

Zevenaar, 19 februari 2026

Onderwerp: Reactie bezwaar tegen aanvraag omgevingsvergunning GU-Z2025-0035683 — Renovatie Luit Blomstraat e.o.

Geachte bewoners,

In deze brief gegeven wij antwoord op de vragen die de bewoners hadden, op de ingediende omgevingsvergunning GU-Z2025-0035683 (renovatie Luit Blomstraat en aanliggende straten).

Zoals aangegeven snappen wij uw zorgen, u heeft onvoldoende informatie en vraagt zich af wat er nu gaat gebeuren en wat dat betekent voor u. De huurders hebben wij tijdens de informatiemarkt eind november 2025, ten behoeve van het ophalen van het draagvlak, al geïnformeerd.

Wij begrijpen uw vragen maar u kan ervan uitgaan dat we uiterst zorgvuldig te werk gaan en proberen de overlast voor iedereen zoveel mogelijk te beperken en duidelijkheid te verschaffen. Dat laatste bleek niet voldoende te zijn en wij hebben dit proberen weg te nemen door een mondeling gesprek en deze schriftelijke toelichting.

Zoals aangegeven bestaat ons team uit professionals (zowel sociaal als technisch) en werken Portaal, Veluwezoom Verkerk en haar ketenpartners nauw samen om dit project te realiseren. Wij doen dit deugdelijk en zo snel mogelijk, om zo voor iedereen de overlast zoveel als mogelijk te beperken. Iedereen binnen ons team heeft de expertise en doet niet anders dan gelijkwaardige projecten te realiseren.

Waarom hebben wij nog geen volledige informatie gedeeld? Wij zijn in afwachting van de (voorlopige)vergunning, de reden is dat tijdens de beoordeling hiervan, nog zaken kunnen wijzingen. Wanneer de voorlopige vergunning is verstrekt door de gemeente, kunnen wij ook de juiste informatie verstrekken aan de omgeving.

Onze werkwijze is als volgt; voordat we gaan starten met de werkzaamheden zullen we alle eigenaren van koopwoningen, gelegen naast/tussen een huurwoning, gaan bezoeken. Tijdens dit gesprek spreken we de werkzaamheden en verwachte planning door. Sorotec zal met u een afspraak maken voor een opname (foto en verslaglegging) om de huidige situatie vastleggen, dit gebeurt zowel binnen als buiten, na de werkzaamheden komen ze nogmaals langs voor een eindopname. Mocht hier uit blijken dat er schade is ontstaan als gevolg van de werkzaamheden, dan kunnen wij dit oplossen.

Tijdens dit gesprek worden de volgende zaken besproken:

- Aanpak gedeelde schoorsteen
- Aanpak gedeelde platte daken
- Aanpak gedeelde golfplaat daken bergingen indien van toepassing.
- Steigerwerk
- Aanpak goten en hemelwaterafvoeren
- Overlast in het algemeen
- Bereikbaarheid aannemer
- Veiligheid
- Garanties
- Gelegenheid voor het stellen van vragen

Wij hebben uw bezwaren en vragen gelezen, deze hebben wij mondeling toegelicht en hieronder de schriftelijke reactie per gestelde vraag.

Thema A: Steigerwerk, erfgrenzen en fysieke ingrepen

In de documentatie wordt geen antwoord gegeven op de volgende vragen:

1. Welke schade, direct en indirect, kan verwacht worden door het steigerwerk wat over de erfgrens zal worden aangelegd? Is er een herstelplan?

Om de werkzaamheden mogelijk te maken en deze veilig te kunnen uitvoeren zijn steigers benodigd. Het is zeer wenselijk om steigerbruggen aan de achtergevel, ter hoogte van het dak aan te brengen. Om dit mogelijk te maken zijn er op de meeste posities geen voorzieningen in de tuin van de koopwoning nodig.

Om de werkzaamheden tot op de erfgrens mogelijk te maken is het noodzakelijk om de steiger breder uit te voeren, dan de huurwoning. Dit kan in veel gevallen door een uitkraging aan te brengen, waardoor er geen voorzieningen in de tuin van de koopwoning nodig zijn. Deze aanpak stemmen we met de woningeigenaren af en vragen hier toestemming voor. Het plaatsen van de steiger op deze wijze leidt normaliter niet tot schade aan eigendommen van bewoners. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt de bestaande situatie zorgvuldig opgenomen en vastgelegd. Mocht na het verwijderen van de steiger onverhoopt toch schade blijken te zijn ontstaan, dan wordt deze schade hersteld op onze kosten.

2. Wat is de procedure en oplossing indien bewoners van koopwoningen geen toestemming verlenen voor het plaatsen van steigers over de erfgrens en/of voor het veroorzaken van schade aan de koopwoning, bijvoorbeeld door het aanbrengen van ankers in de buitenmuren omwille van de steigers?

Voor een veilige uitvoering van de werkzaamheden is het noodzakelijk dat het steigerwerk circa één meter over de erfgrens wordt doorgezet. Wanneer deze ruimte niet beschikbaar is, kunnen wij de veiligheid van zowel bewoners als onze medewerkers niet garanderen. Dat is een situatie die wij te allen tijde willen voorkomen. Door de steiger één meter door te zetten, kunnen de benodigde verankeringen volledig worden aangebracht op de woningen van Portaal. Er worden in dat geval geen verankeringen of bevestigingspunten aangebracht in gevels van particuliere woningen.

3. Hoelang zullen de steigers aanwezig zijn?

De steigers blijven gedurende een beperkte periode staan, passend bij de werkzaamheden die per blok worden uitgevoerd. De exacte duur is afhankelijk van de planning en de voortgang van de werkzaamheden, maar wij communiceren deze tijdig en per adres zodat bewoners weten wanneer de steiger wordt geplaatst en wanneer deze weer wordt verwijderd. Hierbij houden wij rekening met weersomstandigheden en uitvoeringsvolgorde, zodat de periode waarin de steiger aanwezig is zo kort mogelijk blijft. Zoals wij deze nu kunnen inschatten is dat 5 weken.

