

Notulen werkatelier 20 maart en 25 maart 2024

Evenement:	Ronde 2, werkatelier participatie Franse Gat Zuid, deelgebied 3
Datum:	20 maart 2024 19:00 – 21:45 uur 25 maart 2024 19:00 – 21:45 uur
Locatie:	Wijkcentrum Plein Zuid Veenendaal
Notulen geschreven door:	Josine Vernooij, Florine Groustra en Joyce Nuesink
Gespreksleiders:	Marcel van Dijk en Simone Willers
Totaal aanwezigen 20 maart:	31 deelnemers
Totaal aanwezigen 25 maart:	10 deelnemers

Inhoudsopgave

Inhoud programma	2
Woningbouw	3
Parkeren	4
Karakter van de wijk	5
Vragen en antwoorden	6
Bijlage 1 – Woningbouw	8
Bijlage 2 – Parkeren	11
Bijlage 3 – Karakter in de wijk	14
Bijlage 4 – Plan 4	18
Bijlage 5 – Begeleidend schrijven huiswerk	21

Inhoud programma

Introductie

De gespreksleider verwelkomt de deelnemers. Op 20 maart verzorgt Marcel van Dijk het thema woningbouw en Simone Willers het thema parkeren en karakter van de wijk. Op 25 maart verzorgt Simone beide thema's. Deze gespreksleiders lichten het programma en doel van de avond toe.

Vanuit KAW architecten informeren de architecten over de varianten op de plannen en het materiaal. Op 20 maart verzorgt Meryl Mangnoesing voor het thema woningbouw en Anne Ebbenhorst voor het thema parkeren en karakter van de wijk. Op 25 maart verzorgt Meryl Mangnoesing dit voor beide thema's.

De deelnemers hebben zich voorbereid op het werkatelier door het ontvangen huiswerk te bestuderen. Met het ontwikkelen van dit materiaal is rekening gehouden met de inbreng uit de startbijeenkomsten. Het huiswerk (*zie bijlage 5*) bestaat onder andere uit een zonnestudie en mogelijke varianten voor woningbouw en parkeren.

De deelnemers zijn gemotiveerd om in gesprek te gaan over de plannen. Mensen stellen zich aan elkaar voor. Ze zijn kritisch maar bereid om samen een oplossing te vinden. Sommige deelnemers vinden het moeilijk dat de basis voor de plannen nu vastligt.

Deelnemers bespreken plannen en presenteren hun bevindingen

Deelnemers gaan met elkaar in gesprek in kleine groepen. Samen bespreken ze de positieve- en negatieve punten aan de hand van het ontvangen huiswerk. Bij de thema's woningbouw en parkeren worden de bevindingen per groep op een flipovervel genoteerd (*zie bijlage 1 en 2*). Vervolgens presenteert elke groep plenair, in willekeurige volgorde, zijn of haar bevindingen aan de hele groep. Voor het thema karakter in de wijk noteren de deelnemers op post-its wensen en bezwaren (*zie bijlage 3*).

Woningbouw

Volgens vele deelnemers zijn de verschillende plannen bijna identiek en zorgen de kleine verschillen voor verdeeldheid. Er wordt gesteld dat in alle plannen het probleem wordt verschoven. Pluspunten zijn dat het zuidelijke deel er goed uit ziet en dat er meer woonoppervlakte ontstaat. In het noordelijke deel vinden de deelnemers dat de woningbouw te 'blokkerig' wordt. Enkele deelnemers adviseren om materialen te hergebruiken in het kader van duurzaamheid. Ook een creatieve invulling bij het ontwerp van de huizen is een advies.

Bij mogelijke invulling 1 zien de deelnemers twee positieve punten. Het eerste punt is de invulling van de parkeerplaatsen. Het tweede punt is dat het begin van de Klaas Katerstraat slechts drie hoog is. Verder zijn de meeste deelnemers negatief over mogelijke invulling 1 bij het Bruïneplein: het is te hoog en er is inkijk in de tuin en slaapkamer. De deelnemers spreken van een 'Berlijnse muur effect' achter hun huizen. Als er senioren aangetrokken moeten worden, vinden zij dat dit niet alleen koopappartementen moeten worden. De deelnemers vinden dat de hoogbouw op een verkeerde plek ingevoegd is. Zij zien deze liever in deelgebied 2 omdat daar meer ruimte zou zijn. Redenen voor de weerstand tegen de hoogbouw is drukte in het verkeer en op straat en overlast van geluid en licht. Omdat de nieuwbouw volledig gasloos gebouwd wordt gaan deze woningen meer elektriciteit verbruiken. Deelnemers zijn bang dat het elektriciteitsnetwerk dit niet aankan. Als hoogbouw niet naar deelgebied 2 kan, willen de deelnemers dat er een andere locatie wordt gezocht. Zo lang dit maar niet in deelgebied 3 is.

Aanvulling van Pieter Akkermans, programmamanager Veenvesters: "We hebben nog geen verdeling gemaakt. Het idee is dat de appartementen zowel koop als huur zijn. De precieze verdeling laten we ook afhangen van wat hier vanavond uitkomt."

