

## Nieuwsbrief Burgemeester Patijnlaan, Panweg en Dijnselweg - november 2020

In 2019 informeerden wij u over de visie van Woongood Zeist om uw woning te herbouwen in plaats van te renoveren. In de afgelopen maanden onderzochten wij de staat van de woningen nog intensiever.

De uitkomst van de onderzoeken is niet positief. De huidige corona-tijd maakt het helaas niet mogelijk om informatiebijeenkomsten te organiseren. Daarom vatten wij de onderzoeksresultaten voor u samen in deze nieuwsbrief. En wij geven aan welke maatregelen wij op korte termijn moeten treffen. Ook informeren wij u over het vervolgproces en hoe wij u daarin meenemen.

Wij kunnen ons voorstellen dat deze nieuwsbrief vragen oproept. U leest dan ook hoe u het beste met medewerkers van Woongood Zeist in contact komt of een afspraak maakt. Zodra het weer kan, organiseren wij bewonersbijeenkomsten. Of wij gaan op zoek naar digitale alternatieven om u te informeren.



## Onderzoekresultaten

## Vloeren: 1e verdiepingsvloer van 58 woningen voldoet niet aan de norm

Een ingenieursbureau voerde in opdracht van Woongoed Zeist een eerste onderzoek uit in de woning aan de Burgemeester Patijnlaan 11. Tijdens deze inspectie is geconstateerd dat de zichtbare balklaag van de 1e verdiepingsvloer te licht is uitgevoerd. Deze vloer voldoet daarmee niet aan de destijds geldende bouwverordening. Dit is onder andere merkbaar aan de doorbuiging van de vloer.

Ook bij andere woningen werd deze doorbuiging ervaren. Wij hebben daarom ook bij woningen in de tijdelijke verhuur onderzoek laten uitvoeren. In deze woningen verwijderde het onderzoeksbureau de vloerbedekking en zaagde de vloer vervolgens open zodat de vloerconstructie in beeld kwam. Wat was de constatering?

- De vloeren op de begane grond van de onderzochte woningen voldoen allemaal aan de norm. Op basis van deze steekproef mag de aanneming worden gedaan dat geen reden tot zorg is over de begane grond vloeren van alle woningen.
- De onderzochte 1e verdiepingsvloeren van de woningen aan de Burgemeester Patijnlaan 1 t/m 33 en 2 t/m 34, Panweg 22 en 24 en 43 t/m 49 en Dijnsweg 33 t/m 67 voldoen **niet** aan de norm.
- De 1e verdiepingsvloer van de woningen aan de Panweg 26 t/m 50, 29 t/m 41 en 51 t/m 53 voldoen **wel** aan de norm.

## Gevels: constructief onveilig

Na gevelonderzoek bij acht woningen blijkt dat de spouw smal en vervuild is. Dit betekent dat de spouw niet gevuld kan worden met isolatiemateriaal. Daarnaast is vastgesteld dat de buitenmuur niet goed vast zit aan de binnenmuur. En dat de samenhang van het metselwerk onvoldoende is. Op verschillende plekken is het metselwerk verzand, wat betekent dat de stenen daar min of meer los op elkaar liggen. Op andere plekken zitten de stenen juist weer wel goed vast. Het onderzoeksbureau adviseert Woongoed Zeist op korte termijn noodmaatregelen te treffen aan alle woningen.

## Maatregelen

### Vloeren: wij inspecteren 1e verdiepingsvloeren

In de periode van november 2020 t/m maart 2021 bezoekt Corinne Hogewoning, projectopzichter van Woongoed Zeist, samen met de aannemer Van Wijk Vastgoedonderhoud, alle bewoners van de 58 woningen aan de Burgemeester

Patijnlaan, Dijnsweg en Panweg. Samen met u kijken zij in de woning naar de belastbaarheid van de 1e verdiepingvloer, brengen zij visueel in kaart of de vloer doorhangt en brengen ze de eventuele scheefstand in beeld. U wordt gebeld voor het maken van een afspraak.

U kunt de 1e verdiepingvloer blijven gebruiken voor uw dagelijkse bezigheden. Wij adviseren wel alvast om **geen waterbedden, zware boekenkasten of andere zware spullen op de 1e verdiepingvloer te plaatsen.**

## **Gevels: Woongood Zeist treft noodmaatregelen**

Wat betekent dat? Woongood Zeist vraagt op korte termijn een vergunning aan bij de gemeente Zeist om de buitenmuren te bekleden met netten. Deze netten boren wij vast aan de binnenmuren. Ramen en deuren houden we vrij zodat u deze kunt openen. De netten moeten voorkomen dat er stenen naar beneden vallen. Wij begrijpen dat dit ingrijpend is. Maar we kunnen helaas niet anders.

De aannemer Van Wijk Vastgoedonderhoud voert deze werkzaamheden voor Woongood Zeist uit. Wij informeren u nog over de uitvoering van deze werkzaamheden en de aanwezigheidsduur van deze voorziening.

### **Vergunningsaanvraag**

De vergunningsaanvraag duurt circa 8 weken. De gemeente Zeist vraagt daarbij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) om advies. De gemeente besluit of de vergunning wordt verleend.



## **Wat doet Woongood Zeist nu verder?**

### **Historie: van renovatie naar herbouw-scenario**

Het oorspronkelijke plan van Woongood Zeist was om uw woning te renoveren. Op basis van een aantal bouwkundige onderzoeken bleek dit helaas niet haalbaar te zijn. Andere scenario's werden onderzocht. Het herbouw-scenario bleek de voorkeur te hebben. Tijdens een inloopbijeenkomst in 2019 voor alle bewoners lichtten wij dit herbouw-scenario aan u toe.