We verwachten een volledig en transparant plan voor steigerplaatsing, inclusief eventuele verankering in gevels, de duur van de plaatsing, aansprakelijkheid bij schade en een procedure wanneer bewoners niet instemmen met plaatsing over de erfgrens.

Hierboven en op pagina 1 hebben we voor u al het een en ander toegelicht. Het exacte plan bespreken we tijdens de voorbereidingsafspraken. Naast dat we vooraf bij u langskomen, zal ook nog een afrondend gesprek plaatsvinden en wordt meteen uw woning op schade gecheckt.

Thema B: Gedeelde schoorstenen en dak veranderingen

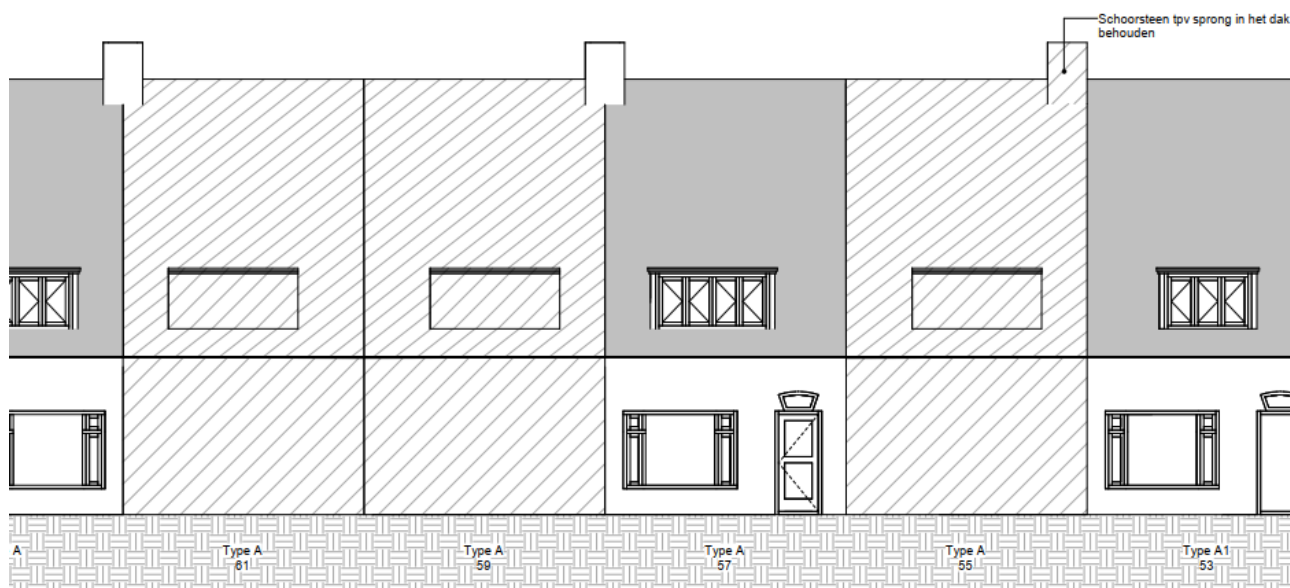
In document 2025-10-03 Utrecht Renovatie De Zuilen en Ondiep staat dat schoorstenen worden verwijderd. Dit zijn gedeelde schoorstenen. Uit het plan wordt onvoldoende duidelijk welke invloed de verwijdering van de schoorsteen voor de koopwoningen heeft. Hier willen wij duidelijkheid over.

Diverse lekkages hebben opgetreden ter plaatse van de schoorstenen. Schoorstenen zijn een kwetsbaar element gelet op lekkages en het merendeel wordt tegenwoordig niet meer gebruikt. Vanwege deze reden heeft Portaal de wens om een deel van de schoorstenen te verwijderen, het gaat om het deel wat boven het dakvlak uitsteekt. Als de woningeigenaren dit ook wensen, kunnen ze meeprofiteren van deze aanpak en wordt het bovenste deel van de schoorsteen kosteloos tot aan het dakbeschot verwijderd en wordt het dak hersteld.

De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat de schoorstenen op de kopgevels en op de locaties waar de gevel verspringt behouden moeten blijven vanwege het straatbeeld. Deze schoorstenen zullen wij daarom renoveren. Wanneer een schoorsteen zich op de erfgrens tussen een Portaal-woning en een koopwoning bevindt, nemen wij ook de zijde van de schoorsteen aan de kant van de koper kosteloos mee in de renovatie. Dit doen wij om te voorkomen dat er lekkages of andere problemen ontstaan als gevolg van een gedeeltelijke renovatie.

Het verwijderen van schoorstenen vindt uitsluitend plaats wanneer de betreffende koper hiervoor expliciet toestemming verleent. Dit gebeurt alleen als er geen installaties meer op de schoorsteen zijn aangesloten en er geen asbest aanwezig is. De verwijdering wordt volledig door ons uitgevoerd en brengt voor de koper geen kosten met zich mee. Een bijkomend voordeel voor de koper is dat toekomstig onderhoud aan de betreffende schoorsteen daarmee komt te vervallen.

In deze situatie zal de schoorsteen van nr. 55 behouden blijven.



Tevens blijkt uit het document 2025-10-03 Utrecht Renovatie De Zuilen en Ondiep onvoldoende wat de gevolgen zijn voor bewoners van koopwoningen door de dak verhogingen van de gerenoveerde woningen. Wij willen inzicht van het effect van een dergelijke verhoging op onze daken, onder andere welk materiaal er gebruikt wordt om de daken in elkaar over te laten lopen en op wiens dak het overgangsmateriaal geplaatst zal worden.