Bij mogelijke invulling 2 vinden de meeste deelnemers het appartementenblok bij de Dr. de Visserstraat en de Klaas Katerstraat visueel niet passend bij de eengezinswoningen daar. Daarnaast vinden de deelnemers het appartementenblok in de Nicolaas Beetsstraat en aan het begin van de Klaas Katerstraat veel te hoog. Ze maken zich zorgen over de inkijk en hoe dicht mensen op elkaar gaan leven. Voorgesteld wordt om appartementen in deelgebied 3D te plaatsen, omdat er niet heel veel huizen tegenover staan en er een brede groenstrook met bomen is. Het verkeer kan daar ook sneller de wijk uit. De deelnemers vinden het wel positief dat de wijk groener wordt. De groenstrook bij de Dr. Visserstraat kan meer voor spelen ingericht worden.

Bij mogelijke invulling 3 wordt vooral veel gerept over de hoogte van de bouw. Enerzijds wordt gewaardeerd dat hier niet vijfhoog gebouwd wordt aan het Bruïneplein, maar dat heeft tot gevolg dat er een lange rij bouwblokken van vier hoog komt. Anderen hebben juist het idee om op het Bruïneplein volledig vijf hoog te bouwen en de rest van de gebouwen lager te maken, omdat die indeling beter bij het Franse Gat past. Een nadeel hiervan is dat de parkeerdrukke in het midden van de wijk valt. Verder lijkt optie 3 de minst negatieve optie.

De deelnemers zijn bang voor een gebrek aan contact wanneer er appartementencomplexen in de wijk komen. In de huidige situatie zijn voornamelijk eengezinswoningen, hier maken mensen makkelijker contact met elkaar. Daarom hebben bewoners gekozen om in het Franse Gat te komen wonen: "Anders was ik wel in het centrum gaan wonen". Een oplossing hiervoor vinden deelnemers om in plaats van appartementen beneden-bovenwoningen met een kap te bouwen.

Een aantal deelnemers heeft een vierde mogelijke invulling gemaakt met andere woningtypes (bijvoorbeeld smallere en diepere woningen en beneden-bovenwoningen) (zie bijlage 4). Hierdoor kunnen op hetzelfde grondoppervlak meer woningen gecreëerd worden. Architect Meryl van KAW

architecten licht met een schetstekening toe dat appartementen een grotere breedte moeten hebben dan is voorgesteld in mogelijke invulling 4.

Er moet meer variatie in het type woningen zijn. In plaats van woningen van 100 m² kun je andere woningtypes maken van 85 m², waarmee meer huizen gebouwd kunnen worden zonder hoog te bouwen. Volgens de deelnemers zijn er voor gezinnen in andere wijken zoals Groenpoort in Veenendaal Oost, al genoeg grotere woningen.

Sommige deelnemers vinden een woningontwerp met drie bouwlagen en een steile kap passend bij het karakter van de wijk. Echter, architect Meryl geeft aan dat veel bewoners van de wijk liever geen woningen van vier lagen zien in deelgebied 3A. Drielaagse woningen met de bovenste verdieping achter een steile kap is wél een manier om aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

Ten slotte concludeerden deelnemers over het thema woningbouw dat er hoe dan ook concessies gedaan moeten worden. Voor elke mogelijke invulling zijn voor- en nadelen te bedenken. Het is daarom belangrijk om niet alleen oog voor jezelf, maar ook voor de ander te hebben.

Parkeren

Het thema parkeren gaat over het aantal parkeerplekken en de verdeling daarvan. Momenteel zijn er te weinig parkeerplekken. Er zijn drie voorbeelden, elk voldoet aan de parkeernorm volgens de geplande bebouwing. Groepjes overleggen onderling over de positieve en negatieve punten en presenteren deze.

De deelnemers ervaren momenteel een groot parkeerprobleem. Volgens een aantal deelnemers worden deze problemen alleen maar groter door de nieuwbouwplannen, onder andere door de toename in bewoners. Meerdere deelnemers voelen niets voor de voorgelegde parkeerplannen, anderen zien wel mogelijkheden. Alle deelnemers willen voornamelijk een garantie voor parkeren voor zichzelf en bezoek.

Er zijn gemengde reacties op het afsluiten van parkeerplekken. Over het algemeen vinden de deelnemers dit positief, bijvoorbeeld vanwege het overmatige verkeer op het Bruïneplein, bij de slijterij Het Plein en tijdens de markt. Het nadeel van een afsluitbaar parkeerterrein is dat bewoners met twee auto's er maar één op het terrein kunnen plaatsen en met de andere auto een plek van bezoekers inneemt. Op het eerste werkatelier klinken ook positieve geluiden over het toewijzen van parkeerplekken of het afsluiten van parkeerterreinen voor enkel bewoners. Dit kan een oplossing zijn.

In deelgebied 3A hebben de deelnemers niet veel op te merken aan het parkeren. Zoals benoemd zijn er voornamelijk uiteenlopende meningen over afsluitbaar parkeerterrein. Verder stellen deelnemers voor dat er ruimte wordt bespaard wanneer zij schuin kunnen parkeren.

In deelgebied 3B is voorkeur voor een ingang voor het parkeren bij de Klaas Katerstraat. Dit is volgens de deelnemers mooier en er komt anders veel verkeer bij elkaar op de kruising Hovystraat-Klaas Katerstraat. Wel wordt de Klaas Katerstraat hier drukker door. Eventueel kan er een in- en uitgang komen, bij het voorste en achterste stuk van de Klaas Katerstraat. In de Hovystraat moet de weg breder worden, zodat mensen in twee richtingen kunnen rijden. Als de plannen in dit gebied van vier hoog naar drie hoog veranderen zijn er minder parkeerplekken nodig en kunnen deze ingezet worden om de Savornin Lohmanstraat te ontlasten. De deelnemers vinden een grote parkeergarage ook een goede optie, maar volgens architect Anne van KAW architecten is dit financieel niet haalbaar.

