

Verslag Participatie bijeenkomst project Edisun Nieuwegein

Datum: 7-9-2021

Aanwezig:

- 28 geïnteresseerde omwonenden (20 huishoudens)
 - 12x kopers Edisonkwartier
 - 4x bewoners Hof van Plettenburg
 - 2x bewoners van de straat Plettenburg
 - 2x kantoor bewoners Edisonbaan
- Ontwikkelaar Vastlab: Jan Hoppen
- Bouwbedrijf HomesFactory
- Atelier van Berlo architecten
- Gemeente Nieuwegein

De plannen worden gepresenteerd alsmede een toelichting op het participatie proces door projectontwikkelaar Jan Hoppen van Vastlab. De ontwerpen worden gepresenteerd door architecte Janne van Berlo van Atelier van Berlo en tot slot komt de bouwer Susanne Swinkels van Homes Factory aan het woord. Onderstaande vragen en discussies volgen:

- Kan er wat betreft het groen ontwerp aansluiting gevonden worden bij de landschapsarchitect gekozen door de gemeente en de ontwerper van het gehele gebied Rijnhuizen?
Antwoord: dit is een goede suggestie. Er wordt contact gezocht met de landschapsarchitect van de gemeente
- Gevraagd wordt naar de parkeernorm die gehanteerd is. In het plan staan 51 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en een deelauto op straatniveau (voor 43 appartementen).
Er is sprake van een tekort aan parkeerplaatsen bij andere locaties in de wijk en de bewoners van het Hof van Plettenburg ondervinden ernstige hinder van parkeerders die op hun plekken staan. Tevens merken ze op dat er in verschillende plannen gesproken wordt over deelauto's die er nooit komen.
Antwoord: Edisun kan het parkeerprobleem van de wijk niet oplossen. Daarover zal in gesprek gegaan moeten worden met de gemeente. Edisun zal zich parkeerplaatsen realiseren conform de regels van de gemeente en deelauto's realiseren
- Er komen laadpalen in de parkeergarage
- Er worden koopwoningen gerealiseerd voor mensen die er zelf gaan wonen. Het is niet de intentie om de woningen te verkopen aan beleggers.
- De bouwtijd zal aanzienlijk korter zijn dan bij traditionele bouwprojecten. De woningen worden nagenoeg afgebouwd in de fabriek. Er zal wel gesloopt worden, de grond moet bouwrijp gemaakt worden en er zijn werkzaamheden voor de ondergrondse parkeerkelder.
- De buitenkant van het gebouw zal bestaan uit hout. Er is een zorg over de veroudering van het hout en een lelijke uitstraling van het geheel.
Antwoord: We zoeken zorgvuldig naar hout dat mooi verouderd en bovendien een goede CO2 footprint heeft. We kiezen niet voor hardhout, maar voor een Europese houtsoort die mooi zal verouderen.

- De woningen zullen nagenoeg energie neutraal zijn en in ieder geval voorziet de energie opgewekt door zonnepanelen in verwarming/koeling van de woning plus warm tapwater. Dat betekent BENG Plus en een zeer beperkte energierekening voor de bewoners.
- Het plaatsen van warmtepompen op het dak wil de ontwikkelaar/ bouwer vermijden vanwege het geluid door te kiezen voor een solarsysteem van het Nederlandse bedrijf Triple Solar. Zij hebben een PVT-warmtepomppaneel ontwikkeld die de woning op duurzame wijze, efficiënt en zonder geluidsoverlast voorziet van warmte/koelte, warm tapwater en elektriciteit. Zónder gas. En dat in alle seizoenen, 24 uur per dag.
- Zijn er al woningen gebouwd met het 3-D modulaire bouwsysteem van Homes Factory?

Antwoord: er zijn in het verleden projecten gerealiseerd en de 300-400 ontwikkelde woningen zijn in goede staat. HF heeft het bouwsysteem de afgelopen maanden verder uitontwikkeld. Er wordt bijvoorbeeld meer hout toegepast, gebruik gemaakt van minerale gevelstrips in plaats van gemetselde gevels. Deze keuzes zijn gemaakt vanwege het duurzamer karakter. Het gebouw dat er straks komt te staan is oersterk, het moet immers de krachten van transport (gelijk aan en flinke aardbeving) perfect doorstaan. De modulaire wijze van bouwen wordt gezien als de toekomst.