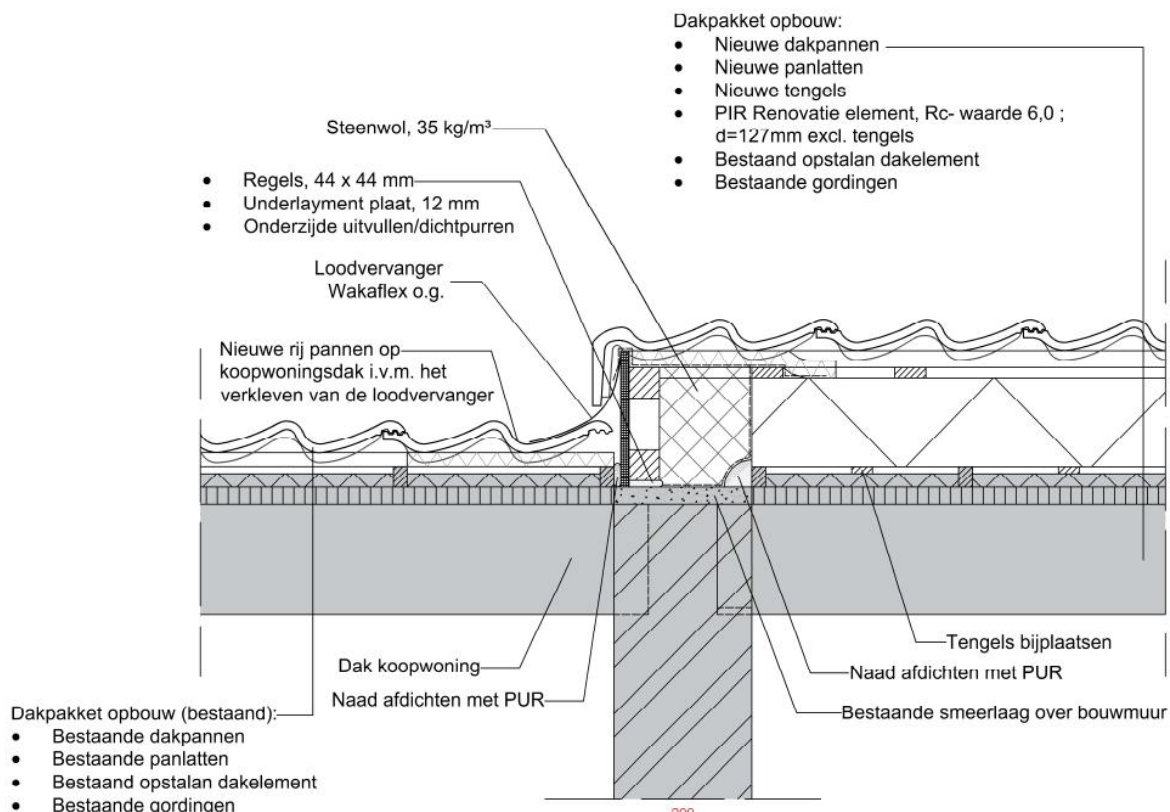
Met betrekking tot de dak verhogingen die worden uitgevoerd bij de woningen van Portaal. De aansluiting tussen het verhoogde dak en het bestaande dakvlak van de aangrenzende koopwoningen wordt technisch correct en waterdicht uitgevoerd, volgens de geldende uitvoerings- en kwaliteitsrichtlijnen.

Voor de overgangsdetails wordt gebruik gemaakt van materialen en oplossingen die voldoen aan de technische eisen voor een duurzame en waterdichte aansluiting. De exacte uitvoering van deze aansluitingen is opgenomen in de detailtekeningen die als bijlage bij deze reactie worden toegevoegd, zodat bewoners inzicht hebben in de wijze waarop de dak overgangen worden gerealiseerd.

U geeft aan hier bezwaar tegen te hebben, met name het risico op lekkage en esthetische is voor de bewoners een grote punt van zorgen en daarom het verzoek om onderstaande detail te verplaatsen tot aan de erfgrans van de bewoner. We hebben aangegeven dat dit detail veel wordt toegepast en dat dit een zelfde oplossing is een aansluiting tussen een dakvlak en de zijwang van een dakkapel.

Reactie op voorstel bewoners (niet besproken en toegelicht in het gesprek)

Esthetisch verandert er niet veel. De sprong in het dak blijft, daarentegen krijgen we wel een aparte situatie bij de goot, deze zal eerder moeten stoppen, waardoor de goot naar binnen springt ten opzichte van de erfgrans. Het risico op lekkage zal ook niet veranderen. Wanneer wij voor de voorgestelde oplossing kiezen, zijn wij genooddaakt om ook aan de binnenzijde van de huurder te isoleren. Mocht er ooit lekkage ontstaan, dan is de kans aanwezig dat de koper alsnog last kan krijgen van lekkage.



Dit detail is in het verleden gedeeld met de kopers tijdens de informatieavond die plaats vond op 1 juli 2025, of via mailing van de gemeente aan de kopers.

Thema C: Goten verlengen, verbreden en verhogen

In document 2025-10-03 Utrecht Renovatie De Zulen en Ondiep wordt aangegeven dat goten verlengt, verbreed en verhoogd worden door middel van nieuwe gootbodem, nieuw WRC boeiboord met sierlijst en nieuw zinken dakgoot. Goten zijn doorlopend. Het is onduidelijk hoe deze ingreep de goten en waterafvoer van de koopwoningen beïnvloedt. Hier willen wij duidelijkheid over.

