

Vragen en antwoorden bewonersavond Orlando 14 juni 2021

Algemeen

Tijdens de online vergadering zijn in de chat naast de gestelde vragen ook opmerkingen geplaatst. Wij danken u hiervoor en nemen deze mee in de verdere uitwerking van de plannen. Deze opmerkingen maken geen onderdeel uit van onderstaand overzicht met vragen en antwoorden.

Groen

1. Hoe gaat het met de groenstrook langs de cocon woningen achterkant Orlando gebouw?

Antwoord: De groenstrook tussen huidig Orlando gebouw en de school, bestaat een deel uit bomen en een deel uit struiken, wij weten dat op basis van wat er nu ligt er nagenoeg niets weg hoeft, maar dit kunnen wij in later stadium pas exact beoordelen.

Zorg

2. Wat voor zorgondersteuning is er?

Antwoord: Zoals het Medisch Centrum Overhees, (huisarts en fysio), en een ontmoetingsruimte beheert door de SWOS. (Stichting Welzijn Ouderen Soest).

In de woningen is er standaard persoonsalarmering aanwezig. Met professionele alarmopvolging door zorgorganisatie Lyvore.

In De Vijverhof zijn voorzieningen zoals een plek voor Ontmoeting/de bibliotheek, een pedicure, logeerkamers, een ruimte met was- en droogmachine, een hobbyruimte, stalling voor (elektrische) fietsen en een centrale stalling voor scootmobielen.

Cocon kent voor haar complexen een team van huismeesters die de complexen beheren en diensten verrichten, zoals kleine reparatieverzoeken.

Wonen

3. Wat kunnen we verwachten aan servicekosten en wat valt er wel/niet onder de servicekosten?

Antwoord: De service kosten betreffen voorschot bedragen in verband met de gedeelde kosten voor gemeenschappelijke ruimten. (verlichting gangen, elektra lift, schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, onderhoud van het groen, glasverzekering, administratiekosten. Een indicatie van het totale bedrag aan servicekosten is € 50,00 per maand. Een aantal servicekosten tellen mee voor huurtoeslag.

4. Welke inkomensgrens hanteren jullie voor de sociale huurwoningen?

Antwoord: Cocon Wonen hanteert nog geen inkomensgrenzen op dit moment voor de verhuur van sociale huurwoningen. Cocon Wonen gaat deze echter wel ontwikkelen. In een later stadium zullen deze bekend gemaakt worden (2022).

5. Is het mogelijk om voor een aantal woningen voorrang te geven voor mensen uit de wijk?

Antwoord: Dit is voor sociale huurwoningen niet mogelijk. Cocon Wonen is gehouden aan de huisvestingsverordening en toewijzingsregels van de gemeente Soest zoals die ook gelden voor de overige woningbouwcorporaties. Er is momenteel geen voorrangregel voor belangstellenden uit Soest of de wijk Overhees.

Met betrekking tot de vrije sector huur woningen (de niet sociale woningen) is dit eventueel wel mogelijk. Ook voor die woningen zal Cocon Wonen inkomens en vermogensgrenzen vaststellen (in 2022).

6. Welke leeftijd komt in aanmerking?

Antwoord: Voor de sociale huurwoningen is de leeftijdsgrens 65 jaar en ouder. Voor de vrije huursector kan Cocon Wonen daar eventueel van af wijken.

7. Wat is de huur van de appartement?

Antwoord; Dat is nog niet bekend.

De sociale huurwoningen zullen niet duurder zijn dan € 752,33 (prijspeil 1 juli 2021), dit is exclusief servicekosten.

De woningen in de vrije sector komen boven de € 752,33 exclusief servicekosten en maximaal rond de € 1.000,- (exclusief servicekosten).

8. Waarom worden het niet allemaal sociale huurwoningen? Is daar niet meer behoefte aan?

Antwoord: Conform onderzoek van de gemeente Soest is er naar zowel sociale als vrije sector appartementen extra vraag. De bouw van extra appartementen sluit aan bij het coalitieprogramma van het college van Soest.