Bij deelgebied 3C vinden deelnemers het parkeren achter de woningen een pluspunt. Maar zij vinden ook dat het parkeren in de tuinen het in- en uitrijden onoverzichtelijk maakt en dat is gevaarlijk. De

deelnemers vinden de huidige ingang, Mr. Dr. Schokkingstraat, een optie maar ook inrit aan de Dokter de Visserstraat. Bij de groenstrook moeten niet te hoge bomen komen in verband met zonnepanelen op de schuur. Er moet voldoende ruimte worden ingemeten voor (bedrijfs-)busjes. Een parkeerkoffer zou mogelijk zijn aan de zijkant van de inrit van het parkeerterrein (optie 2). Anderen stelden voor het groen op bepaalde plekken in de wijk weg te halen om meer parkeergelegenheid te creëren. Daarnaast is tijdens het eerste werkatelier het idee van een blauwe zone voor bezoekers geopperd. Van 10 uur 's ochtends tot 5/6 uur 's avonds op het Bruïneplein, bijvoorbeeld bij de Jumbo. Hierbij is wel handhaving nodig.

Bij deelgebied 3D zien deelnemers graag langspaarkeerplaatsen, gezien deze er nu ook al zijn. Wanneer er appartementen en dus meer bewoners in dit deel komen moet op een andere manier extra parkeergelegenheid worden gecreëerd. Voor de veiligheid moeten in het hele plan de trottoirs verhoogd worden, het gelijkvloerse van nu is gevaarlijk met bijvoorbeeld fatbikes die veel vaart maken.

Een deelnemer stelt voor om de ruimte van de volkstuinten achter de Klaas Katerstraat te gebruiken als parkeerterrein of voor appartementen. Een andere deelnemer is het hier niet mee eens omdat dat het zicht vanuit de woning wordt belemmerd.

Veiligheid rondom het parkeren is een punt dat ter discussie staat. Een deel van de deelnemers pleit voor afgesloten parkeren om criminaliteit en hangjongeren te weren. Anderzijds vinden deelnemers dat geen goed plan, de hekken die de terreinen afsluiten geven geen fijn straatbeeld. Een deelnemer geeft aan dat bij een achteringang bij de tuinen extra goed moet worden gelet op de veiligheid in de buurt. Daarnaast is het belangrijk dat het parkeren overzichtelijk is. Bij een halfopen verharding van de parkeervlakken moeten de vakken goed zijn afgebakend. Daarnaast moeten de bewoners hier stevig op kunnen lopen.

Karakter van de wijk

Meryl en Anne van KAW architecten leiden het thema 'karakter van de wijk' in. Hoe de woning wordt ingedeeld is belangrijk voor het beeld-kwaliteitsplan. Dit gaat onder andere over aan welke kant van de woning de woonkamer is, gezien de bewoner zich daar het meest bevindt.

Volgens de deelnemers moet in de plannen de bewoner een grote rol spelen: "Houd in gedachten dat het om mensen gaat. Dit is de oudste volkswijk van Veenendaal en ik wil dat deze sfeer blijft."

Na een afronding mogen de deelnemers plus- en minpunten over het karakter van de wijk noteren op gekleurde post-its. Minpunten zijn hoogbouw van vier of meer lagen, geen blokkerige appartementengebouwen en geen bont kleurenpalet in de wijk. Pluspunten zijn veel groen, uniformiteit, de keuken achter in de woning en meebeslissen over de woningindeling. Daarnaast wordt voorgesteld om in een tussenronde nog een keer in gesprek te gaan over de plannen voordat deze definitief worden. Een opsomming en foto's van de post-its is te zien in bijlage 3.

Vragen en antwoorden

Vraag van deelnemer: “Ik zie een blok van driehoog in de impressie ‘Mogelijke invulling 3’ met 21 woningen, maar met 8 woningen naast elkaar. Dit zou betekenen dat er 24 woningen moeten zijn. Maar op de impressie zie ik er 21. Kunt u dit toelichten?”

Antwoord van Pieter, Veenvesters: “Er is op de begane grond ook ruimte nodig voor de entree en bergingen. Hierdoor kunnen op de begane grond 3 woningen minder worden gemaakt. Daar komt het verschil vandaan.”

Vraag van deelnemer: “Is er een maatstaaf voor het aantal auto's dat wij per woning mogen parkeren?”

Antwoord van Anne, KAW architecten: “De parkeernorm voor eengezinswoningen is 1,4 auto's per woning, voor andere woningtypes ligt die norm wat lager. Sommige personen in de buurt hebben 1 auto. Als je met 3 auto's komt is dat inderdaad wat onhandig. In de parkeernorm is gerekend met 0.3 auto's per woning voor bezoekers. In het centrum is er een lagere norm dan buiten het centrum.”

Vraag van deelnemer: “De zonnestudie toont niet hoe de zon en schaduw vallen op mijn woning boven de Aldi. Kan dat met een andere zonnestudie worden opgelost?”