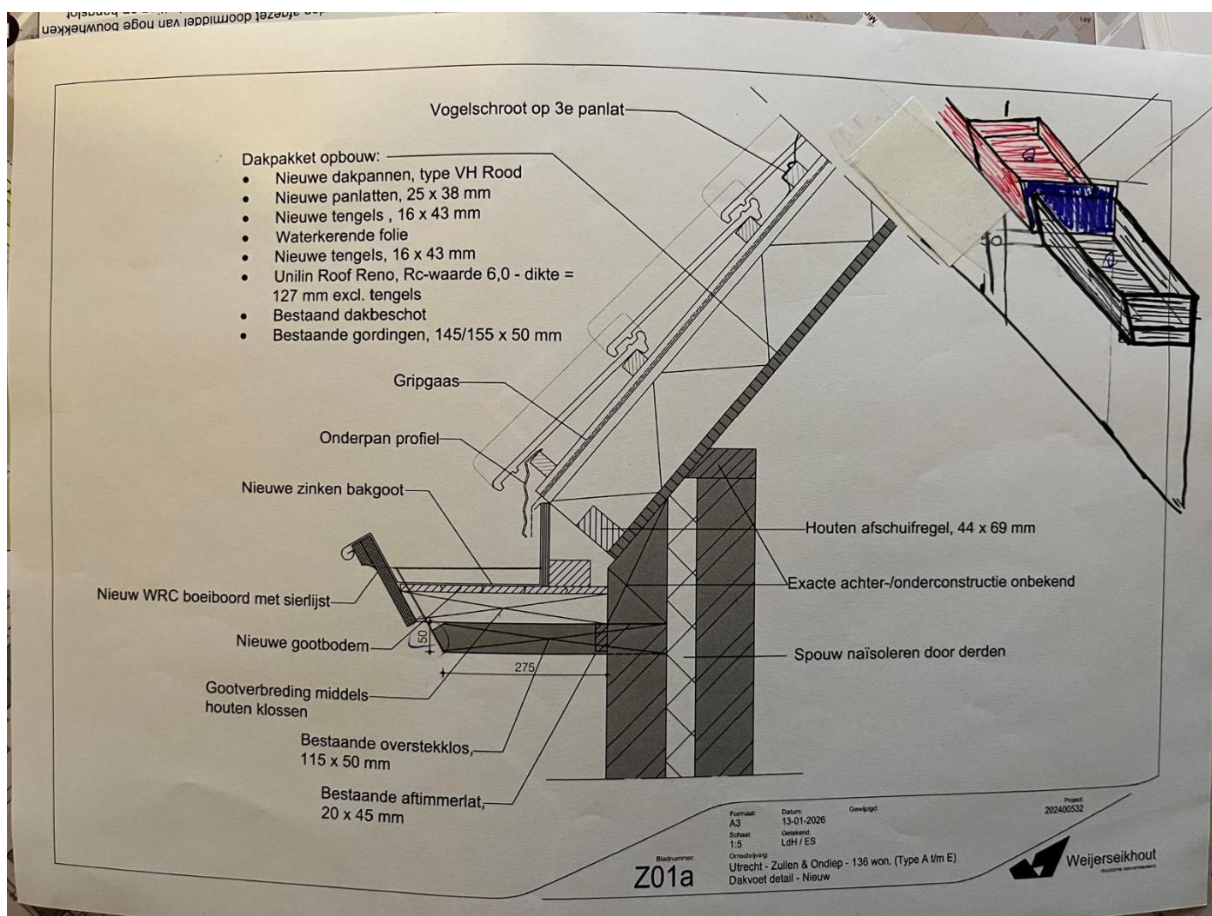
Wij ontvangen onder andere graag duidelijkheid over de te verwachten gevolgen voor de afdichting, aansluitingen en waterafvoer van koopwoningen die niet deelnemen aan de werkzaamheden. Ook willen wij weten wie verantwoordelijk is voor eventuele herstelwerkzaamheden wanneer bestaande afdichtingen of aansluitingen beschadigd raken.

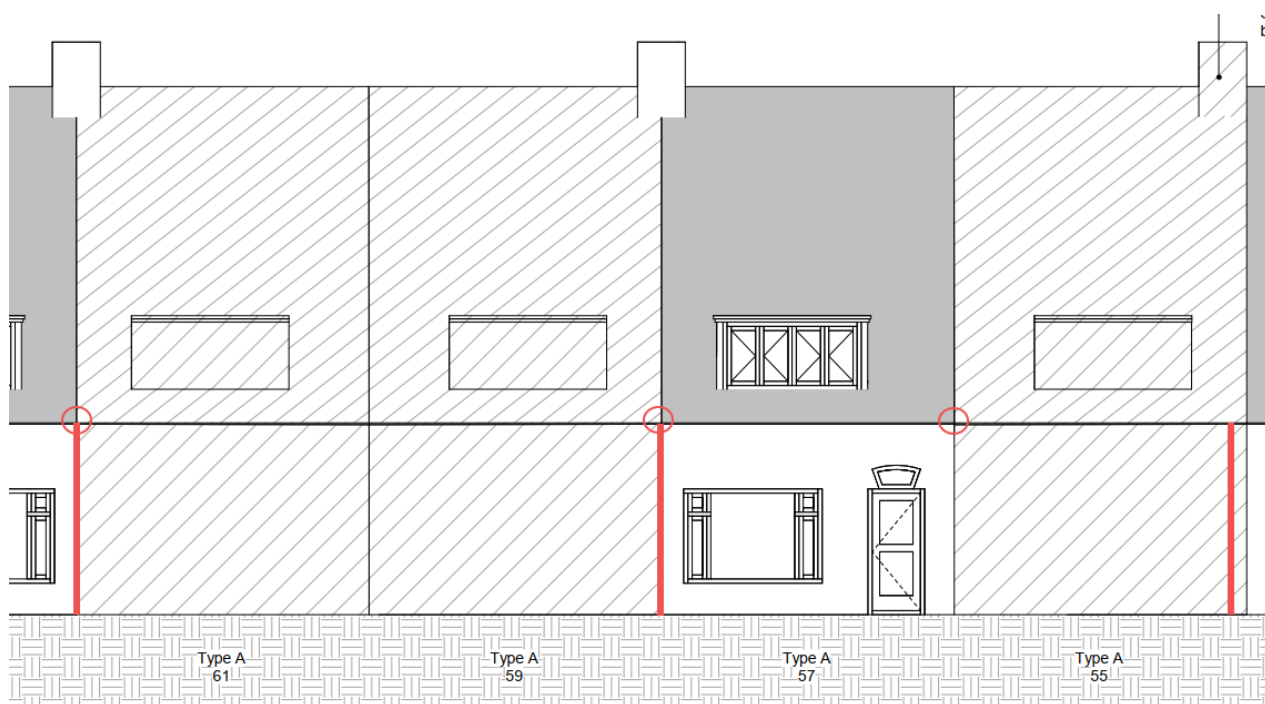
Als door de werkzaamheden schade ontstaat, wat wij niet kunnen uitsluiten (al is onze ervaring dat dit minimaal voorkomt) zullen wij de ontstane schade herstellen.

