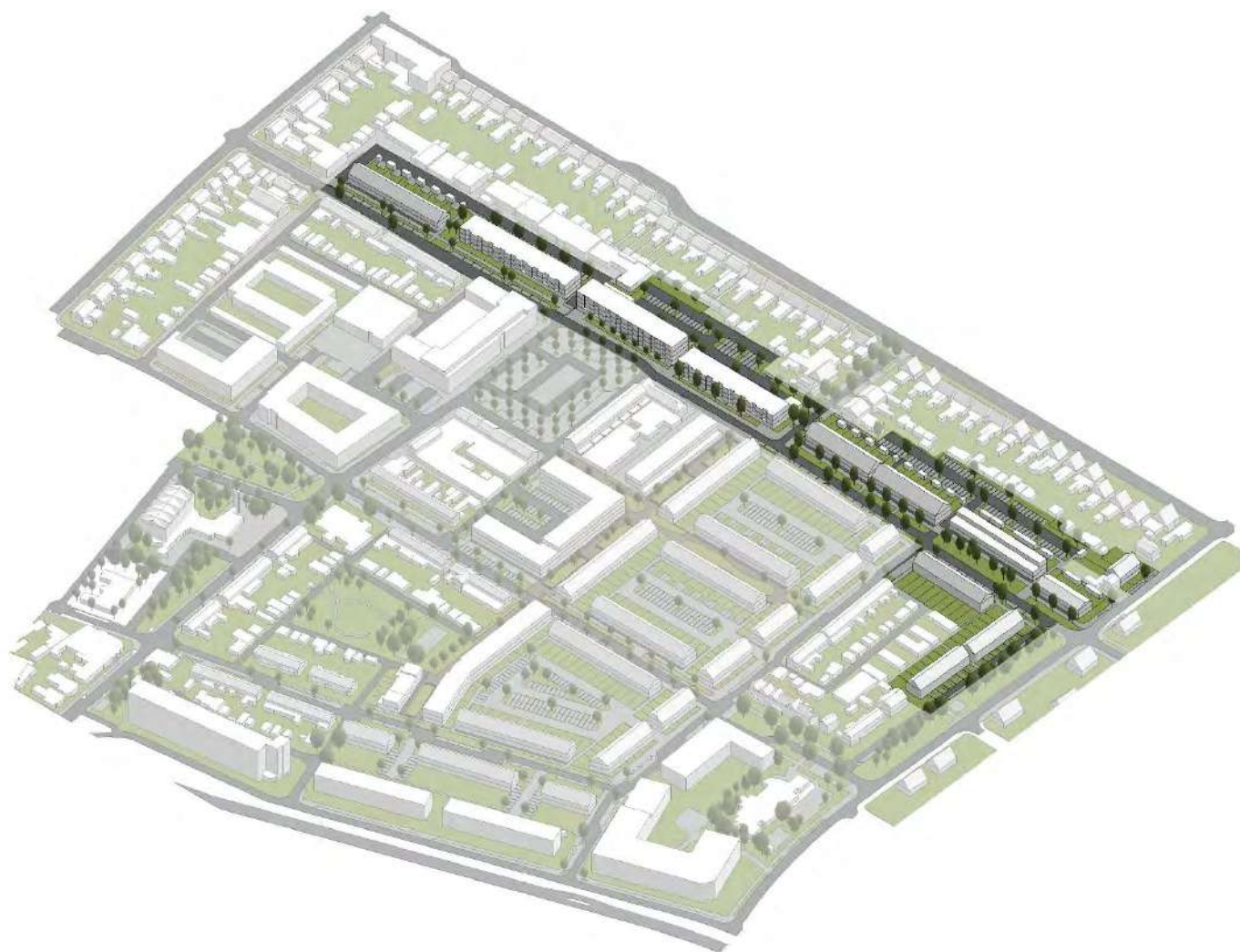




Participatieverslag

Participatieproces, deelgebied 3,
Franse Gat Zuid
Oktober 2024

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Participatie.....	5
Participatiepartner.....	5
Kick-off (Fasterclass)	5
Feedback op de participatieaanpak	6
Gespreksronde 1: startbijeenkomsten	6
Gespreksronde 2: het werkatelier	9
Gespreksronde 3: straatgesprekken.....	11

Bijlagen 13

Bijlage 1 Bewoners en ondernemers binnen de participatiecirkel	13
Bijlage 2 Overzicht van betrokken experts	14
Bijlage 3 Feedback participatieaanpak.....	15
Bijlage 4 Terugblik op traject tot participatieplan.....	23
Bijlage 5 Het participatieplan	26
Bijlage 6 Belangenoverzicht	39
Bijlage 7 Hoofddtekst projectpagina	40
Bijlage 8 Uitnodiging gespreksronde 1.....	46
Bijlage 9 Toelichting op randvoorwaarden en kaders	47
Bijlage 10 Overzicht aanwezigen per bijeenkomst.....	49
Bijlage 11 Invulformulier	51
Bijlage 12 Notulen startbijeenkomsten	53
Bijlage 13 Overzicht zorgen en aandachtspunten Het Franse Gat deelgebied 3.....	77
Bijlage 14 Infographic invulformulieren	87
Bijlage 15 Veelgestelde vragen	88
Bijlage 16 Video en animatie.....	99

Bijlage 17 Aanmeldformulier werkatelier	100
Bijlage 18 Uitnodiging werkatelier	101
Bijlage 19 Uitnodiging (extra) werkatelier	103
Bijlage 20 Afwijzing werkatelier buiten participatiecirkel	105
Bijlage 21 Huiswerk werkatelier mail	106
Bijlage 22 Huiswerk werkatelier bestanden.....	108
Bijlage 23 Notulen werkateliers 20 maart en 25 maart 2024.....	133
Bijlage 24 Nieuwsbrief nummer 1 – februari 2024	152
Bijlage 25 Nieuwsbrief nummer 2 – april 2024	156
Bijlage 26 E-mailuitnodiging bijeenkomst 18 juni 2024	158
Bijlage 27 Begeleidende e-mail uitnodiging bijeenkomst 18 juni 2024	159
Bijlage 28 Toelichting keuzes in stedenbouwkundig plan.....	160
Bijlage 29 Uitnodiging straatgesprekken.....	184
Bijlage 30 Informatieborden KAW bij de straatgesprekken.....	186
Bijlage 31 Samenvatting straatgesprekken 21 en 22 juni 2024	193
Bijlage 32 Beantwoording brief toelichting ‘optie 4’	196

Inleiding

In het Franse Gat is het prettig wonen. De meeste mensen willen hier dan ook graag blijven wonen. Toch is de bouwkundige staat van veel van deze naoorlogse woningen niet meer zo goed en kost het onevenredig veel om de woningen te verduurzamen. In Deelplan Zuid worden daarom de komende jaren de woningen vervangen door nieuwbouw. Dit gebeurt grofweg in het gebied tussen het Doctor Slotemaker de Bruïneplein en de Meester Doctor Schokkingstraat, en tussen de Meester Heemskerkstraat en de Klaas Katerstraat, vanaf de Patrimoniumlaan tot aan de Doctor de Visserstraat.

Na vaststelling van de gebiedsvisie van het Franse Gat in 2020 is deze visie nader uitgewerkt en zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden tot stand gekomen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden geven de kaders op hoofdlijnen voor de nadere toekomstige invulling van de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de vernieuwing van deelplan Zuid. Het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3 moet passen binnen deze kaders. Het plan wordt in de zomer van 2024 afgerond en daarna door B&W van de gemeente Veenendaal vastgesteld.

Participatie bewoners en ondernemers

Veenvesters en de gemeente Veenendaal vinden het belangrijk dat het opstellen van het stedenbouwkundig plan in samenwerking met de omgeving gebeurt. Het doel is om, samen met de bewoners en ondernemers, tot een duurzame en veilige leefomgeving te komen. Om hen zo veel mogelijk te betrekken bij de planvorming zijn er informatiebijeenkomsten en werkateliers georganiseerd. In het stedenbouwkundigplan is daarom zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de input van bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden uit de directe omgeving. Op verzoek van de gemeenteraad wordt participatie uitgevoerd op trede 3 van de participatieladder. Dat betekent dat bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden actief betrokken zijn, in gesprek zijn geweest met Veenvesters en met eigen voorstellen en adviezen konden komen. De uiteindelijke beslissing ligt bij gemeente Veenendaal en Veenvesters. *Alle documentatie is te vinden in de bijlagen.*

Participatie

Bij het vernieuwen van het Franse Gat deelgebied 3 haalden we ideeën en wensen bij bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden op. Ook gingen we samen aan de slag met het maken van een schetsontwerp. Het doorlopen van een zorgvuldig participatieproces met de omgeving biedt gelegenheid om bewoners actief te betrekken en vergroot ook de kans op draagvlak voor het eindresultaat.

Participatiepartner

Een zorgvuldig participatieproces vraagt om een zorgvuldige aanpak en afstemming van de kaders. Veenvesters heeft daarom gekozen voor professionele ondersteuning van communicatieadviesbureau SIR Communicatie. Dit bureau is geselecteerd vanwege hun vaste methodiek, het Relevant Gesprek®, die goed aansluit bij de werkwijze van de gemeente Veenendaal. Bij de keuze van het bureau en de toepassing van het Relevant Gesprek® heeft Veenvesters enkele actieve bewoners van het Franse Gat en vertegenwoordigers van de gemeente betrokken.

Binnen deze methodiek is gekozen voor de volgende bijeenkomsten en activiteiten:

- Kick-off (Fasterclass): samen de participatieaanpak bespreken op 30 oktober 2023;
- Gespreksronde 1: startbijeenkomsten op 23, 25 januari en 26 februari 2024;
- Gespreksronde 2: werkateliers op 20 en 25 maart 2024;
- Gespreksronde 3: straatgesprekken op 21 en 22 juni 2024.

Kick-off (Fasterclass)

Het participatietraject startte op 30 oktober 2023 met een Fasterclass. Tijdens deze bijeenkomst spraken we met vertegenwoordigers van Veenvesters, gemeente Veenendaal en zes betrokken buurtbewoners. We bespraken de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de participatieaanpak. Met de methodiek van het Relevant Gesprek® hebben we vragen beantwoord zoals: waarom ga je in gesprek en waarover? Maar ook met wie je het gesprek aangaat en welke gespreksvormen en technieken je kiest. Tijdens het beantwoorden van de vragen hebben we ook de ruimte voor inbreng beoordeeld en besproken of dit aansluit bij de wensen van bewoners en de gemeenteraad.

Nancy Verkooijen (SIR Communicatie en participatie) en Anniek Stoker (COMcept) hebben aan de hand van de input een participatieaanpak gemaakt. De participatieaanpak richt zich op de huidige bewoners van deelgebied 3 en de ondernemers en bewoners die direct te maken krijgen met (de uitvoering van) het plan. Totaal betreft dat zo'n 360 adressen, hierna genoemd de participatiecirkel (zie bijlage 1).

De bewoners die deelnamen aan de Fasterclass ontvingen 16 november 2023 het uitgewerkte concept-participatieplan met de mogelijkheid om hier schriftelijk op te reageren (zie bijlage 3).

Deze reacties zijn verwerkt, waarna het participatieplan op 21 december 2023 is voorgelegd aan de gezamenlijke Stuurgroep Franse Gat van gemeente Veenendaal en Veenvesters (zie bijlage 5).



Feedback op de participatieaanpak

De 6 bewoners die deelnamen aan de Fasterclass kregen de uitnodiging om op 11 december 2023 met Veenvesters en SIR terug te kijken op het traject om gezamenlijk tot een participatieaanpak te komen. Twee deelnemers hebben hier gebruik van gemaakt. Zij stemden niet in met het participatieplan. Van het overleg is een verslag gemaakt dat aan de twee deelnemers is voorgelegd en door hen is aangevuld.

Gespreksronde 1: startbijeenkomsten

Met drie startbijeenkomsten op 23 januari, 25 januari en 26 februari zijn we een volgende (participatie)fase ingegaan. Tijdens deze avonden werd duidelijk aangegeven wat inwoners, ondernemers en andere betrokkenen konden verwachten tijdens deze fase, namelijk meedenken en bijdragen aan het ontwerp van het nieuwe deelgebied 3. Het doel van de startbijeenkomsten was alle betrokkenen informeren en het ophalen van zorgen en aandachtspunten. Tijdens deze avonden toonden we een animatievideo waarin we toelichting gaven over het participatieproces. Deze video staat ook op de projectpagina.

Drie startbijeenkomsten

In totaal hebben zo'n 360 adressen binnen de participatiecirkel een uitnodiging per post ontvangen. Aanmelden was ook mogelijk via de website van Veenvesters. De bijeenkomsten waren inhoudelijk gelijk aan elkaar.

Datum bijeenkomst	Doelgroep	Aantal aanwezigen
23 januari 2024	Bewoners Savornin Lohmanstraat en Nicolaas Beetsstraat	33
25 januari 2024	Sessie 1: Ondernemers en overige omwonenden	36
	Sessie 2: Huurders van deelgebied 3 een gedeelte van deelgebied 2	47
*26 februari 2024	Huurders, omwonenden en ondernemers (hele participatiecirkel)	32

**Omdat de uitnodigingen van de bijeenkomst op 23 en 25 januari niet tijdig bezorgd zijn heeft Veenvesters besloten een extra bijeenkomst te organiseren. Zo kreeg iedereen binnen de participatiecirkel de kans mee te denken.*

Informerende, vragen stellen en het delen van wensen

Alle avonden werden begeleid door gespreksleider Marcel van Dijk. Als onafhankelijk gespreksleider heeft hij veel ervaring met het begeleiden van dergelijke bijeenkomsten.

De avonden startten met het tonen van een animatievideo waarin het participatietraject werd toegelicht. Aansluitend interviewde Marcel drie 'experts', te noemen: Pieter Akkermans, (programmamanager Het Franse Gat van Veenvesters), Meryl Mangnoesing (architect bij KAW Architecten) en Gert Drost (projectmanager bij gemeente Veenendaal). Zo zijn vanuit verschillende hoeken de uitgangsplannen voor vernieuwing van het Franse Gat toegelicht. De aanwezigen kregen aansluitend de ruimte om vragen te stellen en zorgen te delen. Na het interview gingen medewerkers van Veenvesters in gesprek met de aanwezigen. Met als hoofdvraag: wat vindt u belangrijk en wat zijn uw zorgen? Op een invulformulier konden de aandachtspunten beschreven worden, eventueel samen met een medewerker van Veenvesters. Het invulformulier was ook via de website van Veenvesters te downloaden en op te halen in het Wijkhuis, hierdoor kregen ook de mensen die niet aanwezig waren tijdens de bijeenkomsten de kans hun mening te geven.

Veenvesters heeft vooraf de leden van de gemeenteraad uitgenodigd om als toehoorder aanwezig te zijn op deze bijeenkomsten. Van dit aanbod is gebruik gemaakt door (schaduw)raadsleden van ProVeenendaal, CDA, SGP en ChristenUnie.

Oproep om deel te nemen aan het werkatelier

Tijdens de startbijeenkomsten konden bewoners en ondernemers uit de participatiecirkel van 360 adressen zich aanmelden voor deelname aan gespreksronde 2: het werkatelier. Aanmelding was ook mogelijk via een online aanmeldformulier. Voor alle deelnemers van gespreksronde 1 was een toelichting op de randvoorwaarden en kaders beschikbaar, zowel tijdens de bijeenkomsten als online op de projectpagina www.fransegatvernieuwt.nl.

Binnen enkele weken werden de notulen van de startbijeenkomsten, de resultaten van de invulformulieren, veelgestelde vragen en een sfeerimpressie gepubliceerd op de website.



Gespreksronde 2: het werkatelier

Tijdens het werkatelier gingen bewoners en ondernemers gezamenlijk aan de slag. Van tevoren is aangekondigd dat het maximale aantal deelnemers 40 was. Zo nodig zou een notaris door middel van een loting bepalen wie mocht deelnemen, vooral onder de oververtegenwoordigde doelgroepen en straten, om een evenwichtige afspiegeling van deelnemers te waarborgen. Na het ontvangen van 55 aanmeldingen besloot Veenvesters een extra werkatelier te organiseren zodat uitloting van deelnemers niet nodig was. Hierdoor konden alle geïnteresseerden deelnemen en hun stem laten horen. De extra aanmeldingen kwamen uit diverse doelgroepen en straten.

Uiteindelijk waren 41 van de 55 aangemelde deelnemers aanwezig bij de twee werkateliers. Beide werkateliers waren inhoudelijk gelijk aan elkaar.

Vorbereiden op het werkatelier

De deelnemers hebben zich voorbereid op het werkatelier door het ontvangen huiswerk te bestuderen. Het huiswerk bestond onder andere uit een zonnestudie en drie schetsontwerpen van mogelijke varianten voor woningbouw en parkeren. In deze mogelijke varianten was de inbreng van de deelnemers in de eerste participatieronde verwerkt.

Samen aan de slag

Deelnemers gingen met elkaar en onder begeleiding van de architecten in kleine groepen in gesprek. Groep 1 besprak eerst het thema 'woningbouw', groep 2 'parkeren en het karakter van de wijk'. Halverwege de avond wisselden de groepen van thema. De werkateliers werden begeleid door gesprekleiders Marcel van Dijk en Simone Willers. Aan de hand van de mogelijke varianten en parkeeroplossingen gingen de deelnemers in kleine groepen met elkaar in gesprek. In een grote maquette van het plan konden de verschillende mogelijkheden zichtbaar gemaakt worden. De appartementen en eengezinswoningen stonden als losse blokjes in de maquette, door ze te verplaatsen werd goed zichtbaar wat het effect was van de aanpassingen in het plan. Tijdens de sessies werd er intensief gediscussieerd en dieper ingegaan op wat belangrijk is bij de ontwikkeling van de buurt. In kleine groepjes werden positieve en negatieve punten per onderdeel gepresenteerd. Bij het thema 'karakter in de wijk' noteerden deelnemers hun wensen en bezwaren op post-its.

Medewerkers van KAW Architecten, gemeente Veenendaal, Veens Welzijn en Veenvesters waren aanwezig om de groepjes te begeleiden en vragen te beantwoorden. Het was waardevol en mooi om te zien dat de bewoners van het Franse Gat staan voor wat belangrijk is in hun wijk.



Terugkoppeling aan de deelnemers van de werkateliers

De deelnemers aan de werkateliers zijn op 18 juni 2024 opnieuw uitgenodigd voor de presentatie van het stedenbouwkundig plan. Veenvesters heeft gekozen om deze extra stap aan het proces toe te voegen om de groep die op voorhand actief heeft meegedacht, de kans te geven het plan als eerste in te zien. Het plan is getoond en er is toegelicht waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Er was gelegenheid om vragen en opmerkingen te plaatsen.

Gespreksronde 3: straatgesprekken

Op vrijdag 21 en zaterdag 22 juni 2024 vonden er in Franse Gat Zuid straatgesprekken plaats. Medewerkers van Veenvesters, de gemeente Veenendaal, Veens Welzijn en KAW trokken de wijk in om met bewoners te praten over het stedenbouwkundig plan van deelgebied 3. In totaal spraken we deze twee dagen op 6 plekken met zo'n 80 bewoners.



Uitnodiging

Bewoners en ondernemers die direct te maken krijgen met (de uitvoering) van het plan ontvingen persoonlijk een uitnodiging voor de straatgesprekken. Raadsleden waren uitgenodigd op beide dagen om als toehoorder aanwezig te zijn. Eén schaduwraadslid maakte hier op zaterdag 22 juni gebruik van. Overige geïnteresseerden waren zaterdag 22 juni uitgenodigd voor het algemene informatiemoment bij het Wijkhuis. Via [een nieuwsbericht](#) op fransegatvernieuwt.nl en via een aankondiging in de Franse Gat BouwApp informeerden we mensen over dit moment.

In gesprek

Tijdens de straatgesprekken werden bewoners hartelijk ontvangen en kregen zij een kop koffie of thee aangeboden. Met behulp van presentatieborden deelden we het plan en gaven we toelichting. Toelichting op de reacties van het stedenbouwkundig plan zijn te vinden in bijlage 28. Ook was er ruimte voor reacties op het plan en het stellen van vragen.

Reacties tijdens straatgesprekken

De reacties waren voor het grootste deel positief. Veel bewoners begrijpen dat vernieuwing nodig is en gaven aan het een mooi en passend plan te vinden. Ook hoorden we diverse keren dat er tijdens het participatieproces goed is geluisterd en dat de inbreng goed afgewogen en verwerkt is. Diverse mensen vinden de bebouwing aan de Klaas Katerstraat voldoende gedifferentieerd en passend in het Franse Gat.

Negatieve reacties waren er ook. Met name de 4 bouwlagen van het appartementengebouw aan het Dr. Slotemaker de Bruijneplein is voor een aantal bewoners van De Savornin Lohmanstraat een teleurstelling en zijn het daarmee oneens. Zij vinden dat de bouwhoogte overal maximaal 3 lagen moet worden, zoals ze hadden voorgesteld met een eigen voorstel ('optie 4'). Ook werden er zorgen uitgesproken die al vaker genoemd zijn en die niet door het stedenbouwkundig plan weggenomen worden. Voorbeelden hiervan zijn: het terugbouwen van meer woningen leidt tot extra verkeer; hoe blijft het veilig op de openbare parkeerplaatsen achter de appartementen; werkt de fietsstraat wel en verandert de sfeer in de wijk niet te veel. Een stedenbouwkundig plan geeft geen zekerheden op deze punten; dat zit veel meer in de latere uitwerking van de bouwplannen en aanvullende maatregelen zoals een verkeerscirculatieplan.

Een aantal huurders had vooral andere vragen over hun huursituatie. Ze willen graag weten op welke plekken ze kunnen terugkeren in de wijk, hoe het urgentieproces verloopt en vooral

wanneer er wat gaat gebeuren. Deze uitkomsten helpen om te bepalen of zij nu nog willen investeren in het opknappen en onderhouden van hun woning. De eengezinswoningen die teruggebouwd worden, zijn vergelijkbaar met de nieuwbouwwoningen aan de Mr. Heemskerkstraat. Diverse huurders gaven aan deze woningen klein te vinden en minder goed ingedeeld. Ook zijn er diverse huurders juist wel enthousiast over deze nieuwe woningen. Ze gaven aan deze prachtig te vinden en waarderen het dat deze energieneutraal en goed geïsoleerd zijn. Sommige huurders hebben nu een grote achtertuin en vinden het erg dat ze deze kwijtraken, omdat de tuinen van de nieuwbouw minder diep zijn. Sommige huurders willen terugkeren naar een appartement.

Bijlagen

Bijlage 1 | Bewoners en ondernemers binnen de participatiecirkel

De participatiecirkel bestaat uit ongeveer 360 adressen. Deze bewoners en ondernemers krijgen direct te maken met de uitvoering van het plan en kregen daarom de mogelijkheid deel te nemen aan de verschillende bijeenkomsten.

Omwonenden	Huurders Veenvesters	Ondernemers
Patrimoniumlaan 47-71	Klaas Katerstraat 5-139 en 38-96	Hovystraat 7-39
Klaas Katerstraat 1-3A en 2-36	Bart Poesiatstraat 1-4	Winkeliers S. de Bruïneplein 1-15, 23-31
S. de Bruïneplein 1A-13A en 23A-31A	Dr. de Visserstraat 6-10, 14-36	S. de Bruïnestraat 2, 20
S. de Bruïnestraat 1, 5-9 en 4a-18d		
W.C. Beeremansstraat 1A		
Nicolaas Beetsstraat 1-7 en 2-6		
De Savornin Lohmanstraat 2D -2 I en 2-100 en 102-160		
Dr. de Visserstraat 1-29 en 2, 4, 12 en 38-48		

Bijlage 2 | Overzicht van betrokken experts

Organisatie	Naam	Verantwoordelijkheid
Brinkdorp Advies	Marcel van Dijk	Gespreksleider
COMcept	Anniek Stoker	Communicatieadviseur
COMcept	Florine Groustra	Communicatieadviseur
COMcept	Joyce Nuesink	Communicatieadviseur
COMcept	Simone Willers	Communicatieadviseur / gespreksleider
Gemeente Veenendaal	Bart van Steeg	Wijkmanager Franse Gat
Gemeente Veenendaal	Gert Drost	Projectmanager
Gemeente Veenendaal	Kirsten Meij	Communicatieadviseur
Gemeente Veenendaal	Paul van Sorge	Adviseur Stedenbouw
KAW architecten	Anne Ebbenhorst	Architect
KAW architecten	Meryl Mangnoesing	Architect
Veens Welzijn	Erwin Pastoor	Wijkcoach
Veens Welzijn	Lorraine van der Kuij	Wijkcoach
Veenvesters	Bernie Kater	Wijkregisseur Franse Gat
Veenvesters	Josine Vernooij	Communicatieadviseur vastgoedprojecten
Veenvesters	Julia Huvers	Trainee sociaal programma management
Veenvesters	Marion van de Mortel	Vastgoedontwikkelaar
Veenvesters	Pieter Akkermans	Programmamanager Franse Gat
Veenvesters	Walter de Vette	Assetmanager
Veenvesters	Yolanda van Soest	Consulent sociaal beheer en bewonersbegeleiding
SIR Communicatie	Nancy Verkooijen	Participatieadviseur

Bijlage 3 | Feedback participatieaanpak

Van: Nancy Verkooijen

Verzonden: donderdag 16 november 2023 08:50

Onderwerp: Concept participatieaanpak Stedenbouwkundigplan deelgebied 3, Franse Gat Zuid

Beste mensen,

Zoals beloofd ontvangen jullie bij deze de concept participatieaanpak voor het Stedenbouwkundigplan deelgebied 3, Franse Gat Zuid. Een aanpak gebaseerd op jullie input in combinatie met onze (praktijk) ervaring. Wij hebben er met veel plezier aan gewerkt en zijn van mening dat deze aanpak, binnen de ruimte die er is, een mooie afspiegeling is van de wensen en behoefte die we tijdens de sessie opgehaald hebben. En dat dit tot een mooie samenwerking leidt, om te komen tot een Stedenbouwkundigplan voor deelgebied 3 van het Franse Gat.

We zijn heel benieuwd naar jullie reactie. Zouden jullie uiterlijk 23 november voor 12.00 uur willen reageren naar zowel Anniek als naar mij? Mocht je vragen hebben, dan kun je natuurlijk ook mailen of bellen. Op verzoek in de bijlage ook de presentatie die we gebruikt hebben tijdens de sessie.

Hoe nu verder?

1. Nadat wij alle reacties ontvangen hebben, passen we de aanpak indien nodig en mogelijk aan.
2. Zoals jullie begrijpen is, afhankelijk van de reacties, waarschijnlijk niet mogelijk om elke individuele opmerking te verwerken. Soms omdat er verschillende belangen/perspectieven zijn die we moeten afwegen en soms omdat de (participatie) ruimte/tijd er niet is. We zullen, bij het toesturen van het definitieve stuk, proberen zoveel mogelijk te motiveren waarom we wel of niet de aanpassingen hebben doorgevoerd.
3. De definitieve aanpak mailen we jullie ter informatie en zal door Veenvesters ook openbaar gemaakt worden. Dit zal ca. twee weken na de 23ste zijn.
4. Begin volgend jaar starten we met de uitvoer van dit plan.

Veel leesplezier en we zijn nieuwsgierig naar jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

Nancy Verkooijen

Reactie 1

Datum: 19 november 2023

Onderwerp: Re: Concept participatieaanpak Stedenbouwkundigplan deelgebied 3, Franse Gat Zuid

Hoi Nancy en Anniek,

Bedankt voor de heldere documenten mbt de participatieproces deelgebied 3 Franse gat zuid.

Ik heb een paar opmerkingen/vragen over het document Participatieaanpak.

- Hierbij is naar mijn idee de nummering van hoofdstukken en paragrafen niet helemaal correct waardoor het niet helemaal duidelijk is.
- Bij de publieksgroepen 2.2 bedrijven/ondernemers wordt er gesproken over 4 ondernemers van Hovystraat en Bruïnestraat/plein. Alleen al aan het Bruïnestraat en plein zijn er al 14/15 en dan komen de ondernemers van de Hovystraat er nog bij.
- In ontwerpfase 1 benoemen jullie dat het belang groot is van het toelichten van de kaders tav de verschillende thema's (wonen, parkeren en karakter vd wijk) en ook waar er wel en niet over geparticipeerd mag worden. Ik had dat eigenlijk al in deze beschrijving verwacht. Maar begrijp hieruit dat dit pas op de eerste participatie bijeenkomst gedeeld en toegelicht gaat worden. Wat is de reden daarvan?

Verder vind ik de uitwerking van de fasterclass zeer duidelijk en naar mijn idee ook zoals we het met elkaar hebben doorlopen.

Duidelijk dat er wordt toegelicht wie welke rol heeft gedurende de participatie en dan bedoel ik de opsomming meeweten, meedenken, meebeslissen etc. Dit geeft dan als het goed is duidelijkheid. En zoals werd aangegeven kan je het ook niet iedereen naar de zin maken soms is het ook gewoon zoals het is.

Bedankt voor jullie zorgvuldige uitleg en prettige samenwerking.

Vriendelijke groet.

Reactie 2

Datum: 22 november 2023

Onderwerp: Re: Concept participatieaanpak Stedenbouwkundigplan deelgebied 3, Franse Gat Zuid

Beste Nancy en Anniek,

Zoals aangegeven in een eerder mail aan Nancy vind ik het heel vervelend en ook niet professioneel dat er geen verslag is gemaakt van de fasterclassbijeenkomst op 30 oktober jl. Ik herken in de concept participatie aanpak namelijk weinig van wat op 30 oktober is besproken, en had dat gevoel graag willen checken met het verslag. Maar, helaas kan dat niet.

Verder vind ik het jammer dat de toezending is geïndividualiseerd. Hierdoor zullen de diverse aanwezigen niet op de hoogte zijn van de verschillende reacties. Openheid en transparantie zijn hiermee niet gediend en dat zou wel moeten. Graag vraag ik jullie om de verschillende reacties rond te sturen. Ik heb bijna alle mailadressen van de mensen die bij de fasterclass aanwezig

waren kunnen achterhalen (alleen niet die van Paul van Sorge) en die mensen ga ik in de cc van deze mail meenemen. Ik zou het op prijs stellen als de anderen dat ook doen.

Opmerkingen bij de inleidende pagina's

Zoals aangegeven herken ik in de concept aanpak weinig van hetgeen op 30 oktober aan de orde is geweest. Ik zie nergens een verwijzing naar onze inbreng tijdens de fasterclass. Jullie hebben ons toen met name uitleg gegeven van de werkwijze/structuur die jullie in overleg met Veenvesters hebben gekozen, te weten de methodiek Relevant Gesprek. De begrippen die daarbij een rol spelen zijn toen toegelicht en de aanwezige huurders en omwonenden is gevraagd naar hun beleving bij die begrippen. Ook is er toen een eerste aanzet gegeven om af te bakenen wie wel en wie niet als belanghebbende kan worden aangemerkt. Ik vind het echt veel te ver gaan om daarmee te kunnen stellen dat deze concept participatieaanpak "in cocreatie" is gemaakt met een vertegenwoordiging van inwoners". Niet alleen de term "cocreatie" is onterecht ook de term "vertegenwoordiging" is niet juist. In ieder geval geldt dat voor mij, ik, en volgens mij de anderen ook, zit daar op persoonlijke titel en ben niet gekozen en/of aangewezen door anderen uit mijn straat. Ik wil daarom dat zowel de onderste zin in het linkerdeel van pagina 2 wordt aangepast en ook mijn naam in het gearceerde deel van pagina 2 wordt weggehaald omdat mijn aandeel in de totstandkoming van dit concept verwaarloosbaar is. Tekenend daarbij is dat op de voorpagina alleen verwijzingen (logo's) staan naar Veenvesters en SIR.

Onderaan pagina 2 staat dat de gebiedsvisie in 2018-2020 tot stand is gekomen met participatie van **veel** wijkbewoners. En begin pagina 3 dat er een grote wijkbijeenkomst met informatiemarkt is gehouden waarop bewoners konden reageren op eerste uitwerkingen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Ik heb daar een hele andere beleving bij. De bijeenkomsten zijn steeds (bewust?) klein gehouden en bij de informatiemarkt werd steeds gezegd dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden slechts maximumposities zijn die waarschijnlijk niet volledig benut gaan worden. Onduidelijkheid troef dus en wat hier staat suggereert het tegenovergestelde. En ook dat zou ik graag aangepast zien. Ik zou van Veenvesters wel een overzicht willen zien van welke bijeenkomsten zijn gehouden en waar en wanneer, hoeveel personen/doelgroepen daarbij aanwezig waren, hoe zij waren uitgenodigd.

Wat ik ook nog kwijt wil is dat ik het een hele slechte zaak vind dat jullie (SIR) alleen bij Veenvesters hebben opgehaald wat hier in het Franse Gat speelt. En ik vraag mij af wat jullie weten van wat er allemaal gespeeld heeft rond de vaststelling van het bestemmingsplan van deelplan 1 en 2. En om daar een goed beeld van te krijgen zijn afzonderlijke gesprekken met huurders en omwonenden noodzakelijk. En daarvoor is het nog niet te laat. Laten jullie dat achterwege dan is SIR wat mij betreft niet onafhankelijk en verworpen tot spreekbuis van Veenvesters.

Over het conceptplan

Op pagina 3 gaat de meeste tekst over stappen waar niet over geparticipeerd kan worden en hoe zal worden geëvalueerd. Pas op pagina 4 begint het enigszins concreet te worden en ik denk dat als je het zo presenteert je de meeste lezers al kwijt bent. Dus begin met een heel korte inleiding en meld alleen zaken waarover de participatie gaat en neem een aantal bijlagen op waarin je zaken nader uitwerkt, zoals hoe de aanpak tot stand is gekomen en welke fases allemaal doorlopen worden voordat gebouwd gaat worden, e.d.

En schrijf alsjeblieft in een taal die de doelgroep aanspreekt. Heb het bijvoorbeeld over inspraak i.p.v. over participatie. De kop van hoofdstuk 2 is prima, maar direct de eerste alinea al is wollig, mist puntigheid en heeft geen schrijfstijl die aansluit bij de taal van huurders/omwonenden.

En als we het niet over de stijl maar over de inhoud hebben dan heb ik nog de volgende opmerkingen:

Met betrekking tot punt 2.1:

Niet “De participatievraag”, maar “Waarover in gesprek”;

Voorafgaand aan gespreksronde 1 moet volgens mij nog een informatieronde worden gehouden.

Een ronde waarin wordt aangegeven wanneer, waar en waarover de participatiegesprekken zullen gaan, maar wel met vermelding van de kaders en de verwachte impact die die kaders zullen hebben. Denk aan:

Aantal woningen (nu en straks);

Gevolgen van de toename van het aantal woningen voor bijvoorbeeld de bouwhoogte (bv “zal gemiddeld circa ...m hoog worden”), of de parkeerruimte (bv “zal circa 1 parkeerplek per woning worden”);

In ieder geval voldoende informatie zodat er een redelijk beeld is van de plannen en de speelruimte en dat daarmee de mensen worden getriggerd om aan te schuiven bij het participatieproces.