9. Hoeveel kamers bevatten de woningen?

Antwoord: Dit moeten wij nog verder uitwerken.

De verwachting op dit moment is dat de appartementen naast de woonkamer twee slaapkamers zullen hebben. In oppervlakte zullen appartementen in de vrije sector groter zijn dan in de sociale sector.

10. Komen er ook zonnepanelen op het dak?

Antwoord: Dat is verdere uitwerking van het plan, maar de kans daarop is zeer groot.

11. Komt er een lift in dit gebouw?

Antwoord: Er zal zeker een lift in het gebouw komen, mogelijk zelfs twee.

Parkeren:

12. Ondergronds parkeren?

Antwoord: Dit is een hele dure oplossing, er zal geen parkeergarage onder het gebouw worden gerealiseerd.

13. De parkeergarage onder de Vijverhof is nu al zo goed als vol. Dan kunnen er toch geen nieuwe bewoners parkeren?

Antwoord: Onder de Vijverhof zit wel een parkeergarage, deze plekken worden nu verhuurd aan bewoners van De Vijverhof en aan belangstellenden die elders wonen. Er is geen wachtlijst. Cocon Wonen kan ruimte in de parkeergarage vrijmaken voor bewoners vanuit de wijk. Er worden ongeveer 70 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de nieuwbouw.

14. Parkeren alleen voor de bewoners?

Antwoord: De parkeerplaatsen zijn niet alleen voor de bewoners maar zowel voor bezoekers en omwonende en overige parkeeders.

15. Worden er parkeerplaatsen gereserveerd voor de bewoners?

Antwoord: Dit is nog niet bekend mocht in de uitwerking toch besloten worden plaatsen te reserveren voor bewoners, betekent dit dat er dan meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dit niet ten koste gaat van de openbare parkeerplaatsen.

16. Parkeer plaatsen zijn nu al in gebruik door Medisch centrum en door bewoners van de Vijverhof (Vijverhof parkeert nu al op de Kregel). Waar moeten die mensen van de 49 woningen dan parkeren?

Antwoord: Voor de wijk is het parkeren in het openbaar gebied en dit geldt ook voor de bewoners van de Vijverhof.

17. Zou het wel mogelijk zijn een invalideparkeerplaats te krijgen, ook al zijn parkeerplaatsen openbaar?

Antwoord: Gemeente hanteert beleid voor een gehandicaptenparkeerplaats op kenteken. Indien aan de voorwaarden voldaan wordt kan een gehandicaptenparkeerplaats op kenteken worden verkregen.

18. Wat is de parkeernorm?

Antwoord: Dat is afhankelijk van de grootte van de woning. Des te groter de woning des te hoger de parkeernorm. De parkeernormen zijn opgenomen in de parkeernota van de Gemeente Soest.

19. De parkeerdruk in de wijk is al heel hoog? Er is een parkeernorm van 1:3 dit is nu veel hoger.

Bent u bekend met het punt dat de parkeerdruk binnen en buiten kantooruren nauwelijks verschilt? Wat gaat er met de huidige hoeveelheid auto's gebeuren?

Antwoord: Gemeente is uitgegaan van de nu gehanteerde parkeernorm, aangezien er ook nog ruimte is voor gebruik van de parkeergarage. Wij zijn ons bewust van de parkeerdruk in de wijk. De maatgevende parkeersituatie voor woningen is 's nachts omdat op dat moment alle bewoners aanwezig zijn.

20. Er zijn 70 parkeerplekken i.p.v. 60 terwijl er nu al vaak 50 parkeerplaatsen bezet zijn en er rond de 50 nieuwe woningen komen dat klinkt als niet genoeg. Deze wijk is gebouwd met een parkeernorm van volgens ons 1.3 maar dat ligt nu in de praktijk veel hoger. Hoe wordt hier naar gekeken?

Antwoord: De nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de eigen parkeerbehoefte. Gemeente toetst hierbij aan de geldende parkeernota waarin parkeernormen per functie zijn opgenomen. Daarnaast moet ook de parkeerbehoefte voor het bestaande Ontmoetingscentrum op dit terrein worden opgelost.

