

De sloop- en nieuwbouw van de Oale Bouw komt steeds dichterbij. Inmiddels is ook aannemer Trebbe aangesloten. In oktober hebben Mijande Wonen en Trebbe alle bewoners uit fase 1 individueel bezocht. We spraken over wat er allemaal bij komt kijken als je woning wordt gesloopt, je gaat verhuizen naar een wisselwoning en welke afspraken we maken. In deze nieuwsbrief leest u de laatste stand van zaken over het project, stikstofproblematiek, rattenoverlast, wisselwoningen, planning, persoonlijke gesprekken fase 1, vragen van bewoners fase 1, aanbesteding van de sloop, anterieure overeenkomst en het wekelijkse spreekuur. Vragen kunt u stellen aan Mijande Wonen. De contactgegevens staan onderaan deze nieuwsbrief.

De nieuwbouw van de woningen gaat door

We krijgen zo nu en dan nog de vraag of de nieuwbouw doorgaat. Ja, Mijande wonen heeft een definitief besluit genomen voor de sloop en vervangende nieuwbouw van de Oale Bouw. De onzekerheid over bouwrijzen heeft hier geen invloed meer op. Dit betekent dat u de woning krijgt zoals u die met Mijande wonen heeft afgesproken op de plek zoals met u afgesproken. De plannen worden niet gewijzigd ook niet als u straks in een wisselwoning zit.

Stikstofproblematiek

Op 2 november stelde de Raad van State vast dat de bouwvrijstelling stikstof niet meer gebruikt mag worden bij bouwprojecten. De bouwvrijstelling betekende dat bij een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot tijdens de bouw. Omdat de bouwvrijstelling niet meer gebruikt mag worden, moet nu aangetoond worden dat de stikstofuitstoot bij sloop- en nieuwbouw van De Oale Bouw niet boven een bepaalde norm uitkomt, omdat er anders schade wordt aangebracht aan natuurgebieden.

Mijande Wonen heeft voor het project De Oale Bouw onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen. Wij hebben een stikstofberekening laten uitvoeren op basis van het huidige berekeningsmodel. Volgens de uitkomst van deze berekening voldoet het project De Oale Bouw aan de wettelijke kaders en lopen wij geen vertraging op.

Vanaf 22 november 2022 is een nieuw berekeningsmodel van toepassing waarin enkele aanpassingen worden doorgevoerd en het vervallen van de bouwvrijstelling is meegenomen. De kans dat dit gevolgen heeft voor de voortgang van het project is klein. Wij laten de berekening na 22 november nogmaals uitvoeren. Voor zover wij dat nu kunnen bepalen, verwachten we geen vertraging voor het project De Oale Bouw.

Rattenoverlast

Wij kregen enkele weken geleden berichten van bewoners dat er overlast is van ratten. Om de overlast in kaart te brengen en op te lossen, schakelden wij een plaagdierbeheersingsbedrijf (FMB Services) in. Bevindingen en inspecties door de plaagdierbeheerser moeten de komende periode uitwijzen of het daadwerkelijk gaat om een plaag. Tijdens de eerste inspectie is er wel overlast van ratten geconstateerd.

FMB Services doet er alles aan om de overlast op te lossen. Hiervoor hebben we ook uw hulp nodig, want overlast van ratten beperk/voorkom je door:

- Een opgeruimde, goed onderhouden tuin en woonomgeving.

- Voedsel voor huisdieren en pluimvee goed af te sluiten en voer in afsluitbare bakken aan te bieden in plaats van het voer te strooien.
- Afval in afsluitbare bakken te doen.
- Bewust om te gaan met het bijvoeren van vogels in de winter. Het is een mooi initiatief, maar zorg ervoor dat het voer niet van de voerpalen valt.

Naast een risico voor de volksgezondheid is er ook een risico op schade; als we gezamenlijk een steentje bijdragen dan zal de rat zich hier minder thuis voelen en de bestrijdingsactie minder lang duren.

Wisselwoningen

Wij kregen vragen over de staat van de wisselwoningen. De wisselwoningen worden allemaal grondig gecontroleerd voordat we deze woningen verhuren. Ons uitgangspunt is dat de woningen schoon, heel en veilig zijn. Dat is onze verantwoordelijkheid. De woningen knappen wij op tot een niveau dat hierbij past.

Een aantal bewoners ontving inmiddels de sleutels van de wisselwoning. Deze week/volgende week krijgen de overige bewoners, als de vaststellingsovereenkomst getekend is, de sleutels. Een aantal bewoners kiest ervoor om de Kerst in de huidige woning door te brengen. Dit bespreken wij met de bewoners voor wie dit mogelijk is.