Bekend is dat oud lood en nieuw lood doorgaans slecht op elkaar hechten, wat het risico op lekkages kan vergroten.

In opdracht van Portaal wordt het dak van de huurwoningen verhoogd in verband met het aanbrengen van aanvullende isolatie. Hierdoor is het noodzakelijk om ook de goothoogte aan te passen. Bij het ontwerp en de uitvoering van dit detail is nadrukkelijk rekening gehouden met een correcte afvoer van hemelwater conform de geldende richtlijnen, zowel voor de woningen van Portaal als voor de aangrenzende koopwoningen.

Wij nemen de verantwoordelijkheid om deze aanpassing technisch juist en waterdicht uit te voeren, zodat u als eigenaar van een koopwoning geen nadelige gevolgen ondervindt van de gewijzigde goothoogte. Voor het uitvoeren van deze aanpassing is wel uw toestemming vereist, omdat de bestaande goot aan uw zijde moet worden aangepast tijdens de werkzaamheden. Aan deze aanpassing zijn voor u als woningeigenaar geen kosten verbonden.





De gedeelde hwa's worden kosteloos vervangen, beide goten worden op bestaande HWA aangesloten doormiddel van een y-stuk. Bij deze woningen betreft dit de hwa tussen nr 63 en 61 en de hwa tussen 57 en 59. Bij deze punten en bij de goot aansluiting tussen nr 57 en 55 worden de te behouden goten afgekoppeld van de nieuwe goot. In de bestaande zinken goot wordt voor u kosteloos een nieuw kopschot aangebracht. Veluwezoom Verkerk is gedurende een jaar verantwoordelijk voor deze aansluiting. De waterdichtheid is dan gedurende alle jaargetijden in de praktijk getest. De nieuwe hwa's worden aan beide goten gekoppeld.

Thema D: Zwaar bouwverkeer, trillingen en schade aan woningen.

Wij maken ons ernstige zorgen over de hoeveelheden zwaar motorvoertuigverkeer zoals gepresenteerd in 2023-0887 – Stikstofdepositieberekening – Zuilen en Ondiep Utrecht. Er wordt tevens gesproken over overlast van trillingen door bouwwijze, materialen en apparatuur. Dit verhoogt onze zorgen. Referenties in BLVC-plan 136 woningen Utrecht (03-10-2025) p.8 en p.9 over trillingsoverlast en minimaliseren van beschadiging dekken volgens ons onvoldoende de gevolgen voor percelen van koopwoningen.

Meerdere bewoners (koopwoningen en huurwoningen) constateren reeds scheuren in hun woningen; er zijn vermoedens dat de lijnbus door onze straat en ander zwaar verkeer hieraan bijdraagt. Er blijken eerder metingen te zijn gedaan, maar naar onze informatie zijn daar geen vervolgstappen op gevolgd.

We begrijpen uw zorgen, maar de gevolgen staan los van de geplande ingrepen die u nu omschrijft. Deze gevolgen kunnen ons niet worden aangerekend, derhalve zullen we eerst opnames doen en de huidige status goed in kaart brengen zoals eerder omschreven.

Wij verwachten het volgende:

1. Een heroverweging dat niet alle voertuigbewegingen van "Locatie 1" via de C. Smeenkstraat zullen worden geleid. Wij hopen op alternatieve routes. Wij maken ons zorgen over de gevolgen van de C. Smeenkstraat als primaire route.

De C. Smeenkstraat is een bestaande route voor regulier verkeer, waaronder een vaste lijndienst van het openbaar vervoer. De verkeersbewegingen die voortkomen uit onze werkzaamheden zijn in omvang aanzienlijk beperkter dan deze reguliere verkeersstroom. Daarnaast werken wij met kleine vrachtwagens die specifiek worden afgestemd op de werkzaamheden per week. Hierdoor blijven zowel de omvang als het gewicht van de transportbewegingen beperkt. Tijdens de uitvoering worden de wegvakken waar op dat moment werkzaamheden plaatsvinden tijdelijk afgezet. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om, waar nodig, via alternatieve straten te bevoorraden en de verkeersdruk op de C. Smeenkstraat verder te beperken. Voor deze werkwijze is een verkeersplan opgesteld en ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. De bouwmaterialen worden rechtstreeks

gebracht naar de werklocatie. Wanneer we werkzaam zijn in een andere straat zullen de bouwmaterialen minder vaak door de C Smeenkstraat komen.

2. Strikte limieten op as- en totaalgewicht van voertuigen, met handhavings- en controlemechanismen. *Zoals eerder toegelicht werken wij met kleine vrachtwagens die specifiek worden afgestemd op de werkzaamheden per week. Hierdoor is zwaar transport niet aan de orde. Voor de aan- en afvoer van materialen worden uitsluitend reguliere vrachtwagens ingezet die geschikt zijn voor binnenstedelijk gebruik. Omdat er geen gebruik wordt gemaakt van uitzonderlijk zwaar materieel en de voertuigen binnen de standaardcategorieën voor stedelijke logistiek blijven, is aanvullende controle op as- en totaalgewicht niet noodzakelijk.*

3. Een verplicht en bindend onderzoek naar schade- en trillingsrisico's voor alle betrokken koopwoningen, inclusief een uitgebreide voormeting (structuurinspectie en fotoregistratie), een gegarandeerde nameting na afronding van de werkzaamheden en een gegarandeerde schadeafhandelingsprocedure aansluitend op de werkzaamheden.
Er worden geen heiwerkzaamheden uitgevoerd of dergelijke werkzaamheden die trilling veroorzaken. De werkzaamheden die wel uitgevoerd worden betreffen werkzaamheden aan de gevel en dak, die als normaal onderhoud beschouwd worden. Omdat dit werkzaamheden zijn die wij geregeld uitvoeren en daar zeer veel ervaring mee hebben is het niet nodig om onderzoek hiervoor uit te voeren.
Voor de woningen van kopers die direct grenzen aan de woningen van Portaal wordt een onafhankelijke nulmeting uitgevoerd, zoals beschreven op pagina 1. Voor deze nulmeting is medewerking van de betreffende bewoners noodzakelijk. Tijdens deze opname worden met een bijvoorbeeld een (360-graden)camera beelden gemaakt van alle ruimtes in de woning en buiten de woning. Daarnaast wordt een schriftelijke rapportage opgesteld door een expertise bureau waarin de op dat moment aanwezige scheuren, verkleuringen, vlekken en eventuele lekkages – zowel binnen als buiten – worden vastgelegd.
Na afronding van de nulmeting wordt de volledige rapportage gedeeld met de bewoner en voorzien van een handtekening ter bevestiging van de vastgestelde beginsituatie. Deze nulmeting vormt de basis voor een zorgvuldige vergelijking na afloop van de werkzaamheden.