Ik zou graag zien dat er wel nog een participatievraag komt nadat op basis van gespreksronde twee, een, wat mij betreft, voorlopige definitieve keuze is gemaakt. En dat daarbij gemotiveerd wordt uitgelegd waarom bepaalde opties niet of juist wel zijn gekozen en dat met vraag en antwoordrondjes ten eerste begrip wordt gezocht voor de gemaakte keuzen, en dat het niet op voorhand wordt uitgesloten dat die sessie leidt tot enige aanpassing.

En ook zou ik graag vermeld zien wie betrokken worden bij die definitieve keuze.

Met betrekking tot punt 2.2:

Niet “De publieksgroepen”, maar “Met wie in gesprek”

Korte inleiding waarin gesteld wordt dat belanghebbenden worden gevraagd om mee te denken en aangeven wie die belanghebbenden zijn.

Wat mij betreft zijn alleen bewoners/bedrijven/ondernemers van het gebied zelf en van de directe omgeving belanghebbend, alle overig genoemde groepen niet.

Mensen die verderop in het Franse Gat wonen niet, die zijn “slechts” belanghebbende als het over verkeer gaat, dus niet voor wat betreft de plannen voor deelplan 3;

Potentiële kopers of in hun plaats makelaars en/of woningmarktadviseurs zijn ook geen belanghebbenden. Mij wordt toch ook geen stem gegeven om mee te denken hoe de toekomstige woningen in Groenpoort (in Veenendaal Oost) er uit moeten gaan zien.

Ook bezoekers en gebruikers zijn geen belanghebbenden.

Wel is het goed om via www.fransegatvernieuwt.nl en/of krant en/of lokale radio of tv informatie over de plannen te verstrekken. Maar vergeet de oudere, minder digitale belanghebbenden niet, die lezen vaak alleen maar “papieren uitleg”. Dus rapporteer ook per post.

Met betrekking tot hoofdstuk 3:

Hier wordt eerst met het overzicht van pagina 7 en 8 en daarna met de tekst op pagina 9 hetzelfde gezegd als onder 2.1 alleen op een andere manier en/of met een nadere uitwerking.

Wat mij betreft, rekening houden met de algemene opmerkingen die ik eerder heb gemaakt over vereenvoudiging en weglaten van overbodige stukken, samenvoegen met 2.1 en er één verhaal van maken. Wellicht wel aardig om het (aangepaste) schema als bijlage op te nemen.

Tot slot nog twee punten:

Welke rol zien jullie voor ons (Gerard, Renate, Andrea, Ina, Reinder en mij) in dit proces? Komen er nog bijeenkomsten waarin we betrokken worden bij de verdere invulling?

We hebben er het al heel vaak over gehad maar kunnen jullie aangeven wanneer de kaders en randvoorwaarden die Veenvesters en de Gemeente willen gaan hanteren aan ons worden medegedeeld. Want die zijn cruciaal en vormen het startpunt van de participatie.

Met vriendelijke groet,

PS: Dit verhaal komt misschien wat negatief of wantrouwend over, besef dan dat er een voortraject (discussies rond deelplan 1 en 2) is geweest en dat de gebeurtenissen van toen het vertrouwen in Veeenvesters, het Gemeentebestuur, en een groot deel van de Raad zwaar op de proef hebben gesteld en dat dat vertrouwen daardoor aan het begin van de besprekingen zeer broos was. We zijn met hoop op herstel van vertrouwen in dit proces gestapt, maar de invulling tot nu heeft daar helaas nog niet voor gezorgd. En dat vind ik een droeve constatering en hoop op een kentering.

Reactie 3

Datum: 21 november 2023

Onderwerp: Re: Concept participatieaanpak Stedenbouwkundigplan deelgebied 3, Franse Gat Zuid

Beste Nancy,

Bedankt voor het duidelijke participatieverslag.
Echter heb ik geen op of aanmerkingen.

Hoop dan ook dat de ontvangen reacties goed zullen zijn!

Met vriendelijke groet,

Bewoner deelplan 3 klaas katerstraat

Reactie 4

Van: Paul van Sorge

Datum: 22 november 2023

Onderwerp: Re: Concept participatieaanpak Stedenbouwkundigplan deelgebied 3, Franse Gat Zuid

Beste Fastclass betrokkenen,

Ik vind het een prima aanpak. Het is vooral aan Veeenvesters (en gemeente) om de kaders en uitgangspunten helder te hebben. Zodat duidelijk is waar nog beweegruimte is.

Ik vraag me wel af of “karakter van de wijk” wel een goed onderwerp is voor die participatie. Dit is wel heel groot en heel open. Door de nieuwbouw veranderd de wijk; oude woningen worden gesloopt en er komen nieuwe woningen. De participatie heeft betrekking op deelgebied 3.

Wat mij betreft zijn de thema's “woningbouw en parkeren” in deel gebied 3.

Reactie 5

Datum: 23 november 2023

Onderwerp: Concept participatieaanpak SIR Stedenbouwkundigplan deelgebied 3, Franse Gat Zuid

Urgent: High

Hallo Nancy en Anniek,

Dank voor onderstaande mail.

Voor de bijeenkomst startte hebben wij uitgesproken welke verwachtingen wij hadden; persoonlijk en naar elkaar toe. Vertrouwen/ duidelijkheid/ gehoord worden waren de belangrijkste pijlers. Met die punten in het achterhoofd wil ik graag een paar opmerkingen/ vragen inbrengen.

1. Wij zijn op 30 oktober bij elkaar gekomen. Maandag 16 nov ontvangen wij een concept pva. Jullie geven aan dat wij een week de tijd krijgen om te reageren. Jullie geven aan zelf, na ontvangst van onze stukken, circa 2 weken later te zullen reageren! Wat is de reden dat wij niet dezelfde tijd krijgen als jullie om stukken in te lezen en erop te reageren? Mijn verzoek is dan ook om ons ook 2 weken de tijd te geven en hiermee dus onze reactietijd te verplaatsen van 23/11/2023 naar 30/11/2023 om 12:00 uur. * dit item is ook meermaals in de (mislukte) participatie van deelplan 1 en 2 als feedback meegegeven aan Veenvesters/ Gemeente. Welke reactietijd krijgen wij tov jullie? Zijn we hierin gelijke of anders?
2. Aan het begin van de vergadering iop 30/10 is er (expliciet) gevraagd of er notulen gemaakt zouden worden. Daar werd toen bevestigend op geantwoord. Met de aanwezigheid van 3 communicatieadviseurs zou dat wel gebord worden, werd ons toegezegd. Bij navraag de afgelopen periode blijkt dat er geen notulen gemaakt zijn. "Alleen rijpe/ groene opmerkingen door elkaar", is de reactie. Even check. Hoe borgen jullie dan alle input van de bewoners, die juist aanwezig zijn geweest/ uitgenodigd om hun stem te laten horen/ mee te denken en feedback te geven? Ik ben zelf uit de meeting gestapt met de wetenschap dat ik naderhand de notulen terug kon lezen. Ook hebben wij expliciet benoemd dat wij geen vertegenwoordigers van de wijk/ bewoners zijn. Met deze notulen kunnen ook zij meelesen/ begrijpen wat er gedaan/ gekozen en besproken is. Ik zie graag dat de belofte voor notulen nagekomen wordt. Ik hoor graag wanneer dat lukt en als dat niet lukt waarom dit niet lukt maar wel beloofd is?
3. Tevens heb ik nog een andere belangrijke vraag. Ik zie deze niet terugkomen in de notulen (ontbreken) of in het plan van aanpak. Ik refereer even naar pagina 2 en de uitspraak van de gemeenteraad. "Veenvesters, belanghebbenden en de gemeente Veenendaal vinden het belangrijk dat het opstellen van het stedenbouwkundigplan in samenspel gebeurt. In een motie heeft de gemeenteraad van de gemeente Veenendaal aangegeven dat participatie voor het opstellen van dit plan op trede 3 (verdiepen/adviseren) plaatsvindt"

Deze uitspraak is gedaan door de gemeenteraad met een volle tribune van ruim 100 belanghebbende/ belangstellende/ teleurgestelde inwoners.

Deze uitspraak is gedaan nadat ong 80 belanghebbende/ teleurgestelde inwoners een zienswijze hadden ingediend bij de gemeente.

Deze uitspraak is gedaan omdat o.a de participatie in deelplan 1 en 2 slecht/ niet zorgvuldig/ niet naar wens van de inwoners is verlopen.

Er is een keuze gemaakt om in deelplan 3, voor veel inwoners FG een cruciale fase in deze wijk, een organisatie in handen te nemen die expertise heeft op gebied van participatie.

In de voorfase mochten wij meekijken welke organisaties daarbij pasten. O.a SIR en van Nimwegen werden uitgenodigd voor een pitch. Welke stappen wij gemist hadden in het vorige deelplan (1+2) waren belangrijk om nu wel terug te zien.

Van Nimwegen had voor een x aantal de voorkeur gekregen (leken neutraler in de wedstrijd te stappen/ meer oog te hebben voor de geschiedenis van het startpunt).

Veenvesters en gemeente besloten anders. Neemt niet weg dat de ruimte voor onze emoties/ de slagen die gemist zijn niet ter tafel mogen worden gebracht. Enfin, dat kwam ook terug in jullie presentatie en wel op pagina 22.

Zonder bouwsteen relatie kan je niet verder bouwen naar het proces en inhoud. Een geleerd psychiater ontwikkelde de Kubler-Ross Curve, te gebruiken bij rouw en life changing moments.

<https://boomstrategie.nl/model/inzicht-in-emoties-met-de-kubler-ross-change-curve>

Belangrijk is, om überhaupt verder te kunnen, ruimte moet komen voor de emoties. Zo ook in het participatieproces van FG. Ik voel en zie het nergens in terugkomen. Niet in de fasterclas, niet op papier, niet in de contacten die er zijn geweest/ gepland worden. Dit terwijl het, zoals jullie het in je presentatie benoemd hebben, wel een belangrijke bouwsteen is. Hoe en wanneer gaan jullie dit borgen? Dmv welke interventies?

Het is goed om te blijven benoemen dat wij genodigden zijn geweest op jullie avond maar wij vertegenwoordigen niemand. We zijn als individu aanwezig geweest en zijn niet verantwoordelijk voor deze terugkoppeling naar de achterban.

Hoe kunnen zij meedenken? Hoe kunnen zij het gevoel krijgen dat ze gehoord worden? Hoe kunnen zij, hetgeen eerder niet goed is gegaan, kenbaar maken voor een beter participatieproces in deelplan 3?

Een voorbeeld: de dag nadat wij bij jullie geweest waren kwam een huurder 3x aan mijn deur. Ik was 2x niet thuis en bij de 3e keer begon huurder een heel relaas. Dat huurder via via heeft gehoord dat er helemaal niet gesloopt gaat worden in de klaas kater straat. Met stralende ogen vertelde huurder dat hij dan misschien toch nog in zijn huis en tuin kon blijven. En als het nu weer niet klopt, ga ik wel met een slaapzak bij veenvesters voor de deur liggen. Dit zijn NIET de mensen die een zienswijze hebben ingediend. Dit zijn mensen die ook nooit (genoeg of via maatwerk) meegenomen zijn. Of het wel oneens zijn maar niets durven te zeggen omdat ze bang zijn voor het vervolg (afhankelijk van veenvesters voor woning).

Enfin, nog genoeg werk aan de winkel. Ik zie graag reactie op bovenstaande punten.

Inhoudelijk kom ik dus nog voor 30/11/23 12:00 uur nog terug op uw gestuurde pva en de feedback daarop.

Nog een vriendelijk verzoek. Zouden jullie in het vervolg, voor de openheid en transparantie, de mails naar allen willen sturen? Zodat wij ook inzicht hebben in de reacties van anderen?

Ook dit is in deelplan 1+2 veelvuldig gedaan en hierop hebben wij ook meermaals feedback gegeven. Als we samen willen werken zullen we ook deze openheid moeten bieden toch?

Vriendelijke groeten.

Reactie 6

Datum: 23 november 2023

Onderwerp: Re: Concept participatieaanpak Stedenbouwkundigplan deelgebied 3, Franse Gat Zuid

Hoi Nancy en Anniek,

Hierbij mijn reactie. Ik heb niet veel op- en aanmerkingen. Meer een aantal typo's en een paar opmerkingen.

Groet.

Bijlage 4 | Verslag: Terugblik op traject tot participatieplan

Bijeenkomst Het Franse Gat deelgebied 3; toelichting participatieaanpak

Datum: Maandag 11 december 2023

Locatie: Veenvesters

Aanwezig: Pieter Akkermans (Veenvesters), Nancy Verkooijen (SIR), Deelnemer 1, Deelnemer 2 en Anniek Stoker (COMcept/verslaglegging)

Welkom

Nancy heet de aanwezigen welkom

Agenda

Geen vaste agenda voor vanavond. We gaan met elkaar in gesprek en pakken de ruimte om vragen te stellen.

Gesprek

Hieronder staat een samenvatting van ieders standpunt en/of besproken onderwerpen.

Deelnemer 1

Deelnemer 1 geeft aan moeite te hebben met hoe het proces tot nu toe verloopt en voelt wantrouwen. Hij mist in dit proces aandacht voor het voortraject. Daardoor lijkt zijn rol van betrokkene vooral raadgevend te zijn. Hij vindt dat er ook participatie moet plaatsvinden op de initiatief- en ontwerpfase. Ook mist hij inhoudelijke reacties op vragen.

Deelnemer 1 herkent zich niet in het plan van aanpak dat geschreven is naar aanleiding van de fasterclass over het participatieproces. Dat geeft hem het gevoel er vooral te zitten omdat er formeel een participatietraject moet worden opgestart (motie gemeenteraad), maar dat hij hierin niets te vertellen heeft.

Ook wil deelnemer 1 graag de randvoorwaarden en kaders voor het bouwplan krijgen. Het wekt achterdocht dat Veenvesters deze niet deelt.

Op de vraag of deelnemer 1 wil accepteren dat de plannen zijn vastgesteld zegt hij ja. Met als kanttekening dat hij het er niet mee eens is dat er niet meer gesproken kan worden over aantallen en maximale hoogtes. Hij snapt dat er meer woningen moeten worden gebouwd, ook in deelgebied 3. Maar hij heeft nu het gevoel dat alles al vastligt. Terwijl hij denkt dat er ook andere mogelijkheden zijn om meer te bouwen, zonder af te doen aan het karakter van de wijk (bijvoorbeeld door smallere huizen te bouwen). Volgens hem heeft Pieter ooit gezegd dat wat er in deelgebied 2 in aantallen (woningen) afgaat er in deelgebied 3 bijkomt. *(Pieter bestrijdt dit)*

Voor deelnemer 1 speelt veel meer de angst voor sociale verloedering in de wijk. Minder de angst voor de hoogbouw. Terwijl voor de meeste wijkbewoners de pijn het meest zit in de hoogte waarop gebouwd gaat worden.

Over de eerste gespreksronde in het participatietraject zegt deelnemer 1: 'zonder daar een tekening o.i.d. bij te hebben zullen de gesprekken erg algemeen blijven, daar komen de mensen niet voor. Probeer de gesprekken niet te open op te zetten. Geef richting, geen blanco formulier. Probeer het enquête-achtig te doen.'

Op de vraag van Pieter of deelnemer 1 blij is met deze avond geeft deelnemer 1 aan het fijn te vinden om aan te kunnen geven dat hij zich niet herkent in het plan. Hij hoopt dat de komende stappen op een zo onafhankelijk mogelijke manier gaan plaatsvinden.

Deelnemer 2

Deelnemer 2 geeft aan zich belazerd te voelen. De indruk is gewekt dat er bij deelgebied 3 ruimte is voor participatie en dat blijkt volgens hem toch niet zo te zijn.

Ook is er volgens deelnemer 2 geen participatie mogelijk geweest op de gebiedsvisie. Bewoners werden op de hoogte gesteld. Maar er was geen participatie.

Volgens Reinder heeft de wethouder aangegeven dat er geschoven kan worden met 50 woningen van deelgebied 2 naar 3 en vice versa. *(Pieter bestrijdt dit)*

Op de vraag van Pieter of deelnemer 2 blij is met deze avond geeft hij aan het ook nu weer teleurstellend te vinden. Hij vindt het belangrijk dat men dit weet bij Veenvesters. Het voelt nog steeds niet alsof het op een eerlijke manier gaat. Niet zoals de wethouder volgens deelnemer 2 beloofd heeft dat het zou gaan. Dit gesprek heeft wat hem betreft niet veel toegevoegd. Hij is benieuwd wat er gebeurt nu twee mensen hebben aangegeven zich niet te kunnen vinden in de plannen.

Pieter Akkermans

Pieter geeft aan dat het goed is om met elkaar bepaalde zaken uit te spreken.

Hij geeft aan dat de opdracht voor SIR is om binnen de vastgestelde kaders participatie mogelijk te maken. De vastgestelde kaders voor het bouwplan staan daarbij niet ter discussie.

Volgens Pieter heeft het traject om tot een gebiedsvisie te komen meerdere jaren geduurd en heeft hier wel degelijk participatie plaatsgevonden op de hoofdlijnen van deze visie.

Dit is in de gemeenteraad vastgesteld.

Pieter geeft aan dat betrokkenen moeten accepteren dat er vastgestelde voorwaarden en kaders zijn, anders komen we nooit tot een participatietraject. In het participatietraject gaan we met elkaar in gesprek en willen we liefst tot een gezamenlijk bewonersadvies komen. De uiteindelijke keuzes liggen bij Veenvesters.

Pieter geeft aan de randvoorwaarden en kaders zeker te willen delen, maar dat deze nog 'publieksvriendelijk en begrijpelijk' worden gemaakt. Deze worden dan gebruikt als vetrekpunt en niet meer om over in discussie te gaan.

Volgens Pieter is het karakter van de wijk een belangrijk uitgangspunt in het participatietraject. Een rode draad, we moeten mensen bevragen of ze dat nog terugzien in de plannen.

Volgens Pieter is de functie van inwoners betrekken bij dit voortraject ook om te horen waar we over na moeten denken. Niet om het 100% met elkaar eens te zijn over het plan.

Nancy Verkooijen

Nancy vindt het vervelend dat deelnemer 1 en deelnemer 2 teleurgesteld zijn in het tot nu toe

gelopen traject.

Blijkbaar is bij de eerste bijeenkomst van een andere basis uitgegaan. SIR ging er vanuit dat helder was dat de initiatief- en ontwerpfase afgesloten zijn, terwijl deelnemer 1 en deelnemer 2 dachten dat hier nog op geparticipeerd kon worden. Het startpunt van het plan is daarmee anders.

Dit is een leerpunt voor een volgende keer. Bij de eerste bijeenkomst hadden we nog duidelijker moeten zeggen waar zitten we hier nu voor? Wat zijn de kaders?

In gespreksronde 1 krijgt iedereen dezelfde solide basis. Daarbij moet helder gemaakt worden waarover wel of niet geparticipeerd kan worden. Helderheid hierover is belangrijk.

Over de discussie over waarom oudere versies van het participatieplan niet meer gedeeld zijn geeft Nancy aan dat dit leidt tot verwarring. Dat wat gestuurd wordt, wordt dan aangenomen voor waar. Maar die versie klopt niet (meer).

Nancy geeft aan dat we mogen accepteren dat we het op bepaalde punten niet eens worden, waaronder het participatieplan.

Dit gaat ook op andere momenten zo zijn. Je gaat nooit 100% consensus krijgen.

Afsluiting

Deelnemer 1 en Deelnemer 2 worden bedankt voor hun inzet en de tijd en moeite die hij erin hebben gestoken.

Bijlage 5 | Het participatieplan

De kaders en uitgangspunten van het participatietraject zijn vastgesteld in de participatieaanpak (SIR Communicatie). Er is gebruik gemaakt van de methodiek van het Relevant Gesprek®.

In de participatieaanpak zijn de projectfasen leidend. In onderstaand overzicht zetten we per projectfase uiteen waarom we in gesprek willen, met wie we in gesprek willen en welke rol de gesprekspartners krijgen. Daarnaast doen we suggesties voor mogelijk in te zetten gespreksvormen.

Participatieaanpak

Stedenbouwkundig plan deelgebied 3, Franse Gat Zuid



communicatie
& participatie

1. Waarom in gesprek?

1.1 De opgave & aanleiding

In het Franse Gat is het prettig wonen. De meeste mensen willen hier dan ook graag blijven wonen. Toch is de bouwkundige staat van veel van deze naoorlogse woningen niet meer goed en is het niet haalbaar om de woningen te verduurzamen. In het deelgebied Zuid worden daarom de komende jaren de woningen vervangen door nieuwbouw. Het gaat grofweg over het gebied tussen het Bruïneplein en de Meester Doctor Schokkingstraat en tussen de Meester Heemskerkstraat en de Klaas Katerstraat, vanaf de Patrimoniumlaan tot aan de Doctor de Visserstraat.

Nadat in 2020 de gebiedsvisie voor het Franse Gat is vastgesteld, is de visie verder uitgewerkt tot de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden geven op hoofdlijnen invulling aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk en de vernieuwing van het deelgebied Zuid. Voor deelgebied 3 Franse Gat Zuid*₁ moet met de stedenbouwkundige randvoorwaarden in het achterhoofd nog een stedenbouwkundig plan*₂ worden opgesteld.

Opstellen participatieaanpak

Veenvesters, belanghebbenden en de gemeente Veenendaal vinden het belangrijk dat het opstellen van het stedenbouwkundig plan in samenspel gebeurt.

In een motie heeft de gemeenteraad van de gemeente Veenendaal aangegeven dat participatie voor het opstellen van dit plan op trede 3 (verdiepen/adviseren) plaatsvindt.

Deze participatieaanpak om te komen tot het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen met inbreng van medewerkers van Veenvesters, de gemeente Veenendaal, huurders en kopers uit deelgebied 3 Franse Gat Zuid. De aanpak is gebaseerd op het 'Veens Stappenplan Participatie' uit de participatienota 'Samen maken we de stad'.

*₁ Deelgebied 3: Klaas Katerstraat overige blokken en Dr. de Visserstraat nu 95 woningen – sloop en start nieuwbouw in periode 2025 – 2029

*₂ "Het Stedenbouwkundig plan is een ontwerp-tekening voor het hele gebied, waarin is aangegeven waar bebouwing komt en hoe de ruimte verder gebruikt wordt. In het ontwerp is dus ook aangegeven waar de tuinen, bomen en groenstroken, parkeerplaatsen, wegen en trottoirs komen. Van de woongebouwen is aangegeven hoe hoog ze worden en waar de ingang zit. Het Stedenbouwkundig plan geeft een goed beeld van wat er komen gaat. Het is de richtlijn voor de bouwplannen die

daarna gemaakt worden. Op basis van het Stedenbouwkundig Plan wordt in een Omgevingsplan juridisch vastgelegd wat waar gebouwd mag worden, hoe hoog, etc."

Maken van de participatieaanpak

Deze participatieaanpak is het resultaat van een Relevant Gesprek© sessie. Deze organiseerden we op 30 oktober 2023. Samen gaven we invulling aan het participatietraject voor het tot stand komen van het Stedenbouwkundig plan deelgebied 3 Franse Gat Zuid. Aanwezig waren:

Huurders Klaas Katerstraat 2x (waarvan 1 tevens lid van de bewonerscommissie Franse Gat)

Wijkregisseur Veenvesters

Stedenbouwkundige gemeente Veenendaal

Communicatieadviseur gemeente Veenendaal

Eigenaren/bewoners De Savornin Lohmanstraat 4x

Communicatieadviseur Veenvesters

Programmamanager Het Franse Gat Veenvesters

Tijdens de Relevant Gesprek© sessies doorliepen we verschillende vragen om te komen tot een participatieaanpak. Daarbij maakten we gebruik van de methode Relevant Gesprek®.

Tijdens de sessie en bij het beoordelen van de aanpak waren er verschillende perspectieven, belangen en meningen. Voor dit plan is een zorgvuldige afweging gemaakt. Niet alle deelnemers zullen zich 100% herkennen en het eens zijn met deze aanpak.

1.2 De projectfasen

De fasen van het project hebben invloed op het participatieproces. Bij de vernieuwing van deelgebied 3 Franse Gat Zuid onderscheiden we de volgende fase:

Initiatieffase

In de initiatieffase is de ambitie voor de vernieuwing van het Franse Gat inclusief deelgebied 3 Franse Gat Zuid bepaald. Het eindresultaat van deze fase was een gebiedsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 17-09-2020). De Gebiedsvisie is in 2018-2020 met participatie van wijkbewoners tot stand gekomen, maar hierbij ging het over de algemene aanpak van de wijk en nog niet over de plannen per deelgebied.

Definitiefase

Ook deze fase is afgerond. Het eindresultaat van deze fase zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het woningbouwprogramma, die de gemeente en Veenvesters zijn overeengekomen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden is een document waarin op veel punten, eisen zijn vastgelegd waar de verdere plannen aan moeten voldoen. Zo is vastgelegd welke delen van het gebied wel en niet mogen worden bebouwd met woningen en is de maximale hoogte van die woningen vastgelegd. Het woningprogramma geeft inzicht in het aantal woningen, uitgesplitst naar woningtype.

In deze fase is een wijkbijeenkomst met informatiemarkt gehouden, waarop bewoners konden reageren op eerste uitwerkingen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Ontwerpfase I, gebiedsniveau

In ontwerpfase I wordt er samen met betrokkenen toegewerkt naar een stedenbouwkundig plan. De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan zijn beschreven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het woningbouwprogramma uit de definitiefase. Het is in deze fase belangrijk dat de verschillende publieksgroepen goed op de hoogte zijn van de randvoorwaarden en de kaders.

Evaluatiefase I

Na ontwerpfase I kijken we intern, maar ook met extern betrokken terug op het (participatie)proces. Wat kunnen we uit deze fase leren/meenemen in de rest van het traject en toekomstige participatieprocessen? Het eindresultaat is een analyse van de participatie uit Ontwerpfase I.

Ontwerpfase II, gebouwniveau

In deze fase wordt het stedenbouwkundig plan vertaald naar een concreet en uitgewerkt beeld van de toekomstige en functionele situatie in deelgebied 3 met als eindresultaat een bouwplan voor de aanvraag van een bouwvergunning. In deze fase vindt geen participatie met de omgeving plaats. Uiteraard worden de verschillende publieksgroepen wel geïnformeerd.

Voorbereiding- & realisatiefase

Als de bouwvergunning rond is, volgen de voorbereiding- & realisatiefase. Ook hier vindt geen participatie plaats maar worden betrokkenen wel geïnformeerd over de voorbereiding en de realisatie.

Evaluatiefase II

Nadat de vernieuwing van deelgebied 3 Franse Gat Zuid is afgerond, is het aan te raden om het gehele proces, inclusief participatie, samen met betrokkenen te evalueren. Wat ging er goed en wat kan er bij een volgend project beter. Omdat deze fase nog ver in de toekomst ligt, is besloten de participatie uit deze fase niet uit te werken in deze aanpak.

1.3 Focus van het participatieplan

Deze participatieaanpak richt zich op de ontwerpfase I en evaluatiefase I. In de aanpak beschrijven we waarom we in gesprek gaan, waarover, met wie en vanuit welke afzender en tot slot op welke manier we dit gaan doen.

2. Met wie, waarover in gesprek?

Het uitgangspunt is dat een participatiegesprek relevant is voor de deelnemers. We bepalen dus met wie we, waarover in gesprek willen. Het onderwerp formuleren we in de vorm van een participatievraag. Voor iedere vraag betrekken we verschillende publieksgroepen en we geven ze per fase een andere rol/betrokkenheid.

2.1. De participatievraag

De participatievraag is de vraag die we aan het einde van het participatieproces beantwoord willen hebben. We formuleren specifieke participatievragen per projectfase of gespreksronde per projectfase en één hoofdvraag voor het gehele participatieproces.

De hoofdvraag luidt als volgt: Denkt u mee over het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3, zodat dit bijdraagt aan een toekomstbestendige wijk, waar het prettig, wonen, werken en samenleven is met behoud van eigen identiteit en karakter?

Om deze hoofdvraag te kunnen beantwoorden, formuleren we in ontwerpfase I een drietal gespreksronden met ieder een eigen participatievraag.

Ontwerpfase I

Vernieuwing en herstructurering van een gebied kan over verschillende thema's gaan. Op basis van de stedenbouwkundige voorwaarden zijn de volgende thema's benoemd waarover de publieksgroep adviseert:

- Woningbouw
- Parkeren
- Karakter van de wijk

Het thema "verkeer" ontbreekt in deze opsomming omdat dit thema door de gemeente Veenendaal voor de hele wijk ter participatie wordt voorgelegd met een Verkeerscirculatieplan. Het stedenbouwkundig plan bepaalt alleen welke ruimte er is voor verkeer, niet hoe die gebruikt en gereguleerd gaat worden.

Gemeente Veenendaal en Veenvesters stemmen met elkaar af om de participatie over het verkeerscirculatieplan in dezelfde tijdsperiode als dit participatieproces te laten plaatsvinden.

Gespreksronde 1, inventariseren

Voordat we werkelijk in gesprek kunnen over de benoemde thema's, is het belangrijk dat de publieksgroepen kennis hebben over en inzicht hebben in de thema's en de daarbij behorende randvoorwaarden en kaders. De participatievraag horende bij dit onderdeel is dan ook: Heeft u nog vragen over de (scope) thema's, de randvoorwaarden of kaders van de verschillende thema's?

Na de inhoudelijke toelichting inventariseren we de ideeën/uitdagingen/zorgen die de verschillende publieksgroepen zien bij de verschillende thema's. De participatievraag die we daarbij stellen is: Welke ideeën/zorgen of uitdagingen ziet u bij de vernieuwing van deelgebied 3 Franse Gat Zuid op de thema's woningbouw, parkeren en karakter van de wijk?

Gespreksronde 2, oplossingen

De participatievraag in deze gespreksronde luidt: Op basis van uw ideeën/zorgen en uitdagingen (zoals opgehaald in de vorige gespreksronde) hebben we diverse oplossingen uitgewerkt. Welke uitwerking levert volgens u de beste bijdrage aan oplossingen voor de genoemde zorgen? Of heeft u zelf (binnen de gestelde kaders en voorwaarden) nog andere oplossingen voor de thema's woningbouw, parkeren en karakter van de wijk?

Deze gespreksronde is gericht op het vinden van oplossingen voor de door de publieksgroepen, gemeente en Veenvesters genoemde ideeën, zorgen en uitdagingen.

Gespreksronde 3, definitief plan

In de laatste gespreksronde presenteren we het definitieve stedenbouwkundig plan en lichten we de gemaakte keuzes toe. In deze laatste ronde hebben we geen participatievraag. Uiteraard is het wel mogelijk om verdiepende vragen te stellen.

Evaluatiefase I

Aan het einde van ontwerpfase I ligt er een definitief stedenbouwkundig plan. Tot stand gekomen in samenwerking met de verschillende publieksgroepen. Voordat de volgende stap gezet wordt stellen we de publieksgroepen de volgende vragen: Wat ging er goed in de participatie in de Ontwerpfase I en wat kan er de volgende keer beter?

2.2 De publieksgroepen

De vernieuwing van deelgebied 3 Franse Gat Zuid is voor verschillende publieksgroepen van belang. Zij ervaren de effecten ervan en/of oefenen invloed uit. Daarom is het belangrijk om de publieksgroepen goed mee te nemen in het proces. De perspectieven en belangen van de publieksgroepen kunnen op elkaar aansluiten, maar kunnen ook van elkaar verschillen. Denk hierbij aan huurders,

kopers, jongeren, senioren, ondernemers etc.

Belangrijk dus om zoveel mogelijk perspectieven te betrekken. Dit helpt bij het afwegen van belangen en daarmee het nemen van weloverwogen besluiten.

Er zijn verschillende manieren om je publiek te betrekken. De gekozen gespreksvorm of manier van samenwerken is afhankelijk van het doel.

We onderscheiden vier verschillende participatievormen in Veenendaal:

1. Informeren (door eenzijdige communicatie)

De initiatiefnemer bepaalt zelf de agenda voor besluitvorming en houdt betrokkenen op de hoogte. Betrokkenen hebben geen inbreng. Hun rol is toehoorder. Feitelijk is dit geen participatie, maar communicatie.

2. Inventariseren (meedenken, door vraag en antwoord)

De initiatiefnemer bepaalt zelf de agenda, maar ziet betrokkenen als gesprekspartners bij ontwikkeling van beleid. Mening, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd, maar zijn voor de gemeente niet bindend. De reacties van belanghebbenden worden meegenomen in het vervolgproces.

3. Verdiepen (adviseren door dialoog)

De initiatiefnemer bepaalt de agenda, maar betrokkenen kunnen problemen en oplossingen aandragen. Deze ideeën spelen een volwaardige rol bij het ontwikkelen van beleid. De gemeente verbindt zich in principe aan de resultaten, maar kan bij de uiteindelijke besluitvorming hiervan beargumenteerd afwijken. De rol van de participant is adviseur. De betrokken partijen kunnen ook zelf met een voorstel komen. Dit hoeft niet aan te sluiten op een plan van de gemeente of ontwikkelaar.

4. Samen doen (door co-creatie)

Initiatiefnemer en betrokkenen bepalen samen de agenda en zoeken samen naar oplossingen. De gemeente kan ervoor kiezen dat de uiteindelijke besluitvorming bij

het college of de gemeenteraad ligt of verbindt zich aan deze oplossingen in de besluitvorming (meebeslissen).

De participatievorm van de publieksgroepen in het participatietraject verschilt per (sub) fase, per groep. Hieronder een algemene beschrijving van de publieksgroepen, hun rol en betrokkenheid.

Bewoners

De vernieuwing heeft een grote invloed op de bewoners in en rondom deelgebied 3 Franse Gat Zuid. De bewoners mogen meedenken in het participatieproces om te komen tot een stedenbouwkundig plan.

We maken onderscheid tussen bewoners die in en rond het gebied zelf wonen (ca. 350 adressen) en bewoners uit de omliggende gebieden. Dit omdat voor beide groepen de impact van de vernieuwing voelbaar zal zijn, maar de perspectieven en belangen anders (kunnen) zijn.

Ook de perspectieven van toekomstige bewoners zijn van belang. De huidige huurders van deelgebied 3 zijn tevens mogelijke huurders van de nieuwbouw. Om ook de belangen van de toekomstige kopers te kunnen meewegen, overwegen we om naast het participatietraject een advies op de plannen te vragen van een makelaar of een woningmarkt adviesbureau.

Bedrijven/ondernemers

Een andere belangrijke publieksgroep zijn de bedrijven/ondernemers aan het Bruïneplein en Hovestraat. Een aantal van hen zijn al eerder bij de ontwikkelingen betrokken. Ook in deze fase mogen de bedrijven weer meedenken over de participatievragen. Bij de bedrijven wordt ook onderscheid gemaakt tussen bedrijven uit het deelgebied zelf (4 ondernemers) en uit de omliggende gebieden.