Planning

Voor de sloop en nieuwbouw van De Oale Bouw is een planning gemaakt. Alle inspanningen zijn erop gericht dat de bouw van de nieuwe woningen fase 1 in mei/juni 2023 van start gaat. Hiervoor is het noodzakelijk dat de bestaande woningen rond januari 2023 worden gesloopt. Daarna kan de gemeente Twenterand starten met de infrastructurele werkzaamheden. Onze planning is dat de eerste woningen in fase 1 in januari 2024 worden opgeleverd. Wij kunnen dit niet garanderen omdat er altijd risico's zijn in de voorbereiding en uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Voor nu is er geen aanleiding om te denken dat we vertraging oplopen.

In de week van 19 december 2022 t/m 23 december 2022 gaat Trebbe sonderingen uitvoeren in de tuinen, op de opritten en langs de gevels van de woningen in fase 1. Zo kunnen we kijken welk type fundering we toe moeten passen in de nieuwbouw. Hierover ontvangen de bewoners nog een brief.

Vanaf maandag 9 januari 2023 is fase 1 een bouwplaats. Vanaf dat moment is dit deel van de Veenstraat, vanuit de Leidijk, afgesloten voor verkeer. De overige woningen in de Veenstraat zijn via de Nassastraat bereikbaar. Overlast van bijvoorbeeld bouwverkeer kunnen we helaas niet voorkomen. We doen uiteraard ons best om de overlast wel te beperken. Alvast dank voor uw begrip. Heeft u vragen hierover, neem dan gerust contact met ons op. Onze contactgegevens vindt u onderaan deze brief.

Persoonlijke gesprekken bewoners fase 1

In oktober zijn Hedy, Lieke en Ellis Aardenburg op bezoek geweest bij alle bewoners uit fase 1. Ellis is de bewonersconsulent van Trebbe. Met z'n drieën zijn zij verantwoordelijk voor alle bewonerszaken. Voor fase 2 en 3 schuift de bewonersconsulent van Ter Steege of Koopmans aan.

Wij hebben de persoonlijke gesprekken als waardevol ervaren. Door middel van een vragenlijst bespraken we de persoonlijke situatie van bewoners. Uiteraard was er ook ruimte voor vragen en opmerkingen, maar ook voor de zorgen die leven bij bewoners. Het is bijvoorbeeld niet



Ellis Aardenburg

niks om twee keer te verhuizen in korte tijd. Na de vragenlijst bespreken wij de vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO leggen wij alle afspraken vast.

Vragen bewoners fase 1

Onlangs ontvingen wij vragen van een groot gedeelte van de bewoners in fase 1. Deze vragen en antwoorden voegen wij toe als bijlage voor de bewoners van fase 2, 3 en 4.

Aanbesteding sloop

De sloper is ook bekend. RGS Groep uit Rijssen sloopt alle woningen in De Oale Bouw. In week 2 en 3 van 2023 worden NUTS-voorzieningen verwijderd uit de sloopwoningen van fase 1. Vanaf week 4 starten de sloopwerkzaamheden door de RGS Groep.

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst is getekend door de gemeente Twenterand en Mijande Wonen. Dit is een overeenkomst over de werkzaamheden in het openbare gebied en de medewerking van de gemeente aan dit plan. Hierin staan afspraken, zoals verdeling van de kosten, boven- en ondergrondse werkzaamheden en wie doet wat.

Spreekuur Mijande Wonen

Elke dinsdagmiddag zitten Bram, Hedy en Lieke van 13.00 uur tot 15.00 uur aan de Veenstraat 14. Heeft u vragen? Loop gerust binnen. Komt dit tijdstip niet uit? Maak dan een afspraak via 06 – 86 88 73 84. Liever mailen? Stuur dan een e-mail naar oalebouw@mijande.nl.

Vragen?

Heeft u vragen over deze nieuwsbrief of over andere zaken die bij u spelen, neem dan gerust contact met ons op via telefoon of e-mail.

Bewonerscommissie: oalebouwcommissie@outlook.com

Leden: Yvonne Spijker, Willeke Talen, Joop Schoemaker, Johan Beuving en Jonnie Morsink

Mijande Wonen: **06 – 86 88 73 84 of oalebouw@mijande.nl**

Projectgroepleden: Paul Hoonhorst, Bram Haverkort, Aukje Kooistra, Hedy Zum Grotenhof en Lieke Bruns

U vindt alle informatie over de Oale Bouw ook terug op: www.mijande.nl/oalebouw