### **Onderzoeken: van steekproef tot aanvullend onderzoek**

Om tot een plan te komen voeren wij eerst technische steekproeven uit. We onderzoeken een aantal woningen. Op basis daarvan kijken we of aanvullend onderzoek nodig is. De steekproeven gaven aanleiding tot nader onderzoek aan vloer en gevel. De aanvullende onderzoeken zijn in 2019 en 2020 uitgevoerd. De resultaten hiervan, las u hierboven.

### **Herbouw met behoud van de stedenbouwkundige structuur**

De onderzoeksresultaten bevestigen het beeld dat wij in 2019 zagen. Vanuit ons perspectief maakt de technische staat van uw woning een renovatie onverantwoord. Op basis van de technische onderzoeksresultaten heeft Woongood Zeist besloten de ingeslagen weg van het herbouw-scenario verder te onderzoeken.

## **Gemeentelijke monumentenstatus**

We gaan nu de volgende stap in het proces zetten. Alle 80 woningen hebben een gemeentelijke monumentenstatus. Ook het cultuurhistorisch belang weegt daarom mee in dit proces. Het slopen van monumenten is niet zo maar geoorloofd. Een goede onderbouwing is daarvoor nodig. Het onderzoek naar de cultuur- en bouwhistorische waarden starten wij op. En er is overleg met verschillende belanghebbenden. Zoals de Gemeente Zeist en de cultuurhistorische belangenverenigingen.

Op basis van alle onderzoeksresultaten zal Woongood Zeist besluiten om al dan niet een verzoek in te dienen bij de Gemeente Zeist om deze 80 woningen te schrappen van de monumentenlijst. De Gemeente Zeist maakt daarin haar eigen afweging.



## **Samenvatting van de genomen en te nemen stappen**

- De technische onderzoeken zijn afgerond (2020);
- Noodmaatregelen aan de gevels worden uitgevoerd (2020-2021);
- Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek wordt opgestart (2020-2021);
- Alle onderzoeksresultaten worden samengevoegd en Woongood Zeist besluit al dan niet over te gaan tot een verzoek tot schrappen van de monumentale status van de woningen (2021):
  - wel: de gemeente behandelt het verzoek en neemt een besluit.

- o niet: Woongoed Zeist beraadt zich op een alternatief.



## Samen optrekken

De komende tijd is onzeker. Dat is vervelend, vooral voor u! Voordat we tot een plan kunnen komen, moet er veel nader onderzocht en uitgewerkt worden. Wij doen dit graag zo veel mogelijk samen met onze huurders. In de volgende nieuwsbrief gaan we daar nader op in. Wel doen we graag vast een oproep om deel te nemen in een Klankbordgroep.

### **Klankbordgroep: denk met ons mee!**

Denkt u graag mee over de invulling van het plan, zowel op technisch gebied als op sociaal vlak? Meldt u zich dan aan voor de Klankbordgroep. Woongoed Zeist houdt regelmatig overleg met de leden van de Klankbord over dit project. U kunt zich aanmelden door een mail te sturen aan: [patijndorp@woongoedzeist.nl](mailto:patijndorp@woongoedzeist.nl).

Het zou mooi zijn als zoveel mogelijk bewoners uit alle straten vertegenwoordigd zijn. Alleen huurders met een vaste huurovereenkomst kunnen deelnemen in deze groep.

## Vragen over veiligheid of andere opmerkingen?

Woongoed Zeist vindt het erg belangrijk dat u zich veilig voelt in de woning. Is dat niet het geval of twijfelt u? Neem dan gerust contact op met onze medewerker participatie,

Erica Steehouder.

Wij kunnen ons voorstellen dat deze nieuwsbrief vragen oproept. Erica beantwoordt graag uw vragen en zoekt samen met u naar de beste oplossing. U kunt haar bereiken via het algemene telefoonnummer van Woongoed Zeist: (030) 693 66 00. Of stuur een mail naar [patijndorp@woongoedzeist.nl](mailto:patijndorp@woongoedzeist.nl)

## Meest gestelde vragen en antwoorden

De vragen die u individueel aan Woongoed Zeist stelt en de antwoorden die wij daarop geven, zijn meestal voor meerdere bewoners interessant. Daarom verzamelen wij deze en maken een overzicht van de meest gestelde vragen en antwoorden. Wij zullen deze in de volgende nieuwsbrief opnemen.

## Persoonlijk gesprek

Liever een persoonlijk gesprek? Wij houden vanaf 10 november spreekuur in de lege woning aan de Patijnlaan 11. Op dinsdag en donderdag van 9.00 uur tot 12.00 uur zijn daar medewerkers van Woongoed Zeist en Van Wijk Vastgoedbeheer aanwezig om uw vragen te beantwoorden. **Een gesprek kan uitsluitend op afspraak plaatsvinden.**

## Corona-maatregelen

Voor uw en onze veiligheid nemen wij de corona-maatregelen in acht. Wij dragen mondkapjes, geven geen handen en houden 1,5 meter afstand. Ook ontvangen we maar één bezoeker per afspraak. Maakt u daarom s.v.p. van te voren een afspraak. Dit kunt u doen door een mail te sturen aan: [patijndorp@woongoedzeist.nl](mailto:patijndorp@woongoedzeist.nl). Geef in uw mailbericht uw vragen vast aan. Dan zorgen wij dat de juiste personen aanwezig zijn om deze vragen te beantwoorden.

[Uitschrijven](#) | [Abonnement beheren](#)

Steniaweg 44

3702 AH Zeist

[info@woongoedzeist.nl](mailto:info@woongoedzeist.nl)

(030) 693 66 00