Daarbij geeft een uitgevoerd parkeeronderzoek eind 2020 aan dat er tijdens de nacht van elke 100 parkeerplaatsen ongeveer nog 15 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In de Sweelinckstraat mag geparkeerd worden maar in de praktijk gebeurt dit nu niet.

21. Waar kunnen we dan vinden hoe er meer parkeerplaatsen in de wijk verder gerealiseerd (kunnen) gaan worden?

Antwoord: Er is momenteel geen overzicht met uitbreidingsopties voor parkeren in Overhees.

22. Hoeveel plekken er dan mogelijk nog vrij?

Antwoord: Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afgestemd op het gebruik van de functie. Hoeveel plekken er dan nog vrij zijn is nooit precies aan te geven. Dit is van vele factoren afhankelijk, onder andere het autobezit. Gemeente kan geen voorwaarden opleggen hoeveel auto's iemand mag bezitten.

23. Blijven de huidige parkeerplaatsen beschikbaar tijdens de bouw ?

Antwoord: Er zal altijd een deel van de parkeerplaatsen nodig zijn voor materiaal opslag en werknemers van de aannemer. De nieuwe bewoners wonen er dan nog niet, maar in overleg met de aannemer zal dan bekeken worden wat de beste opties zijn.

Gebouw:

24. Hoe hoog wordt de bouw?

Antwoord: Zoals de plannen nu zijn komen er drie bouwlagen. Tot welke hoogte dit exact gaat leiden is afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp. Ook is het afhankelijk van of er nog gevarieerd gaat worden met het aantal lagen (bijvoorbeeld aan de uiteinden lager dan in het midden).

In de vervolg fases zal hier helderheid over ontstaan. Belangrijk is hoe het bij de buurt en de overige bebouwing past. Daarom gaat Cocon voorlopig van drie lagen uit.

Wat de buurt er van gaat vinden is uiteraard ook relevant voor Cocon.

25. Klopt het dat de nieuwbouw alleen langs de Sweelinckstraat komt? Is er geen mogelijkheid aansluitend op de huidige Vijverhof?

Dat is nog niet definitief. Het is bijvoorbeeld nog niet bepaald of er een verbinding komt met het huidige gebouw.

Bouw:

26. Wanneer zijn de appartementen klaar? Welk jaartal?

Antwoord: Dat hangt samen met de snelheid van sloop, de planvorming en bijvoorbeeld de bestemmingsplanwijziging. De verwachting is dat het gebouw op zijn vroegst in 2023 klaar is.

27. Hoe is het bouwverkeer geregeld. De Sweelinckstraat heeft al veel verkeer door de scholen in de wijk.

Antwoord: Dat zal in een latere fase helder worden. Dat is afhankelijk van de bouwer, het bouwconcept en het materieel wat de bouwer gaat gebruiken. De aannemer is nog niet bekend.

28. Hoe kunnen belangstellenden zich melden?

Antwoord: Voor sociale huurwoningen dient u zich in te schrijven bij Woningnet Eemvallei (www.woningneteemvallei.nl). Te zijner tijd gaan de sociale huurwoningen daar gepubliceerd en ook via woningnet verdeeld worden. Verdeling zal voornamelijk plaatsvinden op "inschrijfduur" (de woningzoekenden die het langst staat ingeschreven als woningzoekende bij Woningnet Eemvallei is het eerst aan de beurt) U dient minimaal 65 jaar te zijn. Er kan geen sprake zijn van meeverhuizende kinderen. Woningzoekenden die voor 1 juli 2021 ingeschreven staan bij Woningnet Eemvallei krijgen drie jaar extra inschrijftijd. (een overgangsregeling)

Heeft u interesse (en een passend inkomen/vermogen) voor een huurappartement in de vrije sector, dan kunt u dit melden via info@coconwonen.nl. Te zijner tijd wordt u geïnformeerd over de exacte voorwaarden en de wijze van verdeling/toewijzing.

Wil u meepraten over de inrichting van het terrein, of het ontwerp, dat kunt u zich via www.denkmeeover.nl/orlando of via info@coconwonen.nl aanmelden.