Bezoekers en gebruikers

Ook bezoekers en gebruikers van het deelgebied 3 en de directe omgeving krijgen te maken met de impact van de vernieuwing. Hierbij denken we aan scholen, ouders en kinderen van deze scholen, kerken en leden van deze kerken, inwoners uit de deelgebieden 1 & 2, sport- en andere verenigingen, marktverkopers en -bezoekers etc. Zij worden geïnformeerd over het ontwikkelingsproces. Via de website www.fransegatvernieuwt.nl kunnen zij het participatieproces volgen en reageren.

2.3 Besluitvorming

In de besluitvorming van dit project spelen de volgende groepen een belangrijke rol:

Programmateam

Het programmateam is verantwoordelijk voor het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan. Ook zijn zij initiatiefnemer en verantwoordelijk voor de uitvoering van de participatieaanpak. Het programmateam bestaat uit Pieter Akkermans (programmamanager Veenvesters) , Marion van de Mortel (ontwikkelaar Veenvesters) en stedenbouwkundig bureau KAW. Zij stemmen hierbij af met de gemeente (stedenbouwkundige, Paul van Sorge en projectleider Franse Gat, Gert Drost).

Bestuur

Na deze overeenstemming op ambtelijk niveau wordt het stedenbouwkundig plan voorgelegd aan de stuurgroep Franse Gat met de betrokken wethouders en de directeur-bestuurder van Veenvesters. Daarna stelt het gemeentebestuur (college van Burgemeesters en Wethouders) het stedenbouwkundig plan vast.

3. De participatieaanpak

In de participatieaanpak zijn de projectfasen leidend. In onderstaand overzicht zetten we per projectfase uiteen waarom we in gesprek willen, met: wie we in gesprek willen en welke rol de gesprekspartners krijgen. Daarnaast doen we suggesties voor mogelijk in te zetten gespreksvormen. De benoemde publieksgroepen zijn in het vorige hoofdstuk 'Met wie waarover in gesprek?' toegelicht.

Fase	Eindresultaat	Participatie doel	Participatie vorm	Participatievraag	Publiek	Betrokkenheid	Afzender	In te zetten gespreksvormen
Ontwerpfase I: gebiedsniveau	Stedenbouwkundig plan						Veeinvesters	
----- Gespreksronde 1		Bewustwording	Informereren	Heeft u nog vragen over de (scope) thema's, de randvoorwaarden of kaders van de verschillende thema's?	Bewoners Bedrijven/ondernemers Bezoekers & gebruikers	Meedenken Meedenken Meeweten		3 Bijeenkomsten met: Interview over de inhoud met inhoudsdeskundige
		Kwaliteit	Inventariseren	Welke ideeën/zorgen of uitdagingen ziet u bij de vernieuwing van deelgebied 3 Franse Gat Zuid op de thema's woningbouw, parkeren en karakter van de wijk?				Door middel van gesprekken, inventarisatie van ideeën, zorgen en uitdagingen.
----- Gespreksronde 2								Online reageren is ook mogelijke
		Begrip	Verdiepen	Welk scenario/plan/tekening levert volgens u de beste bijdrage aan oplossingen voor de genoemde zorgen? Of heeft u zelf (binnen de gestelde kaders en voorwaarden) nog andere oplossingen voor de thema's woningbouw, parkeren en karakter van de wijk?	Selectie van bewoners en bedrijven/ondernemers	Meewerken		Werkateliers waarin we aan de hand van schetsen, mogelijke oplossingen gaan verdiepen door middel van dialoog
								Online reageren is ook mogelijk
----- Gespreksronde 3		Bewustwording	Informereren	Communicatieboodschap: Dit is het definitieve stedenbouwkundig plan dat in samenwerking met u tot stand is gekomen.	Bewoners Bedrijven/ondernemers Bezoekers & gebruikers	Meeweten		----- Straatgesprekken, ter plaatse worden de gemaakte keuzes toegelicht

Fase	Eindresultaat	Participatie doel	Participatie ruimte	Participatievraag	Publiek	Betrokkenheid	Afzender	In te zetten gespreksvormen
Fase 3: Evaluatie fase I	Analyse van de participatie	Kwaliteit	Inventariseren	Wat ging er goed in de participatie in de Ontwerpfase I en wat kan er de volgende keer beter?	Bewoners Bedrijven/ondernemers Bezoekers & gebruikers	Meedenken	Veenvesters & gemeente Veenendaal	Persoonlijke vragenlijst voor mensen die hun gegevens hebben achtergelaten

3.1 Toelichting participatiematrix

We geven een toelichting op de participatieaanpak en zetten uiteen waarom, waarover, met wie en hoe we in gesprek gaan met de omgeving. Hierbij omschrijven we in hoofdlijnen hoe de fase en bijbehorende gespreksrondes er uit komen te zien.

Ontwerpfase I

Voordat we van start gaan met het daadwerkelijke participatieproces is het belangrijk om als programmeerteam de randvoorwaarden, kaders en ruimte voor participatie per thema (woningbouw, parkeren, karakter van de wijk) helder te hebben en te vertalen naar "gewone" mensentaal. In de stedenbouwkundig randvoorwaarden staan de randvoorwaarden omschreven per thema maar de vraag is of dit voor alle publieksgroepen voldoende helder is. Vragen zoals:

- Is er behalve een maximale bouwhoogte, ook een minimale bouwhoogte?
- Wat betekent bouwhoogte in meters en in aantal verdiepingen?

- Welke elementen uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden vallen onder karakter van de wijk?
- Is er nog ruimte om mee te adviseren over de positionering van de diverse woningen?

Dit is dan ook het moment om beeld- en ander materiaal te ontwikkelen aan de hand waarvan de verschillende publieksgroepen in gesprekrunde 1 geïnformeerd worden.

We zien dit onderdeel als een belangrijk vertrekpunt van het participatieproces. Zolang de randvoorwaarden en kaders niet helder zijn of niet helder kunnen worden verteld, weten we onvoldoende waar de ruimte ligt voor participatie en liggen belangrijke participatievalkuilen op de loer. Kortom over welke thema's kan worden meegepraat en welke eisen en kaders zijn er?

Gespreksronde 1

In deze eerste gespreksronden organiseren we drie bijeenkomsten die bestaan uit twee delen:

I. Allereerst informeren we de publieksgroepen over de geplande vernieuwing. We creëren bewustwording over het waarom, geven onderbouwing over de gemaakte keuzes en lichten het participatieproces toe. Maar informeren vooral ook over de thema's en de bijbehorende randvoorwaarden en kaders. Waar zit de ruimte voor participatie en wat staat al vast? De publieksgroepen hebben in deze gespreksronde een meewetende rol.

Een bijeenkomst, onder leiding van een onafhankelijke gespreksbegeleider, die de inhoudelijk deskundige(n) interviewt. We gaan tijdens dit deel van de bijeenkomst nog niet in gesprek maar uiteraard is er wel ruimte voor verdiepende vragen. De participatievraag in deze gespreksronde is: Heeft u nog vragen over de thema's, de randvoorwaarden of kaders van de verschillende thema's? Deze bijeenkomst, is live bij te wonen en wordt opgenomen zodat mensen die niet aanwezig kunnen zijn, op een later moment de inhoud terug kunnen kijken.

II. Nadat iedereen inhoudelijk is bijgepraat is het tijd om op te halen. Welke ideeën/zorgen of uitdagingen ziet u bij de vernieuwing van deelgebied 3 Franse Gat Zuid op de thema's woningbouw, parkeren en karakter van de wijk?

Het participatiedoel voor dit tweede deel is kwaliteit met als participatieruimte raadplegen. Bij diverse (niet inhoudelijke) begeleiders, kunnen de aanwezigen hun ideeën/zorgen en uitdagingen kwijt. Ze kunnen zelf of samen met de begeleider een formulier invullen. Zo beknopt of uitgebreid als nodig. We gaan nog niet discussie maar willen vooral weten wat er leeft en speelt in de wijk. Waar de zorgen liggen en wat de ideeën zijn.

Op deze manier inventariseren we op een gestructureerde manier de verschillende belangen en perspectieven. Het is een bijeenkomst met een open einde. Heb je je informatie gedeeld dan kun je naar huis of nog even napraten met je burens die je daar natuurlijk tegenkomt.

Live werken we met dezelfde invulformulieren waarop de zorgen en uitdagingen direct per thema worden gerubriceerd. Bewoners of ondernemers die niet

aanwezig kunnen zijn, kunnen na de bijeenkomst nog een week lang hun ideeën/uitdagingen en zorgen online delen.

Om voldoende tijd en ruimte te creëren voor het stellen van verdiepende vragen en iedereen in gelegenheid te stellen om zijn of haar zorgen, ideeën of uitdagingen naast het opschrijven ook persoonlijk toe te lichten, organiseren we drie bijeenkomsten:

1. Bewoners met een koopwoning
2. Bewoners met een huurwoning
3. Overige betrokkenen

In de tussentijd

Na deze gespreksronde is het de beurt aan het programmteam en de ontwerpers. Welke zorgen en uitdagingen zien ze vaak terug? Wat is de rode draad? Zijn er verschillende belangen bij verschillende doelgroepen? En hoe kan de invulling van het stedenbouwkundig plan voor een (deel) van de oplossing(en) zorgen? Of wellicht zijn er wel meerdere oplossingen mogelijk?

Gespreksronde 2

In de "tussentijd" heeft het ontwerp bureau op basis van de input uit gespreksronde I een aantal (deel) schetsen van verschillende stedenbouwkundige plannen gemaakt. Plannen die zoveel mogelijk tegemoet komen aan de zorgen, ideeën en uitdagingen die zijn opgehaald in gespreksronde 1.

Het zal niet lukken om voor iedere uitdaging een oplossing te vinden. Maar in groepen gaan de deelnemers met elkaar en met de ontwerpers in gesprek over de voors en tegens van de verschillende mogelijkheden. En wellicht hebben zij zelf nog een idee of oplossing? Ter plaatse kunnen we dit toetsen aan de randvoorwaarden en het woningbouwprogramma. Op deze manier adviseren de deelnemers het programmteam, dat uiteindelijk bepaalt.

Omdat werkateliers een intensieve vorm van participatie is, is het niet realistisch om dit met alle mensen uit de publieksgroepen (bewoners/bedrijven/ondernemers) te doen. Voorafgaand aan deze bijeenkomst inventariseren we, wie van de betrokkenen mee willen werken aan deze werkateliers. Mochten zich er teveel mensen aanmelden dan maken we een selectie die een afspiegeling vormt van de publieksgroepen. Word je niet uitgenodigd om tijdens de werkateliers te denken? Of kon je niet aanwezig zijn? Geen nood. De geschetste oplossingen komen nog een week online te staan en daarop kunnen belanghebbenden alsnog reageren.

In de tussentijd

Ook nu is het de beurt aan het programmateam en de ontwerpers om op basis van de input uit ronde 2 tot een definitief ontwerp te komen. Belangen, perspectieven, voors en tegens worden afgewogen.

De laatste ronde

Tijdens dit laatste contactmoment van de ontwerp fase presenteren we het uiteindelijke stedenbouwkundigplan. Deze keer geen centrale bijeenkomst waar we opnieuw het gesprek en de discussie aangaan. Maar straatgesprekken op diverse plekken rond deelgebied 3, waar ter plaatse het eindresultaat van die plek, met een toelichting op de gemaakte keuze, wordt gepresenteerd. Uiteraard kunnen hier verdiepende vragen worden gesteld. Maar het stedenbouwkundigplan wordt niet meer gewijzigd. Zo doorlopen we letterlijk samen het hele stedenbouwkundigplan.

Evaluatiefase I

Het gewenste eindresultaat, is naast een goed en passend stedenbouwkundigplan, natuurlijk een succesvol participatieproces. Maar wanneer is een participatieproces goed en succesvol? We werken met de volgende participatiecriteria voor een succesvol participatieproces:

1. Alle relevante belanghebbenden zijn in beeld en geïnformeerd;
2. Alle relevante belanghebbenden hebben gelegenheid om deel te nemen;
3. Alle deelnemende belanghebbenden hadden kennis van het (besluitvorming)proces;
4. Alle relevante belanghebbenden hadden toegang tot informatie;
5. Relevante belanghebbenden hadden invloed op de uitkomst;
6. Alle relevante belanghebbenden hebben deelgenomen aan een efficiënt participatieproces.

Betrokkenen die deel hebben genomen aan bovenstaand participatieproces en hun gegevens hebben gedeeld, ontvangen na afronding van Ontwerpfase I, een persoonlijke uitnodiging voor het invullen van een evaluatieformulier. We vragen hen een korte vragenlijst in te vullen gebaseerd op bovenstaande zes participatiecriteria.

4. Planning, communicatie & organisatie

4.1 Planning

Hieronder staat de voorlopige planning. Deze stappen worden uitgewerkt in het bijhorende activiteitenoverzicht.

Hoofdpijplanning	Deadline
Vaststellen participatieaanpak	November 2023
Ontwerpfase I	
Vertalen randvoorwaarden en kaders	December 2023
Ronde 1	Januari 2024
Ronde 2	Maart 2024
Ronde 3	Juni 2024

4.2 Communicatiestructuur

Een belangrijk onderdeel van de uitvoering van het communicatie- en participatieproces is het projectmanagement. Voordat de participatie van start gaat, richten we de werkstructuur voor het communicatie- en participatietraject in. Denk daarbij aan het inrichten van een website, het “vertalen” van de randvoorwaarden en kaders, het maken van een communicatieplanning en de inrichting van communicatiekanalen waarlangs mensen contact op kunnen nemen.

4.3 Organisatie van de participatie

Voor goede uitvoering is een strakke organisatie nodig. Daarom wordt in het tweewekelijks communicatie- overleg met de gemeente Veenendaal dit onderwerp altijd geagendeerd. Bijkomend voordeel van deze organisatiestructuur is dat in dit

overleg

de samenhang met het gemeentelijke traject van het verkeerscirculatieplan bewaakt kan worden.

Daarnaast is ook voldoende **uitvoeringskracht** nodig. Zodat zaken als:

- Vertalen van randvoorwaarden en kaders;
- Uitnodigen deelnemers participatie;
- Organisatie participatiemomenten;
- Begeleiding participatiemomenten;

goed uitgevoerd worden. Hier kunnen SIR communicatie & participatie & COMcept ook een rol in spelen.

Datum: 9 januari 2024 **Auteur:** SIR communicatie & participatie **Versie:** definitief

5. Colofon SIR

Deze participatieaanpak is een resultaat van de Fasterclass Participatie gehouden op 30 oktober 2023. Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan als de bron duidelijk wordt vermeld.

Uitgave

SIR communicatie & participatie
Voortsweg 131
7523 CD Enschede
(053) 430 70 44

Versie

definitief

Datum

9 januari 2024

Auteur

SIR communicatie & participatie/COMcept

Bijlage 6 | Belangenoverzicht

Het belangenoverzicht is duidelijk gemaakt door middel van de ringen van invloed. Deze cirkels geven de verschillende belangen in het participatieproces aan en hoe de belangen zijn betrokken.

Organisatie

De verantwoordelijkheid voor het realiseren van het stedenbouwkundig plan ligt bij het programmateam, dat zowel initiatiefnemer als uitvoerder is.

Beslissers

Op ambtelijk niveau wordt het stedenbouwkundig plan voorgelegd aan de stuurgroep van Franse Gat, met daarin de betrokken wethouders en de directeur-bestuurder van Veenvesters. Het gemeentebestuur, bestaande uit het college van burgemeester en wethouders, stelt vervolgens het plan vast.

Bewoners

De vernieuwing heeft grote invloed op de bewoners in deelgebied 3. Zij worden uitgenodigd om deel te nemen aan het participatieproces voor het vormgeven van het stedenbouwkundig plan. Tijdens de startbijeenkomsten zijn de bewoners ingedeeld in twee groepen: 'bewoners van de Savornin Lohmanstraat en Nicolaas Beetsstraat' en 'huurders'. Deze groepen worden betrokken via participatiebijeenkomsten, persoonlijke uitnodigingen, nieuwsbrieven, de Franse Gat BouwApp en de website fransegatvernieuwt.nl.

Ondernemers

Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven uit het deelgebied zelf en bedrijven uit omliggende gebieden. Er zijn vier ondernemers actief in deelgebied 3. Ook zij worden betrokken door middel van participatiebijeenkomsten, persoonlijke uitnodigingen, de Franse Gat BouwApp nieuwsbrieven en de website fransegatvernieuwt.nl.

Bezoekers en gebruikers

Deze groep, bestaande uit scholen, ouders en kinderen van deze scholen, kerkgemeenschappen, inwoners van deelgebieden 1 en 2, sport- en andere verenigingen, marktverkopers en bezoekers, ondervindt ook de impact van de vernieuwing. Zij worden geïnformeerd en betrokken via nieuwsbrieven, de Franse Gat BouwApp en de website fransegatvernieuwt.nl.

Voor een uitgebreide beschrijving van de participatieaanpak van bewoners, bedrijven, ondernemers en huurders verwijzen wij u naar het document 'Participatieaanpak Stedenbouwkundig Plan Deelgebied 3, Franse Gat Zuid' in bijlage 4 van dit document.

Bijlage 7 | Hoofdttekst projectpagina

Gedurende het participatietraject heeft Veenvesters de projectpagina www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3 up-to-date gehouden met recente toevoegingen van documenten en informatie. Na afloop van het participatietraject is de tekst aangepast. Beide teksten (tijdens en na afloop) zijn hieronder te vinden.

Tekst na afloop van het participatietraject

Stedenbouwkundig plan deelgebied 3 gereed

In deelgebied 3 worden 95 huurwoningen vervangen door nieuwbouw. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige woonstandaarden. Na een intensief participatietraject met bewoners en ondernemers is het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3 klaar. In dit plan is vastgelegd wat voor soort woningen er komen, hoe hoog de gebouwen worden, waar de parkeerplaatsen komen en wat er verandert in de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan zorgt voor een mooiere en prettigere plek om te wonen.

Over het participatieproces

Participeren betekent meedoen, meepraten en meedenken. En dat is wat we gedaan hebben. Huurders, omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen droegen bij om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor het Franse Gat Zuid deelgebied 3. Veenvesters organiseerde verschillende bijeenkomsten, waarbij wensen en zorgen zijn opgehaald. Tijdens de [startbijeenkomsten](#) hebben we vooral geluisterd en verteld over de uitgangspunten en de stappen in het participatieproces. Enkele weken later vonden [werkateliers](#) plaats met een groep bewoners en ondernemers die actief wilde meedenken. Samen met de deelnemers bekeken en beoordeelden we schetsontwerpen van de architecten. De adviezen en voorstellen zijn afgewogen bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. In juni 2024 zijn de plannen voor vernieuwing van deelgebied 3 gepresenteerd tijdens [straatgesprekken](#). We hebben elkaar op straat ontmoet, de plannen gedeeld en gaven waar nodig extra uitleg. Ook vertelden we wat we met de inbreng hebben gedaan én waarom er bepaalde keuzes gemaakt zijn.



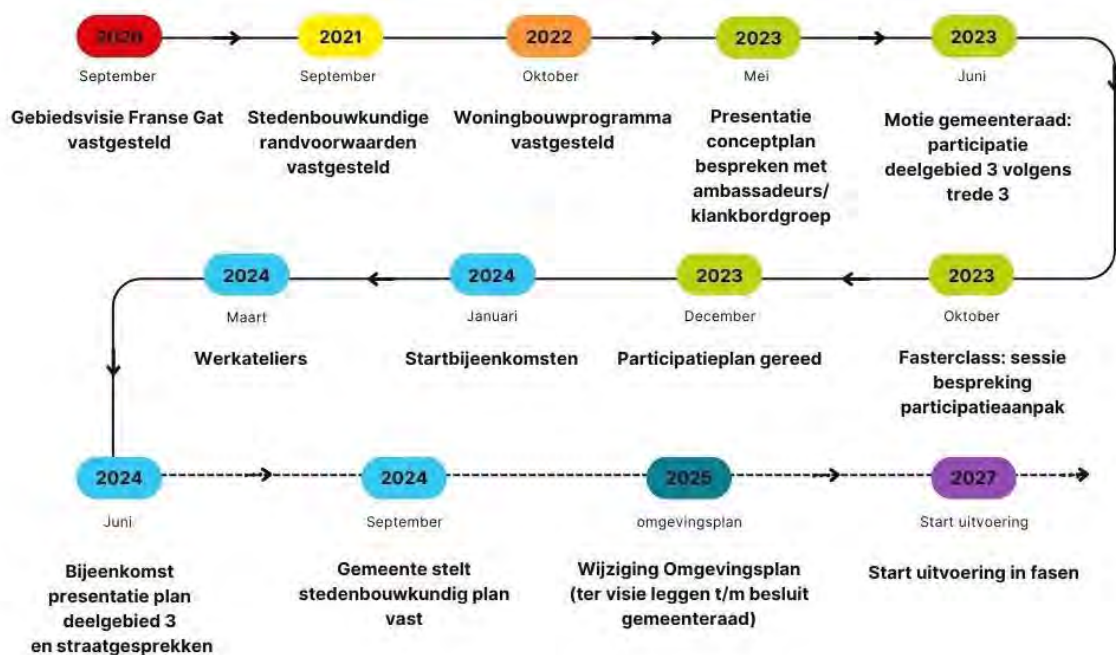
Nieuwe plannen voor de wijk

Na de verschillende participatiemomenten is het stedenbouwkundig plan tot stand gekomen. Hierin staat dat de maximale bouwhoogte nergens hoger wordt dan de huidige appartementen aan het plein boven de Jumbo en de Aldi. Er komt één appartementengebouw met maximaal vier woonlagen aan het Bruïneplein en twee appartementengebouwen met drie woonlagen aan de Klaas Katerstraat. In totaal komen er in deelgebied 3 ongeveer 163 woningen, waarvan 80 appartementen. Het plan telt 217 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de parkeernorm van de gemeente. Nu zijn er slechts 67 parkeerplaatsen, dat worden er dus 150 méér. De Klaas

Katerstraat wordt ingericht als fietsstraat en er komt meer groen in de wijk. Het ontwerp kunt u inzien via onderstaande blauwe button.

Presentatieboek stedenbouwkundig plan

Tijdlĳn



Documenten

[Samenvatting straatgesprekken op 21 en 22 juni 2024](#)

[Toelichting participatiereacties deelgebied 3](#)

[Presentatieboek stedenbouwkundig plan deelgebied 3](#)

[Nieuwsbrief 2 voor alle wijkbewoners | april 2024](#)

[Eindverslag notulen werkateliers deelgebied 3 op 20 en 25 maart 2024](#)

[Overzicht zorgen en aandachtspunten Het Franse Gat deelgebied 3](#)

[Nieuwsbrief 1 voor alle wijkbewoners | februari 2024](#)

[Verslag extra startbijeenkomst op 26 februari 2024](#)

[Verslag startbijeenkomst huurders op 25 januari 2024](#)

[Verslag startbijeenkomst ondernemers en omwonende op 25 januari 2024](#)

[Verslag startbijeenkomst bewoners Savornin Lohmanstraat en Nicolaas Beetsstraat op 23 januari 2024](#)

[Veelgestelde vragen deelgebied 3 stedenbouwkundigplan](#)

[Veelgestelde vragen - Sociaal statuut en verhuisproces](#)

[Verslag bijeenkomst Ambassadeurs en leden Klankbordgroep 9 mei 2023](#)

[Verslag straatgesprekken januari 2022](#)

[Overzicht adressen van bewoners die direct te maken krijgen met de \(uitvoering van de\) plannen](#)

Tekst gedurende het participatietraject

Praat mee over de plannen in deelgebied 3

In deelplan Zuid vervangt Veenvesters bestaande woningen door nieuwbouw. De werkzaamheden zijn in volle gang. De woningen van [deelgebied 1](#) aan de Mr. Heemskerkstraat zijn klaar. In [deelgebied 2](#) start nu de sloop en nieuwbouw. Veenvesters werkt aan een plan om in deelgebied 3, bij de Klaas Katerstraat, 95 huurwoningen te vervangen door nieuwbouw.



Het plan

De komende tijd voeren we gesprekken met bewoners en ondernemers om dit plan verder uit te werken en organiseren we bijeenkomsten. We gaan:

- Goed luisteren.
- Toelichting geven op het waarom van deze plannen. We vertellen wat daarbij al vaststaat en wat nog uitgewerkt moet worden.
- U krijgt de kans om aan te geven wat u belangrijk vindt, uw zorgen te delen en voorstellen te doen.

Wij vragen u om advies, zodat we alle belangen goed kunnen afwegen. Vervolgens maken we het stedenbouwkundig plan, waarin wordt vastgelegd wat voor type woningen wordt gebouwd, hoe hoog de bebouwing wordt, waar de parkeerplaatsen komen en hoe de openbare ruimte wordt vernieuwd.

Over het participatieproces

Participatie bijeenkomsten

Participeren betekent meedoen, meepraten, meedenken. En dat is wat we willen; huurders, omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen die meepraten over de plannen voor Het Franse Gat Zuid deelgebied 3. Er zijn een aantal bijeenkomsten gepland waarop dit kan.

Startbijeenkomsten

We beginnen het proces met een startbijeenkomst in het Rembrandt College, eind januari. Omdat er veel mensen betrokken zijn bij dit project organiseren we dezelfde bijeenkomst drie keer. Betrokkenen ontvangen hiervoor per brief een uitnodiging. We geven toelichting over waar

we nu staan met de plannen. Aanwezigen krijgen de mogelijkheid om hun zorgen en aandachtspunten rondom de plannen met ons te delen. Tijdens de startbijeenkomst kunnen geïnteresseerden zich aanmelden voor het werkatelier.

Dit is de samenvatting van zorgen en aandachtspunten die zijn opgehaald tijdens de eerste gespreksronde.



Werkateliers

In maart organiseren we een werkatelier. We bespreken dan de belangrijkste keuzes in het plan. Hierbij worden al eerste schetsen voor de nieuwbouw gemaakt door de architect, waarbij rekening wordt gehouden met de inbreng uit de startbijeenkomsten. Deelnemers aan het werkatelier kunnen hierbij voorstellen en ideeën inbrengen en een gezamenlijk advies uitbrengen. Uiteraard wordt hier rekening gehouden met de vastgestelde kaders. Aanmelden voor het werkatelier kan tijdens de startbijeenkomst. Er is een beperkt aantal plaatsen beschikbaar. Bij meer aanmeldingen dan plaatsen wordt een selectie gemaakt. Deze selectie is een afspiegeling van de wijk.

Straatgesprekken

In juni verwachten we de uitgewerkte plannen met u te delen. Dit doen we in straatgesprekken. We ontmoeten elkaar op straat, laten de plannen zien en geven waar nodig extra uitleg. Uiteraard is er voldoende ruimte om vragen te stellen.

Wie worden uitgenodigd en waarom?

In totaal ontvangen ongeveer 360 adressen een uitnodiging voor de startbijeenkomst. De

bewoners van deze adressen krijgen heel direct te maken met de (uitvoering van de) plannen. Daarom nodigen we hen uit om mee te denken over de plannen voor deelgebied 3. Het gaat om de volgende adressen:

Huurders van deelgebied 3:

Klaas Katerstraat 5-139 en 82-96, Bart Poesiatstraat 1, 2, 3 en 4 en Dr. De Visserstraat 6-10 en 14-36.

Ondernemers:

Hovystraat 7-39, Winkeliers S. de Bruïneplein 1-15, 23-31 en S. de Bruïnestraat 2 en 20.

Omwonenden:

Patrimoniumlaan 47-71, Klaas Katerstraat 1-3A, 2-36, 38-80, S. de Bruïneplein 1A-13A en 23A-31A, S. de Bruïnestraat 1, 2, 5-9, 4a-18d en 20, WC Beeremansstraat 1A, Nicolaas Beetsstraat 1-7 en 2-6, De Savornin Lohmanstraat 2D -2 I en 2-100 en 102-160, Dr. de Visserstraat 1-29 en 2, 4, 12 en 38-48 en Mr. Dr. Schokkingstraat 1-23.

Samenvatting kaders stedenbouwkundig plan deelgebied 3

Veenvesters werkt een plan uit voor ongeveer 175 nieuwbouwwoningen in deelgebied 3 Franse Gat Zuid. Dit is het gebied aan en rond de Klaas Katerstraat. Nu staan er nog 95 verouderde eengezinswoningen van Veenvesters. Renovatie is niet haalbaar, dus heeft Veenvesters gekozen voor sloop en nieuwbouw.

Van stedenbouwkundige randvoorwaarden naar stedenbouwkundig plan

Gemeente Veenendaal en Veenvesters hebben voor deelgebied 3 randvoorwaarden vastgesteld. Binnen deze grenzen wordt een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit is een bouwplan op hoofdlijnen.



Fasterclass: ontwikkelen participatieaanpak, maandagavond 30 oktober 2023. Samen met adviesbureau, Veenvesters, gemeente, huurders en omwonenden.

Wat staat er al vast?

- Er worden ongeveer 175 woningen gebouwd. Ongeveer 60% daarvan (+/- 105) is appartement. De rest is eengezinswoning en beneden-bovenwoningen.
- Dicht bij het Bruïneplein worden de nieuwe appartementen geschikt gemaakt voor senioren en zorg aan huis.
- Het aantal parkeerplaatsen moet aan de parkeernorm van de gemeente voldoen (ongeveer 225 parkeerplaatsen).
- De Klaas Katerstraat wordt ingericht als fietsstraat ('auto's te gast'). Er komt meer groen in de straat.

[Lees hier de toelichting op de kaders voor het stedenbouwkundig plan én de mogelijke uitwerking voor de specifieke straten.](#)

Bijlage 8 | Uitnodiging gespreksronde 1



Het Franse Gat
Vernieuw de straat
Bijlage 8

Uitnodiging

Startbijeenkomst participatie

Praat mee over het plan voor het Franse Gat deelgebied 3
• Dinsdag 23 januari, 19.00 uur (inloop vanaf 18.45 uur)
• Rembrandt College (Rembrandtlaan 2, Veenendaal)



Het Franse Gat vernieuwt!



Download de BouwApp en blijf op de hoogte.



- Scan de QR-code of download de gratis Franse Gat BouwApp in Google Play of de App Store
- Selecteer in de app de projecten die u wilt volgen
- Open het project en klik op "volgen"

Antwoordstrook



Bijeenkomst 23 januari 19.00 uur

U kunt zich ook aanmelden via deze antwoordstrook. Deze mag u ingevuld afgeven of door de brievenbus doen van het Wijkhuis, W.C. Beeremansstraat 2.

Voornaam Achternaam

Straat Huisnummer

Met hoeveel huisgenoten komt u?

Veenvesters • Postbus 913900 AB Veenendaal • 0318 55 79 11 • hetfransgat@veenvesters.nl • www.fransegatvernieuwt.nl

Bijlage 9 | Toelichting op randvoorwaarden en kaders

TOELICHTING KADERS STEDENBOUWKUNDIG PLAN DEEL 3

Veenvesters werkt een plan uit voor ongeveer 175 nieuwbouwwoningen in deelgebied 3 Franse Gat Zuid. Dit is het gebied aan en rond de Klaas Katerstraat. Nu staan er nog 95 verouderde eengezinswoningen van Veenvesters. Renovatie is niet haalbaar, dus heeft Veenvesters gekozen voor sloop en nieuwbouw.

Gebiedsvisie

- Het plan is onderdeel van de vernieuwing van het Franse Gat. In 2020 heeft de gemeenteraad hiervoor een Gebiedsvisie vastgesteld. In de jaren ervoor zijn hierover vele gesprekken gevoerd met bewoners en ondernemers in de wijk en zijn wijkbijeenkomsten gehouden.
- In die Gebiedsvisie is vastgelegd hoe de wijk vernieuwd gaat worden:
 - Er komen méér woningen. Er kan hogere bebouwing komen dan nu, vooral in de buurt van winkels en andere voorzieningen.
 - De nieuwbouw moet passen bij de bestaande woningen. De vernieuwing geeft de wijk een nieuwe toekomst, maar met behoud van het eigen karakter.
 - Er komen meer verschillende woningen voor verschillende doelgroepen. Nu zijn er nog te weinig woningen geschikt voor senioren, zeker voor wie zorg aan huis heeft. Het aantal sociale huurwoningen blijft hetzelfde. Er komen meer koopwoningen.
 - Betere openbare ruimte: met meer groen en meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Er komt meer ruimte voor het parkeren van auto's. Nieuwe parkeerplaatsen komen vooral op binnenterreinen achter de nieuwe woningen. Parkeren in een straat blijft mogelijk.

Van Stedenbouwkundige Randvoorwaarden naar stedenbouwkundig plan

- In 2021 hebben Gemeente en Veenvesters de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden vastgesteld voor dit deelgebied. Hierin staat waar de nieuwe woningen mogen komen en hoe hoog er maximaal gebouwd kan worden.
- Binnen deze grenzen wordt nu een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit is een bouwplan op hoofdlijnen: wat voor type woningen komt waar, hoe hoog worden ze, waar komen de parkeerplaatsen, wat verandert er in de openbare ruimte?

Wat staat er al vast?

- In 2022 hebben Gemeente en Veenvesters bepaald hoeveel woningen in deelgebied 3 worden gebouwd na sloop: ongeveer 175 woningen. Ongeveer 60% daarvan (± 105) is een appartement. Verder komen er eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen. Een deel wordt koopwoningen. De rest wordt huurwoningen van Veenvesters.
- Dicht bij het Bruïneplein worden de nieuwe appartementen geschikt gemaakt voor senioren en zorg aan huis. Meer mensen uit deze doelgroep kunnen daardoor dichtbij winkels, apotheek en andere voorzieningen wonen.
- Het aantal parkeerplaatsen moet aan de parkeernorm van de gemeente voldoen. Hiervoor zijn ongeveer 225 parkeerplaatsen nodig, zowel voor de bewoners als voor hun bezoek. De parkeerplaatsen komen voor het grootste deel achter en naast de woningen.
- De Klaas Katerstraat wordt ingericht als fietsstraat ('auto's te gast'). Er komt meer groen in de straat.

Wat zou er kunnen komen?

- Deelgebied 3 bestaat uit de bouwvelden 3A, 3B, 3C en 3D.
- **3A: Klaas Katerstraat bij de Hovystraat**
Nu: Klaas Katerstraat 5 t/m 47

Hier kan maximaal 13 meter hoog (= 4 verdiepingen) worden gebouwd. Er komen twee woongebouwen. Midden tussen de nieuwe gebouwen komt een plantsoentje. De gebouwen komen verder naar achteren te staan. De toegang naar de Hovystraat wordt ook breder. We gaan uit van twee appartementengebouwen, met aan de achterkant (Hovystraat) rijen parkeerplaatsen.