Antwoord van Pieter, Veenvesters: “Een zonnestudie is hier geen oplossing voor. De zonnestudies laten zien wanneer de schaduw de voorgevel raakt en wanneer het dak van het gebouw in de schaduw komt. Maar niet wanneer je op de tweede of derde verdieping geen zon hebt.”

Vraag van deelnemer: “Waarom maak je niet een extra commerciële plint bij het Bruïneplein erbij? (Een commerciële plint is de onderste bouwlaag van een appartementencomplex waar o.a. winkels in bevinden). Winkels die daar nu zitten kunnen dan tijdelijk in het nieuwe stuk. En de commerciële plint boven de Primera slopen en daarboven appartementen plaatsen. Dan kunnen ze het huidige stuk slopen en opnieuw opbouwen en daarboven appartementen maken. Plannen om daar omhoog te gaan is helemaal niet slecht.”

Antwoord Meryl, KAW architecten: “De winkels aan de andere kant van het Bruïneplein zijn niet in het bezit van Veenvesters en liggen buiten dit plan.”

Vraag van deelnemer: “Wij hebben nu recht van overpad in de Nicolaas Beetstraat en de Klaas Katerstraat. Dit is nu weg in de tekening. Hoe zit dat?”

Antwoord Meryl, KAW architecten: “U bedoelt voor het achterpad? Het klopt inderdaad, dat daar een aantal mensen een inrit voor hun auto hebben. Deze ontsluitingen moeten blijven. De woningen die daar nu aan de achterkant een ingang hebben, blijven die ingang houden.”

Vraag van deelnemer: “Is er onderzoek gedaan naar wat de behoefte is bij wonen in deze wijk? Van mensen die misschien teruggaan naar een sociale huurwoning en voor bewoners van koophuizen? Waarom is dat als basis gebruikt voor de grootte van de woning? Sluiten de plannen aan bij wat er gevraagd wordt?”

Antwoord Pieter, Veenvesters: “We hebben eerst een advies gevraagd over welke type woningen een goede aanvulling vormen voor de toekomst van de wijk. Daaruit bleek dat er in het Franse Gat nog te weinig geschikte (gelijkvloerse) woningen voor ouderen zijn om naar

door te stromen. Daarvoor is dit deel van de wijk bij uitstek geschikt, zo vlak bij de winkels. Hier kan ook een goed woonmilieu gemaakt worden voor gezinnen die willen doorstromen van een appartement naar een eengezinswoningen. Op basis van dit advies is gekozen voor een mix aan woningen. Dat stelt ook wel eisen aan de woningen. Ouderen gaan bijvoorbeeld pas van een eengezinswoning naar een appartement, als dat appartement groot genoeg is. Daarnaast wil je in iedere buurt ook woningen houden waar kinderen in kunnen opgroeien. Daarom is er een variatie in woningen geschetst. Starters willen we vooral huisvesten aan de randen van de wijk zoals aan de kant van het station of de rondweg. De plannen zijn zo begonnen met het zoeken naar de beste plek voor de verschillende doelgroepen, in het perspectief van heel Veenendaal.

Vraag van deelnemer: "Hoe is de indeling aan de binnenkant? Bij veel nieuwe woningen kom je nu binnen in de keuken terwijl in de oude woningen de keuken aan de achterkant is."

Antwoord Meryl, KAW architecten: "We leggen nu de kaders voor een mogelijke plattegrond vast. Wanneer de woningen smaller en dieper worden, moet de keuken naar voren, zodat de woonkamer aan de achterkant is. De breedte van de woningen bepaalt hoeveel ruimte er is bij de indeling van de huizen."

Vraag van bewoner: "Hoe wordt er besloten over de fietsstraat?"

Antwoord Gert Drost, gemeente Veenendaal: "Dit weten we nog niet precies. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. We zijn bezig met een verkeerscirculatieplan en deze willen we ook laten aansluiten op dit plan. We willen dit Franse Gat breed delen. We gaan eenzelfde sessie doen en laten verschillende scenario's zien, net zoals vanavond. En pas daarna nemen we een besluit. Iedereen heeft verschillende belangen. Naar verwachting gaan we in april of mei hier de buurt mee in."*

** De gemeente Veenendaal heeft na afloop van deze bijeenkomst aangegeven, dit niet waar te kunnen maken. De gemeente geeft aan dat de participatie vanwege personele capaciteit waarschijnlijk in juni plaatsvindt, in plaats van in april/mei.*

[illegible]

WONINGBOUW 1C	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
MOGELYKHEID 1 Zuidelijk deel meer m ²	= 2 of 3 keuzes voor noord deel Te klein 3 hoog max Privacy Sav
MOGELYKHEID 2 Zuidelijk deel meer m ²	= 1 + 3 keuzes voor noord deel te klein 3 hoog max Privacy Sav
MOGELYKHEID 3 Zuidelijk deel meer m ²	= 1 + 3 keuzes voor noord deel te klein 3 hoog max Privacy Sav
ALGEMEEN	

WONINGBOUW 1A1 1B	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
MOGELYKHEID 1	- voordeel in de wijk door de hoogte - te hoog - past niet midden in de wijk - zonlicht - balkonsituatie? - Berlijnse muur effect
MOGELYKHEID 2	- te hoog - past niet in wijk (plan)
MOGELYKHEID 3	- te hoog - past niet midden in de wijk - Berlijnse muur effect
ALGEMEEN * groen in de wijk (geen kasjante en eiken)	- te hoog? hoogbouw aan rand van de wijk op een passende plek! - meer kleine woningen voor andere doelgroepen - geen sociale woningbouw - te veel mensen huisvesten op een relatief klein aantal m ²