4. Uitleg welke voertuigen worden bedoeld met "normale vrachtauto's" (BLVC-plan p.9) en bevestiging dat deze geen overmatige trillingen veroorzaken.
Zoals omschreven in punt 2, "normale vrachtauto's" wordt bedoeld dat wij uitsluitend voertuigen inzetten die geschikt zijn voor binnen stedelijke logistiek. Dit betreft regulier materieel dat geschikt is voor gebruik in woonwijken en dat het voldoet aan juiste gewicht, afmetingen en trilling belasting. Deze voertuigen veroorzaken geen uitzonderlijke trillingen en wijken niet af van het type verkeer dat al dagelijks door de straat rijdt, zoals de bestaande buslijn en regulier bestemmingsverkeer.

Thema E: Verkeershinder en parkeervoorzieningen.

Het BLVC-plan (p.9 en p.12) spreekt over "een hele serie parkeervakken" zodat er geen hinder zou ontstaan door de bouwwerkzaamheden die parkeervakken innemen. Ook wordt er gesproken over afzetting in verband met kraanopstellingen. Wij zijn het oneens met deze analyse. Wij verwachten wel verkeers- en parkeerhinder.

Wij constateren dat er nu al structureel parkeertekort is; veel auto's worden nu op stoepen geparkeerd. Onttrekking van parkeervakken door de werkzaamheden zal de situatie verergeren. Bovendien is bij een eerdere renovatie (2023 – C. Smeenkstraat even nummers) sprake geweest van te kort aan parkeervakken.

Wij vragen:

1. Parkeer- en verkeershinder; onvoldoende onderbouwing. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de te verwachten hinder. Het uitgebreid bezwaarschrift, Thema F, gaat verder in op dit punt.
2. Een concreet communicatieplan voor bewoners op te nemen, waarin tijdig wordt aangegeven:
 - Welke parkeerplekken tijdelijk verdwijnen,
 - Welke verkeersmaatregelen worden ingevoerd,
 - Waar alternatieve parkeermogelijkheden worden geboden,
 - En welke wijzigingen of fases worden verwacht gedurende de bouwperiode.
3. Tijdelijke, extra handhaving te organiseren op foutparkeren door bouwverkeer, zodat parkeervakken voor bewoners daadwerkelijk beschikbaar blijven en niet in beslag worden genomen door voertuigen

van aannemers of leveranciers.

4. Tijdelijke vervangende parkeerplaatsen te realiseren in de directe omgeving, bijvoorbeeld via het aanwijzen van alternatieve parkeervakken, gebruik van nabijgelegen terreinen.

In het verkeersplan (zie bijlage) dat is opgesteld en ter beoordeling is voorgelegd aan de gemeente, is opgenomen dat tijdens de werkzaamheden per blok telkens een afgebakend deel van de weg wordt afgezet. Door deze tijdelijke afsluiting is de straat slechts vanaf één zijde in te rijden en is doorgaand verkeer niet mogelijk. Dit is noodzakelijk om de veiligheid van omwonenden, spelende kinderen en passerend verkeer te waarborgen. Het gebied waar materiaal, materieel en werkzaamheden plaatsvinden, wordt volledig veilig afgezet met bouwhekken.

Wanneer werkzaamheden met een kraan worden uitgevoerd, wordt de stoep gedurende deze werkzaamheden tijdelijk afgesloten om een veilige werkzone te garanderen. Buiten werktijden wordt de tijdelijke bouwplaats schoon en veilig afgesloten, maar blijven de voordeuren van de woningen toegankelijk voor bewoners.

Tijdens de werkuren adviseren wij bewoners om, waar mogelijk, de woning via de achterzijde te verlaten en te betreden. Dit voorkomt, onveilige situaties rondom het werkgebied en draagt bij aan een veilige en overzichtelijke werkomgeving.

Indien een bewoner minder mobiel is of ondersteuning nodig heeft, gaan wij graag in overleg om een passende oplossing op maat te organiseren, zodat de woning veilig en bereikbaar blijft.

Tijdens de tijdelijke afzettingen als gevolg van de werkzaamheden zullen er tijdelijk parkeerplekken niet bruikbaar zijn. Dit is vooraf afgestemd met de gemeente en terug te zien in het verkeersplan. De omliggende bewoners worden hiervan door ons op de hoogte gesteld. Tevens zullen verkeersborden in de wijk, de afzettingen aankondigen en de omlleidingen aangeven.

De parkeerdruk is buiten werktijd het grootst in de wijk. De bouwlieden zijn overdag in de wijk. We hebben de afspraak gemaakt met elke partij, dat er hoofdzakelijk geparkeerd gaat worden op de parkeerplaats bij de sportvelden (dit in overleg met de gemeente) om zo de overlast in de wijk te beperken. Er zullen momenten zijn begin en einde van de werkdag, dat er geladen en gelost moet worden maar dat is niet te voorkomen. Tussen het laden en lossen, zullen wij handhaven dat de overlast van geparkeerde werkbussen minimaal is!

In de bijlage treft u een fasering aan met het daarbij horende verkeersplan.

Thema F: Esthetische wijzigingen

De C. Smeenkstraat heeft een karaktervolle en samenhangende uitstraling. Veel bewoners Kozen juist vanwege het karakter voor deze straat. Wij maken bezwaar tegen ingrepen die het woonplezier, de esthetische samenhang en mogelijk de woningwaarde aantasten.