- **3B: Klaas Katerstraat bij het Bruïneplein**
Nu: Klaas Katerstraat 49 t/m 83, Bart Poesiatstraat 1 t/m 4

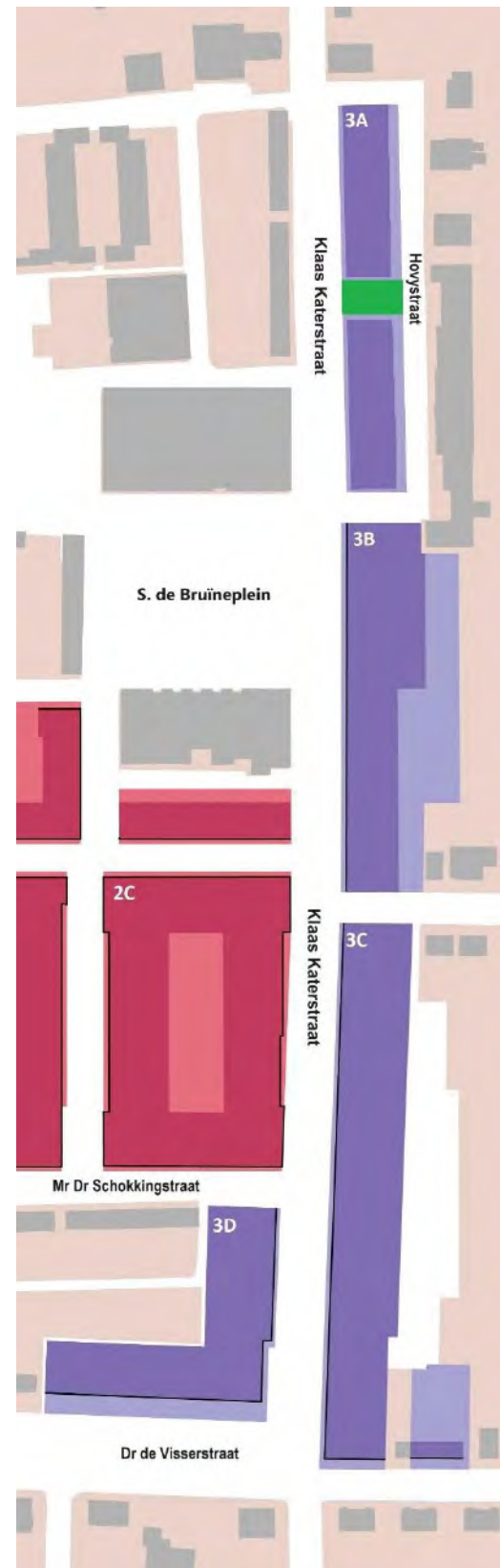
Direct aan het Bruïneplein kan hier een hoog gebouw worden gemaakt, dat voor een deel maximaal 26 meter hoog (= 8 verdiepingen) en voor een deel maximaal 16 meter hoog (= 5 verdiepingen) mag zijn. De rest van dit bouwblok tussen Hovystraat en Nicolaas Beetsstraat mag maximaal 13 meter hoog (= 4 verdiepingen) hoog zijn. Zo dicht bij het winkelcentrum is dit de beste plek voor grotere appartementengebouwen. Daarbij gaan we uit van in ieder geval 4 verdiepingen. Het appartementengebouw boven de Jumbo en Aldi heeft dezelfde hoogte. De parkeerplaatsen komen zoveel mogelijk achter de appartementen.

- **3C: ten zuiden van Nicolaas Beetsstraat**
Nu: Klaas Katerstraat 85 t/m 139 en Dr. de Visserstraat 6 t/m 10

Hier mag maximaal 12 meter hoog (= 4 verdiepingen) gebouwd worden. Hier denken we niet aan appartementen, maar aan eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen van drie of misschien vier verdiepingen. Bij de drie woningen aan de Dr de Visserstraat gaan we uit van twee verdiepingen plus een zolder onder een schuine kap. De parkeerplaatsen komen zoveel mogelijk op het grote binnenterrein achter de woningen. We stellen voor om de woningen aan de Klaas Katerstraat wat verder naar achteren te zetten. De straat wordt dan breder, met meer ruimte voor groen.

- **3D: hoek Klaas Katerstraat/ Dr. de Visserstraat**
Nu: Klaas Katerstraat 82 t/m 96 en Dr. de Visserstraat 14 t/m 36

Hier mag maximaal 11 meter hoog (=3 verdiepingen) gebouwd worden. We gaan hieruit van dezelfde soort bebouwing als nu: eengezinswoningen van twee verdiepingen plus een zolder onder een schuine kap. Aan de Dr. de Visserstraat houden de woningen een voortuin op het zuiden, net als nu. Aan de kant van de Mr. Dr. Schokkingstraat willen we ruimte maken voor een aantal extra parkeerplaatsen.



Kaart bouwvelden deelgebied 3

Bijlage 10 | Overzicht aanwezigen per bijeenkomst

Startbijeenkomst bewoners op 23 januari 2024 Aanwezigen per straat	AANTAL
Klaas Katerstraat	1
Nicolaas Beetsstraat	3
Savornin Lohmanstraat	29
Totaal	33

Startbijeenkomst ondernemers op 25 januari 2024 Aanwezigen per straat	AANTAL
Binnenronde	1
Dr. Colijnstraat	2
Dr. de Visserstraat	6
Dr. Slotemaker de Bruïnestraat en plein	9
Klaas Katerstraat	9
Middelweg West	1
Mr. Dr. Schokkingstraat	5
Nicolaas Beetsstraat	3
Patrimoniumlaan	2
Savornin Lohmanstraat	1
Totaal	36

Startbijeenkomst huurders op 25 januari 2024 Aanwezigen per straat	AANTAL
Bart Poesiatstraat	3
Dr. Colijnstraat	3
Dr. de Visserstraat	7
Klaas Katerstraat	32
Savornin Lohmanstraat	1
Totaal	47

Extra startbijeenkomst op 26 februari 2024	
Aanwezigen per straat	AANTAL
Beekweide	1
Dr. de Visserstraat	2
Dr. Slotemaker de Bruïnestraat en plein	9
Klaas Katerstraat	13
Larikslaan	1
Patrimoniumlaan	1
Savornin Lohmanstraat	5
Totaal	32

Extra startbijeenkomst op 26 februari 2024	
Aanwezigen per doelgroep	AANTAL
Omwonende	10
Huurder deelgebied 2	2
Huurder deelgebied 3	11
Ondernemers en/of andere omwonenden	9
Totaal	32

Bijlage 11 | Invulformulier



Invulformulier Het Franse Gat Zuid deelgebied 3

(Omcirkel wat van toepassing is)

Geslacht: Man / Vrouw / Anders:

Leeftijd: 18-25 / 26-45 / 46-65 / 65+

Gezinssamenstelling: Alleenwonend / Samenwonend / Eenoudergezin met kind(eren) / Meeroudergezin met kind(eren) / Anders:

Publieksgroep: Huurder Veenvesters deelgebied 3 / Huurder Veenvesters deelgebied 2 / Omwonende / Ondernemer

Straatnaam:

☐ Klaas Katerstraat	☐ Nicolaas Beetsstraat
☐ Bart Poeslatstraat	☐ De Savornin Lohmanstraat
☐ Dr. de Visserstraat	☐ Mr. Dr. Schokkingstraat
☐ Patrimoniumlaan	☐ Dr. Slotemaker de Bruïnestraat
☐ Dr. Slotemaker de Bruïneplein	☐ Hovystraat (Eigenaren/Ondernemers)

Anders:

Thema 1: Woningbouw

In deelgebied 3 kunnen de 95 huurwoningen niet worden gerenoveerd. Hier komt nieuwbouw. Er komen ongeveer 175 nieuwe woningen. Ongeveer 60% hiervan wordt appartement, deze komen vooral rond het Bruïneplein. Verder komen er eengezinswoningen en beneden-en bovenwoningen.

Welke aandachtspunten en zorgen heeft u als het gaat om het thema 'Woningbouw'?

Thema 2: Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen moet aan de parkeernorm van de gemeente voldoen. Hiervoor zijn ongeveer 225 parkeerplaatsen nodig, zowel voor de bewoners als voor hun bezoek. De parkeerplaatsen komen voor het grootste deel achter en naast de woningen.

Welke aandachtspunten en zorgen heeft u als het gaat om het thema 'Parkeren'?

Thema 3: Karakter van de wijk

De nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande woningen. Met het behoud van het karakter van de wijk. Denk bijvoorbeeld aan kleurgebruik, uitstraling, sfeer en contactmogelijkheden in de wijk.

Welke aandachtspunten en zorgen heeft u als het gaat om het thema 'Karakter van de wijk'?

Prioriteiten

Welk van de door u genoemde zorgen en aandachtspunten is voor u het belangrijkste?



Bijlage 12 | Notulen startbijeenkomsten

Bewoners 23 januari 2024

Evenement: Startbijeenkomst Het Franse Gat Zuid deelgebied 3; de bewoners

Datum: 23 januari 2024 19:00 tot 20:30

Locatie: Rembrandt College Veenendaal

Notulen geschreven door: Florine Groustra

Aanwezigen: 33 bewoners

Deel 1 – Plenaire

Spreker Marcel van Dijk is gespreksleider van het plenaire deel van de avond. Hij begint de avond met een inleiding van de bijeenkomst en laat een animatie zien waarin het participatieproces wordt uitgelegd en vertelt hoe de (vervolg)bijeenkomsten eruitzien. De animatie is te zien op <https://www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3/>.

Deze eerste bijeenkomst is de start van het meedenkproces voor de plannen voor deelgebied 3. Naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad is een nieuw participatietraject gestart voor deelgebied 3. Tijdens deze eerste bijeenkomst wordt uitgelegd wat de uitgangspunten zijn voor de nieuwbouwplannen en wordt gevraagd welke zorgen en aandachtspunten er vanuit de buurt zijn.

De tweede gespreksronde wordt op 20 maart georganiseerd, tijdens de tweede gespreksronde kunnen de bewoners en ondernemers meedenken met de uitwerking van de plannen tijdens de werkateliers. Bezoekers kunnen zich vanavond aanmelden via een aanmeldformulier voor de tweede gespreksronde. Het is ook mogelijk om online aan te melden via: <https://www.fransegatvernieuwt.nl/participatie-deelgebied-3-aanmelden-voor-tweede-gespreksronde>.

Omdat niet alle betrokkenen de uitnodigingsbrief op tijd hebben ontvangen, en om zoveel mogelijk mensen de gelegenheid te bieden deel te nemen aan de participatie, wordt er een extra bijeenkomst georganiseerd. Deze is gepland op maandag 26 februari. Deze bijeenkomst is bedoeld voor genodigden die niet op de bijeenkomsten van 23 en 25 januari kunnen komen.

Vraag bezoeker: Waarom wordt er vanavond niet opgenomen, er is aangegeven dat het wel werd opgenomen vanavond?

Antwoord: donderdag worden opnames gemaakt, er wordt vanavond wel genotuleerd en een verslag gemaakt.

Interview met Pieter Akkermans (Veenvesters)

Marcel van Dijk gaat in gesprek met Pieter Akkermans van Veenvesters.

- Wat is de rol van Pieter bij dit project?

Pieter Akkermans is programmamanager van het Franse Gat en is verantwoordelijk voor de grote lijnen in het nieuwbouwplan in de buurt.

- Hoe gaat het met de uitvoering van het hele programma in het Franse Gat?

Uitvoering toe nu toe: we zijn al aantal jaren bezig, aan de Thorbeckesingel en Westersingel zijn flats gerenoveerd. In het noordelijk deel van de wijk hebben zo'n 500 woningen een onderhoudsbeurt gekregen, daar zijn ook zonnepanelen geplaatst. Ook met sloop/nieuwbouw zijn we begonnen. In de Mr Heemskerkstraat is een eerste rij woningen gesloopt en weer

nieuwgebouwd. We gaan nu verder bij deelgebied 2A: tussen de Mr Heemskerkstraat en Dr. Colijnstraat. Daar komen eengezinswoningen en appartementen, daarbij wordt ook de openbare ruimte opnieuw ingericht. Als dat deel af is, wordt goed zichtbaar wat voor verbeteringen de plannen bieden.

- Waarom zijn we vanavond bij elkaar?

Voor de plannen van deelgebied 3. We willen weten wat bewoners belangrijk vinden voordat we met concrete plannen komen, zodat we goede afwegingen maken. Het proces heeft een lange doorlooptijd want er is veel afstemming met bewoners en gemeente nodig. Daarom is Veenvesters nu 3 jaar voor de sloop al bezig met het afstemmen van de plannen. In 2027 is Veenvesters van plan te beginnen met de sloop en nieuwbouw in deelgebied 3.

- Wat is globaal het plan voor deelgebied 3?

In 2020 is de gebiedsvisie vastgelegd met een aantal hoofduitgangspunten. Bijvoorbeeld wat er in de openbare ruimte moet worden verbeterd. Dat is nu het vertrekpunt. We gaan kijken naar de mogelijkheden; waar komen welke typen woningen? Waar passen de woningtypes het beste? Wat vindt u het beste bij de wijk passen?

- Waar mag ik dan in de komende periode nog over meedenken en meepraten?

We gaan nu eerst in gesprek met de mensen in de wijk die wonen in of nabij deelgebied 3 voordat we het plan gaan uitwerken. In de Stedenbouwkundige randvoorwaarden staat voor de verschillende delen van het gebied aangegeven wat de maximale bebouwing kan zijn. We vinden het belangrijk dat er meer gelijkvloerse woningen (voor ouderen) in de buurt van de winkels komen. In de randvoorwaarden is aangegeven dat bij het Bruïneplein op één plek maximaal 8 lagen hoog mag worden gebouwd. Maar het staat nog niet vast dat het inderdaad zo hoog wordt. Als op die locatie minder appartementen komen dan moeten die ergens anders in het plan wel terugkomen.

- Hoe ziet de tweede gespreksronde eruit?

In elk plan worden belangrijke keuzes gemaakt, o.a. de hoogte van de bebouwing en waar straks geparkeerd wordt. In de tweede gespreksronde gaan wij verder in op de belangrijkste keuzes in het plan. Daarom vragen we u nu wat u belangrijk vindt (door middel van de invulformulieren gespreksronde 1). Hoe breder het beeld dat we krijgen hoe fijner. Het stedenbouwkundig plan wordt dan uitgewerkt. Dit is nog niet het definitieve bouwplan, maar geeft al wel aan waar de bouwplannen aan moeten voldoen. Met een kleinere groep gaan we – in werkateliers – aan de hand van die punten schetsen maken. Wilt u meedenken of actief bijdragen geef u dan op voor de tweede gespreksronde. Voor bewoners of ondernemers die niet aanwezig kunnen zijn, kunnen zich via de website aanmelden: <https://www.fransegatvernieuwt.nl/participatie-deelgebied-3-aanmelden-voor-tweede-gespreksronde>.

- Wat is de planning?

Op 20 maart staat de tweede gespreksronde gepland. In juni wordt de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in straatgesprekken voorgelegd aan buurtbewoners. In 2027 starten de werkzaamheden. Daarna zal het nog een paar jaar duren voordat alle woningen zijn gebouwd en de omliggende openbare ruimte opnieuw is ingericht.

Interview met Meryl Mangnoesing (KAW)

Marcel gaat in gesprek met Meryl Mangnoesing, architect van KAW.

- Wat is de rol van Meryl bij dit project?

KAW is een architectenbureau die is ingeschakeld bij het maken van de plannen in deelgebied 3. Meryl werkt aan het maken van het stedenbouwkundig plan. Zij is ook bij de werkateliers in gespreksronde 2 aanwezig.

- Wat is een stedenbouwkundig plan?

In het stedenbouwkundig plan staan alle randvoorwaarden die nodig zijn om als architect verder te gaan: wat voor type woningen komt waar, hoe hoog wordt het? Hierin kijken wij ook naar de openbare ruimte en parkeren, dit hangt allemaal met elkaar samen.

- Wat gebeurt er tijdens de werkateliers?

We gaan in de werkateliers aan de hand van enkele verschillende thema's met elkaar in gesprek. Deze thema's leiden wij af van de opmerkingen en zorgen die worden ingevuld bij de drie hoofdthema's; woningbouw, parkeren en karakter van de wijk, op het invulformulier. We gaan in groepjes bespreken, brainstormen, schetsen op papieren en er samen over nadenken. Zo willen we tot een plan komen waar we met zijn allen achter kunnen staan.

- Wordt alle input meegenomen?

Het liefste wel. Maar we moeten ook rekening houden met de betaalbaarheid van de woningen, de haalbaarheid van de input en alle belangen die meewegen. Wij willen zoveel mogelijk meenemen en kijken hoe het in het nieuwe plan gaat passen.

- Wat zijn de eerste ideeën voor het verbeteren van de openbare ruimte en kwaliteit?

De Klaas Katerstraat is de belangrijke straat en is nu eenzijdig opgebouwd. Het idee is om in deelgebied 3 verschillende typen woningen toe te voegen, de straat te vergroenen, het parkeren te verbeteren en voor fietsers en wandelaar de omgeving te verbeteren. Heeft u daarvoor ideeën of aandachtspunten? Vul het in op het invulformulier en/of denk mee in ronde 2.

Interview met Gert Drost (Gemeente Veenendaal)

Marcel gaat in gesprek met Gert Drost van Gemeente Veenendaal.

- Wat is de rol van Gert bij dit project?

Gert is projectmanager ruimtelijke projecten bij de gemeente Veenendaal. Hij is opvolger van Astrid Swart. De gemeente heeft kortweg twee rollen. Een uitvoerende rol bij de aanleg van de openbare ruimte en een toetsende rol voor de woningbouwontwikkeling. Voor de laatstgenoemde rol is de gebiedsvisie en divers ruimtelijk beleid (bijv. parkeernormenbeleid) erg belangrijk. De gemeenteraad beslist uiteindelijk over de procedures voor een nieuwe bestemming (omgevingsplan).

- Waar wordt opgelet bij het beslissen over de plannen?

Uitgangspunten, samenwerkingsovereenkomst, wat is afgesproken in de gebiedsvisie, beleidsmatige uitgangspunten. In juni 2023 zijn er gesprekken geweest over het verkeer in de wijk: daar hebben bewoners van het Franse Gat diverse ideeën ingebracht. Al deze ideeën hebben tot 3 mogelijke conceptvarianten van het verkeerscirculatieplan geleid. Deze 3 mogelijke varianten worden op dit moment nog verbeterd. Daar gaan we nu mee verder en willen wij een vervolg geven met een participatieavond en waar mogelijk gelijk laten oplopen met het participatie traject van Veenvesters voor deelgebied 3. De reden hiervan is dat er samenhang is tussen de nog te bouwen woningen en de openbare ruimte.

- Hoe kijkt de gemeente tegen verkeersafwikkeling aan en hoe worden inwoners betrokken bij het verkeerscirculatieplan?

Meer woningen betekent inderdaad meer verkeer. Voor het verkeerscirculatieplanwerken we drie varianten uit hoe dit verkeer beter geregeld kan worden en leggen dit in een participatie traject voor aan de bewoners. Hebben wij de ingebrachte ideeën correct verwerkt en hoe kunnen wij dit verder verbeteren? Zoals de straten nu zijn ingericht, kunnen zij de toename in verkeer aan, maar daar wil de gemeente wel verbeterlagen in maken. Voor mogelijke verkeersmaatregelen zijn al diverse ideeën aangebracht, zoals drempels, nieuwe aansluiting op de Rondweg-west, bij Mr. Dr. Schokkingstraat, verkeerskundig een straat in tweeën knippen, etc. Deze maatregelen zijn onder andere verwerkt in één of meer van de drie varianten. Het eerste kwartaal van dit jaar (2024) wil de gemeente dit terugleggen bij de bewoners via een participatieavond. Hiervoor organiseert de gemeente eigen bijeenkomsten voor verkeer en openbare ruimte.

Plenaire vragen van bewoners met antwoorden

Opmerking bewoner: Hoe worden notulen gedeeld? En wordt er een verslag gemaakt?

Antwoord: Van deze avond wordt een verslag gemaakt. Dit is voor de vervolgsessie ook de input. De notulen worden gedeeld op de projectpagina van fansegatvernieuwt.nl.

Opmerking bewoner: Graag de kritische noot van de bewoners goed noteren.

Vraag bewoner: Waarom zijn er geen plannen of plaatjes van deelgebied 3? We weten nu alleen hoeveel woningen en welk aandeel appartementen. Wat is onze inbreng?

Antwoord Pieter: Omdat wij eerst in gesprek willen over de plannen en daarna pas gaan tekenen. Als wij een plaatje maken en wij dat (in overleg) gaan aanpassen, komen daar misverstanden over. Wij willen zorgvuldig werken, dus eerst in gesprek gaan en daarna uitwerken.

Vraag bewoner: Ik las in een interview met de directeur van Veenvesters dat de tuinen 8 meter diep worden: hoe weet zij dat als er nog geen plan is uitgewerkt?

Antwoord Pieter: Dit staat dus ook nog niet vast.

Vraag bewoner: Jullie willen 175 woningen en betaalbaarheid is ook belangrijk. Ik heb het gevoel dat het meer moet opbrengen, vergeleken met deelgebied 1 en 2. Klopt dat?

Antwoord Pieter: We hebben dit uitgangspunt vastgesteld omdat we denken dat we op een goede manier 175 woningen kunnen realiseren. Het aantal woningen is financieel van belang, maar we gaan geen discussie voeren hoeveel miljoen euro te kort Veenvesters heeft op het plan. Het gaat erover hoe wij een goede wijk kunnen maken.

Vraag bewoner: Waarom is er gekozen om 405 sociale huurwoningen te verplaatsen van Noord naar Zuid? Welke gedachten zijn daarover?

Antwoord Pieter: Het klopt dat in deelplan Zuid 40 extra sociale huurwoningen komen. Daarmee krijgen de huidige huurders van Veenvesters goede mogelijkheden om terug te keren in de wijk. Een tweede reden is dat we op de langere termijn graag meer gelijkvloerse woningen voor onze oudere doelgroep in het centrum van de wijk willen realiseren: anders waren hier 40 extra koopwoningen gekomen. Overigens zullen ook de koopappartementen geschikt zijn voor ouderen; voor die doelgroep zijn er ook te weinig gelijkvloerse woningen in de wijk.

Vraag bewoner: In deelplan Zuid komen meer sociale huurwoningen. Dus er is plek over in deelplan Noord. Wat wordt daarmee gedaan?

Antwoord Pieter: In heel Franse Gat blijft het aantal sociale huurwoningen gelijk. Als er in deelplan Zuid 40 extra komen, dan worden dat er in het noordelijk deelgebied dus 40 minder.

Vraag bewoner: Parkeren is een probleem, dan gaan jullie schuiven met woningen, maar achter en naast huizen komt er minder ruimte. Waar gaan ze parkeren?

Antwoord Pieter: De hoeveelheid parkeerplekken is onderdeel van het plan. Wij bouwen nieuwe woningen en zorgen ook voor parkeerplaatsen. En wij zorgen dat zoveel mogelijk achter woningen kan worden geparkeerd. Daar blijft genoeg ruimte over voor de parkeerplaatsen.

Vraag bewoner: Er zijn nu geen tekeningen, wij willen wel tekeningen zodat iedereen kan zien wat er gebeurt. Hoogbouw bijvoorbeeld, wat voor gevoel gaat dat geven in de straat? Kan het met een VR (virtual reality) bril opgelost worden zodat iedereen op de juiste manier inbreng kan geven en het gevoel krijgt hoe de plannen eruit komen te zien? Platte tekeningen geven namelijk niet het gevoel. Hoe kan je straks de plannen bleven in 3D of VR?

Antwoord Meryl: Willen zeker 3D beelden maken met perspectief met verschillende opties. Ook denken we aan maquettes.

Reactie bewoner: Niet alleen aan het einde van het proces delen, juist fijn om nu al verschil te kunnen zien.

Vraag bewoner: Er zijn platte tekeningen waarop staat dat het 8 hoog kan.

Antwoord Pieter: Aantal jaren geleden zijn de maximale hoogtes aangegeven in de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden. Maar het staat niet vast dat het inderdaad zo hoog zal worden, dat zal niet overal het geval zijn. Er is dus ruimte om te schuiven.

Vraag bewoner: Deelgebied 2a krijgt een mega appartementencomplex, een hele straat appartementen. In deelgebied 2b worden ook al appartementen gebouwd, dicht bij het Bruïneplein. Gooi die 8 verdiepingen ergens anders neer. Waarom is het zo verdeeld als dat het nu verdeeld is? Waarom niet op plekken waar niemand tegen aan kijkt?

Antwoord Pieter: We kijken niet alleen naar wat de omwonenden er nu van vinden, maar ook of het in de toekomst een logisch geheel is. Logisch is om rond het Bruïneplein appartementen te bouwen en niet maar aan 1 kant.

Reactie bewoner: In de "toelichting kaders stedenbouwkundigplan deelgebied 3" staat dat het moet passen bij bestaande woningen. Zo wordt het een Berlijnse muur. Wat is het karakter van de wijk? Wij willen de bebouwing laag houden, door een heel andere verdeling te maken in ook deelgebied 2a en 2b. Dan had je in Klaas Katerstraat niet omhoog hoeven te gaan? Dus minder appartementen hier en meer aan de rand van de wijk. Het verkeer blijft dan ook dicht bij de rondweg.

Antwoord Pieter: De plannen voor deelgebied 1 en 2 zijn al vastgesteld, die worden niet meer veranderd.

Vraag bewoner: Gebiedsvisie is aantal jaren geleden gemaakt en daarbij was geen participatie, hoe kijk je daarop terug?

Antwoord Pieter: Er is wel participatie geweest, in de wijk als geheel. Er zijn diverse bijeenkomsten geweest, toen zijn ook de ambassadeursgroepen opgericht waarmee veel gesproken is. Daarna is de Gebiedsvisie vastgesteld in de gemeenteraad.

Reactie bewoner: Toen was het participeren op trede 1, namelijk "informereren". In die belangrijke fase hadden we al op trede 3 moeten participeren.

Vraag bewoner: Kijkend naar het karakter van de wijk zie ik voor deelplan 1 en 2 mooie tekeningen, maar deelplan 3 staat daar haaks op; hoogbouw, beton, Berlijnse muur ...

Antwoord Pieter: deelplan 1 en 2 zijn gebaseerd op dezelfde Stedenbouwkundige randvoorwaarden als deelgebied 3. Het is niet zo dat we in deelplan 1 en 2 minder woningen hebben gemaakt en dat nu in deelgebied 3 moeten compenseren.

De plannen voor deelgebied 3 moeten we nu nog uitwerken en zorgen dat die aansluiten op het karakter van de wijk.

Vraag bewoner: Ik wil weten welke financiële afwegingen zijn gemaakt. Ik begrijp dat het plan betaalbaar moet blijven, maar is ook rekening gehouden met de pijn die wij zullen ervaren? Wie bepaalt daarvoor de tegemoetkoming?

Antwoord Gert: Daarvoor geldt een procedure. Stel die 8 bouwlagen worden gerealiseerd. Uit een planschade-analyse blijkt of daar planschadevergoedingen uit volgen en hoe hoog die zijn. Daar wordt rekening mee gehouden. Voor de planschade is er een procedure bij de gemeente, die bewaakt dat er een tegemoetkoming wordt gegeven als je daar recht op hebt.

Reactie bewoner: Is er een planschaderapport opgemaakt en is dit opgenomen in de SOK?

Antwoord Gert: Dat kan ik nu niet met zekerheid zeggen. Ik zal je via mail informeren, dan kan dat ook bij het verslag van deze bijeenkomst komen.

Mailreactie Gert Drost:

Op dinsdagavond 23 januari jl. heb je mij tijdens de participatieavond over het Franse Gat, fase 3 gevraagd of hier een planschaderisicoanalyse voor is opgesteld. Op dat moment moest ik je het antwoord schuldig blijven, omdat ik dit niet met zekerheid wist. Inmiddels kan ik je melden dat er geén planschaderisicoanalyse is opgesteld voor fase 3.

Een korte toelichting

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wordt er niet meer gesproken over planschade, maar over nadeelcompensatie. In dit geval is er dus (nog) géén risicoanalyse nadeelcompensatie opgesteld. Dit is ook wel logisch, omdat er weliswaar een bouwprogramma is, maar nog geen concreet bouwplan voor fase 3. De mogelijke bouwplannen worden pas concreter na stap 2 (werkateliers) en stap 3 (straatgesprekken) in het participatieproces dat Veenvesters zal doorlopen. Uiteindelijk zal de formele besluitvorming hierover via een nog op te stellen omgevingsplan voor fase 3 door het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad plaatsvinden. Bij de voorbereiding van het omgevingsplan voor fase 3 in het Franse Gat (voor 1 januari was dit nog het bestemmingsplan), zullen naast de gebruikelijke onderzoeken naar bijvoorbeeld bodem, luchtkwaliteit, water, etc. ook een risicoanalyse worden uitgevoerd naar mogelijke nadeelcompensatie. Zover is het nu dus nog niet.

Vraag bewoner: Met de mededeling dat 8 lagen de maximale hoogte is, nemen Veenvesters en de gemeente de onrust nog niet weg. Onze psychische last is hoog, wanneer halen jullie de kaarten van de borst?

Antwoord Pieter: Bij ronde 2 tonen we voorstellen. Ik ga er van uit dat we het over in ieder geval 4 lagen zullen hebben. Hoeveel lagen het zullen worden, hangt af van het werkatelier in ronde 2. De uitkomsten daarvan werken we uit in het stedenbouwkundig plan, dat is in de zomer af.

Vraag bewoner: Voorjaar 2023 zijn wij op een bijeenkomst in een school geweest met andere tekeningen en bezig geweest met post-its. Die nieuwe tekeningen zouden na de zomervakantie komen. Wat is er gebeurd met de feedback die toen is gegeven en waarom zijn wij niet op de hoogte gesteld?

Antwoord Pieter: Na dat participatietraject, waarbij zo'n 30 ambassadeurs betrokken waren, heeft de gemeenteraad besloten dat de participatie anders moet worden vormgegeven. We hebben toen besloten om een nieuwe start te maken. Iedereen moet de mogelijkheid krijgen mee te praten, niet alleen de groep ambassadeurs. Daarom zijn we nu hier bij elkaar. De gegevens die toen zijn opgehaald zijn niet in de la beland. We nemen die ook mee naar gespreksronde 2.

Vraag bewoner: Aan de Gemeente, hoe gaan wij het parkeerprobleem oplossen?

Antwoord Gert: De gemeenteraad heeft parkeernormen vastgesteld, daar moeten de plannen aan voldoen. Voor de verschillende woningtypen, gelden ook verschillende parkeernormen. Dit hangt meestal af van de oppervlakte van de woning of het appartement in combinatie met het gebruik. Daarnaast moet bij de indeling van de openbare ruimte ook rekening worden gehouden met andere ruimtefuncties,

zoals (ondergrondse) afvalcontainers. Dit wordt straks allemaal verwerkt in een inrichtingsplan.

Reactie bewoner: Auto's staan niet alleen stil en moeten ook rijden.

Antwoord Gert: Een deskundig bureau heeft gekeken naar verkeersprofielen. De huidige wegenstructuur kan de toename aan.

Reactie bewoner: Op basis van welke gegevens?

Antwoord Gert: Dit is niet alleen gebaseerd op het onderzoek van Sweco, maar ook op een theoretisch verkeersmodel van gemeente Veenendaal, dit gebruiken we al jaren. Dat model is mede input geweest voor de varianten voor het verkeerscirculatieplan, waarover we gaan participeren. Als blijkt dat in één van de scenario's verbeteringen noodzakelijk zijn nemen we extra maatregelen.

Vraag bewoner: Bij ons staat het grondwater heel hoog. Hiervan is al melding gedaan bij de gemeente. Daarvoor hebben wij op enig moment de brandweer moet laten komen om de kelder leeg te pompen.

Antwoord Gert: het watersysteem (hydrologisch) in het Franse Gat is ingewikkeld. Ook daar wordt naar gekeken bij de ontwikkeling van het Franse Gat. Daar zullen wij goed rekening mee houden bij de verdere planvorming.

Reactie bewoner: Ze zeggen dat het waterdicht maken van je kelder de verantwoordelijkheid is van de eigenaar.

Antwoord Marcel: Voor waterafvoer vanaf het eigen erf is een bewoner inderdaad zelf verantwoordelijk. (Dit heeft Marcel gehoord op een avond waar hij gespreksleider was)

Vraag bewoner: Waarom gaan we niet plenair verder, iedereen deelt zelfde mening?

Antwoord Marcel: Mensen moeten de mogelijkheid krijgen om ook individueel hun vragen te stellen. Niet iedereen voelt zich op zijn gemak om dit in een grotere groep te delen.

Vraag bewoner: Is er rekening gehouden met armoede en criminaliteit? Zorgen de nieuwe parkeerplaatsen niet voor meer onveiligheid?

Antwoord Gert: Ik begrijp wat je zegt. Vanuit de gemeente hebben we in de omgevingsvisie focus op gezondheid, duurzaamheid en veiligheid. Deze vraag gaat over sociale veiligheid. In het ontwerpen van de bebouwing moeten we proberen te voorkomen dat we 'dode hoekjes' creëren, die uitnodigend zijn voor hangjongeren of activiteiten die vanuit veiligheid ongewenst zijn.

Opmerking bewoner: Er is angst voor overlast en veiligheid in de buurt.

Verzoek bewoner: Houd er rekening mee dat het hier gaat om onze toekomst, onze leefomgeving. Voor alle betrokkenen vanuit de gemeente en Veenvesters e.d. is het hun werk, die komen en gaan. Maar houd allemaal goed in de gaten dat het hier om ons gaat. We willen geen nieuwe Schilderswijk (Den Haag) worden. Dat is een goed voorbeeld van hoe het niet moet! Wij hebben het gevoel dat wij niet gezien worden! Applaus van bewoners in de zaal.

Vraag bewoner: Het gevoel is dat wij niks nieuws hebben gehoord.

Antwoord: Deze sessie is om iedereen te betrekken. Daarnaast zijn er ook mensen gekomen die nog niet eerder met ons hebben gesproken over de plannen. Ook die krijgen nu de kans mee te praten.

Reactie bewoner: Wat wordt met informatie die eerder is verzameld gedaan?

Antwoord Pieter: Wij beginnen nu opnieuw. Eerdere input hebben we nog wel, die nemen we ook mee naar gespreksronde 2.

Zie <https://www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3/> voor de verslagen van de eerder input.

Vraag bewoner: Zorg voor een representatief groepje voor de tweede ronde, voel wat er leeft. Is het echt erg als het erg vijftig worden?

Antwoord Pieter: Voelen wat er leeft doen we in deze eerste ronde, met zoveel mogelijk betrokkenen. Dat is input voor ronde twee, met een kleinere groep. We moeten nog zien hoeveel mensen zich daarvoor aanmelden.

Einde plenaire deel. Bewoners gaan samen met medewerkers van Veenvesters, gemeenteraadsleden en de architecten van KAW in gesprek om samen de invulformulieren in te vullen. Van de resultaten in de invulformulieren wordt ook een verslag gemaakt. Ook krijgen bewoners de gelegenheid om het aanmeldformulier voor ronde 2, het werkatelier, in te vullen.

Ondernemers en omwonende sessie op 25 januari 2024

Evenement: Startbijeenkomst het Franse Gat Zuid deelgebied 3; ondernemers en omwonenden

Datum: 25 januari 2024 18:30 tot 19:30

Locatie: Rembrandt College

Notulen geschreven door: Florine Groustra

Aanwezigen: 36 ondernemers en omwonenden

Deel 1 – Plenair

De gespreksleider van het plenaire deel van de avond is spreker Marcel van Dijk. Hij begint met de introductie van de avond. Hij introduceert het Wijkteam, met onder andere de wijkagente. De aanleiding van deze avond is het besluit van de gemeenteraad om bewoners breder te betrekken bij het maken van de plannen van deelgebied 3 in het Franse Gat Zuid. Door middel van deze bijeenkomst maken we een nieuwe start met de plannen. Daarom kan het zijn dat mensen deze avond niets nieuws zullen horen.