Bijlage 2 – Parkeren

PARKEREN

1A1

PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
3B OPTIE 1 voorkeur ingang klaar katershoek	open parkeerplaatsen, el om optimaal te benutten
3B OPTIE 2	in en uit niet verder weg meer parkeer 'smoren' vanwege diesel rammel buigstraal
3C OPTIE 1 groen = bomen effect op compenseren van huisgevoelen beet toegang	
3C OPTIE 2 maakt 1 in en uitgang ingang naar op de Uitsloot	maar 1 toegang
ALGEMEEN - veiligheid - voorkomen hangende tip: trottoirs (verhoogd!) → veiligheid	

PARKEREN

1C

PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
3B OPTIE 1	Gee toegang tuss Sav Maak niet optimaal Niet afsluiten
3B OPTIE 2	Gee toegang tuss Sav Maak niet optimaal Niet afsluiten
3C OPTIE 1 p adler	Niet af eigen terrein overvloedig
3C OPTIE 2 Koffi	Niet afsluiten
ALGEMEEN 3A 8 8 3A 8 8	

Groep 1A Parkeren

pluspunten	minpunten
3B optie 1 afsluitbaar	
3B optie 2 afsluitbaar	Te dicht, verkeer naar weg
3C optie 1 Parkeren eigen terrein openbaar	
3C optie 2 Parkeren buiten is prima	
Overig / algemeen 3A combinatie van voor + achter parkeerders 3D prima, is nu ook al zo	

Groep 1A

Groep 1B Parkeren

pluspunten	minpunten
3B optie 1 afsluitbaar afgesloten	niet voldoende plek "Dit auto's komen er om weggevoerd te worden" alles moet erom heen staan afsluitbaar Bewaken
3B optie 2 afsluitbaar afgesloten	niet voldoende plek Lang de weg overeenkomst
3C optie 1 alle parkeerders afgesloten	niet voldoende plek Het laatste blok, ook de auto's kunnen eromheen rijden niet veilig, plus het is niet naar de afsluiting Bij 22 woningen, al helemaal niet mogelijk (Bij 10 auto's)
3C optie 2	
Overig / algemeen men wilt 1 uit naar parkeerplaatsen om wonende koopwoningen 3A 3D De min's sticht Parkeren weggevoerd omwonende? onveilig achterlaten af alst een fiets straat wordt is fiets	

Groep 1c Parkeren	
pluspunten	minpunten
3B optie 1 goede inrichting + parkeerplekken	-
3B optie 2	richting aanwijzen
3C optie 1	
3C optie 2	
meer parkeer door helling 7 schuin	
Overig / algemeen	parkeerhelfers kaart op crisscrossen verkeers op gras slechts plaats te zien.
3A	8
3D	- mis extra plaatsen - te dicht P ab of app. komen.

Groep 1D Parkeren	
pluspunten	minpunten
3B optie 1	Geel
3B optie 2	Dit is de 3e en de 4e rij
3C optie 1	Geel & groen
3C optie 2	
Overig / algemeen	Schuin parkeer in gebouwd is meer plek Parkeerhelfers kaart Dus beter → groen met uitwijzen Parkeerhelfers → crisscrossen is beter Helling
3A Achter parkeer	
3B Achter parkeer optie 1 in optie 13	aanwijzing rechtsom Achterom linksom Helling Helling

Groep 2A PARKEREN	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
3B OPTIE 1	
3B OPTIE 2	
3C OPTIE 1	
3C OPTIE 2	
ALGEMEEN/OVERIG	
3A Achter appartementen Een A-tek	Rechtsom geen rij
3D	Aanwijzing 1 parkeerplek voor rijen helling

Groep 2B PARKEREN	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
3B OPTIE 1 NIET AFSLUITBAAR minder groen → parkeerplek	
3B OPTIE 2 OPENBAAR TERREIN	
3C OPTIE 1 OPENBAAR TERREIN	
3C OPTIE 2 NIET AFSLUITBAAR	
ALGEMEEN/OVERIG P P P R/L 1/4	
3A GROENSTRAAT WEG BARESTE WEG VLOEGEN (Rangering)	
3D	

Groep 2C PARKEREN	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
3B OPTIE 1	
3B OPTIE 2	
3C OPTIE 1 ORTJAST NICOLAAS BEGISTT DOOR DE HUISGEENAREN WAN ME 5 00 T. HON HOUDEGRODTE VERBODEN ZIJNDE WELKE PARKEERPLAAS ACHTER HEBBEN IN 50A MET PARKEERBEELDEN	→
3C OPTIE 2 OPTIMALE PAKKING: LUCHTVERBODEN IS VERBODEN IN 105 - 108. De 100er is niet te gite ing achterom, op laden van karkassen mogelijkheid tot laden van meer producten	
ALGEMEEN/OVERIG nog 1000 is in onze punten te combineren	
3A parkeren achter de appartementen.	
3D	