De voorgenomen maatregelen, zoals de wijzigingen aan de goten, het verwijderen of renoveren van de schoorstenen, het verhogen van de daken, de aanpassingen aan de dakkappen en de wijzigingen in kleurgebruik, kunnen leiden tot een visueel inconsistent straatbeeld. Dit risico wordt vergroot doordat niet alle kopers (de mogelijkheid hebben om) aan deze ingrepen deel te nemen, waardoor onderlinge verschillen tussen woningen kunnen ontstaan en de ruimtelijke eenheid van de straat verloren kan gaan.

Als woningeigenaren maken wij ons zorgen over het behoud van het straatbeeld en de ruimtelijke eenheid van de straat, en over de mogelijke negatieve gevolgen hiervan op onze woningwaarde. Wij verzoeken daarom garanties dat karakteristieke kenmerken van de C. Smeenkstraat behouden blijven en dat ingrepen die het straatbeeld wijzigen uitsluitend plaatsvinden met instemming van huiseigenaren, dan wel gepaard gaan met passende compensatie of regelingen.

Er is een architect (SACON-architecten) betrokken voor dit aspect. De architect heeft een passend ontwerp opgesteld, welke is voorgelegd aan welstandcommissie van de gemeente. Architect en welstand gezamenlijk zijn zeer deskundig om de juiste maatregelen vast te stellen, waarbij het verbeteren van de energie labels van deze woningen de wens en noodzaak is vanuit Gemeente en Portaal.

Er wordt gesproken over verminderen van woningwaarde, maar het gaat juist om vermeerderen van de woningwaarde. Er wordt essentieel geïnvesteerd in de huurwoningen. Deze investering zorgt voor een veel beter energielabel. Waardoor de woningwaarde toeneemt, ook voor de gehele wijk zo blijkt uit onderzoeken.

Het staat de koper vrij om mee te doen of in de toekomst alsnog een en ander aan te passen als de mogelijkheid er wel is.

Wij als bouwer werken in opdracht en voeren de gevraagde wens door in de bouwkundige schil, als in de woning. Als projectteam leggen we vooraf de werkzaamheden, ons plan voor aan de gemeente, de gemeente toetst dit binnen de gestelde kaders en regelgeving van dat moment. Deze kaders en regelgeving kan in de loop der tijd wijzigen die buiten ieders invloed ligt.



Wij vragen nadrukkelijk aandacht voor de voorgestelde wijzigingen in de kozijn- en deurkleuren. De keuze voor zuiver wit (RAL 9010) voor kozijnen en ramen en het mogelijk toepassen van "ombergrijs" voor de voordeur achten wij niet passend bij het bestaande straatbeeld. Wij verzoeken daarom het behoud van de karakteristieke uitstraling van de straat, waaronder de huidige lichtgele kleur van de kozijnen en de bordeauxrode voordeuren.

We verwachten bindende regels over esthetische wijzigingen om de eenheid in de straat te behouden.

De kaders worden door de welstandcommissie van de gemeente vastgesteld en beoordeeld, aan de hand daarvan mogen wij de aanpassingen door voeren en voldoen wij aan de gestelde regelgeving/ kaders. Momenteel zijn er kopers binnen de wijk die al afwijken van de kleuren die nu op de woningen van Portaal zitten. In overleg met de partij die ons schilderwerk verzorgt, kunnen we u een offerte aanbieden. Dit kun u aangeven bij het gesprek. De schilder komt dan langs voor een opname en stelt op basis daarvan een offerte op.

Daarnaast zijn er ook onduidelijkheden over de plannen. We verwachten het volgende:

1. Verduidelijking welke esthetische wijzigingen er plaatst zullen vinden, inclusief kleurgebruik, materiaalkeuze en gevelaanpassingen.
Zoals als u zelf al heeft geconstateerd, gaan wij een kleurwijziging doorvoeren aan de kozijnen en deuren, dit met goedkeuring van de gemeente. Aanpassingen aan de buitenschil zullen met dezelfde materialen worden onderhouden of vervangen zodat hetzelfde straatbeeld blijft qua materialisatie.

2. In de plannen is te lezen dat de dakkapellen geïsoleerd worden en er zullen zinken gevelbekleding op zijwangen worden geplaatst. Wij vragen duidelijke visualisaties en materiaalstalen om het effect op het straatbeeld te kunnen beoordelen.
Ook hiervoor geldt dat we dezelfde materialisatie gebruiken, visueel zal de dakkapel +/- 15cm breder worden.
3. Uit de tekeningen in Utrecht Renovatie De Zuilen en Ondiep – 2025-10-03 blijkt dat de onderste rand van de bakstenen aan de voorgevel mogelijk wordt verdonkerd. In de begeleidende tekst is dit niet genoemd, waardoor het onduidelijk is of het een bewuste ingreep betreft of een fout in de tekeningen.
Door de Artis Impressie komt deze wat sterker naar voren, deze kleurnuance zit er al in en blijft gelijk.

Thema G: Participatie Koopwoningen

In BLVC-plan staat dat bewoners “de gelegenheid krijgen om mee te doen met diverse werkzaamheden”. Deze formulering dekt naar onze ervaring niet de lading. Bewoners blijken niet per onderdeel te kunnen deelnemen, maar uitsluitend te kunnen kiezen uit vooraf samengestelde pakketten. Er is nauwelijks sprake van keuzevrijheid: bewoners van koopwoningen moeten minimaal een basispakket afnemen van 23.000 euro (ongeacht of er ook wens is voor werkzaamheden binnen dit pakket). Eventuele aanvullende modules kunnen alleen in hun geheel worden toegevoegd.

Deze opzet is om verschillende redenen problematisch:

- Deelname is voor veel bewoners van koopwoningen financieel onhaalbaar, mede doordat de voorgestelde kosten aanzienlijk boven marktconforme tarieven liggen.
- De beperkte keuzevrijheid werkt het creëren van eenheid in straatbeeld tegen (bijvoorbeeld gootaansluitingen of dakverhogingen).
- De constructie geeft de uitvoerende partij feitelijk een monopolistische positie waarin zij bepaalt welke werkzaamheden betaalbaar zijn, wat moeilijk te rijmen is met het uitgangspunt van vrijwillige deelname door omwonenden.
- Juist het wel aanbieden van losse onderdelen (zoals gootaansluitingen of dakverhogingen) zou voordelig zijn voor zowel de uitvoerders (maakt het project efficiënter) als bewoners (zorgt voor eenheid in de staat).