Deze avond geeft bewoners en ondernemers de mogelijkheid om vragen te stellen en mee te denken over de plannen. Het doel van deze eerste gespreksbijeenkomst is zorgen dat alle publieksgroepen; ondernemers, omwonende en de huurders van Veenvesters dezelfde informatie ontvangen, en hun zorgen en aandachtspunten kunnen meegeven.

Er wordt een animatie getoond waarin het participatieproces wordt uitgelegd en verteld hoe de (vervolg)bijeenkomsten eruitzien. De animatie is ook op de website te zien, zie <https://www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3>.

Deze avond is een cameraman aanwezig om videomateriaal op te nemen, en een persoon die foto's maakt.

Interview met Pieter Akkermans (Veenvesters)

Marcel gaat in gesprek met Pieter Akkermans van Veenvesters.

- Wat is de rol van Pieter bij dit project?

Pieter is programmamanager bij Veenvesters en verantwoordelijk voor de hoofdlijnen van de nieuwbouwplannen in de wijk, op basis van de eerder gemaakte gebiedsvisie. Dit zal veel gaan betekenen voor bewoners in de buurt. Uiteindelijk moet Veenvesters de belangen van alle betrokkenen afwegen.

- Hoe gaat het met de uitvoering van het hele programma in het Franse Gat?

We hebben al renovaties voltooid aan de Thorbecke- en Westersingel. In deelgebied 1 aan de Meester Heemskerkstraat is de eerste sloop en nieuwbouw voltooid. We zijn nu gestart met de sloopwerkzaamheden in deelgebied 2. Hier wordt straks ook de openbare ruimte opnieuw ingericht. Over 1 à 2 jaar zal het goed zichtbaar worden hoe in de wijk vernieuwd wordt/is.

- Wat is globaal al het plan voor deelgebied 3?

Het hoofduitgangspunt is om meer woningen terug te bouwen voor meerdere doelgroepen. Daarmee verlichten we de druk op de woningmarkt. Er zijn nu in de wijk te weinig geschikte woningen voor ouderen. Deze willen wij vooral bij het Bruineplein bouwen. Zodat ouderen die bijvoorbeeld slecht ter been zijn dicht bij de winkels en andere voorzieningen kunnen wonen. Daarnaast willen we de buurt verbeteren en geschikter maken voor wandelen en fietsen. We

willen minder geparkeerde auto's op straat. De parkeerplaatsen moeten vooral achter en naast de woningen komen.

In de plannen valt nog te schuiven welke type woningen waar komt en hoe hoog deze worden. Daarom horen wij ook graag de zorgen en aandachtspunten van de bewoners en ondernemers.

- Hoe ziet de tweede gespreksronde eruit?

We gaan nu eerst in gesprek met alle omwonenden en ondernemers om een breed beeld te krijgen wat de aandachtspunten en zorgen van iedereen zijn. Op basis daarvan bepalen we de drie hoofdthema's: woningbouw, parkeren en karakter van de wijk in het werkatelier verder vorm kunnen geven.

Voor het werkatelier geldt een maximum van 40 deelnemers. Bij meer dan 40 deelnemers wordt een selectie gemaakt. Deze selectie zal een afspiegeling van de wijk zijn. Wanneer iemand zich aanmeldt voor de tweede gespreksronde, verwachten we dat diegene actief meepraat en bijdraagt en zich ook echt verdiept in de plannen en dat diegene de belangen van de hele wijk verwoordt, niet alleen van zichzelf.

- Hoe ziet de planning eruit?

In dit participatietraject gaan we het Stedenbouwkundig plan maken dat als raamwerk dient voor het definitieve bouwplan. Voordat de sloop en bouw gaan beginnen zijn we 3 à 4 jaar verder. Het doel/plan is om in 2027 te beginnen met de sloop van deelgebied 3.

Interview met Meryl Mangnoesing (KAW)

Marcel gaat in gesprek met Meryl Mangnoesing, architect van KAW.

- Wat is de rol van Meryl bij dit project?

Meryl is stedenbouwkundige architect bij KAW. KAW is een architectenbureau en maken het stedenbouwkundig plan voor het Franse Gat deelgebied 3.

- Wat is een Stedenbouwkundig plan?

Dit is een plan waarin staat welke typen woningen er komen, hoe het parkeren wordt geregeld, hoe het openbaar groen eruitziet en waar extra ruimte is voor groen. Een stedenbouwkundig plan bevat geen uitgewerkte tekeningen voor huizen, maar bijvoorbeeld wel de bouwhoogte. In de werkateliers gaan wij de kaders voor het stedenbouwkundig plan samen met de 40 deelnemers vormgeven.

- Hoe ziet het werkatelier van gespreksronde 2 eruit?

Tijdens het werkatelier in ronde 2 gaan wij in gesprek met mensen aan de hand van verschillende thema's, afgeleid van de drie thema's op het invulformulier voor zorgen en aandachtspunten; parkeren, type woningen en karakter van de wijk. Tijdens het werkatelier willen wij samen tot goede oplossingen komen. Wij nemen bijvoorbeeld onderleggers mee waarop schetsen gemaakt kunnen worden en willen door middel van maquettes het totaalplaatje laten zien. Het werkatelier is op 20 maart.

Interview met Gert Drost (gemeente Veenendaal)

- Wat is de rol van Gert bij dit project?

Als projectmanager ruimtelijke projecten bij de gemeente Veenendaal is Gert verantwoordelijk voor de vernieuwing van het Franse Gat.

- Wat is de rol van de gemeente bij dit project?

De gemeente heeft uitvoerende rol bij de aanleg van de openbare ruimte en een toetsende rol voor de woningbouwontwikkeling. Voor de laatstgenoemde rol is de gebiedsvisie en divers ruimtelijk beleid (bijv. parkeernormenbeleid) erg belangrijk. Gert: "Dat er bijvoorbeeld meer parkeerplekken moeten komen is een feit." De parkeernormen liggen vast in het beleid van de gemeente. Daarnaast heeft de gemeenteraad een toetsende rol op het stedenbouwkundig plan en beslist uiteindelijk over de plannen.

- Hoe kijkt de gemeente naar de verkeersafwikkeling in het Franse Gat?

In juli 2023 is een start gemaakt voor een verkeerscirculatieplan door de voorganger van Gert. Dit plan is nu uitgewerkt in drie mogelijke scenario's, deze zijn nog in concept. In deze scenario's is rekening gehouden met het extra verkeer in de wijk door de nieuwe woningen, en met ideeën voor verkeersmaatregelen die bewoners hebben aangegeven, zoals een mogelijke extra aansluiting op de rondweg. Deze 3 scenario's gaat de gemeente door middel van participatie voorleggen aan de bewoners en uiteindelijk het voorleggen aan de gemeenteraad.

- Hoe worden inwoners en ondernemers betrokken bij het verkeerscirculatieplan?

Om 'participatievermoeidheid' te voorkomen wil de gemeente hierbij gelijk oplopen met de participatie van Veenvesters, ook vanwege de samenhang. Veenvesters is verantwoordelijk voor de woningbouw. De gemeente is verantwoordelijk voor het verkeerscirculatieplan en de uitwerking daarvan in de openbare ruimte.

Plenaire vragen van ondernemers en omwonenden met antwoorden

Marcel haalt vragen op uit het publiek. Ook geeft hij aan dat het hierna mogelijk is om met de medewerkers van Veenvesters in gesprek te gaan. De zorgen en aandachtspunten die de bewoners en ondernemers hebben mogen ze op het invulformulieren noteren. Ook kunnen de aanwezigen zich opgeven voor de tweede gespreksronde, het werkatelier.

Persoon uit publiek: Wij willen geen hoogbouw. Maar de plannen voor deelgebied 2 zijn al klaar. Dus wat valt er nog te schuiven?

Antwoord Pieter: In het Stedenbouwkundig plan zijn de randvoorwaarden en de kaders aangegeven. Deze kaders gelden voor alle deelgebieden en zijn ook gebruikt bij deelgebied 2, waar ook appartementen worden gebouwd. Deze kaders geven bijvoorbeeld de maximale bouwhoogtes aan. Niet alle maximale bouwhoogtes zijn nodig om de 175 nieuwe woningen te realiseren.

Reactie: Jullie willen eerder meer bouwen dan minder bouwen.

Antwoord Pieter: Ons doel is om ongeveer 175 nieuwe woningen te bouwen. De exacte hoogte moet bepaald worden in ronde 2, het werkatelier. We kunnen in deelgebied 3 schuiven met exacte hoogtes om de woningen te realiseren.

Reactie: Volgens mij ligt 80% van de plannen al vast. Ik vind het niet erg als het 2 of 3 hoog wordt, ben zeker niet tegen hoogbouw (tot op zekere hoogte). Ik betwijfel of Veenvesters wel eerlijk is over hoe vast de plannen staan.

Antwoord Pieter: Uitgangspunten voor de plannen staan al vast. Bijvoorbeeld dat ongeveer 60% van de nieuwe woningen appartementen worden. Maar welk type woningen waar precies komt, daarover willen we het graag hebben.

Reactie: Wij willen gevarieerde bouw en niet alleen hoogbouw. De Klaas Klaterstraat moet geen flattenbuurt worden, wij willen niet tegen een hoge muur aankijken.

Antwoord Meryl: Het moet inderdaad niet een 'Berlijnse muur' worden, zoals dat nu door sommige bewoners wordt genoemd. Ook wij willen variatie in hoogte en type woningen. De bouwhoogte verschilt per deel en hangt ook af van wat we met elkaar bespreken tijdens de tweede gespreksronde.

Antwoord Pieter: We hebben een paar jaar geleden bekend gemaakt dat de bebouwing bij het Bruïneplein hoger zal worden. Dat zal dan in ieder geval 4 lagen hoog worden, net als boven de Jumbo en Aldi. Het is niet per se nodig om 8 lagen hoog te bouwen om de 175 woningen te realiseren. We willen zeker niet alleen appartementen, maar juist verschillende soorten woningen bouwen.

Persoon uit publiek: Er zijn veel bezwaarschriften tegen de hoogbouw ingediend. Wat wordt daarmee gedaan?

Antwoord Pieter: Wij staan nu aan het begin van de plannen voor deelgebied 3. Waar u de vraag over stelt gaat over deelgebied 2, waar vooral vanuit de Savornin Lohmanstraat veel reacties zijn gegeven. De gemeenteraad heeft het plan voor dat deelgebied vastgesteld. Voor deelgebied 3 is het nog niet zover, wij gaan nu juist in gesprek voordat we dit plan verder invullen.

Persoon uit publiek: Ik heb een koopwoning aan de Dr. de Visserstraat, een aanrijroute naar het Bruïneplein. Dat geeft al heel veel drukte in de straat. Ik zag in eerder gedeelde plannen een gebouw van 12 meter hoog. Dat verhoogt de belasting met auto's nog verder. Waarom wordt zo'n groot appartementengebouw eigenlijk niet aan de buitenrand van Veenendaal gebouwd?

Antwoord Pieter: In het stedenbouwkundig plan staan de maximale bouwhoogtes, dat is op die plek inderdaad 12 meter. Wij willen de appartementen, zoveel mogelijk, dicht bij winkels. Ons idee is om verder van het Bruïneplein de bebouwing lager te houden.

Antwoord Gert: In het Franse Gat komen meer woningen terug dan er nu zijn, dit heeft logischerwijs ook invloed op een toename van het verkeer. Zoals het er nu uit ziet kan de bestaande wegenstructuur deze toename aan, maar de ervaring in de praktijk kan anders zijn. Daarom wordt er een verkeerscirculatieplan gemaakt om de situatie te verbeteren. Hierin wordt waar nodig ook de verkeersveiligheid meegenomen. Over dit plan kunnen betrokkenen ook meepraten.

Bewoner van de Savornin Lohmanstraat (is aanwezig bij alle startbijeenkomsten, om de informatielijn bij de verschillende sessies te zien): Hoe gaan jullie voorkomen dat alle betrokken doelgroepen (huurders, ondernemers en eigenaren koopwoningen) door de plannen niet tegenover elkaar worden gezet?

Antwoord Gert: Uiteindelijk ligt de besluitvorming bij gemeente Veenendaal. Het is zeker niet de bedoeling om bewonersgroepen tegen elkaar uit te spelen, maar belangen zijn nu eenmaal verschillend. De gemeente ontvangt alle documentatie, zoals het participatieverslag, om een goede belangenafweging te kunnen maken en een besluit te

kunnen nemen. Dit besluit kan voor de één beter of minder goed uitpakken dan voor de ander.

Persoon uit publiek: Wanneer starten jullie met participatie voor de stedenbouwkundige uitgangspunten?

Antwoord Pieter: De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn het vertrekpunt dat gemeente en Veenvesters een paar jaar geleden hebben vastgesteld. Wij zijn nu bezig met de participatie op invulling van stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3.

Reactie persoon: Wat is de juridische relatie tussen het verkeerscirculatieplan en het stedenbouwkundig plan?

Antwoord Gert: Het stedenbouwkundig plan regelt de samenhang tussen de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. Wij gaan dat uitwerken in een nieuw omgevingsplan, dat is de nieuwe term voor een bestemmingsplan. Dit biedt waarborgen vanuit de gemeente Veenendaal voor wat er functioneel komt. In het verkeerscirculatieplan staan o.a. verkeersmaatregelen die de gemeente neemt voor een betere verkeersafwikkeling. Deze feitelijke maatregelen staan los van het omgevingsplan.

Einde plenaire deel. Bewoners gaan samen met medewerkers van Veenvesters, gemeenteraadsleden en de architecten van KAW in gesprek om samen de invulformulieren in te vullen. Van de resultaten in de invulformulieren wordt ook een verslag gemaakt. Ook krijgen bewoners de gelegenheid om het aanmeldformulier voor ronde 2, het werkatelier, in te vullen.

Huurders op 25 januari 2024

Evenement: Startbijeenkomst Het Franse Gat Zuid deelgebied 3; de huurders van Veenvesters

Datum: 25 januari 2024 20:00 tot 21:30

Locatie: Rembrandt College Veenendaal

Notulen geschreven door: Florine Groustra

Aanwezigen: 47 huurders

Deel 1 – Plenair

Spreker Marcel van Dijk is gespreksleider van het plenaire deel van de avond. Hij begint de avond met het voorstellen van de aanwezigen; mensen van gemeente, Veenvesters, wijkteam en wijkagent (onderdeel van wijkteam). Vervolgens volgt een inleiding van de bijeenkomst en wordt een animatie getoond waarin het participatieproces wordt uitgelegd en hoe de (vervolg)bijeenkomsten eruitzien. De animatie is ook te zien op de website:

<https://www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3>.

Op de vraag van Marcel wie er in deelgebied 3 woont steekt bijna iedereen de hand op. Er is 1 bewoner uit deelgebied 2B. Daarnaast zijn er ook twee raadsleden als toehoorder aanwezig. Op 26 februari wordt een extra startbijeenkomst georganiseerd. Dit is speciaal voor de mensen die de uitnodiging niet op tijd ontvingen en daardoor niet op eerdere avonden aanwezig konden zijn. Deze extra startbijeenkomst is inhoudelijk gelijk aan de twee bijeenkomsten van januari. Genodigden die niet aanwezig waren bij de eerste twee bijeenkomsten op 23 en 25 januari, ontvangen hiervoor een uitnodiging.

Na de interviews met Pieter Akkermans van Veenvesters, Meryl Mangnoesing van KAW en Gert Drost van de gemeente Veenendaal, is er ruimte voor het stellen van vragen. Na het plenaire deel is het mogelijk om persoonlijk in gesprek te gaan met medewerkers van Veenvesters. Aanwezigen worden uitgenodigd om mee te denken in ronde 2, het werkatelier. Zij kunnen zich aanmelden via het aanmeldformulier, aan het einde van het plenaire deel of via het aanmeldformulier op de website.

Marcel geeft aan dat deze bijeenkomst de start is van een nieuw participatieproces rondom de plannen voor deelgebied 3. Sommige aanwezigen zijn misschien al bij een eerdere sessie aanwezig geweest. Wat daar is gezegd is niet vergeten maar we beginnen vandaag opnieuw, zodat iedereen de kans krijgt om mee te praten en mee te denken.

Interview met Pieter Akkermans

Marcel gaat in gesprek met Pieter Akkermans van Veenvesters.

- Wat is de rol van Pieter in dit project?

Pieter is programmamanager van het Franse Gat bij Veenvesters en is verantwoordelijk voor de hoofdlijnen voor het nieuwbouwplan. De gemeente vernieuwt daarbij de omliggende openbare ruimte, ik werk dus veel samen met de gemeente. In deelplan Zuid zorgen we voor een nieuw aanzicht van de wijk, met veel gevolgen voor de omgeving. Dus moeten we zorgvuldig plannen maken en belangen afwegen.

- Waarom zijn wij nu bij elkaar?

We starten het participatieproces voor het stedenbouwkundig plan. In een stedenbouwkundig plan staat welke woningtypes waar komen, waar parkeerplaatsen komen en hoe hoog de bebouwing wordt. We leggen uit welke uitgangspunten al eerder, in samenwerking met de gemeente, zijn opgesteld in de gebiedsvisie en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Als we gaan nieuw bouwen, bouwen we goede woningen voor de verre toekomst. We doen dit dus ook voor de mensen die er over twintig of dertig jaar komen te wonen. Zo hebben we gekozen om rond het Bruïneplein appartementen te bouwen die ook geschikt zijn voor ouderen, dicht bij de winkels en andere voorzieningen. Vandaag horen we graag wat u belangrijk vindt als het gaat over de woningbouw, parkeren en het karakter van de wijk.

- Sommige dingen liggen al vast, waar kunnen de huurders over mee praten?

Eerder hebben we in de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden met een tekening aangegeven hoe hoog de bebouwing maximaal kan worden. De hoogtes verschillen in het gebied. Bij het Bruïneplein mag het bijvoorbeeld maximaal 8 etages hoog worden, dat is de meest logische plek voor hogere bebouwing. Maar we kunnen ook nog kiezen om de appartementen meer te verdelen over het plan. Die 8 verdiepingen is maximaal, het kan ook lager worden. Dat is de puzzel die we samen moeten leggen en waarover iedereen dus mee kan denken en praten. Daarom inventariseren we nu wat mensen belangrijk vinden. Dan kunnen we straks afwegingen en keuzes maken. We leggen dan alle voor en tegens naast elkaar. Dat gaan we samen met de betrokkenen doen in de tweede gespreksronde, het werkatelier.

We verdiepen ons dan verder samen in de keuzes die in het plan gemaakt moeten worden en bespreken wat goed is voor de wijk. Aan die tweede gespreksronde kunnen maximaal 40 personen deelnemen. Er wordt gezorgd dat die groep een goede afspiegeling van de wijk is.

- Waarom worden de woningen niet gerenoveerd?

De woningen zijn helaas niet meer te renoveren. Daar hebben we om te beginnen naar gekeken. Wij willen de woningen in de wijk echt verbeteren, dan moeten we de woningen zo renoveren dat ze tientallen jaren goed mee kunnen, met een kwaliteit die vergelijkbaar is met een nieuwbouwwoning. Ze moeten toekomstbestendig zijn, ook in het energieverbruik. Dit zou een te grote ingreep worden voor de huidige woningen. Het zou niet alleen te duur worden, ook de constructie van de woningen kan zo'n renovatie niet aan. Daarom is enkele jaren geleden besloten om de woningen niet te renoveren en hebben we gekozen voor een sloop-nieuwbouwplan.

- Is er straks voor alle huidige bewoners weer een plek in de vernieuwde wijk?

De sloopplannen in deelplan Zuid betreffen in deelgebied 1, 2 en 3 zo'n 250 sociale huurwoningen. Deelgebied 3 is de laatste fase. De bewoners uit het eerste deelgebied moesten twee keer verhuizen om terug te keren in nieuwbouw. Doordat in de nieuwbouw meer woningen terug komen, zijn er voor de huurders in volgende fases meer keuzes: terugkeren of direct doorverhuizen naar nieuwbouw.

De huurders van deelgebied 3 kunnen een woning terugkrijgen in deelgebied 2B of deelgebied 3. Op de vraag 'kan ik straks terug in mijn wijk?' is het antwoord ja.

- Hoe ziet de planning eruit?

In dit participatietraject gaan we het Stedenbouwkundig plan maken. Binnen dat raamwerk worden de definitieve bouwplannen gemaakt. Voordat de sloop en bouw gaat beginnen zijn wij zo 3 à 4 jaar verder. De planning is om in 2027 te beginnen met de sloop van deelgebied 3. De nieuwbouw en de vernieuwing van de openbare ruimte zal dan nog een paar jaar in beslag nemen.

Interview met Meryl Mangnoesing (KAW)

Marcel gaat in gesprek met Meryl Mangnoesing van KAW.

- Wat is de rol van Meryl in dit project?

Ik ben stedenbouwkundige/ architect bij KAW en werk aan het stedenbouwkundig plan.

- Wat is een stedenbouwkundig plan?

Dit is een plan waarin staat welke typen woningen er komen, waar het parkeren komt, hoe het openbaar gebied eruitziet en waar extra ruimte is voor groen. Een stedenbouwkundig plan bevat geen uitgewerkte tekeningen voor huizen, maar bijvoorbeeld wel de bouwhoogte. In het werkatelier gaan wij het stedenbouwkundig plan samen vormgeven.

- Hoe ziet het werkatelier eruit? Gaan we daar ook met tekeningen werken?

Het werkatelier zal interactief zijn, in groepen bespreken we het plan aan de hand van de input uit de zorgen en aandacht formuleren op basis van de drie hoofdthema's: woningbouw, parkeren en karakter van de wijk. Wij nemen een onderlegger mee voor het plan en kunnen dan samen de invullingen overheen schetsen. Misschien nemen we ook wel een maquette mee, waarmee we kunnen 'puzzelen'. Het liefste willen we gezamenlijk tot een schetsplan komen waarin alle genoemde punten naar voren komen. Aan de hand van die schets maken we de definitieve uitwerking samen met de gemeente en Veenvesters.

Interview met Gert Drost (Gemeente Veenendaal)

Marcel gaat in gesprek met Gert Drost van Gemeente Veenendaal.

- Wat is de rol van Gert in dit project?

Ik ben projectmanager bij gemeente Veenendaal. De gemeente dient voor de woningbouwontwikkeling in deelgebied 3 een nieuw bestemmingsplan vast te stellen (dat heet nu Omgevingsplan). Wij zorgen dus in samenspraak met Veenvesters en bewoners voor een uitwerking van de woningbouwplannen. Dat moet juridisch gewaarborgd worden in een Omgevingsplan. De gemeenteraad neemt uiteindelijk het besluit over het Omgevingsplan. Verder is de gemeente verantwoordelijk voor de vernieuwing van de openbare ruimte en het maken en vaststellen van een Verkeerscirculatieplan en de uitwerking daarvan in de openbare ruimte.

- Hoe kijkt de gemeente tegen verkeersafwikkeling aan? Hoe kunnen bewoners meedenken over het verkeer in de wijk?

Voor het laatst is op 6 juni 2023 met diverse bewoners gesproken over het verkeerscirculatieplan. Daarbij hebben bewoners veel ideeën aangereikt. In de bewonersbrief van november 2023 is aangegeven dat gemeente Veenendaal dit zal uitwerken in 3 mogelijke scenario's en deze in het vierde kwartaal in participatie zal voorleggen aan de bewoners van het Franse Gat. Helaas heeft dit vertraging opgelopen. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de uitwerking van de 3 verschillende scenario's. Deze scenario's wil de gemeente gelijk oplopend met het participatietraject van Veenvesters gaan voorleggen aan de bewoners van het Franse Gat, om te komen tot een meest optimaal verkeerscirculatieplan.

- Waarop wordt gelet bij het beslissen over de plannen?

Wij kijken naar wat het betekent dat er meer woningen komen en dus ook meer verkeer. Volgens ons kunnen de wegen de hoeveelheid verkeer aan, maar we kijken wel hoe dit goed geregeld kan worden. In de eerdere bijeenkomst in juni 2023 zijn er al allerlei mogelijke verkeersmaatregelen besproken, zoals een drempel of een knip aanbrengen om doorgaand verkeer te weren, of een extra aansluiting op de rondweg-west bij de Mr. Dr. Schokkingstraat. Op basis daarvan werken

we nu 3 scenario's uit en leggen die aan bewoners voor. Het college van burgemeester en wethouders beslist uiteindelijk over het verkeerscirculatieplan.

Plenaire vragen van bewoners met antwoorden

Vraag bewoner: krijg ik eenzelfde woning terug als wat ik nu heb? Ik woon er nog maar 4 jaar. Toen ik er kwam wonen, vertelden medewerkers van Veenvesters dat de huizen gerenoveerd zouden worden. Pas daarna vernam ik dat de buurt plat gaat. Ik heb 12 jaar punten gespaard voor mijn huidige woning. Ben ik deze nu kwijt? Hoe zit dat?

Antwoord Pieter:

In het sociaal plan zijn de voorrangsregels vastgelegd. U krijgt urgentie voor heel Veenendaal, als u wilt kunt u in de wijk blijven. Dat kan een eengezinswoning zijn, vergelijkbaar met de nieuwbouw in de Mr. Heemskerkstraat. Voor u zullen er vooral woningen beschikbaar zijn in deelgebied 2B en 3. Inderdaad geldt dat huurders die er het langst wonen de eerste keus hebben.

Reactie: Krijg ik zekerheid?

Antwoord Pieter: Er zijn straks in deelgebied 2B en 3 nieuwbouwwoningen in de sociale huur beschikbaar, zowel appartementen als eengezinswoningen. De precieze aantallen zijn nog niet bekend, maar tegen de tijd dat we de urgenties verstrekken wel. Hoeveel sociale huurwoningen komen in deelgebied 3 hangt ook nog af van het participatieproces dat we nu starten. Zoals we het nu kunnen overzien zullen er in deelgebied 2B en 3 genoeg nieuwbouwwoningen zijn voor alle huurders van deelgebied 3, en kunt u straks zelf kiezen of u naar een eengezinswoning, een beneden- bovenwoning of naar een appartement verhuist. Dat geldt óók voor de huurders die er nu nog maar kort wonen.

Vraag bewoner: In dit hele verhaal worden wij 'verkocht'. Die 26 meter hoge appartementen worden koop. in onze straat wordt 60% appartement. Waar moeten wij dan wonen? Ik ga hier nooit mee akkoord.

Antwoord Pieter: Het is nog niet vastgelegd welke delen koop worden en welke huur. Zowel in de huur als in de koop komen er eengezinswoningen en appartementen in deelgebied 3. U krijgt ook mogelijkheden om in deelgebied 2B te wonen.

Vraag bewoner: Mijn blok wordt verkocht en daar willen ze die 26 meter hoge toren bouwen. Krijg je eenzelfde huis terug? Ik denk het niet.

Antwoord Pieter: of de nieuwbouw op die plek 26 meter hoog wordt is niet vastgesteld en ook niet of dat koopwoningen worden. Dat zijn keuzes die we nu nog moeten maken. Zoals ik net heb geantwoord kunnen alle huurders in deelgebied 3 straks kiezen voor een appartement of een eengezinswoning in deelgebied 2B of 3. We kunnen alleen nog niet zeker zeggen op welke plek die woningen komen.

Vraag bewoner: Het filmpje (de animatie) laat zien waar de appartementen komen in de Klaas Katerstraat. In deelgebied 2B komen aan de Speelse straat appartementen. Waarom worden er zo veel appartementen in onze arbeiderswijk gebouwd?

Antwoord Pieter: De keuze om veel appartementen terug te bouwen maken we met oog op de toekomst. Op dit moment zijn er in de buurt te weinig goede appartementen geschikt voor ouderen. Die doelgroep wordt nog groter, vandaar dat we in onze plannen kiezen voor levensloopbestendige woningen. Met deze vernieuwing maken we de wijk

toekomstbestendiger. Toch bouwen we naast de appartementen ook veel eengezinswoningen terug. Het wordt een mix van beide.

Reactie huurder: Minder appartementen is belangrijk, het is onze wijk. Iedereen moet de mond opentrekken.

Vraag bewoner, woont aan het Bruïneplein: waarom is het Bruïneplein de ideale plek?

Antwoord Pieter: Het is dicht bij winkels en andere voorzieningen. Maar ik snap ook dat die keuze voor u niet ideaal is. We zijn tot de conclusie gekomen dat wij de woningen niet kunnen renoveren. Dan kijken we bij de nieuwbouwplannen ver vooruit: niet alleen naar de huidige bewoners, maar ook wie er de komende 20, 30 jaar zal wonen. Zo bezien is het een kans om geschikte woningen te maken voor ouderen die in de buurt van winkels willen wonen en zorg aan huis nodig hebben.

Vraag bewoner: De winkels gaan uiteindelijk vertrekken en door die hoge appartementen wordt het met de wind een tocht. Idioot om daar appartementen te plaatsen.

Antwoord Pieter: dan gaat u uit van de maximale hoogte van 26 meter die wij hebben aangegeven, maar het is niet gezegd dat we hier ook zo hoog gaan bouwen. U kunt nu reageren, daarna gaan we in de uitwerking kiezen waar wij de woningen in deelgebied 3 gaan bouwen en hoe hoog die worden.

Er worden twee aanwezigen boos, zij lopen weg en schreeuwen, dit is niet verstaanbaar.

Eén van die twee: Wil niet zeggen dat signaal niet gehoord is. Horen zeker van haar want, zij gaat er alles aan doen om in haar huis te blijven.

Vraag bewoner: Je hebt net drie keer gezegd dat de woningen voor oudere mensen zijn om de wijk toekomstbestendig te maken. Maar zeker koopwoningen kan je toch niet bestempelen met leeftijd? Dat is leeftijdsdiscriminatie. Er wordt gesuggereerd maar het kan niet dat je daar alleen als 50'-plusser kan wonen. Dat kan je toch helemaal niet voorschrijven?

Antwoord Pieter: Dat is inderdaad zo, er zullen ook mensen met een andere leeftijd gaan wonen. Wij bouwen niet alleen voor de mensen die er nu in komen wonen, maar ook voor de generaties daarna. We kijken dus 20, 30 jaar vooruit als we kijken voor welke doelgroepen woningen nodig zijn. De algemene ontwikkeling in de bevolking is immers dat er meer ouderen komen en dat die langer zelfstandig blijven wonen.

Reactie uit publiek: En onze kinderen dan?

Antwoord Pieter: Het zullen zeker niet alleen appartementen zijn.

Reactie: Jullie proberen onze kinderen de wijk uit te jagen. Ik heb vier kleine kinderen. Waar moet ik zo mijn kinderen laten spelen?

Antwoord Gert: We willen gezinnen met kinderen graag in de wijk houden. Er komen juist nieuwe speelplekken, zoals aan de Adriaen van Ostadelaan. Uiteindelijk kijken wij naar de openbare ruimte en voor welke verschillende doelgroepen deze moet worden ingericht.

Reactie uit publiek: Kinderen gaan voor.

Vraag bewoner: het wordt hartstikke druk. De Klaas Klaterstraat wordt een fietsstraat. Hoe moet dan het vrachtverkeer naar de winkels? De Adriaen van Ostadelaan is nu al een probleem met drukte.

Antwoord Gert:

Wij zijn bezig met een verkeerscirculatieplan. Zoals gezegd houden we hierin ook rekening met reacties van bewoners en kijken we samen naar de 3 scenario's die er liggen. Hiermee komen we binnenkort bij u op terug. In dit plan houden we ook rekening met langzaam verkeer (voetgangers, fietsers) en vrachtauto's (bevoorrading winkels). Het gemeentebestuur weegt alle diverse belangen af om uiteindelijk een goede beslissing te kunnen nemen.

Reactie: In toekomstige situatie is er maar één uitgang. Dat is met zwaar verkeer maar ook met normaal verkeer gevaarlijk. Waar moet je heen? Daarnaast staat het ook op vrijdag helemaal vast.

Antwoord Gert: Veiligheid en een goede doorstroming staan ook voor de gemeente voorop. Wij pakken dit constructief op en hierbij hebben wij ook de input van bewoners nodig.

Einde plenaire deel. Bewoners gaan samen met medewerkers van Veenvesters, gemeenteraadsleden en de architecten van KAW in gesprek om samen de invulformulieren in te vullen. Van de resultaten in de invulformulieren wordt ook een verslag gemaakt. Ook krijgen bewoners de gelegenheid om het aanmeldformulier voor ronde 2, het werkatelier, in te vullen.

Extra bijeenkomst op 26 februari 2024

Evenement: Extra startbijeenkomst het Franse Gat Zuid deelgebied 3

Datum: 26 februari 2024 18:30 - 19:30 uur

Locatie: Rembrandt College in Veenendaal

Notulen geschreven door: Florine Groustra

Aanwezigen: 32

Deel 1 – Plenaire aftrap

Gespreksleider Marcel van Dijk opent de avond. Hij vertelt over de aanleiding van de bijeenkomst, het participatieproces en de te nemen stappen voor aankomende periode. Zijn verhaal wordt ondersteund met een animatie. De animatie is te zien op <https://www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3/>.

Het doel van de bijeenkomst is om inwoners mee te nemen in de uitgangspunten voor de nieuwbouwplannen. Dit moment geeft bewoners de kans zorgen te uiten en aandachtspunten te delen. Met deze bijeenkomst nemen we de eerste stap van het participatieproces voor deelgebied 3. Het participatieproces is tot stand gekomen na het besluit van de gemeenteraad om een nieuw participatietraject te starten voor deelgebied 3.

Bezoekers kunnen zich vanavond aanmelden via een aanmeldformulier voor de tweede gespreksronde op woensdag 20 maart 2024, ook wel het werkatelier genoemd. Tijdens het werkatelier mogen 40 bewoners en ondernemers meedenken over de uitwerking van de plannen voor de nieuwbouw, parkeren in de buurt en het karakter van de wijk.

Interview met Pieter Akkermans (Veenvesters)

Marcel van Dijk gaat in gesprek met Pieter Akkermans van Veenvesters.

- Wat is de rol van Pieter bij dit project?

Pieter Akkermans is programmamanager van het Franse Gat en verantwoordelijk voor het bewaken van de hoofdlijnen en houdt regie op de plannen. Pieter: “Ontwikkeling van het Franse Gat gaat in samenspraak met gemeente Veenendaal. Veenvesters wil samen met de buurt een haalbaar plan neerleggen”.

- Hoe gaat het met de uitvoering van het programma in het Franse Gat?

“We zijn al een aantal jaren bezig met de ontwikkeling van het Franse Gat. Op de Thorbeckesingel en Westersingel zijn vier flats opgeknapt. In het noordelijk deel van de wijk zijn zo'n 500 huizen opgeknapt en daar zijn ook zonnepanelen geïnstalleerd. We zijn ook begonnen met het slopen en weer opbouwen van huizen. In de Mr. Heemskerkstraat zijn 20 huizen gesloopt en vervangen door 20 nieuwe. Nu gaan we verder met slopen in deelgebied 2A, tussen de Mr. Heemskerkstraat en Dr. Colijnstraat. Daar komen nieuwe huizen en appartementen, en de openbare ruimte wordt ook opnieuw ingericht. Als dat deel klaar is, kunnen we goed zien wat voor verbeteringen onze plannen hebben gebracht.”

