat dat werkzaam zijn?
- A: Hier kan Van Wijnen geen antwoord op geven, want dit wordt door de gemeente bepaald.
55. V: Worden de huizen gebouwd met heipalen of met boorpalen?
- A: Wij gaan boren i.p.v. heien.
56. V: Is er al een route bekend voor het bouwverkeer, want veel woningen hebben al twee jaar te maken met bouwverkeer van een ander project.
- A: Het doel van Van Wijnen is om zo min mogelijk overlast voor eenieder. Als de minste mensen last hebben van bouwverkeer over Vleumingen dan komt die daar. Als de minste overlast wordt bereikt via een andere route dan kiezen we daarvoor. Als hier suggesties voor zijn, dan zijn die zeer welkom. Hierover zal ook met de gemeente overlegd moeten worden. Als er meer duidelijkheid over het bouwverkeer is, wordt in een toekomstige bijeenkomst hierover geïnformeerd.
57. V: Kan de huidige bouwweg bij de Schoolstraat worden behouden en worden gebruikt tijdens de bouw van dit deel?
- A: We zullen dit voorstel ook met de gemeente bespreken.
58. V: Hoe wordt omgegaan met opnamens voorafgaand aan de bouw i.v.m. eventuele schade?
- A: Alle huizen rondom de bouw zullen bouwkundig worden opgenomen.
59. V: Is de website beveiligd met een wachtwoord?
- A: Ja, nu nog wel, maar vanaf maandag is de website bereikbaar.
60. V: Hoe gaan jullie om met de opstelling van de bouwketen en materiaal?
- A: Er is binnen het plan ruimte voor deze zaken. Later wordt geïnformeerd over de positie.
61. V: Heeft Van Wijnen een 5 daagse werkweek?
- A: Ja, er worden geen werkzaamheden gepland in het weekend. Bij uitzondering kan er wel een keer in het weekend worden gewerkt.
62. V: Gaat de bouw op slot met bouwhekken?
- A: Ja.
63. V: Krijgen de nieuwe bewoners en omwonenden de mogelijkheid om te komen kijken?

A: Ja, we zullen op een vrijdagmiddag van bijvoorbeeld 16:00 tot 17:30 de bouw openen voor bezoekers. Dit wordt t.z.t. aangekondigd.

64. V: De woningen worden gasloos gebouwd. Komen de warmtepompen op een vaste plek? Maken deze geluid?

A: Bij de appartementen komen ze op het dak en bij de rijwoningen op het schuurtje achterin de tuin. Deze maken beperkt geluid.

65. V: Worden er houten bergingen gebouwd? Als je daar een warmtepomp op plaats wordt kan dit resoneren. Is dit niet brandgevaarlijk?

A: Ja, er worden houten bergingen gebouwd. Er komt maar 1 warmtepomp op. Dit is niet brandgevaarlijk.

66. V: Hoe zit het met de brandgang ter plaatse van de weg nabij de Vleumingen op de grens van fase 1 en 2. Kunnen wij alleen ten tijde van de riolering niet bij onze woning of de gehele bouwperiode?

A: Nee, alleen niet tijdens de aanleg van de riolering.

67. V: Hoe gaat men om met het regenwater?

A: Er worden wadi's in het plan meegenomen.

68. V: Worden de nieuwe bewoners ook meegenomen in de communicatie over de bouw?

A: Ja..