Groep 2D PARKEREN	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
3B OPTIE 1 ① - ingang 1e kaler ② - ingang hooy	① alles van hand ② alles gratis & vrij Parkeren achter woningen aanpakken parkeren dus rust voor mensen/winkels Parkeren voor winkels anders verkeer door blauwe zone hebben zijn niet mooi/handig
3B OPTIE 2	→ liefst allebei! dus 2 inkomsten. Parkeren kan nuiss ook deels voor bezoekers achter nieuwbouw?
3C OPTIE 1	in tuin: afhankelijk van gr. ud tuin
3C OPTIE 2	
ALGEMEEN/OVERIG	
3A	
3D	

Bijlage 3 – Karakter in de wijk

- Geen betonblokken (8 x eens)
- Geen zwarte daken (4x eens, 3x oneens)
- Verkeersveiligheid
- Geen kermis qua kleurenpalet (4x eens)
- Geen hoogbouw vanwege karakter van de wijk (6x eens)
- Balkons van de appartementen veel te klein. Zorg dat er normaal gezeten kan worden (1x eens)
- Eengezinswoning goed indelen: woonkamer, keuken, beneden leefruimte (3x eens)
- Geen 4 of 5 bouwlagen (6x eens)
- Appartementen niet te blokkerig (4x eens)
- Een extra tussenronde toevoegen in het proces (8x eens)
- Tussenronde toevoegen (5x eens)
- Geen afgeschermdde parkeerplekken (2x eens)
- Inpandige balkons (4x eens)
- Voortuin met pergola (wel overdekt) (4x eens)
- Uniformiteit in de wijk tegen verdeeldheid (4x eens)
- Schuine kap (7x eens)
- Kleinere voortuinen, breedte van het huis 1.5 richting straat (2x eens)
- Max. 8 meter bouwhoogte (2 lagen met kap) (2x eens)
- Smalle en diepe woningen (3x eens)
- Ontsluiting tuinen mogelijk maken (2x eens)
- Meebeslissen indeling (4x eens)
- Indeling: keuken achter in de woning/zijkant, hoe het nu ook is (3x eens)
- Portretten afbeelden van straatnamen met airbrush paint (3x eens)
- Gevellijnen moeten aansluiten bij randbebouwing (1x eens)
- Kleurstelling behouden (1x eens)
- Uitzicht weg door flats (muur) (1x eens)
- Variatie in bebouwing (3x eens)
- Gebruik maken materialen uit de woning
- Gebruik maken van delen uit de woningen bovenlicht (3x eens)
- Geen behoud van het type woningen in de wijk alleen maar flats (karakter valt weg) (1x eens)
- Rode steen bij de gebouwen gebruiken (1x eens)
- Hoogbouw vernietigt 'dorps karakter' (3x eens)
- Behoud karakter (6x eens)
- Kolossale bouwstijl past niet in de wijk (2x eens)
- Geen voortuin. Tuin wordt rommeltje en creëert achter meer ruimte (3x eens)
- Pagina 2. Voordeur bij huis direct aan stoep (juist meer groen) (2x oneens)
- Appartement passen niet bij karakter
- Max 3 bouwlagen over de hele straat door de hele breedtemaat van 6 meter naar 4,5 meter te kunnen er 88 extra woningen gemaakt worden (6x eens)
- Geen privacy door hoogbouw (5x eens)
- Niet te hoog bouwen, veel variërende bouw maken, moet passen in de wijk (6x eens)
- Verkeersoverlast beton dorp (5x eens)
- Niet 1 rij van hetzelfde (3x eens)
- Grote ramen inpandige balkons (1x eens, 2x oneens)

- Houd het in de oude stijl en groen (2x eens)
- Het Franse Gat moet geen betonbak worden (4x eens)
- Appartementen passen niet bij karakter van de wijk door uitstekende balkons, geen voortuin.
- Geen donker steen.
- Extra winkels aan de oost kant van het plein
- Bij huizen Delftse stoep (bankje erin en kletsen met de buurvrouw) (1x eens, 1x oneens)
- Bij huizen kleine voortuin (3x eens, 2x oneens)
- Appartementen zijn wel erg hoog
- Hoogbouw niet hoger dan tweehoog
- Geen grote voortuinen (1x oneens)
- Geen platanen worden te hoog
- Delftse stoep + stenen bak voor groen (1x eens, 1x oneens)
- Geen pergola beeld wordt een rommeltje (2x eens)
- Geen wasrek (1x eens)
- Geen vrachtwagenverkeer door Klaas Katerstraat
- Vind het allemaal niet passen in de wijk
- Bredere toegangswegen
- Hoogbouw gelijk aan de gebouwen van de Aldi/ Jumbo (2x eens)
- Bloesembomen, genoeg bomen, extra honden uitlaatplaats
- Bomen in de Klaas Katerstraat behouden
- Voetbalveld of sportveld voor de jeugd (1x eens)
- Speelplekken voor kinderen, plekken voor jongeren
- Bomen!! Speelplekken voor kinderen aandacht aan de vogels
- Delftse stoep (1x oneens) Struiken in plaats van bomen
- Speelse goot-hoogte
- Meer groen (1x eens)
- Straten meandert zodat het geen racestraten worden
- Eenheid woningen (1x eens)
- Gevelindeling horizontaal, kleinere ramen, inpandige balkons
- Geen grote voortuinen
- Meer natuur, speel plekken (4x eens)
- Kapvorm met schuin dak
- Past in de wijk (1x eens) - zie afbeelding hieronder
- Dit is wat we willen! (1x eens) - zie afbeelding hieronder

HET KAN OOK ANDERS !!