- Wat is de visie op onderhoud? We gaan in onze materiaalkeuze voor zo min mogelijk onderhoud. Zo kiezen we voor geïmpregneerd grenen kozijnen en een nog te kiezen houtsoort voor de gevels . De keuzes zijn/worden getoetst door Nibe en zowel onderhoudsarm als duurzaam bevonden.
- Wijkt u af van het bestemmingsplan? Met name wat betreft de hoogte?
Antwoord door de contactpersoon van de gemeente: Er is een gebiedsvisie ontwikkeld door de gemeente waarin kwaliteitskaders zijn uitgewerkt om te transformeren van een bedrijfsterrein naar een werk-woongebied. Deze visie is lang geleden ontwikkeld en kan door iedereen worden ingezien. Alle plannen worden hieraan getoetst zo ook dit plan. We staan positief ten aanzien van dit project. Er mogen hier 4 lagen gebouwd worden. Ten aanzien van het proces: er is principeverzoek ingediend. We toetsen of aan alle eisen (stedenbouwkundig, duurzaamheid, parkeren) is voldaan. Tijdens het participatieproces volgen we hoe de buurt tegen de plannen aankijkt. Dit project scoort goed wat ons betreft en kan goed ingepast worden in het gebied. Binnenkort neemt het college van B&W een besluit hierover. Dit heet een principe besluit. Daarna start de vergunningsprocedure.
- Mooi plan, alleen jammer dat de mooi groene tuin en in het bijzonder de bomen aan de achterkant worden gemaakt. Kan het niet meer aan de buitenkant worden gemaakt zodat wij er als omwonenden meer van kunnen genieten.
Antwoord: Aan de voorkant komt de groenstrook, bomen aan de zijkant omdat daar ruimte en volle grond is. We zullen ook volwassen groen toevoegen.
- Hoeveel woningen komen er?
Antwoord: 43 appartementen
- Wanneer wordt er gebouwd?
Antwoord: inschatting: in 2022
- Hoe wordt omgegaan met privacy?

Antwoord: In het ontwerp zijn er voor de balkons elementen meegenomen zoals louvre deuren voor privacy. De bewoners kunnen zelf kiezen voor het toevoegen van

meer privacy . Samen met een goed groenontwerp biedt dit voldoende privacy aan bewoners en omwonenden van het gebouw.

- Is er een plan voor verbetering van de straat?
Antwoord: Als ontwikkelaar betaal je een flinke bijdrage aan de gemeente die hiermee zorg draagt voor infrastructuur, groen en extra faciliteiten in de wijk. Club Rijnhuizen besteedt veel aandacht om dit samen met bewoners in te vullen.
- Waar komen de vuilcontainers?
Antwoord: de gemeente schrijft voor dat dit ondergronds moet worden opgelost.
- Mag het verslag gepubliceerd worden op het wijkplatform.
Antwoord: uiteraard.

Volgende stappen

- Verslag wordt geplaatst op ons platform www.denkmeemet.Vastlab.nl
- Mogelijkheid om aan te geven of je in de klankbordgroep wil komen. Als hier geen animo voor is of de voorkeur is om participatie sessies met alle belangstellenden houden dan is dit prima. De ontwikkelaar geeft aan dat het overleggen met een klein team van betrokkenen uit de diverse doelgroepen het meest effectief is. Uiteraard wordt de grote groep op de hoogte gehouden via het platform. Ontwikkelaar zal via het platform peilen waar de voorkeur ligt.
- Het is aan te bevelen om een kerngroep samen te stellen van omwonenden om te participeren, dat maakt vergaderen efficiënt en prettig. Vanzelfsprekend worden van alle bijkomsten verslagen gemaakt en gepubliceerd op het platform www.denkmeemet.Vastlab.nl
Wie in de kerngroep wil kan zich [hier](#) aanmelden.

Dank voor ieders aanwezigheid op deze avond en de prettige bijeenkomst