- Waarom zijn we vanavond bij elkaar?

“Voordat we de plannen van deelgebied 3 gaan uitwerken, willen we graag een goed beeld van de zorgen en wensen van buurtbewoners. Hoe kunnen we rekening houden met alle verschillende verwachtingen? We willen weten wat bewoners belangrijk vinden voordat we met concrete plannen komen, zodat we goede afwegingen maken. In 2027 is Veenvesters van plan te beginnen met de sloop en het opnieuw bouwen van woningen in deelgebied 3. Tijdens het werkatelier op 20 maart gaan we om de tekentafel, maar vanavond gaan we eerst een beeld schetsen van wat mensen willen.”

- Wat is globaal het plan voor deelgebied 3?

“In 2020 is de gebiedsvisie vastgelegd met een aantal hoofduitgangspunten. Bijvoorbeeld wat er in de openbare ruimte moet worden verbeterd. Dat is nu het vertrekpunt. We gaan kijken naar de mogelijkheden, waar komen welke typen woningen, waar passen de woningtypes het beste en wat vindt u het beste bij de wijk passen?”

- Waar mag ik dan in de komende periode nog over meedenken en meepraten?

“Het proces gaat stap voor stap. De eerste stap is de gebiedsvisie geweest, waarin aandacht is voor parkeren, het aantal woningen, een groenere leefomgeving en veiligheid. De tweede stap zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden, hierin is in samenspraak met de gemeente gekeken naar de maximale mogelijkheden. De komende periode gaan we kijken naar stedenbouwkundig plan. Dit is de puzzel is om 175 woningen in het gebied te bouwen. Daarover kan je als bewoner/ ondernemer van het Franse Gat deelgebied 3 meedenken en meepraten tijdens de tweede gespreksronde.”

- Waarom slopen?

“We moeten ervoor zorgen dat woningen tientallen jaren meegaan, energiezuinig zijn en voldoen aan het wooncomfort van deze tijd. De hoge kosten en de constructie van de woningen maken renovatie onmogelijk. Door nieuwbouw kunnen we betere woningen realiseren.”

- Waar komen huurders terug?

“Het laatste deelgebied is deelgebied 3. Elke bewoner in deelgebied 3 heeft de mogelijkheid om een huis of appartement terug te krijgen in het Franse Gat. Dat kan deelgebied 1 of 2 zijn. Je hebt de keuze om terug te keren naar een eengezinswoning of een appartement.”

- Hoe ziet de tweede gespreksronde (werkatelier) eruit?

“Naast de uitgangspunten die we hebben vastgesteld, vinden we het belangrijk om een goede afspiegeling van de wijk te creëren. Mensen moeten de kans krijgen om zich uit te spreken. Je hebt tot 28 februari 2024 de tijd om je aan te melden voor het werkatelier. Tijdens deze eerste gespreksronde hoef je je niet in te houden; iedereen mag zijn mening geven, zowel fysiek als online door het invullen van een formulier. De bevindingen worden samengevat in een rapport dat laat zien welke informatie we hebben verzameld tijdens deze eerste gespreksronde. De informatie nemen we mee als voorbereiding op het werkatelier.”

- Wat is de planning?

“Het plan is om in 2027 te beginnen met de werkzaamheden. In aanloop naar de start wordt eerst het stedenbouwkundig plan afgerond, gevolgd door het omgevingsplan. Dit is een belangrijke stap in het geheel, omdat het plan zal laten zien welke soort gebouwen er komen en hoe het gebied eruit zal zien. Op 20 maart staat de tweede gespreksronde (werkatelier) gepland. In juni worden de details van het stedenbouwkundig plan voorgelegd aan buurtbewoners tijdens straatgesprekken. Na de start van de werkzaamheden in 2027 zal het nog enkele jaren duren voordat alle woningen zijn gebouwd en de omliggende openbare ruimte opnieuw is ingericht.”

Interview met Meryl Mangnoesing (KAW)

Marcel gaat in gesprek met Meryl Mangnoesing, architect bij KAW Architecten.

- Wat is de rol van Meryl bij dit project?

“We zijn gevraagd om een stedenbouwkundig plan te maken. KAW, een architectenbureau, helpt bij het maken van de plannen voor deelgebied 3.”

- Wat is een stedenbouwkundig plan?

“In het stedenbouwkundig plan worden alle randvoorwaarden vastgelegd voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Hierin wordt bepaald waar ruimte is voor groenvoorzieningen en hoe hoog de gebouwen worden. Het ontwerp van individuele woningen wordt pas in de volgende stap gedaan door de architecten die de definitieve bouwplannen maken. In het stedenbouwkundig plan staat richtlijnen daarvoor, zoals het woningtype en de bouwhoogte. We kijken ook naar zaken zoals de openbare ruimte en parkeervoorzieningen, omdat al deze aspecten met elkaar verbonden zijn.”

- Wat gebeurt er tijdens de werkateliers?

“Met een groep van 40 personen bespreken we verschillende onderwerpen, waaronder hoe woningen kunnen passen bij het karakter van de wijk. Belangrijk punt bij de verdere uitwerking is waar we welke hoogte van de gebouwen willen maken. Voorafgaand aan de bijeenkomst wordt huiswerk gedeeld met de deelnemers, waarbij conceptuele ideeën worden voorbereid. Tijdens de sessie worden ter plekke verdere schetsen gemaakt en kunnen we in een maquette woningen verschuiven om de juiste invulling te vinden.”

- Wat zijn de eerste ideeën voor het verbeteren van de openbare ruimte en kwaliteit?

“We willen de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren. Dit betekent dat we moeten selecteren wat prioriteit heeft, bijvoorbeeld door te kijken naar de plaatsing van auto's en te zorgen dat ze op de juiste plek staan. Daarnaast streven we naar meer openbaar groen om het groene karakter van de omgeving te versterken.”

Interview met Gert Drost (Gemeente Veenendaal)

Marcel gaat in gesprek met Gert Drost van Gemeente Veenendaal.

- Wat is de rol van Gert bij dit project?

“Gert is de projectmanager voor ruimtelijke projecten bij de gemeente Veenendaal. Zijn rol omvat het toetsen of Veenvesters zich houdt aan de vastgestelde kaders, vooral met betrekking tot zaken in de openbare ruimte die door gemeente Veenendaal worden aangepakt. Ook wordt de verkeerscirculatie vanuit de gemeente georganiseerd.”

- Waar wordt op gelet bij besluitvorming?

“Alle bevindingen van Veenvesters moeten ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Er moet een omgevingsplan worden vastgesteld, waarbij dit soort bijeenkomsten helpen om belangen vast te leggen, zodat er belangenafwegingen kunnen worden gemaakt.”

- Hoe kijkt de gemeente tegen verkeersafwikkeling aan en hoe worden inwoners betrokken bij het verkeerscirculatieplan van de gemeente?

“De nieuwe aanpak van de openbare ruimte betekent dat er extra verkeer zal zijn, en daarom gaat de gemeente ook participeren bij het maken van het verkeerscirculatieplan. De gemeente keert terug naar de buurt om informatie op te halen over dit onderwerp. Na het verkeerscirculatieplan zal de gemeente met bewoners uit de directe omgeving in gesprek gaan over de inrichting van het openbaar gebied. In deze volgende fase van participatie komen zaken aan de orde zoals openbaar groen, stoepen en andere elementen. Het verkeerscirculatieplan wordt naar verwachting in april gepresenteerd aan de wijk. De aanleg van de openbare ruimte zal de planning van Veenvesters volgen. Op dit moment is het nog te vroeg om exact aan te geven wanneer dit zal plaatsvinden.”

Vragen van bewoners met antwoorden

Vraag 1: Wat zijn de verwachtingen voor de Klaas Katerstraat, gevarieerde woningen of alleen appartementen?

Pieter: "Bij nieuwbouw gaan we uit van 60% appartementen, vooral bij het Bruïneplein. Deze worden levensloopbestending. Dit is belangrijk voor mensen met een rollator of scootmobiel, vooral in de buurt van het Bruïneplein. Verderop in de Klaas Katerstraat zullen ook eengezinswoningen worden gebouwd."

Vraag 2: Zorgen huurappartementen, met een hoogte zoals die bij de Jumbo en Aldi, voor minder opbrengst van mijn zonnepanelen?

Pieter: "De hoogte van de gebouwen is niet vastgelegd, maar we moeten rekening houden met de schaduw die ze op de huizen ernaast werpen."

Weder vraag: Bij 13 meter hoogte komt er minder zon.

Pieter: "Er moet rekening worden gehouden met zon in de verdere uitwerking van het plan."

Vraag 3: Worden de ideeën die nu naar voren komen ook meegenomen bij de bouw van deel 2?

Pieter: "Voor deel 2 is al een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad, dus dat is hier niet aan de orde."

Vraag 4: Zijn jullie van plan om de Klaas Katerstraat tot fietsstraat te maken? Er komt veel vrachtverkeer door die straat vanwege de Aldi en Jumbo.

Gert: "Dit is eerder door bewoners aangegeven. In het verkeerscirculatieplan zal ook het vrachtverkeer worden meegenomen. We willen gezamenlijk slimme oplossingen bedenken, dit zal nog komen en wordt meegenomen in het plan."

Vraag 5: Op basis waarvan wordt besloten dat er zoveel extra woningen worden gebouwd? En hoeveel procent is dat?

Pieter: "In het voortraject is gekeken naar een passend plan, inclusief een goede oplossing voor parkeren. Er is druk op de woningmarkt en het gemiddeld aantal mensen per woning neemt af. Bij nieuwbouw is er de kans om dit goed aan te pakken. Dit gebeurt in samenspraak met de gemeente."

Vraag 6: Vorig jaar waren er ook bijeenkomsten over het verkeerscirculatieplan.

Gert: "Er was vertraging vanwege wisselingen in het management. Zowel de gemeenteraad als de bewoners van het Franse Gat vonden dat participatie beter kon en dat er meer betrokkenheid van bewoners moest zijn. De informatie die wij hebben opgehaald op 6 juni 2023 zijn inmiddels verwerkt in 3 conceptscenario's. Eind april, misschien begin mei, zullen we terugkomen naar de buurt met de 'puntjes op de i' op deze scenario's en samen tot een voorkeursscenario komen."

Na afloop van de plenaire sessie zijn bewoners samen met medewerkers van Veenvesters, gemeenteraadsleden en architecten van KAW in gesprek gegaan om gezamenlijk de invulformulieren in te vullen. De resultaten van deze invulformulieren zullen worden samengevat in een verslag. Daarnaast krijgen bewoners de kans om het aanmeldformulier voor de tweede ronde, het werkatelier, in te vullen. Dit kan tot uiterlijk woensdag 28 februari 2024.

Bijlage 13 | Overzicht zorgen en aandachtspunten Het Franse Gat deelgebied 3



14 maart 2024

Inhoudsopgave

- 1 **Inleiding**
- 2 **Onderwerpen**
 - Indeling onderwerpen in categorieën
- 3 **De resultaten**
 - 3.1 Woningbouw
 - 3.2 Parkeren
 - 3.3 Karakter van de wijk
 - 3.4 Overige onderwerpen
 - 3.5 Prioriteiten

Bijlagen

Bijlage 1 | *Het participatiegebied*

1. Inleiding

Op 23, 25 januari en 26 februari 2024 vonden de eerste gespreksrondes plaats van het participatietraject in het Franse Gat deelgebied 3. Tijdens deze bijeenkomsten kregen bewoners en ondernemers uit de buurt de mogelijkheid om hun zorgen en aandachtspunten over de ontwikkelingen in deelgebied 3 in het Franse Gat met Veenvesters te delen. Alle bewoners en ondernemers uit het Franse Gat kregen de gelegenheid om hun zorgen en aandachtspunten te delen via de website.

Gespreksronde 1

Dit document presenteert de resultaten van gespreksronde 1. Gedurende deze gespreksronde hebben we alle zorgen, aandachtspunten en prioriteiten verzameld als input voor het ontwerp van deelgebied 3. Deze resultaten hebben waardevolle inzichten opgeleverd over wat belangrijk is voor bewoners en ondernemers in de buurt. Het geeft ook een goed beeld waar we rekening mee moeten houden in het verdere ontwerpproces.

Invulformulieren

In dit document delen we de resultaten van de invulformulieren. Deze resultaten dienen als input voor het vervolg van het ontwerpproces en worden meegenomen bij de verdere planvorming. Er zijn 116 ingevulde formulieren ontvangen tussen 23 januari en 28 februari 2024. Formulieren zijn ingediend tijdens de twee bijeenkomsten of via de website.

De hele wijk is via een nieuwbrief uitgenodigd om hun zorgen en aandachtspunten via deze formulieren te delen. De mensen in het participatiegebied waren uitgenodigd voor de startbijeenkomst, ronde 1. Deze groep is ook uitgenodigd om deel te nemen aan het werkatelier, ronde 2. Zie ter visualisatie bijlage |: Het participatiegebied. In totaal hebben wij 116 reacties ontvangen, waarvan een grote groep omwonenden, en waarvan de groepen huurders en ondernemers relatief in mindere mate hebben gereageerd. Dit is terug te zien in tabel 1: Verdeling ingediende formulieren tijdens gespreksronde 1.

Tabel 1 Verdeling ingediende formulieren tijdens gespreksronde 1

Doelgroep	Adressen benaderd	Formulieren ingediend	Respons (%)
Huurders van Veenvesters	117	24	21%
Omwonenden (vooral eigen woningbezit)	207	86	42%
Ondernemers	34	6	18%
Totaal	258	116	32%

2. Onderwerpen

De onderwerpen zijn verdeeld in categorieën, te noemen: woningbouw, parkeren (en verkeer), karakter van de wijk en overige onderwerpen.

Indeling onderwerpen in categorieën

De codering is gebaseerd op de antwoorden uit het invulformulier. Bij elk nieuw antwoord is er een nieuwe code toegekend. Aansluitend zijn de codes gekoppeld aan bovengenoemde categorieën.

Voorbeeld

Wanneer iemand invult: "Ik ben tegen hoogbouw, omdat dat niet past in de wijk en ik in mijn tuin geen zonlicht meer krijg", dan wordt hier gesproken over onderwerp 'W1: bouwhoogte' en onderwerp 'W5: zonlicht, zonnepanelen en licht'.

(Note: de invulformulieren worden vanwege privacywetgeving niet openbaar gedeeld)

Tabel 2 Legenda: coderingen en toelichting

Code	Onderwerp	Zorgen:	Wensen:
Woningbouw			
W1	Bouwhoogte	Hoogte appartementen, met name 3B (bij Bruïneplein)	Max 9-10 m hoog, max 2-4 etages, aansluiten op bestaand, hoogbouw alleen aan rand van wijk
W2	Privacy	Inkijk in huis/tuin vanuit (hogere) appartementen	
W3	Bouwvolume	Te stedelijk (rond Bruïneplein), te groot bouwvolume op smalle strook	woningtypes, meer bouwvolume naar 3D
W4	Ruimte Nieuwbouw	Grootte en indeling nieuwbouw, ruimte voor hobby/busje, grootte balkon/buitenruimte, te dicht op elkaar	
W5	Zon/ zonnepanelen/ licht	Verlies zonlicht (schaduw), minder opbrengst zonnepanelen, lichtoverlast van galerijen	
W6	Waardevermindering/ schade	Waardevermindering van mijn woning, schade door sloop/bouw naast mijn woning	
W7	Locatie Nieuwbouw	Exacte locatie nieuwbouw, terugkeermogelijkheden (zelfde plek/straat?)	
W8	Energie/ duurzaamheid		Van het gas af, toekomstbestendig bouwen

Code	Onderwerp	Zorgen	Wensen
Parkeren (en verkeer)			
P1	Parkeerruimte	225 parkeerplaatsen is te weinig voor 175 woningen, nóg meer parkeerdruk in De Savornin Lohmanstraat en rond Bruïneplein, foutparkeren, wil geen blauwe zone of betaald parkeren, parkeren is en blijft een zootje	Parkeerruimte achter koopwoningen (ook voor Savornin Lohmanstraat/Nic Beetsstraat), parkeergarage onder hoogbouw/Bruïneplein, parkeren in achtertuin of naast woningen, busjes weren, parkeerruimte voor bedrijven Hovystraat, Klaas Katerstraat parkeren aan de straat, parkeren op groenstrook Dr. de Visserstraat, aankoop twee blokken huizen door gemeente voor parkeren De Savornin Lohmanstraat
P2	Verkeersdrukte	Noq meer autoverkeer, rondrijdend op zoek naar parkeerplaats	lossen Aldi
P3	Ontsluiting wijk en parkeren	Ontsluiting wijk voor winkelbezoek, verkeer door fietsstraat	parkeren, goede uitvalswegen, aansluiting op rondweg
P4	Parkeeroverlast	(Nu al) lukraak parkeren bij Bruïneplein en in Savornin Lohmanstraat, overloop parkeerdruk naar straten rond deel 3	
P5	Verkeerscirculatieplan	Autoverkeersstromen na aanleg fietsstraat (over Patrimoniumlaan naar Bruïneplein?), verkeer rond nieuwe IKC	
P6	Verkeersveiligheid	Hard rijgedrag, onveilig verkeer, fietsstraat gaat niet helpen	Verkeersdrempels, eenrichtingsverkeer, klaas katerstraat breder (gebouw naar achteren)
P7	Trottoir (stoep)	(Nu al) te weinig ruimte op trottoir	Ruimte voor rolstoelen/rollator
P8	Laadpalen	Dat laadplekken worden aangelegd die vooral leeg staan	
P9	Bereikbaarheid hulpdiensten	Savornin Lohmanstraat (nu al) lastig bereikbaar voor hulpdiensten	

Code	Onderwerp	Zorgen	Wensen
Karakter van de wijk			
K1	Woningtype/bouwstijl	Berlijnse muur', niet passend bij bestaande bouw, horizonvervuiling, kil 'betondorp'	Zelfde type woningen houden, nieuwbouw in oude stijl, gevarieerde bouw, levensloopbestendig/seniorenwoningen, (mantel)zorgwoningen, kleine startersappartementen
K2	Groen	Verdwijnen bomen (Klaas Katerstraat, Bart Poesiatstraat), verlies groen binnenterrein	
K3	Gezelligheid	In hogere bouw minder samenhang en gezelligheid (praatje met burens een paar huizen verder)	
K4	Kinderen	Kunnen kinderen nog veilig buiten spelen?	
K5	Balans koop/huur/ sociale huur woningen		

Code	Onderwerp	Zorgen	Wensen
Overig			
O1	Criminaliteit/ veiligheid	Hangjongeren/criminaliteit bij parkeerterrein achter woningen	Parkeerterrein afsluiten, zicht op straat en parkeerplekken
O2	Bedrijven	Bereikbaarheid, (nu al) vastlopend verkeer door markt en bevoorrading winkels, in hogere bouw meer bewoners die zich storen aan bedrijven	Maatregel tegen trilling door vrachtwagens Jumbo/Aldi, goed samengaan van wonen en bedrijfspanden in de Hovystraat
O3	Waterhuishouding	Wateroverlast (regen, grondwater)	Geen parkeren op groen binnen gebied
O4	Ongedierte/ afval	Kliko's en fietsen vóór de woningen i.p.v. erachter, rotzooi bij parkeerkoffers, ongedierte tijdens bouw	Schone wijk, prullenbakken op route winkels-school
O5	Stedenbouwkundige participatie		(Andere) architect die wensen bewoners en omwonenden in plan verwerkt, in klein comité samen uitwerken
O6	Randvoorwaarden gebiedsvisie, Geluidsoverlast	Galm tussen gebouwen	Second opinion renoveren huidige woningen
O7	Woonlasten	Hoge energiekosten en huurverhoging in oude woningen	
O8			

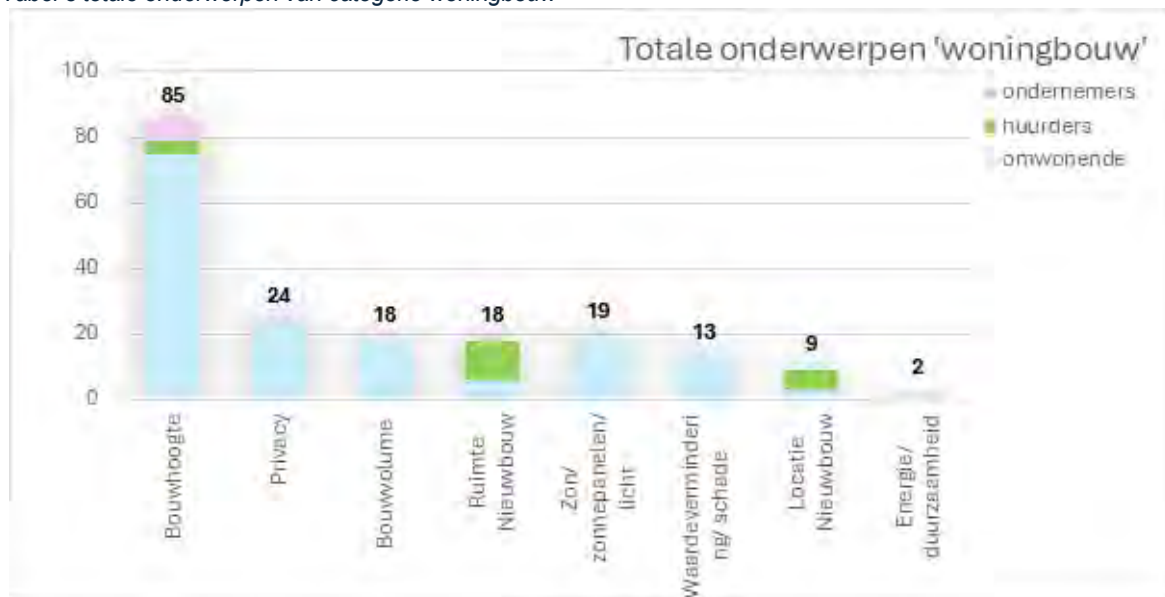
3. De resultaten

Dit hoofdstuk laat zien hoeveel keer een bepaald onderwerp is genoemd door omwonenden, huurders en ondernemers.

3.1 Woningbouw

Uit tabel 3 blijkt dat de antwoorden de categorie 'woningbouw' zich richt op onderwerpen zoals bouwhoogte, stijl van de huizen, ruimte en locatie van de nieuwbouw. Omwonenden en ondernemers zien 'bouwhoogte' als belangrijkste punt van aandacht. Huurders noemen vooral de locatie van de nieuwbouw (van de huurwoningen) en de ruimte in de nieuwbouwwoningen. De bouwhoogte werd door de huurders minder vaak benoemd.

Tabel 3 totale onderwerpen van categorie woningbouw



3.2 Parkeren

Uit tabel 4 blijkt dat in de categorie 'parkeren (en verkeer)' de parkeerruimte door alle doelgroepen het meest is benoemd. Daarna volgen verkeersdrukte, ontsluiting en parkeeroverlast. Deze laatste onderwerpen zijn niet genoemd door ondernemers. De onderwerpen in deze categorie zijn relatief vaak door de huurders genoemd. Ondernemers hebben geen opmerkingen bij deze categorie.

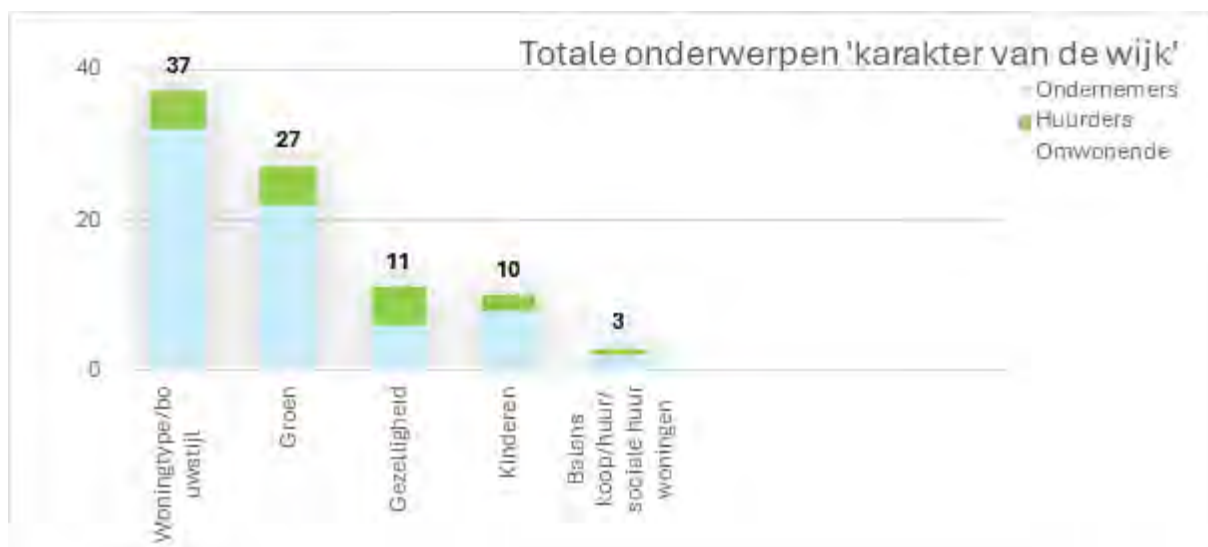
Tabel 4 totale onderwerpen parkeren (en verkeer)



3.3 Karakter van de wijk

Ruim 20 deelnemers noemen op het formulier bij het thema 'karakter van de wijk' aandachtspunten zoals 'bouwhoogte' of 'bouwvolume', die ze ook al noemen bij het thema 'woningbouw'. In tabel 5 zijn de overige onderwerpen uit de categorie getoond. Het type woningbouw is het meest benoemd.

Tabel 5 totale onderwerpen karakter van de wijk



3.4 Overige onderwerpen

Tot slot toont tabel 6 de overige onderwerpen die tijdens de gespreksronde aangegeven zijn. Deze omvatten verschillende onderwerpen zoals criminaliteit, veiligheid, waterhuishouding, geluidsoverlast en woonlasten. 'Criminaliteit en veiligheid' is verreweg het vaakst genoemd.

Tabel 6 totale onderwerpen overig



3.5 Prioriteiten

Dit hoofdstuk bevat de resultaten van de antwoorden op de vraag: "Welke zorgen en aandachtspunten die u heeft genoemd, vindt u het belangrijkste?" Zoals aangegeven in tabel 2 Legenda: coderingen en toelichting, zijn de onderwerpen verdeeld in vier categorieën.

Uit het overzicht van de prioriteiten blijkt dat 75 keer een onderwerp binnen de categorie 'woningbouw' als prioriteit is genoemd, 31 keer een onderwerp binnen de categorie 'parkeren', 12 keer een onderwerp binnen de categorie 'karakter van de wijk' en 14 keer een onderwerp binnen de overige onderwerpen.

Tabel 7 verdeling prioriteiten per categorie



Het onderwerp 'bouwhoogte' is verreweg het meest genoemd als prioriteit. Van de 48 inzendingen gaven 3 huurders en 45 omwonenden 'bouwhoogte' aan als prioriteit. Daarnaast geven 15 omwonenden en ondernemers de meeste prioriteit aan de onderwerpen 'parkeerruimte' en 'verkeersdruk' (9 keer genoemd door vooral omwonenden). Bij de ondernemers en huurders werden diverse prioriteiten benoemd en lag de nadruk niet zo sterk op de benoemde onderwerpen.

[Onderdeel samenvatting] Bijlage I: Het participatiegebied

Huurders van deelgebied 3:

Klaas Katerstraat 5-139 en 82-96, Bart Poesiatstraat 1, 2, 3 en 4 en Dr. De Visserstraat 6-10 en 14-36.

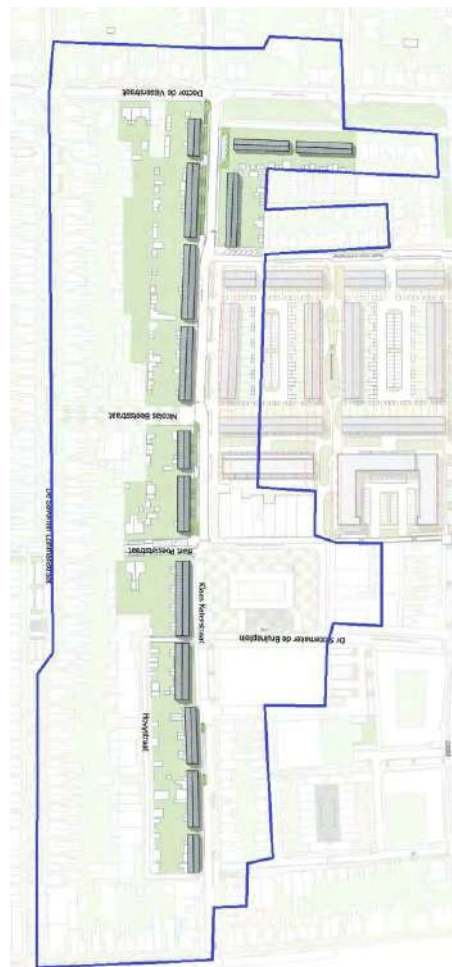
Ondernemers:

Hovustraart 7-39, Winkeliers S. de Bruïneplein 1-15, 23-31 en S. de Bruïnestraat 2 en 20.

Omwonenden:

Patrimoniumlaan 47-71, Klaas Katerstraat 1-3A, 2-36, 38-80, S. de Bruïneplein 1A-13A en 23A-31A, S. de Bruïnestraat 1, 2, 5-9, 4a-18d en 20, WC Beeremansstraat 1A, Nicolaas Beetsstraat 1-7 en 2-6, De Savornin Lohmanstraat 2D -2 I en 2-100 en 102-160, Dr. de Visserstraat 1-29 en 2, 4, 12 en 38-48 en Mr. Dr. Schokkingstraat 1-23.

Zie afbeelding hieronder.





Bijlage 15 | Veelgestelde vragen

Veelgestelde vragen, deelgebied 3 (stedenbouwkundig plan)

Versie juli 2024



Woningbouw

Waarom worden de woningen in deelgebied 3 niet gerenoveerd?

Veenvesters wil graag woningen verhuren die comfortabel, energiezuinig en toekomstbestendig zijn. Dit betekent goed geïsoleerd en geventileerd, gasloos, met modern sanitair en een praktische woningindeling. Door renovatie kan er niet aan deze eisen voldaan worden, omdat de huidige woningen niet sterk genoeg zijn om de benodigde vernieuwingen te dragen, zoals bijvoorbeeld een nieuw geïsoleerd dak met zonnepanelen. Bovendien zijn de renovatiekosten te hoog waardoor nieuwbouw ook om die reden een betere optie is. Sloop en nieuwbouw biedt tevens de kans om meer woningen en meer verschillende typen woningen terug te bouwen. Daarnaast kunnen we door herontwikkeling wensen uit de gebiedsvisie realiseren, zoals meer ruimte voor voetgangers en het verbinden van groen.

Hoeveel woningen komen er in deelgebied 3? En waarom is dit niet gelijk aan wat er eerder gezegd werd?

Het uitgangspunt voor het aantal nieuwbouwwoningen was maximaal 173 woningen in deelgebied 3. We gaan nu uit van ongeveer 163 woningen. Bij de uitwerking van de definitieve bouwplannen worden dat er mogelijk 10 meer óf minder. Het aantal kan veranderen als de nieuwe woningen smaller of breder worden dan waar we nu vanuit zijn gegaan. De bouwplannen dienen te passen binnen het nog op te stellen omgevingsplan. Het omgevingsplan wordt gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en hierin wordt onder meer het maximum aantal woningen van 173 vastgelegd. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen dient in alle situaties te voldoen aan de parkeernorm.

Worden er minder appartementen gerealiseerd dan in eerste instantie was aangegeven in het stedenbouwkundig plan?

Ja, we realiseren minder appartementen dan aanvankelijk gepland. Op basis van de participatiereacties hebben we onze plannen aangepast. We wilden eerst ruim 100 appartementen bouwen, dat zijn er nu 80 geworden. Het worden drie appartementengebouwen met elk zo'n 25-30 woningen. Zo is er geen sprake van een lange 'muur' van gebouwen en komen er ook geen hele hoge gebouwen. We realiseren nu juist meer eengezinswoningen in deelgebied 3.

Waarom is er gekozen voor 4 lagen aan de Doctor Slotemaker de Bruïneplein? Kan de bouwhoogte niet over het hele gebied verdeeld worden?

Op basis van de participatiereacties is op diverse plekken de bouwhoogte aangepast en hierdoor lager geworden. De meeste bebouwing in deelgebied 3 bestaat uit twee woonlagen plus kap of drie woonlagen. Eén gebouw aan het Bruïneplein is vier lagen hoog en het is het meest passend om deze woningen juist aan het Bruïneplein te realiseren. De hoogte van het gebouw is hiermee gelijk aan de hoogte van de huidige appartementen boven de Jumbo en Aldi. Ook in deelgebied 2 wordt de nieuwbouw dicht bij het Bruïneplein vier lagen hoog. De verschillen in hoogte zijn niet groot meer: dichtbij het Bruïneplein is het iets hoger en verder ervan iets lager. Hiermee sluit de nieuwbouw goed aan bij de bestaande bebouwing in de buurt.

Was deelgebied 1 niet een betere plek geweest voor appartementen?

Deelgebied 1 ligt dicht bij de Rondweg-West waar met name appartementengebouwen staan. Direct achter de hogere wand met appartementengebouwen staat lage bebouwing met eengezinswoningen. De twintig (nieuwbouw)eengezinswoningen passen goed in het straatbeeld en bij de rest van de Mr. Heemskerkstraat.

Wat is er gedaan met het voorstel 'optie 4' van een aantal bewoners van De Savornin Lohmanstraat?

In 'optie 4' is de bebouwing nergens hoger dan drie woonlagen. In het stedenbouwkundig plan is dat ook het geval, met uitzondering van het gebouw aan het Bruïneplein. Het voorstel om alle woningen smaller te maken hebben we niet overgenomen, omdat de woningen dan minder goed in te delen zijn. Huurders hebben aangegeven een goede indeling belangrijk te vinden bij nieuwbouw. Ook moeten zo veel mogelijk appartementen rollatorgeschikt zijn om toekomstbestendig te zijn en dat kan in de voorgestelde 'optie 4' niet gegarandeerd worden.

In 'optie 4' was ook een appartementengebouw in blok 3D aan de Dr. de Visserstraat voorgesteld. Dit vonden wij niet passend bij de omliggende woningen. Appartementen komen vooral rond het Bruïneplein. Dat sluit beter aan bij de huidige bebouwing en de voorzieningen die aan en rondom het plein zijn gesitueerd. Ook is voorgesteld om in blok 3A géén plantsoen toe te voegen en in de Klaas Katerstraat minder groenstroken te maken. Wij vinden extra openbaar groen een belangrijke verbetering voor de wijk.