OPTIE 4

Inleiding

Onderstaand een eerste aanzet voor een alternatieve uitwerking voor de stedenbouwkundige inrichting van Franse Gat (Zuid) deelplan 3.

Uitgangspunten

In deze optie gebruiken we de diepte van de percelen door de panden smaller en dieper te maken, zodat, in tegenstelling tot de opties 1,2 en 3, er volstaan kan worden met lagere woningen. In eerste aanleg volgen we in dit plan het aantal wooneenheden (173) zoals dat, tussen de Gemeente en Veevesters, is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst Franse Gat (Zuid). Kortweg SOK. Verder is het doel zoveel mogelijk aan te sluiten bij het huidige karakter van de Klaas Katerstraat, te weten rijtjeshuizen van twee verdiepingen met daarboven een zolder met pannendak. En tot slot houden we overal een maximale nokhoogte aan van 9 meter.

Globale uitwerking

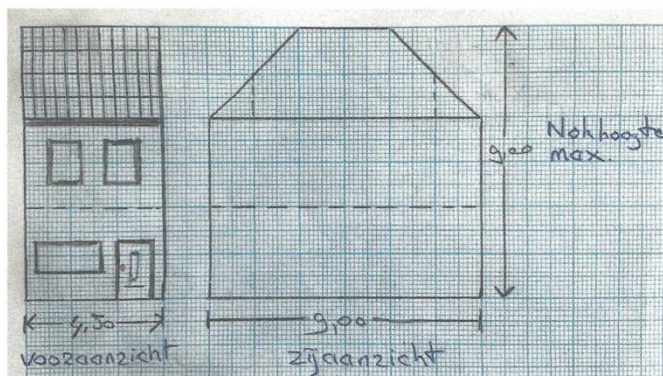
Tegenover het Bruïneplein, tussen de Hovystraat en de Bart Poesiatstraat staat nu een aaneengesloten rij van 8 woningen met een beukmaat van circa 6 meter en aan de kant van de Bart Poesiatstraat zit een zijtuin met een breedte van ruim 4 meter. Beschikbare lengte is dan ruim 52 meter. Hier kan dan een 3-laags appartementengebouw komen van 10 appartementen op een rij, met een beukmaat van 5. De diepte van de appartementen bepaalt dan het woonoppervlak, bij een diepte van 14 meter wordt dat circa 65 m².



Appartementengebouw (10 op een rij, 3 hoog) tegenover het Bruïneplein.

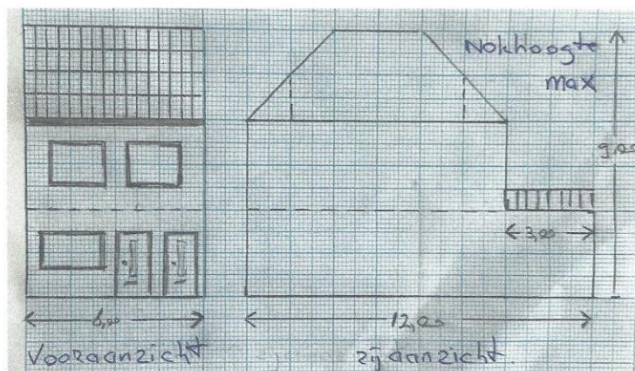
De rest van deelplan 3 zijn 87 woningen met een beukmaat van 6 meter. Deze zouden vervangen kunnen worden door (een mix van):

- **Smalle woningen**



Met een beukmaat van 4,5 meter kunnen op dezelfde straatlengte 4 smalle i.p.v. 3 huidige woningen worden gebouwd. En als deze woningen 9 meter diep worden dan is het woonoppervlak circa 95 m².

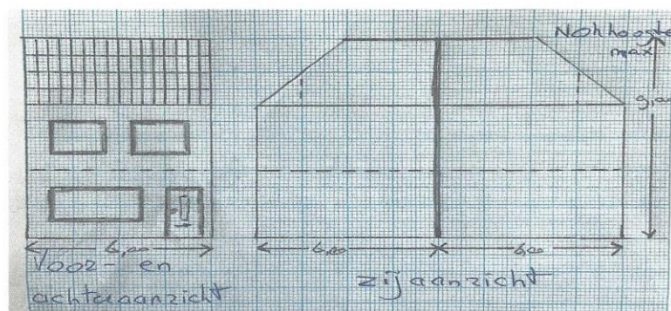
- **Beneden bovenwoningen**



Beukmaat 6 meter (voor extra deur) en diepte benedenwoning van 12 meter geeft een woonoppervlakte van circa 65 m². Voor de bovenwoning wordt door een balkon van 3 meter de woning 9 meter diep en dat geeft (incl de zolder) een woonoppervlakte van circa 85 m².

- **Schouder aan schouderwoningen.**

Dit is een wat lastiger in te passen variant omdat deze woningen een voortuin alsook een berging in die voortuin nodig hebben. Voor de diepte van die voortuin mag je wel zo'n 10 meter rekenen, waardoor het totale perceel voor twee "geschouderde" woningen uitkomt op circa 32 meter. Dat past bijvoorbeeld vanaf de noordelijke aansluiting van de Hovystraat op de Klaas Katerstraat.