Wij verzoeken daarom dat de gemeente deze passage kritisch beoordeelt en, indien een vergunning wordt verleend, bindende voorwaarden opneemt die wél voorzien in reële, afzonderlijke en technisch noodzakelijke (bijv. doorlopende goten en daken) keuzemogelijkheden voor bewoners van koopwoningen.

Het participatie proces is gezamenlijk met de gemeente doorlopen. De eigenaren in de wijk zijn benaderd en de plannen zijn toegelicht. Woning eigenaren hebben de gelegenheid gehad om hier alle vragen te stellen. Aanvullend hierop hebben er individuele gesprekken plaatsgevonden om toe te lichten hoe de renovatie is georganiseerd en welke mogelijkheden we kunnen aanbieden voor de koopwoningen. Deelname is vrijwillig, want Veluwezoom Verkerk en Portaal bepalen niet wanneer bewoners wijzigingen willen aanbrengen aan hun woning.

Het verduurzamen van de woningen is een kostbaar iets. Portaal investeert fors om de woningen energiezuinig te maken. Gelijktijdig wordt er onderhoud uitgevoerd, zodat dit in 1x klaar is. De tarieven zijn marktconform. Portaal laat onze prijsaanbieding altijd toetsen door een kostendeskundige van een extern bureau. Wanneer het voor woningeigenaren financieel haalbaar is, is dit een mooi moment om mee te doen met de planaanpak. Gelijktijdig weten we, dat veel woningeigenaren reeds werkzaamheden hebben (laten) uitvoeren, waardoor de planaanpak die is opgesteld niet passend is. In deze situatie is het dan niet mogelijk om mee te doen.

Voor de woningeigenaren zijn er verduurzamingspakketten uitgewerkt. Bewoners hebben hierbij de keuze waarbij ze wel mee zouden willen werken en waarbij niet. Open en transparant is uitgelegd wat het betekent, als kopers mee willen doen en wat wij dan gaan organiseren, zoals ook bijvoorbeeld het organiseren van een bouwvergunning, asbestonderzoek en de flora en fauna maatregelen. Bij het maken van de pakketten voor de woningeigenaren is gekeken naar technische uitvoerbaarheid. Het aanpassen/verhogen van de goten is alleen mogelijk in combinatie met het isoleren/verhogen van de daken en niet los van elkaar te zien.

Woning eigenaren kunnen ook besluiten na verduurzaming van de huurwoning en alsnog zelf de aanpassingen uit te laten voeren door een partij op een later moment of over een aantal jaar wanneer de financiële middelen wel toereikend zijn. Het is geen noodzaak om het nu gelijk te doen, op een later moment kunnen deze werkzaamheden juist prima plaatsvinden, er is geen sprake van een monopolistische positie. U bent namelijk vrij in uw keuze en moment waarop het past.

U heeft aangegeven dat u niet op de hoogte was van de aanbieder, daarom zal Veluwezoom Verkerk alsnog een vrijblijvende aanbieder opstellen en u deze mailen.

Thema H: Communicatie en uitvoering

Er zijn onduidelijkheden omtrent de communicatie tijdens de renovatie (BLVC-plan). Wij verwachten een plan met een transparante structuur voor het indienen van vragen, meldingen en klachten. Dit plan moet onder andere het volgende bevatten:

1. De rol, bereikbaarheid (telefoonnummer/e-mail) en aanwezigheidstijden van de sociaal beheerder (er wordt alleen 3–4 dagen per week genoemd)?
Wij hanteren altijd een inloop moment voor zowel huurders, als omwonenden om vragen te beantwoorden. De bewonersbegeleider vanuit ons, zal het eerste aanspreekpunt zijn voor de algemene vragen. Mocht er een onveilige situatie ontstaan spreek dan de uitvoerder aan op de bouw.
2. Duidelijkheid over hoe vaak en wanneer "inloopuren" plaatsvinden.
Wij zijn nog even aan het kijken wat het juiste moment en tijdstip is, dit wordt nog gedeeld in de brief die wij gaan versturen.
3. Op welke telefoonnummers uitvoerders te bereiken zijn. In het huidige plan wordt aangegeven dat de uitvoerder voor omliggende gebruikers het aanspreekpunt zijn (p. 4). Hun telefoonnummers zijn echter afgeschermd.
Zoals bij punt 2, wordt deze informatie gedeeld in de brief.

Thema I: Documentatiefouten en inconsistenties

Wij wijzen de volgende fouten/tegenstrijdigheden aan:

- 2023-0887 – Stikstofdepositieberekeni
- ng – Zuilen en Ondiep Utrecht.pdf (p.4) vermeldt dat realisatie in 2024 plaatsvindt. Dit is onjuist.
Er is bij de gemeente een nieuw (geüpdatet) stikstof rapport ingediend. Hierin is het uitvoeringsjaar: 2026 vermeld.
- BLVC-plan 136 woningen Utrecht (03-10-2025) p.12 spreekt over één uitvoerderskeet in Zuilen; in andere documenten blijken dit twee keten te zijn.
Het definitieve ketenplan is afgestemd bij de gemeente. De gemeente heeft dit plan getoetst en hier een vergunning voor afgegeven.

Wij gaan ervan uit dat de gegeven antwoorden, u voldoende op de hoogte te hebben gebracht wat de renovatie in de wijk Zuilen inhoudt. Wij zijn een team dat gespecialiseerd is in dit soort renovaties, waar we altijd met gemeente in overleg gaan en binnen de gestelde kaders van de wijk blijven. Ook de omgeving staat bij ons centraal, voor huurders en kopers. Als projectteam nemen wij dit punt — het onvoldoende informeren van de kopers — mee als leerpunt voor toekomstige projecten.

Met vriendelijke groet,
Projectteam Portaal en Veluwezoom Verkerk Bouw B.V.