Een dubbele rij rug-aan-rug-woningen, zoals was voorgesteld in 'optie 4', leek een goed idee als lagere bebouwing tussen de Hovystraat en Klaas Katerstraat, maar bleek niet goed te passen. Er zou te weinig ruimte beschikbaar blijven voor voortuinen en parkeerplaatsen. Daarom is er op die plek gekozen voor een rij eengezinswoningen.

Waarom komen er koopwoningen in deelgebied 3?

De koopwoningen zorgen voor een divers woningaanbod in de wijk. Er zijn momenteel weinig nieuwe eengezinswoningen en voor senioren geschikte appartementen te koop. Koopwoningen zijn ook nodig om het plan financieel haalbaar te maken. In deelplan Zuid bouwen we in de deelgebieden 1 en 2 vooral huurwoningen, zodat onze huurders een nieuwe woning in de buurt krijgen. Dit betekent dat de koopwoningen vooral in deelgebied 3 komen. In heel deelplan Zuid worden er meer huurwoningen teruggebouwd dan er gesloopt worden.

Waar komen de koopwoningen en waar komen de huurwoningen in deelgebied 3?

In deelgebied 3 zijn de huurwoningen van Veenvesters gepland in gebied 3A (appartementen), 3C (beneden-bovenwoningen) en 3D (eengezinswoningen). De precieze locaties van de koop- en huurwoningen zijn te zien in [de uitwerking van het stedenbouwkundig plan](#). De verdeling ligt nog niet definitief vast, er kunnen later nog wijzigingen plaatsvinden.

Wordt in het stedenbouwkundig plan vastgelegd hoe de nieuwe woningen eruit komen te zien?

In een stedenbouwkundig plan is vastgelegd wat voor soort woningen er komen, hoe hoog de gebouwen worden, waar de parkeerplaatsen komen en wat er verandert in de openbare ruimte. Pas in de definitieve bouwplannen wordt bepaald hoe de woningen er precies uit gaan zien. Er wordt nog een beeldkwaliteitsplan gemaakt met richtlijnen voor de architecten die de definitieve bouwplannen maken.

Kunnen er nog aanpassingen gedaan worden op het stedenbouwkundig plan?

In het stedenbouwkundig plan staan de randvoorwaarden voor de latere bouwplannen. In dit plan is vastgelegd wat voor typen woningen er komen, hoe hoog de gebouwen worden, waar de parkeerplaatsen komen en wat er verandert in de openbare ruimte. Nog niet alles staat vast. Het plan geeft vooral een goed beeld hoe het eruit kan komen te zien. Het precieze aantal woningen kan bijvoorbeeld nog verschillen.

Waar kan ik zien welke adviezen van bewoners zijn meegenomen in het plan?

U kunt de samenvatting van de adviezen uit de invulformulieren vinden op [de projectpagina](#) van de website [fransegatvernieuwt.nl](#). Daar staan ook de verslagen van de startbijeenkomsten en werkateliers. Op de projectpagina vindt u ook een toelichting op de participatiereacties van deelgebied 3. In dit document wordt uitgelegd waarom bepaalde adviezen wel of niet zijn meegenomen.

Hoe groot worden de eengezinswoningen in deelgebied 3?

De grootte van de eengezinswoningen kan verschillen. Het stedenbouwkundig plan legt niet precies vast hoe breed en groot de woningen worden. Bij de koopwoningen kan de ontwikkelaar kiezen voor smallere of bredere woningen. De eengezinswoningen in de sociale huur zullen ongeveer dezelfde grootte hebben als de nieuwbouwwoningen aan de Mr. Heemskerkstraat.

Worden de nieuwbouw eengezinswoningen van Veenvesters hetzelfde als de nieuwbouwwoningen aan de Mr. Heemskerkstraat?

Nee, de precieze grootte en indeling kunnen verschillen per nieuwbouwblok. Hierin nemen we de reacties en suggesties mee, die wij vanuit de wijk ontvingen. Sommige huurders in deelgebied 3 hebben op dit moment een uitbouw aan de woonkamer of keuken. Daardoor kan de oppervlakte van de benedenverdieping van de huidige woning groter zijn dan die van de nieuwbouwwoning. De eerste verdieping van de nieuwbouwwoning is groter dan in de bestaande woning. Daarnaast heeft elke nieuwbouwwoning een zolder met vaste trap.

Parkeren

Hoe zit het met de parkeernorm? Wordt het door meer woningen niet drukker in de wijk?

Er worden 150 parkeerplaatsen toegevoegd. Het aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouw moet voldoen aan de parkeernorm die is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor elke nieuwbouwwoning, afhankelijk van het type woning, moeten er 0,8 tot 1,4 parkeerplaatsen komen. In het plan zijn er 217 parkeerplaatsen voor ongeveer 163 woningen. Dat is 1,3 parkeerplek per woning. Op dit moment zijn er in deelgebied 3 in totaal 67 parkeerplaatsen voor 95 woningen.

Hoe wordt ervoor gezorgd dat je veilig kan parkeren in deelgebied 3?

De parkeervakken worden duidelijk gemarkeerd. De meeste parkeervakken komen op parkeerterreinen achter de woningen. De Klaas Katerstraat wordt fietsstraat, daarom is er gekozen om hier minder parkeerplaatsen te realiseren.

Leidt de bouw van nieuwe woningen tot meer verkeersdruk? Welke maatregelen worden genomen om verkeersproblemen te voorkomen?

Volgens verkeerskundigen zorgen de extra woningen niet voor meer verkeer in de wijk. Het vernieuwen van de wijk is een goed moment om het verkeer in de wijk beter te gaan organiseren. De gemeente stelt daarvoor een verkeerscirculatieplan op en informeert de wijk hierover. Dit plan houdt ook rekening met langzaam rijdend verkeer, zoals voetgangers en fietsers, en vrachtauto's voor de bevoorrading van winkels.

Karakter in de wijk

Is er ruimte voor groen in de wijk?

Ja, er komt juist veel extra groen in de wijk. Omdat de woningen in het zuidelijke deel van de Klaas Katerstraat verder van de straat komen te staan en de parkeerplaatsen achter de woningen van blok 3C komen, is er meer ruimte voor groen. Tussen de kruising van de Mr. Dr. Schokkingstraat en de Dr. de Visserstraat komt een breder plantsoen. Ook tussen de appartementen en de eengezinswoningen in blok 3A komt een plantsoen. Dit is steeds het uitgangspunt geweest in de plannen en zorgt ook voor meer zicht op de Hovystraat.

Kunnen de daken van de nieuwe woningen weer oranje/rood worden, in plaats van het donkergrijs op de nieuwbouw van de Mr. Heemskerkstraat?

Op de nieuwbouw eengezinswoningen komen veel zonnepanelen, dat is een wettelijke verplichting. Oranje dakpannen geven een groot contrast met de zonnepanelen. Daarom kunnen de daken nooit dezelfde uitstraling houden als de bebouwing die gesloopt is. Grijs dakpannen geven een beter aanzicht en sluiten mooi aan bij de bestaande bebouwing.

Overig

Kunnen nieuwbouwwoningen wel aangesloten worden op het stroomnet ondanks netcongestie?

Netwerkg congestie is een soort filevorming in het elektriciteitsnet. Dit gebeurt als het transport van stroom groter is dan de capaciteit van het netwerk. Er wordt dus meer gevraagd dan dat het elektriciteitsnetwerk aankan, oftewel 'filevorming op onze elektriciteitsweg'.

Het is een probleem in veel delen van het land en inderdaad een zorg. Stedin zorgt dat er een stroomaansluiting komt bij projecten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Maar er is geen garantie dat dat in de komende jaren ook voor nieuwe bouwprojecten zal gelden. Er is nu al een stop op nieuwe krachtstroomaansluitingen, maar die zijn voor de woningbouw niet nodig. Stedin en de andere netbeheerders investeren veel in uitbreiding van het stroomnet en dat gaat als het goed is na 2029 zorgen voor meer capaciteit op het elektriciteitsnet. Tot die tijd houden wij en de gemeente Veenendaal veelvuldig contact met de Provincie en Stedin over dit probleem.

Blijft de Hovystraat zoals deze nu is?

De bedrijfspanden aan de Hovystraat zijn geen eigendom van Veenvesters en maken geen onderdeel uit van onze plannen. De gemeente geeft aan dat de bestrating later in opdracht van de gemeente wordt vernieuwd. De rijbaan wordt naar verwachting breder gemaakt. Ook verandert mogelijk de wijze van parkeren, omdat de nieuwe woningen parkeerplaatsen aan de Hovystraat krijgen.

Is er een planschaderapport opgemaakt?

Omwonenden kunnen bij de gemeente aanspraak maken op nadeelcompensatie (dat heette tot voor kort 'planschade') als er een nieuwbouwplan wordt goedgekeurd dat voor de omwonenden nadelig is. Bijvoorbeeld doordat de waarde van hun woning daalt. Er is nog niet onderzocht of dit ook voor deelgebied 3 geldt. Dit kan pas na verdere uitwerking van de plannen. Eerst moet nog een procedure tot 'wijziging van het omgevingsplan' plaatsvinden (dat heette tot voor kort 'bestemmingsplan') om de nieuwbouw van deelgebied 3 mogelijk te maken.

Gaat de nieuwbouw van 3 pas van start nadat 2B gesloopt is?

Dat is nu nog niet bekend. De planningen van deelgebieden 2B en 3 zijn nog niet definitief en kunnen nog wijzigen. In de komende jaren wordt dat duidelijk.

Veelgestelde vragen, deelplan Zuid ‘Sociaal statuut & verhuisproces’

Versie juli 2024

Dit document is een samenvatting van vragen en antwoorden over het sociaal statuut en het verhuisproces in deelplan Zuid. Dit document is tot stand gekomen naar aanleiding van het participatieproces over het stedenbouwkundig plan van deelgebied 3.

Sociaal statuut

Waar kan ik het sociaal statuut vinden?

Op de website hetfransegatvernieuwt.nl vindt u de link naar het sociaal statuut. [U kunt hier het sociaal statuut bekijken.](#)

Wat is een sociaal statuut?

Een sociaal statuut, ook weleens een sociaal plan genoemd, is een document waarin alle afspraken rondom een renovatie of sloop en nieuwbouw van woningen zijn vastgelegd. Basis voor het sociaal statuut is het ‘Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud’ van Patrimonium uit 2016. Voor ieder project maken we een [sociaal statuut](#) op maat. Dit leggen we ter goedkeuring voor aan de Huurdersvereniging. Voor sloop en nieuwbouw in deelplan Zuid van het Franse Gat stelden we samen met de klankbordgroep en de Huurdersvereniging een sociaal statuut op. Per deelgebied of fase van een deelgebied, stelt Veenvesters (vroeger Patrimonium) een peildatum vast. Vanaf dat moment is het sociaal statuut voor die huurders van kracht. Vanaf dat moment is het sociaal statuut voor die huurders van kracht.

Wat zijn de onderwerpen die in het sociaal statuut voor deelplan Zuid staan?

In het sociaal statuut staan uw rechten, uw plichten en alle afspraken rondom de sloop en nieuwbouw in deelplan Zuid. Het sociaal statuut dat is opgesteld voor heel deelplan Zuid bevat de volgende onderwerpen:

- Voorrang op beschikbare woningen in de gemeente Veenendaal (stadsvernieuwingssurgentie)
- Voorrang bij terugkeer naar de nieuwbouw (terugkeerregeling)
- Een tegemoetkoming bij (eerste) verhuizing en een tegemoetkoming bij terugkeer in nieuwbouw deelplan Zuid
- Geen huurverhoging meer na sloopbesluit
- Maatwerk bij herhuisvesting als de huurder niet zelf een passende woning kan vinden
- Huurgewenning
- Eventuele andere tegemoetkomingen
- Ondersteuning indien nodig

Herhuisvesting

Vanaf wanneer kan ik met voorrang op zoek naar een andere woning?

Zodra voor uw deelgebied (of uw fase van het deelgebied) het sloopbesluit is genomen en een peildatum is vastgesteld, gaat het sociaal statuut in. U krijgt stadsvernieuwingsurgentie. Vanaf deze datum die is vermeld in het projectbesluit, kunnen huurders uit het betreffende deelgebied rechten ontleen aan het sociaal statuut. U kunt vanaf dan met voorrang op zoek naar een andere passende woning. Ook heeft u vanaf dan recht op de wettelijke tegemoetkoming voor verhuiskosten.

Wat is een projectbesluit?

Het projectbesluit is het definitieve besluit van Veenvesters tot het uitvoeren van een specifiek project. In dit geval sloop en nieuwbouw in de deelgebieden van deelplan Zuid. Het projectbesluit legt de geografische omvang van het projectgebied, de peildatum en de voor het project specifieke maatregelen vast.

Wat betekent stadsvernieuwingsurgentie?

Wanneer woningen gesloopt gaan worden ontvangen de huurders van deze woningen een stadsvernieuwingsurgentie van de gemeente. Dit houdt in dat de huurder bij het zoeken naar een andere woning voorrang krijgt op gewone woningzoekenden. De stadsvernieuwingsurgentie is een voorrangsverklaring voor een passende huurwoning in Veenendaal. De urgentie wordt direct gekoppeld aan uw inschrijving bij [Huiswaarts.nu](https://huiswaarts.nu).

Wat moet ik doen om in aanmerking te komen voor een andere woning van Veenvesters als ik stadsvernieuwingsurgentie heb?

U moet ingeschreven staan bij [Huiswaarts.nu](https://huiswaarts.nu). Als u daar als woningzoekende ingeschreven staat, krijgt u als bewoner van een woning die wordt gesloopt straks een stadsvernieuwingsurgentie. Met die stadsvernieuwingsurgentie kunt u met voorrang reageren op passende vervangende woonruimte in de gemeente Veenendaal. De vrijkomende woningen vindt u op de website van [Huiswaarts.nu](https://huiswaarts.nu). U gaat zelf op zoek en reageert zelf op een passende woning. Bent u nog niet ingeschreven bij [Huiswaarts.nu](https://huiswaarts.nu), dan adviseren wij u dat zo snel mogelijk te doen.

Hoeveel tijd heb ik om een andere woning te vinden?

Dit staat in het sociaal statuut. U krijgt ruim voldoende tijd – en als dat nodig is onze hulp – om een nieuwe woning te vinden en te verhuizen. De stadsvernieuwingsurgentietermijn bedraagt minimaal 12 maanden. Deze periode wordt verlengd als blijkt dat er in Veenendaal onvoldoende passende woningen vrijkomen. In deze tijd kunt u op zoek naar een andere woning en verhuizen.

Waarom en wanneer zegt Veenvesters de huur van mijn woning op?

Dit is een formele stap die Veenvesters als verhuurder moet zetten om de sloop en nieuwbouw uit te kunnen voeren. Dat doen wij in de laatste maanden dat de urgentie nog geldig is.

Kan ik naar een grotere of een kleinere woning verhuizen?

Verhuizen naar eenzelfde woningtype of van een eengezinswoning naar een appartement is mogelijk. Daarnaast hangt toewijzing ook af van uw inkomen en huishoudenssamenstelling.

Wat als ik geen andere woning vind?

Lukt het u ondanks uw inspanningen niet om andere woonruimte te vinden? Dan biedt Veenvesters u éénmalig vervangende woonruimte aan. Voorafgaand aan dit moment hebben wij al meerdere malen contact met u gehad om naar een oplossing te zoeken.

Kan ik na de sloop terugkeren naar de nieuwbouwwoningen in deelplan Zuid?

Ja, dat kan. Huurders van te slopen woningen krijgen voorrang bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen van Veenvesters in deelplan Zuid. Per deelgebied en fase wordt bepaald om welke nieuwbouwwoningen het precies gaat.

Uitgangspunt bij de plannen voor deelplan Zuid is, dat in de nieuwbouw voldoende woningen zijn voor alle huurders uit te slopen woningen die in de wijk willen blijven. We kunnen niet garanderen dat huurders in een woning kunnen terugkeren op de precieze locatie waar zij nu wonen.

Voordat we het nieuwbouwplan definitief vaststellen, inventariseren we welke huurders van te slopen woningen naar een nieuwbouwwoning in deelplan Zuid willen. Zo kunnen we inschatten in hoeveel nieuwbouwwoningen huurders terugkeren. En hoeveel er beschikbaar zijn voor huurders uit te slopen woningen die in één keer naar een nieuwbouwwoning in deelplan Zuid willen verhuizen.

Blijven er voldoende sociale huurwoningen in het Franse Gat?

Uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in het Franse Gat (ongeveer 1.100 die behoren bij de wijkvernieuwing in het Franse Gat) ten minste gelijk blijft. Er zijn genoeg sociale huurwoningen voor alle huurders van de te slopen woningen die in de wijk willen blijven of terugkeren.

Verhuisproces

Krijg ik een vergoeding om te verhuizen naar een andere woning?

Ja, u ontvangt een tegemoetkoming voor verhuiskosten als uw woning wordt gesloopt en het sociaal statuut voor uw deelgebied (of uw fase van het deelgebied) in werking is. De vergoeding bedraagt € 7.428, - (prijspeil 2024). Deze vergoeding wordt in twee delen uitgekeerd: 75% bij huuropzegging en 25% nadat u de woning leeg heeft opgeleverd. De verhuiskostenregeling is in 2010 opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

Wie bepaalt de hoogte van de verhuiskostenvergoeding?

De tegemoetkoming voor verhuiskosten, ook wel de verhuiskostenvergoeding genoemd, wordt jaarlijks wettelijk door de rijksoverheid vastgesteld. De tegemoetkoming is sinds 29 februari 2024 € 7.428, -. Dit bedrag wijzigt elk jaar op 1 maart en kan in 2025 dus verschillen van dit bedrag.

Ik woon in deelgebied 3 en wil nu al verhuizen, kan dat?

Dat kan, maar dan komt u nog niet in aanmerking voor de verhuiskostenvergoeding en andere tegemoetkomingen. Vanaf de peildatum, het moment dat het sociaal statuut voor uw deelgebied (of uw fase van het deelgebied) in werking is, gelden de afspraken die we in het sociaal statuut vastleggen. U heeft vanaf dan recht op een tegemoetkoming in de kosten voor verhuizing en herinrichting.

Wanneer krijg ik stadsvernieuwingsurgentie?

Stadsvernieuwingsurgentie wordt minimaal een jaar voor de sloop van uw woning afgegeven. [Zie sociaal statuut.](#)

Wie krijgt de woning als er meer mensen met voorrang (stadsvernieuwingsurgenten) op dezelfde woning reageren?

Bij een gelijke toekenningsdatum van de urgentie, gaat degene met de langste woonduur in de huidige woning eerst. Wanneer bewoners uit deelgebied 3 een stadsvernieuwingsurgentie krijgen, informeren wij hen over de verhuismogelijkheden binnen deelplan Zuid.

Kan ik in aanmerking komen voor hulp bij het verhuizen?

Als u ouder of mindervalide bent en écht geen mogelijkheden hebt om een beroep te doen op familieleden en/of vrienden, dan kan Veenvesters actief bemiddelen bij het (laten) verrichten van hand- en spandiensten.

Krijg ik een verhuisvergoeding als ik wil terugkeren naar de nieuwbouw?

Ja, als u terugkeert naar de nieuwbouw krijgt u een tegemoetkoming bij de tweede verhuizing van € 1.750, -.

Vragen over deelgebied 3

Kan ik als huurder terugkeren in deelgebied 3?

Wij kunnen u niet garanderen dat u als huurder terug kunt keren in deelgebied 3. Wel kunt u terugkeren in deelplan Zuid. Bij de toewijzing van huurwoningen in deelgebied 3 krijgen de terugkerende huurders van deelgebied 3 als eerste voorrang. Er komen eengezinswoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen. Maar bewoners van deelgebied 3 kunnen ook kiezen voor een huurwoning in deelgebied 2, waar de nieuwbouw naar verwachting eerder klaar is. Hier komen zowel eengezinswoningen, als appartementen. Op deze manier is er altijd een mogelijkheid om als huurder terug te keren binnen deelplan Zuid in het Franse Gat, ook in een eengezinswoning. Wanneer bewoners uit deelgebied 3 een stadsvernieuwingsurgentie krijgen, informeren wij hen over de verhuismogelijkheden binnen deelplan Zuid. In deelplan Zuid komen ongeveer 10 sociale huurwoningen méér terug dan er voor sloop stonden.

Mijn woning wordt gesloopt, krijg ik urgentie voor een andere woning?

Informatie over de planning van urgenties en sloop in 2B en 3:

- Als we de urgenties verstrekken, willen we ook duidelijkheid geven over de mogelijkheden om in de buurt te blijven: welke nieuwbouw wordt aangeboden in eerdere deelgebieden en hoeveel huurwoningen komen er terug in het eigen deelgebied. Zo kunnen de huurders een goede afweging maken en zorgen we dat zoveel mogelijk huurders die dit willen in het Franse Gat een nieuwe woning kunnen vinden. Huurders krijgen minimaal een jaar urgentie om een nieuwe woning te vinden.
- Deelgebied 2B wordt pas gesloopt nadat de nieuwbouw van deelgebied 2A af is zodat bewoners van 2B, eventueel als ze dit willen, naar 2A kunnen verhuizen. De precieze startdatum van de nieuwbouw van 2A is op dit moment nog niet bekend, omdat nog niet alle procedures afgerond zijn. De oplevering is ruim een jaar later nadat de bouw is gestart. Zodra de start van de nieuwbouw zeker is, laten we dit weten. Ook laten we dan weten wat de ingangsdatum van de urgenties voor 2B is.
- Deelgebied 3: op dit moment is de planning om in 2027 te starten met slopen. In de komende jaren worden de plannen voor nieuwbouw uitgewerkt. De uitvoering zal in fasen plaatsvinden. Maar zeker is deze planning nu nog niet. Urgenties worden minimaal een jaar voor de sloop verstrekt.

Welkom in het Wijkhuis

In het Wijkteam van het Franse Gat werken Veenvesters, gemeente Veenendaal, Veens Welzijn en politie samen. Heeft u een vraag over de toekomstplannen, de veiligheid of activiteiten in de wijk? Of zit u ergens mee? Het Wijkteam is er voor u!

Spreekuur

Het Wijkteam houdt spreekuur in het Wijkhuis, W.C. Beeremansstraat 2 op:

- Maandag van 14.30 tot 16.30 uur
- Donderdag van 13.30 tot 16.30 uur
- Vrijdag van 9.00 tot 11.00 uur

Een afspraak maken is niet nodig.

Let op! In de zomervakantie van 13 juli t/m 25 augustus is het Wijkhuis alleen op donderdagmiddag van 14.30 tot 16.30 uur geopend.

Bijlage 16 | Video en animatie

Animatie Het Franse Gat vernieuwt | participatie Deelplan Zuid, deelgebied 3



https://www.youtube.com/watch?v=C0-S_YYdlmM

Video sfeerimpressie gespreksronde 1



<https://www.youtube.com/watch?v=SFAePEQwlmQ>

Bijlage 17 | Aanmeldformulier werkatelier



Aanmeldformulier Gespreksronde 2 – Werkatelier

Hiermee geeft u zich op voor de tweede gespreksronde van het Franse Gat deelgebied 3.
U geeft daar een actieve bijdrage en advies over de belangrijke keuzes in het plan.
Het werkatelier vindt plaats op woensdagavond 20 maart in Plein Zuid.

Er is plek voor 40 deelnemers. Bij meer aanmeldingen dan plaatsen wordt een selectie gemaakt.
Deze selectie zal zoveel mogelijk een afspiegeling van de wijk zijn.

Naam:

Geslacht: Man / Vrouw / Anders:

Leeftijd: 18-25 / 26-45 / 46-65 / 65+

Gezinssamenstelling: Alleenwonend / Samenwonend / Eenoudergezin met kind(eren) /
Meeroudergezin met kind(eren) / Anders:

Publieksgroep: Huurder Veenvesters deelgebied 3 / Huurder Veenvesters deelgebied 2 /
Omwonende / Ondernemer

Uw contactgegevens

E-mailadres:

Telefoonnummer:

Adres:

Bijlage 18 | Uitnodiging werkatelier

Datum: 6 maart 2024

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

Urgentie: Hoog

Uitnodiging werkatelier het Franse Gat deelgebied 3 | woensdag 20 maart 2024

Woensdag 20 maart, 19.00 – 22.00 uur

Locatie: Wijkcentrum Plein Zuid

Beste [naam],

U bent door een loting, onder toeziend oog van een notaris, geselecteerd om op woensdag 20 maart deel te nemen aan het werkatelier voor het Franse Gat deelgebied 3. We zijn blij dat u wilt meepraten over de toekomst van het Franse Gat.

Uitnodiging voor het werkatelier

Wij nodigen u van harte uit voor het werkatelier op **woensdag 20 maart om 19.00 uur** in het Wijkcentrum Plein Zuid. Tijdens de bijeenkomst gaan we, onder leiding van de architecten van KAW, met elkaar in twee groepen aan de slag. De eerste groep bespreekt het thema 'woningbouw', de tweede groep bespreekt de thema's 'parkeren' en 'karakter van de wijk'. Halverwege de avond wisselen de groepen van thema. De bevindingen worden per groep besproken. U bent aan zet.

Het programma

18.45 uur	Inloop
19.00 uur	Interactieve sessies in twee groepen
20.15 uur	Pauze
20.30 uur	Vervolg interactieve sessies
21.30 uur	Afsluiting

Vorbereiding op het werkatelier

Deelnemen aan het werkatelier betekent dat u een actieve bijdrage levert. Voor een goede voorbereiding sturen wij u per mail huiswerk toe op maandag 11 maart. Het huiswerk bestaat uit een aantal foto's en tekeningen van mogelijke varianten. Neem deze documenten grondig door en reserveer hiervoor tijd in uw agenda. Een goede voorbereiding is een vereiste voor deelname.

Wanneer u verhinderd bent

Bent u verhinderd of wilt u niet meer deelnemen? Laat het uiterlijk vrijdag 8 maart aan ons weten via e-mailadres deelgebied3@veenvesters.nl.

Heeft u vragen? Stel deze dan gerust. U kunt ons telefonisch bereiken op (0318) 55 79 58 of stuur een e-mail. We zien u graag op woensdag 20 maart.

Met vriendelijke groet,

Veenvesters



Boompjesgoed 20
Postbus 91
3900 AB Veenendaal
0318 557 911
www.veenvesters.nl

*Let op: de uitnodiging is **persoonsgebonden**. Dat betekent dat wij alléén de persoon die bovenaan de uitnodiging vermeld staat verwachten op woensdag 20 maart.*

Bijlage 19 | Uitnodiging (extra) werkatelier

Datum: 6 maart 2024

Onderwerp: Uitnodiging extra werkatelier voor het Franse Gat deelgebied 3 | maandag 25 maart 2024

Urgentie: Hoog

Uitnodiging extra werkatelier voor het Franse Gat deelgebied 3 | maandag 25 maart 2024

Maandag 25 maart, 19.00 – 22.00 uur

Locatie: Wijkcentrum Plein Zuid

Beste [naam],

Hartelijk dank voor uw interesse in deelname aan het werkatelier voor het Franse Gat deelgebied 3 op woensdag 20 maart. We waarderen uw bereidheid en betrokkenheid om bij te dragen aan de ontwikkeling van het Franse Gat enorm.

Niet geselecteerd voor het werkatelier op woensdag 20 maart

Helaas moeten wij u mededelen dat u niet geselecteerd bent voor deelname aan het werkatelier. Er is plek voor maximaal 40 deelnemers. Er waren meer aanmeldingen dan plaatsen. Daarom is onder toezicht van een notaris een loting uitgevoerd. *We hebben gekozen voor maximaal 40 deelnemers zodat bewoners voldoende ruimte hebben om met elkaar, de architecten en Veenvesters in gesprek te gaan. Zo waarborgen we de kwaliteit van de inbreng.*

Extra werkatelier maandag 25 maart

Bewoners die niet geselecteerd zijn nodigen wij graag uit voor een extra werkatelier op maandag 25 maart om 19.00 uur in het Wijkcentrum Plein Zuid. Zo krijgt óók u de kans mee te denken over de ontwikkelingen in uw buurt.

Het programma

Tijdens het werkatelier op 25 maart gaan we, onder leiding van de architecten van KAW, met elkaar in twee groepen aan de slag. De eerste groep bespreekt het thema ‘*woningbouw*’, de tweede groep bespreekt de thema's ‘*parkeren*’ en ‘ *karakter van de wijk*’. Halverwege de avond wisselen de groepen van thema. De bevindingen worden per groep besproken. U bent aan zet.

18.45 uur	Inloop
19.00 uur	Interactieve sessies in twee groepen
20.15 uur	Pauze
20.30 uur	Vervolg interactieve sessies
21.30 uur	Afsluiting

Vorbereiding op het werkatelier

Deelnemen aan het werkatelier betekent dat u een actieve bijdrage levert. Voor een goede voorbereiding sturen wij u per e-mail huiswerk toe op maandag 11 maart. Het huiswerk bestaat uit een aantal foto's en tekeningen van mogelijke varianten. Neem deze documenten grondig door en reserveer hiervoor tijd in uw agenda. Een goede voorbereiding is een vereiste voor deelname.

Wanneer u verhinderd bent

Bent u verhinderd of wilt u niet meer deelnemen? Laat het uiterlijk vrijdag 8 maart aan ons weten via e-mailadres **deelgebied3@veenvesters.nl**.

Heeft u vragen? Stel deze dan gerust. U kunt ons telefonisch bereiken op (0318) 55 79 58 of stuur een e-mail. We zien u graag op maandag 25 maart.

Veenvesters



Boompjesgoed 20
Postbus 91
3900 AB Veenendaal
0318 557 911
www.veenvesters.nl

*Let op: de uitnodiging is **persoonsgebonden**. Dat betekent dat wij alléén de persoon die bovenaan de uitnodiging vermeld staat verwachten op maandag 25 maart.*

Bijlage 20 | Afwijzing werkatelier buiten participatiecirkel

Datum: 6 maart 2024

Onderwerp: U bent niet geselecteerd voor het werkatelier op woensdag 20 maart

Urgentie: Hoog

Beste [naam],

U heeft zich opgegeven voor het werkatelier voor het Franse Gat deelgebied 3 op woensdag 20 maart. We waarderen uw bereidheid en betrokkenheid om bij te dragen aan de ontwikkeling van het Franse Gat.

Werkatelier voor direct betrokken buurtbewoners

Het werkatelier is bedoeld voor direct betrokkenen. Dat betekent dat u helaas niet mag deelnemen. Dit is vastgelegd in het participatieplan en toegelicht op onze website. Meer informatie over het project vindt u op: www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3 of blijf op de hoogte via de BouwApp.

Met vriendelijke groet,

Veenvesters



Boompjesgoed 20
Postbus 91
3900 AB Veenendaal
0318 557 911
www.veenvesters.nl

Bijlage 21 | Huiswerk werkatelier mail

De tekst van de mailing over het huiswerk is hetzelfde voor zowel het werkatelier op 20 maart als het extra werkatelier op de 25ste.

Datum: 11 maart 2024

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

Urgentie: Hoog

Beste [naam],

U bent uitgenodigd om op woensdag 20 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 (2 posters 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.

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!

Met vriendelijke groet,

Veenvesters



Boompjesgoed 20
Postbus 91
3900 AB Veenendaal
0318 557 911
www.veenvesters.nl

Datum: 14 maart 2024

Onderwerp: Aanvulling huiswerk Het Franse Gat deelgebied 3

Urgentie: Hoog

Beste [naam],

U neemt deel aan het werkatelier voor het Franse Gat deelgebied 3. In deze e-mail ontvangt u een samenvatting van de zorgen en aandachtspunten die zijn verzameld via het invulformulier tijdens de eerste gespreksronde. Deze samenvatting vormt een aanvulling op het huiswerk dat u op 11 maart heeft ontvangen.

We kijken ernaar uit om samen met u aan de slag te gaan!

Met vriendelijke groet,

Veenvesters



Boompjesgoed 20
Postbus 91
3900 AB Veenendaal
0318 557 911
www.veenvesters.nl

Bijlage 22 | Huiswerk werkatelier bestanden

Invulformulieren

Invulformulier

karakter van de wijk



Bekijk de voorbeelden over het karakter van de wijk. Op dit formulier vul je in wat jij goede oplossingen vindt voor het Franse Gat.

Zet de positieve én negatieve punten op een rij voor de ontwerp oplossingen uit de foto's:

Positieve punten

Negatieve punten

Heb je nog meer ideeën, aandachtspunten of tips? Schrijf ze hier op!

Karakter van de wijk

Welke kenmerken passen bij het Franse Gat?



Karakter van de wijk

Welke kenmerken passen bij het Franse Gat?



Karakter van de wijk

Welke kenmerken passen bij het Franse Gat?



kapvorm
schuin dak



gevelindeling
horizontaal door
metselwerk band die
doorloopt

gevelindeling
verticaal door hoge
ramen en kolommen
van de balkons

parkeren
afsluitbare toegang
tot parkeerplaats

Karakter van de wijk

Welke kenmerken passen bij het Franse Gat?



kapvorm
plat dak

kapvorm
schuin dak

overgang
privé-openbaar
voortuinen



kapvorm
schuin dak met
dakkapellen

gevelindeling
gesloten door
kleinere ramen

overgang
privé-openbaar
voortuinen

Karakter van de wijk

Welke kenmerken passen bij het Franse Gat?



Karakter van de wijk

Welke kenmerken passen bij het Franse Gat?



Karakter van de wijk

Welke kenmerken passen bij het Franse Gat?



Karakter van de wijk

Welke kenmerken passen bij het Franse Gat?



Invulformulier parkeren en groen



Bekijk de voorbeelden over de thema's parkeren en groen op de volgende pagina's per deelgebied. Op dit formulier vul jij in wat je van de voorbeelden vindt voor het Franse Gat.

deelgebied 3A

parkeren aan de straat:

parkeren achter de woningen:

deelgebied 3B

parkeren achter de woningen:

afsluitbare toegang:

deelgebied 3C

parkeren tussen de bergingen:

parkeren achter de woningen:

deelgebied 3D

parkeerkoffer:

parkeren aan de straat:

Heb je nog meer ideeën, aandachtspunten of tips? Schrijf ze hier op!