Beukmaat aangehouden van 6 meter en ook een diepte van 6 meter. Dit geeft samen met de eerste verdieping en de zolder een totale woon-oppervlakte van circa 90 m²

Voorbeeld van een getalsmatige uitwerking

Soort	Aantal wooneenheden	Vervangt aantal huidige woningen
Appartement	30	8
Smalle woningen	40	30
Beneden bovenwoningen	74	37
Schouder aan schouder woningen	30	15
totaal	174	90

Deze uitwerking geeft 1 wooneenheid meer dan het aantal dat is opgenomen in de samenwerkings-overeenkomst tussen de Gemeente en Veenvesters. Het totaal aan huidige woningen is 95. Dat impliceert dat er een oningevulde breedte van 5 woningen overblijft (is zo'n 30 meter). Dit zou kunnen worden ingevuld door speelplekken, groen of parkeercoffers tussen enkele blokken in.

Slotopmerkingen

- Bij deze nogmaals benadrukt dat dit slechts een grove uitwerking is. En dat wij deze graag met een architect nader willen uitwerken, liefst met een onafhankelijke architect.
- De totale straatlengte, excl. De zijstraten, van de huidige huurwoningen lijkt groter te zijn dan het aantal woningen maal 6 meter. Dat betekent dat er nog meer ruimte straatlengte over is voor het vergroten van de ruimte tussen de blokken. Bruikbaar voor speelplekken, groen en/of parkeren.
- Veenvesters gebruikt in de uitwerking van de opties 1,2 en 3 een deel van diepte van de percelen a) voor voortuinen, b) voor het verbreden van de straat en c) voor toevoegen van groenstroken en parkeerstroken. Door dit achterwege te laten is er meer ruimte voor diepere woningen.
- In deze uitwerking komen we ook op het in de SOK overeengekomen aantal woningen. Dat wil niet zeggen dat wij het eens zijn met een verdichting van het aantal wooneenheden met 82%. Onze angst is dat dit gaat leiden tot minder verkeersveiligheid en nog meer parkeerdruk en dat als gevolg daarvan de sfeer in de wijk zal verslechteren. Wij zijn dan ook van mening dat deelplan 3 niet eerder mag worden vastgesteld dan dat ook het verkeersplan is uitgewerkt.
- Vorenstaande optimalere gebruikmaking van de perceelsdiepte van de bestaande woningen in het Franse Gat, biedt ook kansen voor het uitruilen van het aantal geplande woningen van deelplan 3 naar deelplan 2, door in deelplan 2 dezelfde slag te maken.

Veenendaal, 24 maart 2024

Bijlage 5 – Begeleidend schrijven huiswerk

Onderwerp: Huiswerk werkatelier het Franse Gat deelgebied 3 | woensdag 20 maart 2024

Beste <naam>,

U bent uitgenodigd om op woensdag 20 maart / maandag 25 maart deel te nemen aan het werkatelier voor het Franse Gat deelgebied 3. Deze bijeenkomst vindt plaats om 19.00 uur in Wijkcentrum Plein Zuid. We sturen u, zoals in de uitnodigingsbrief vermeld, huiswerk ter voorbereiding.

Vorbereiding

Het is belangrijk dat u deze documenten grondig doorneemt vóórafgaand aan het werkatelier. Bedenk en noteer alvast welke positieve en negatieve punten u ziet per thema. En wat volgens u de beste oplossingen zijn. Neem deze aantekeningen mee naar de bijeenkomst. Tijdens het werkatelier gaan we dieper in op het huiswerk en werken we samen aan de toekomst van uw wijk.

Huiswerk

Het huiswerk bestaat uit de onderstaande documenten:

- Invulformulier 'Karakter van de Wijk' en 'Parkeren'
Het karakter van de wijk wordt bepaald door architectuur, groen en parkeergelegenheid. Wat is belangrijk in het Franse Gat en moet terugkomen in nieuwe ontwikkelingen? Foto's helpen bij het identificeren van kenmerken voor het beeldkwaliteitsplan, hetzelfde geldt voor parkeergelegenheid.
- Poster met mogelijke opties voor de nieuwbouw
Dit bestand toont het startpunt voor de ontwikkeling voor deelgebied 3. Het laat de bestaande situatie zien en de randvoorwaarden waaraan het nieuwe stedenbouwkundig plan moet voldoen. Vervolgens zijn er 3 mogelijke invullingen die als voorzet dienen van de avond, verbeeld in 2d en 3d beelden.
- Video mogelijke invulling nieuwbouw optie 1
- Zonnestudie (1 poster en 4 mp4-bestanden)
De mp4-bestanden geven een beeld hoe de schaduw zal vallen in de verschillende jaargetijden. Het tijdstip van de schaduw vindt u rechtsonder.

Er ontbreken nog enkele documenten. Deze volgen later deze week.

Documenten downloaden

Via [deze link](#) kunt u het huiswerk downloaden. Wanneer u problemen ondervindt met het open van de documenten neem dan contact met ons op via telefoonnummer 0318 - 55 79 58.

Vragen over het huiswerk

Op woensdag 13 maart tussen 15.00 - 17.00 uur zijn medewerkers van Veenvesters in het wijkhuis aan de W.C. Beeremansstraat 2 aanwezig om vragen over het huiswerk te beantwoorden.

We kijken ernaar uit om samen met u aan de slag te gaan op 20 maart / 25 maart!