Parkeren deelgebied 3A

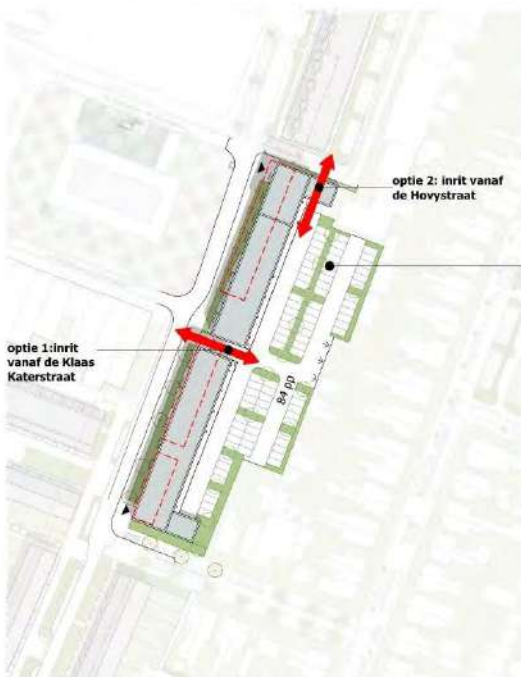


parkeren aan de straat met ruimte voor groen



parkeren achter de woningen

Parkeren deelgebied 3B

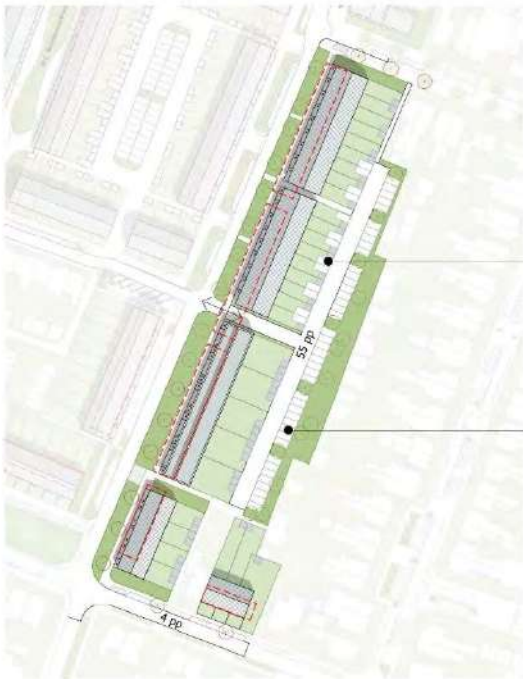


parkeren achter de appartementen met ruimte voor groen



afsluitbare toegang parkeren

Parkeren deelgebied 3C | optie 1



parkeren op eigen terrein, tussen de bergingen



parkeren achter de woningen (openbaar)

Parkeren deelgebied 3C | optie 2

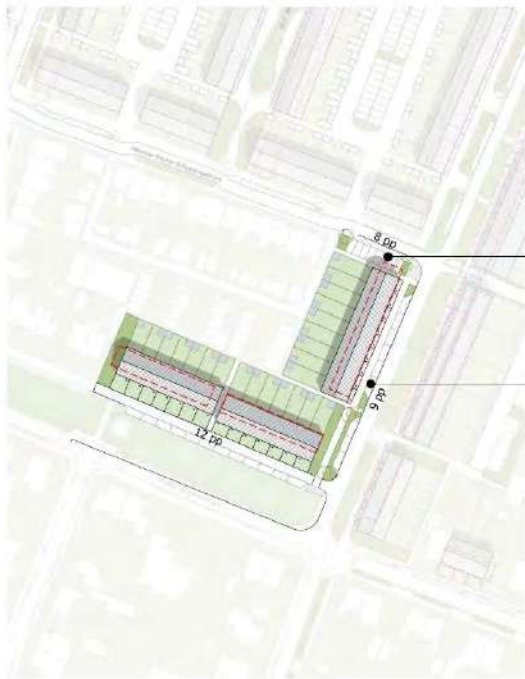


parkeerkolfter voor bezoekersparkeren



parkeren achter de woningen (afgesloten terrein)

Parkeren deelgebied 3D



parkeerkoffer naast woningen



parkeren aan de straat

BESTAANDE SITUATIE



HUIDIGE WONINGEN

95 eengezinswoningen ca 70-85m²

PARKEERPLAATSEN

nu: 67 parkeerplaatsen
parkeernorm: 1,4 parkeerplaatsen per eengezinswoning: 95x1,4pp = 133
Huidige parkeernorm wordt niet gehaald.



PLATTEGROND - BESTAANDE SITUATIE

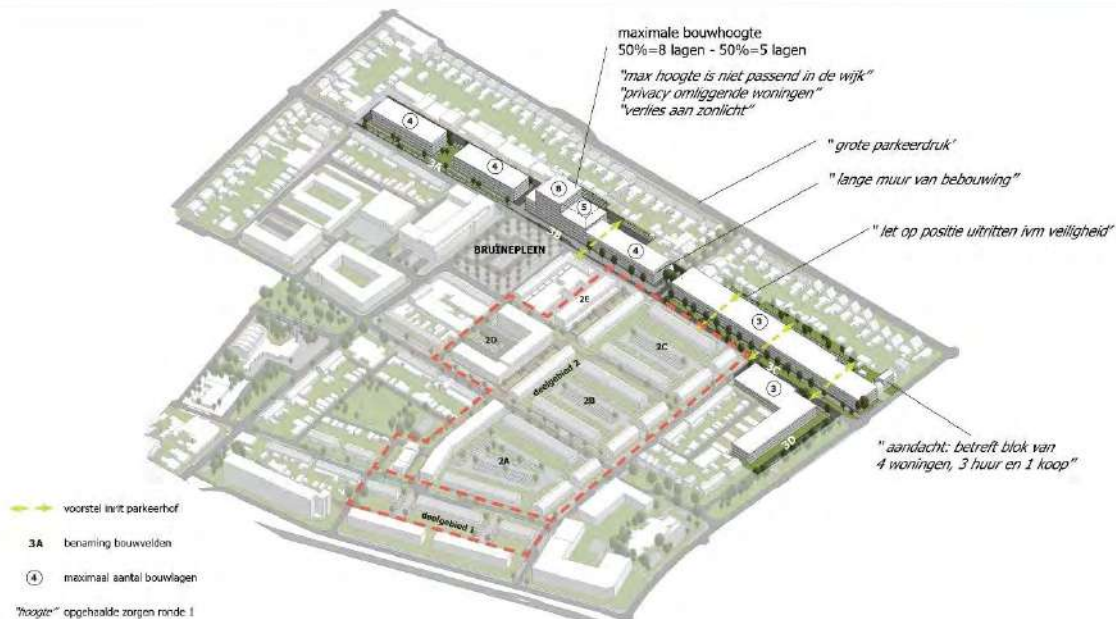
KENMERKEN

- VEROUDERDE EENGEZINSWONINGEN
- GROTE DIEPE TUINEN
- WEINIG PARKEERPLEKKEN
- LANGE STRATEN NOORD-ZUID
- BRUINEPLEIN: MIDDELPUNT MET WINKELS EN GROTERE GEBOUWEN
- HOVYSTRAAT: BEDRIJVEN VERSCHOLEN ACHTER WONINGEN

FRANSE GAT VERNIEUWT



RANDVOORWAARDEN



WONINGBOUWPROGRAMMA

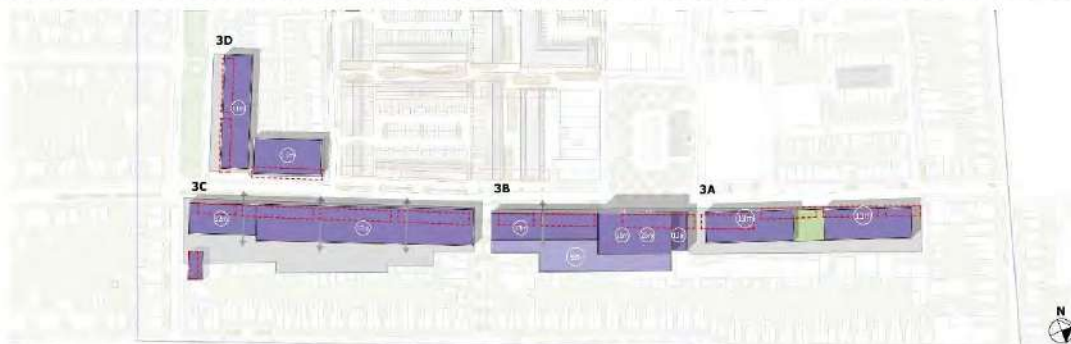
- 45 eengezinswoningen
- 104 appartementen
- 24 beneden-boven woningen
- Totaal: 173 woningen**

woonoppervlak: 100 en 125 m²
 woonoppervlak: 55, 65 en 85m²
 woonoppervlak: 55 en 65m²

PARKEERNORM

0,8 - 1,4 parkeerplaats per woning (afhankelijk van woningtype)
 hiervan is minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte (bezoeker)

Totaal: ca 218 parkeerplaatsen



PLATTEGROND RANDVOORWAARDEN

VISIE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

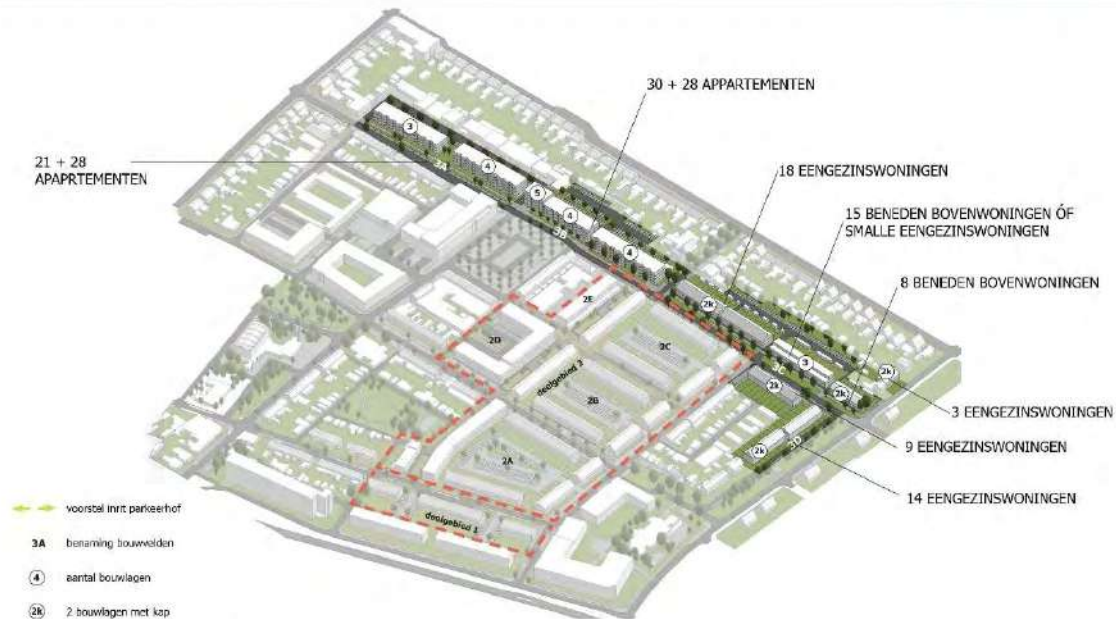
- APPARTEMENTEN VOORAL ROND HET BRUÏNEPLEIN: DICHTBIJ WINKELS
- PARKEERPLAATSEN ACHTER WONINGEN OP HET BINNENTERREIN
- OPHEFFEN BART POESIATSTRAAT
- KLAAS KATERSTRAAT FIETSSTRAAT
- GROEN IN DE STRATEN BEHOUDEN EN VERSTERKEN

FRANSE GAT VERNIEUWT



Projectontwik-
 kers, adviseurs,
 architecten

MOGELIJKE INVULLING 1



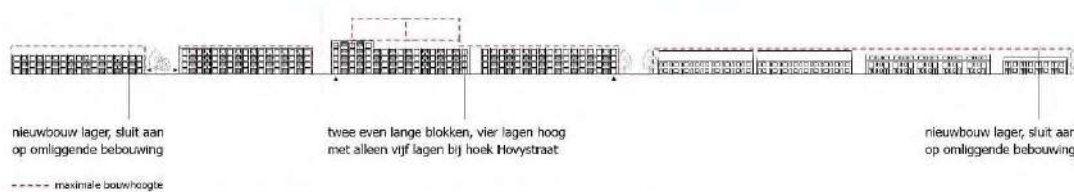
WONINGBOUWPROGRAMMA

- 44 eengezinswoningen
- 107 appartementen
- 23 beneden-bovenwoningen
- Totaal: 174 woningen**

woonoppervlakt: 100 en 125m²
 woonoppervlakt: 55, 65 en 85m²
 woonoppervlakt: 55 en 65m²

PARKEERPLAATSEN

222 parkeerplaatsen (voldoet aan de parkeernorm)

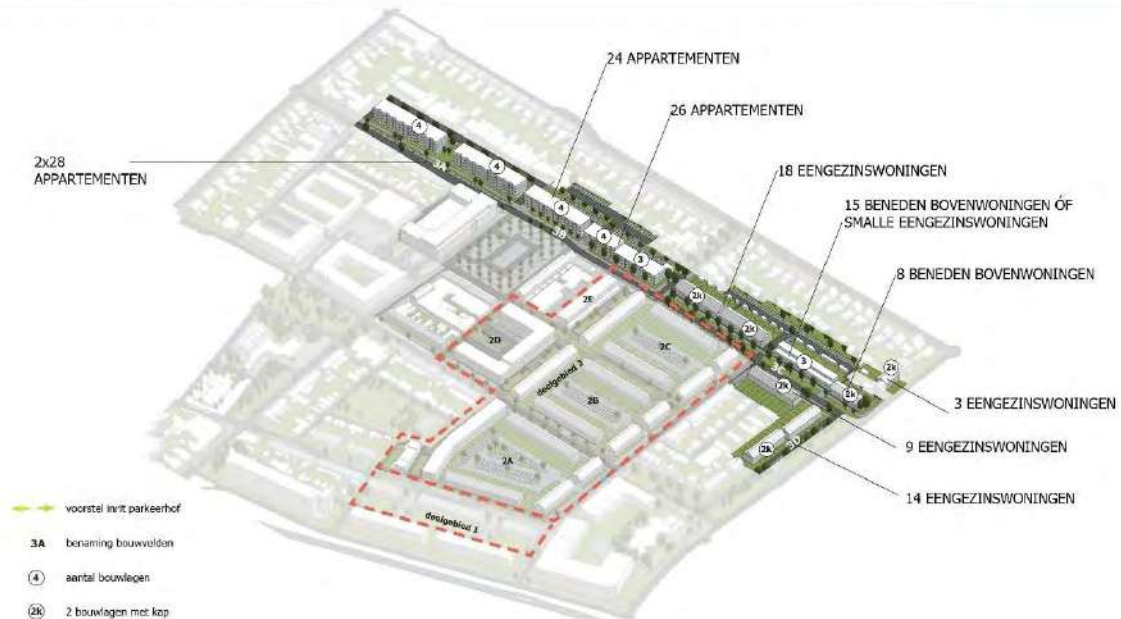


FRANSE GAT VERNIEUWT



Projectleider
 Gert-Jan
 van der
 Vlist

MOGELIJKE INVULLING 3



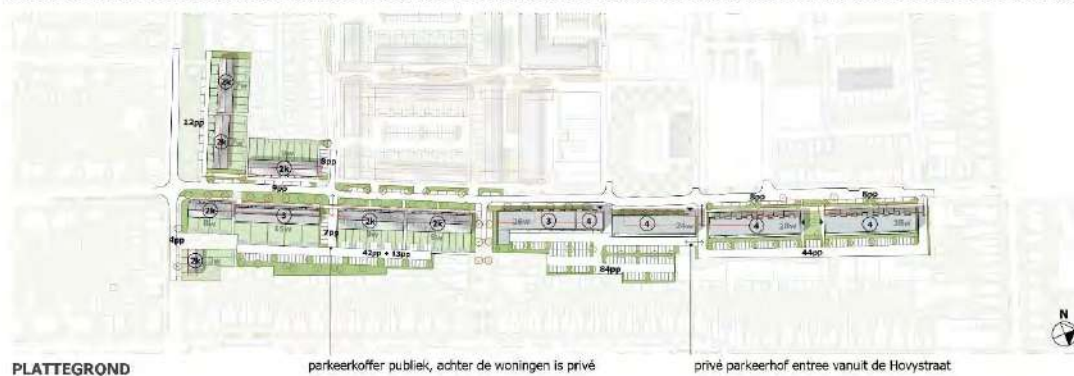
WONINGBOUWPROGRAMMA

- 44 eengezinswoningen
- 106 appartementen
- 23 beneden-boven woningen
- Totaal: 173 woningen**

woonoppervlakt: 100 en 125m²
 woonoppervlakt: 55, 65 en 85m²
 woonoppervlakt: 55 en 65m²

PARKEERPLAATSEN

218 parkeerplaatsen (voldoet aan de parkeernorm)



PLATTEGROND

parkeerkoffer publiek, achter de woningen is privé

privé parkeerhof entree vanuit de Hovvstraat



FRANSE GAT VERNIEUWT



Projectontwikkeling
 en realisatie
 van woningen

DEELGEBIED 3A

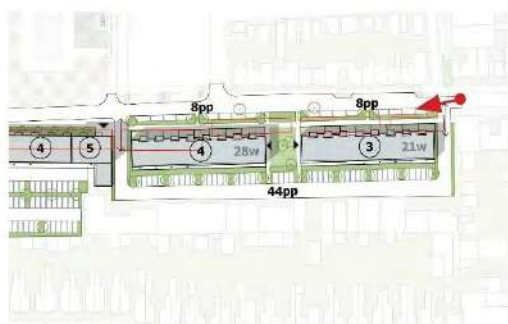
STRAATBEELD KLAAS KATERSTRAAT



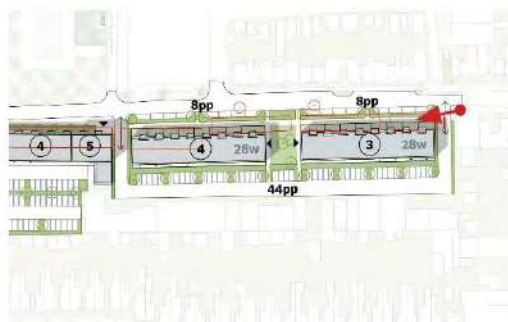
BESTAAND



MOGELIJKE INVULLING 1



MOGELIJKE INVULLING 2&3



FRANSE GAT VERNIEUWT



Verduurzamen
Aanpakken
Werkzaam

DEELGEBIED 3A

VANUIT ACHTERTUIN SAVORNIN LOHMANSTRAAT 52



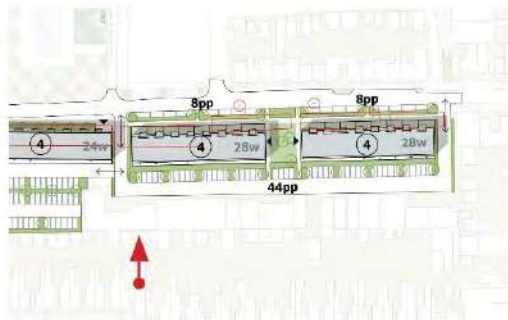
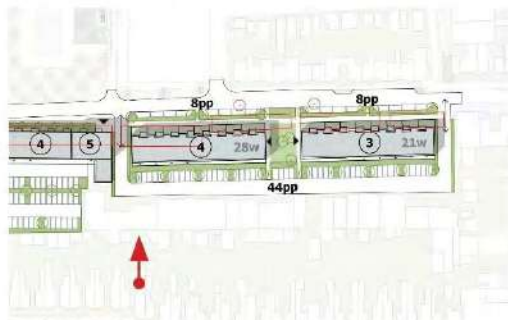
BESTAAND



MOGELIJKE INVULLING 1 & 2



MOGELIJKE INVULLING 3



FRANSE GAT VERNIEUWT



CONCEPT
WILHELMINA
WILHELMINA

DEELGEBIED 3B

VANUIT ACHTERTUIN SAVORNIN LOHMANSTRAAT 58 EN 52



MOGELIJKE INVULLING 1&2



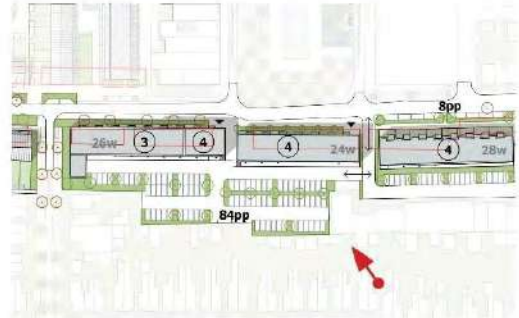
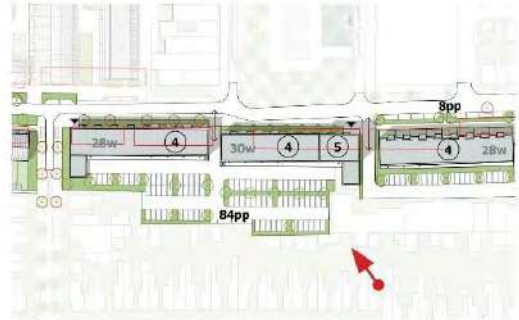
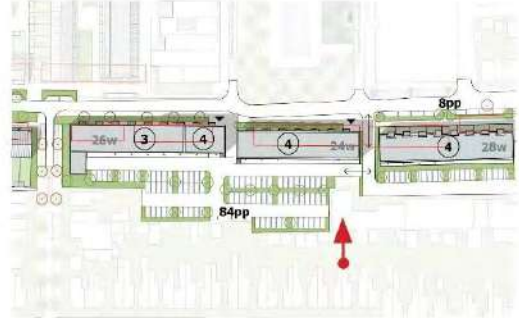
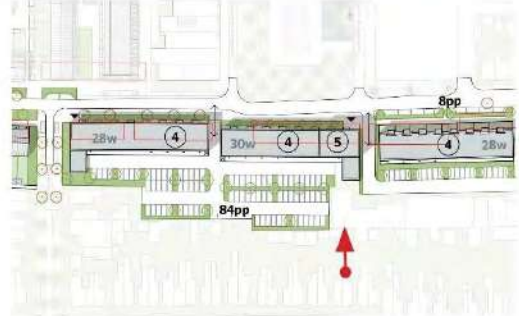
MOGELIJKE INVULLING 3



MOGELIJKE INVULLING 1



MOGELIJKE INVULLING 3



FRANSE GAT VERNIEUWT



Coördinator
Aanpak
Wijkteam

DEELGEBIED 3B

STRAATBEELD BRUÏNEPLEIN



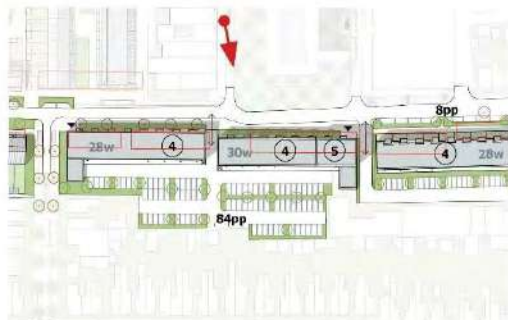
BESTAAND



MOGELIJKE INVULLING 1



MOGELIJKE INVULLING 3



FRANSE GAT VERNIEUWT



Koninklijke
Aanbeveling
Aanpakplan

DEELGEBIED 3B

HOEK KLAAS KATERSTRAAT - NICOLAAS BEETSSTRAAT



BESTAAND



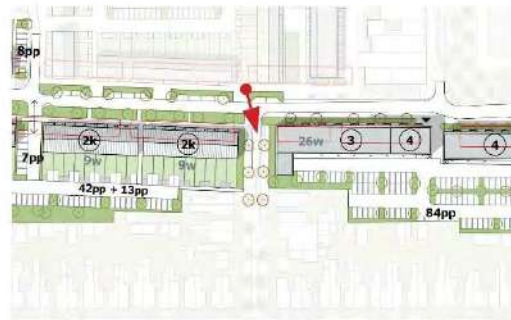
MOGELIJKE INVULLING 1



MOGELIJKE INVULLING 2



MOGELIJKE INVULLING 3



FRANSE GAT VERNIEUWT



Korabelj aan de Wijk
Werk aan de Wijk

DEELGEBIED 3C EN 3D

STRAATBEELD KLAAS KATERSTRAAT



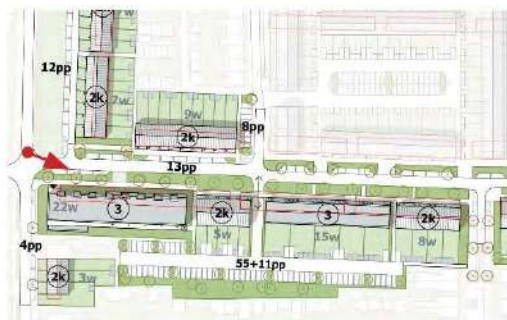
BESTAAND



MOGELIJKE INVULLING 1



MOGELIJKE INVULLING 2



FRANSE GAT VERNIEUWT



Coördinator
Wierden
Wierden

DEELGEBIED 3C EN 3D

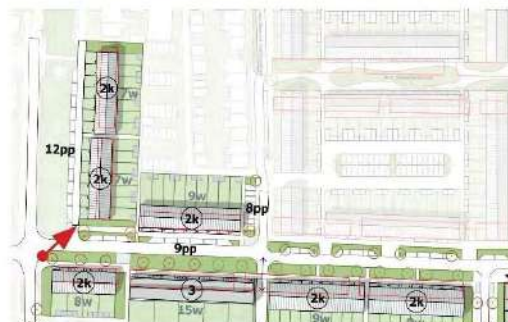
STRAATBEELD KLAAS KATERSTRAAT



BESTAAND



MOGELIJKE INVULLING



FRANSE GAT VERNIEUWT



Verkoop
Aankoop
Verhuur

ZONNESTUDIE DEELGEBIED 3C & 3D

FRANSE GAT VEENENDAAL



Mogelijke invulling 1



Positieve punten

Negatieve punten

Mogelijke invulling 2



Positieve punten

Negatieve punten

MOGELIJKE INVULLING 1

lente



schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 8.30uur

schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 8.45uur

schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 9.00uur



schaduw van nieuwbouw raakt
de achtertuinen vanaf 16.45uur

schaduw van nieuwbouw raakt
de achtertuinen vanaf 17.30uur

schaduw raakt gevel
vanaf 16.45uur

MOGELIJKE INVULLING 2

lente



schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 8.45uur

schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 9.15uur

schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 8.45uur



schaduw van nieuwbouw raakt
de achtertuinen vanaf 15.30uur

schaduw van nieuwbouw raakt
de achtertuinen vanaf 17.30uur

schaduw raakt gevel
vanaf 17.15uur

MOGELIJKE INVULLING 1

zomer



schaduw van nieuwbouw raakt
de achtertuinen vanaf 18.00uur

schaduw van nieuwbouw raakt
de achtertuinen vanaf 19.15uur

schaduw raakt gevel
vanaf 18.00uur

MOGELIJKE INVULLING 2

LENTE/HERFST



schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 9.30uur

schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 10.00uur

schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 10.15uur



vanaf 16.00uur zorgt de
nieuwbouw voor schaduw
bij de bedrijfspanden

MOGELIJKE INVULLING 2

ZOMER



vanaf 16.30uur zorgt de
nieuwbouw voor schaduw
bij de bedrijfspanden

vanaf 17.00uur zorgt de
nieuwbouw voor schaduw
bij de bedrijfspanden

vanaf 17.30uur zorgt de
nieuwbouw voor schaduw
bij de bedrijfspanden



schaduw van nieuwbouw raakt
de achtertuinen van woningen
aan de Severin Lohmanstraat
vanaf 19:00uur

MOGELIJKE INVULLING 2

WINTER



tot 11:45uur zorgt de
nieuwbouw voor
schaduw aan de
overzijde van de straat

tot 13:00uur zorgt de
nieuwbouw voor
schaduw aan de
overzijde van de straat

tot 12:15uur zorgt de
nieuwbouw voor
schaduw aan de
overzijde van de straat

MOGELIJKE INVULLING 3

LENTE/HERFST



schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 10:30uur

schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 10:00uur

schaduw van nieuwbouw
raakt de overzijde van de
straat tot 10:00uur



vanaf 16:00uur zorgt de
nieuwbouw voor schaduw
bij de bedrijfspanden

MOGELIJKE INVULLING 3

ZOMER



vanaf 17.00uur zorgt de
niewbouw voor schaduw
bij de bedrijfsspanden



schaduw van nieuwbouw raakt
de achtertuinen van woningen
aan de Savornin Lohmanstraat
vanaf 19.00uur

MOGELIJKE INVULLING 3

WINTER



tot 11.45uur zorgt de
niewbouw voor
schaduw aan de
overzijde van de straat

tot 12.00uur zorgt de
niewbouw voor
schaduw aan de
overzijde van de straat

tot 13.00uur zorgt de
niewbouw voor
schaduw aan de
overzijde van de straat

tot 12.15uur zorgt de
niewbouw voor
schaduw aan de
overzijde van de straat

Bijlage 23 | Notulen werkateliers 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	31 deelnemers
Totaal aanwezigen 25	10 deelnemers

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 vijf hoog 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 eengezinswoning. 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.

[Van notulen] Bijlage 1 – Woningbouw

WONINGBOUW	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
MOGELIJKHEID 1 3A 1 laag 2000 3C 600-1000 mm 20-2500	- 3A te hoog, max 3A max 2 lagen (in 10 m) (3B 2000-2500 mm 2)
MOGELIJKHEID 2	3A te hoog (max 3) → 3A 1000 mm max 2000 mm 20-2500
MOGELIJKHEID 3	3A te hoog (2) max 2000 mm 2 4
ALGEMEEN/OVERIG Woningbouw: breedte van de woning is afhankelijk van de participatie van de gemeente. De gemeente kan de breedte van de woning max 20 m max 2000 mm	

Woningbouw 2C	
pluspunten	minpunten
Mogelijkheid 1 	3A te hoog → 3A 1000 mm max 2000 mm 20-2500 mm max 2
Mogelijkheid 2	3A te hoog → 3A 1000 mm max 2000 mm 20-2500 mm max 2
Mogelijkheid 3	3A te hoog → 3A 1000 mm max 2000 mm 20-2500 mm max 2
Overig/algemeen	

WONINGBOUW 2D	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
MOGELIJKHEID 1 Hogte 20 Pous passend in gebouw 2000/2000 - waarom niet alles 5 h.	- Buiten?
MOGELIJKHEID 2 afgepeld vraag naar de plan	3A te hoog → 3A 1000 mm max 2000 mm 20-2500 mm max 2
MOGELIJKHEID 3 bld 2 rijkten met 6	
ALGEMEEN/OVERIG	- Variatie in bebouwing - Niet 3000 mm - Niet 3000 mm zelfde plaats naast elkaar → Winkel op oostkant plan in blok 2/3/4 - 3000 mm op de oostkant naast elkaar - Niet 3000 mm zelfde plaats naast elkaar

WONINGBOUW 1A	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
MOGELIJKHEID 1	Hogte 20 Pous passend in gebouw 2000/2000 - waarom niet alles 5 h.
MOGELIJKHEID 2 aanpak van de bebouwing	Afgepeld: bld 2 rijkten - 3000 mm → 3000 mm max 2000 mm 2 x 4 laag: App 1000 mm bld 2 rijkten met 6
MOGELIJKHEID 3 opslag: 3000 mm - 3000 mm	Afgepeld: bld 2 rijkten - 3000 mm → 3000 mm max 2000 mm 2 x 4 laag: App 1000 mm bld 2 rijkten met 6
ALGEMEEN/OVERIG	Het aantal woningen dat mogelijk is in andere fases, 2000 inplanen in naar het 3000 mm bebouwing: hogte van de bebouwing bld

WONINGBOUW 1B	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
MOGELIJKHEID 1	Hoogbouw op verkeersplein
MOGELIJKHEID 2	Hoogbouw op verkeersplein
MOGELIJKHEID 3	Hoogbouw op verkeersplein
ALGEMEEN/OVERIG voorstel Hoogbouw in de buurt Hoogbouw in 3D	Waarom geen laagbouw? Verkeersbelasting / veiligheid Licht Geluid Privacy Samenlevingsstand, De Dijk opmerking: Huid, elektrisch netwerk kan alle elektrische voorzieningen niet aan

Woningbouw 1C	
pluspunten	minpunten
Mogelijkheid 1	- 5 hoog - hoogte verplaatsen naar deels 1 of 2
Mogelijkheid 2	- 5 hoog - Aftak aan EMO / Visser rest gebied niet erg druk op woning
Mogelijkheid 3	
overig/algemeen	3 D 2 op de weg → opp

Woningbouw 1D	
pluspunten	minpunten
Mogelijkheid 1	- 1.5 laagbouw op plein - 2.5 laagbouw op plein - 3.5 laagbouw op plein - 4.5 laagbouw op plein - 5.5 laagbouw op plein - 6.5 laagbouw op plein - 7.5 laagbouw op plein - 8.5 laagbouw op plein - 9.5 laagbouw op plein - 10.5 laagbouw op plein - 11.5 laagbouw op plein - 12.5 laagbouw op plein - 13.5 laagbouw op plein - 14.5 laagbouw op plein - 15.5 laagbouw op plein - 16.5 laagbouw op plein - 17.5 laagbouw op plein - 18.5 laagbouw op plein - 19.5 laagbouw op plein - 20.5 laagbouw op plein - 21.5 laagbouw op plein - 22.5 laagbouw op plein - 23.5 laagbouw op plein - 24.5 laagbouw op plein - 25.5 laagbouw op plein - 26.5 laagbouw op plein - 27.5 laagbouw op plein - 28.5 laagbouw op plein - 29.5 laagbouw op plein - 30.5 laagbouw op plein - 31.5 laagbouw op plein - 32.5 laagbouw op plein - 33.5 laagbouw op plein - 34.5 laagbouw op plein - 35.5 laagbouw op plein - 36.5 laagbouw op plein - 37.5 laagbouw op plein - 38.5 laagbouw op plein - 39.5 laagbouw op plein - 40.5 laagbouw op plein - 41.5 laagbouw op plein - 42.5 laagbouw op plein - 43.5 laagbouw op plein - 44.5 laagbouw op plein - 45.5 laagbouw op plein - 46.5 laagbouw op plein - 47.5 laagbouw op plein - 48.5 laagbouw op plein - 49.5 laagbouw op plein - 50.5 laagbouw op plein - 51.5 laagbouw op plein - 52.5 laagbouw op plein - 53.5 laagbouw op plein - 54.5 laagbouw op plein - 55.5 laagbouw op plein - 56.5 laagbouw op plein - 57.5 laagbouw op plein - 58.5 laagbouw op plein - 59.5 laagbouw op plein - 60.5 laagbouw op plein - 61.5 laagbouw op plein - 62.5 laagbouw op plein - 63.5 laagbouw op plein - 64.5 laagbouw op plein - 65.5 laagbouw op plein - 66.5 laagbouw op plein - 67.5 laagbouw op plein - 68.5 laagbouw op plein - 69.5 laagbouw op plein - 70.5 laagbouw op plein - 71.5 laagbouw op plein - 72.5 laagbouw op plein - 73.5 laagbouw op plein - 74.5 laagbouw op plein - 75.5 laagbouw op plein - 76.5 laagbouw op plein - 77.5 laagbouw op plein - 78.5 laagbouw op plein - 79.5 laagbouw op plein - 80.5 laagbouw op plein - 81.5 laagbouw op plein - 82.5 laagbouw op plein - 83.5 laagbouw op plein - 84.5 laagbouw op plein - 85.5 laagbouw op plein - 86.5 laagbouw op plein - 87.5 laagbouw op plein - 88.5 laagbouw op plein - 89.5 laagbouw op plein - 90.5 laagbouw op plein - 91.5 laagbouw op plein - 92.5 laagbouw op plein - 93.5 laagbouw op plein - 94.5 laagbouw op plein - 95.5 laagbouw op plein - 96.5 laagbouw op plein - 97.5 laagbouw op plein - 98.5 laagbouw op plein - 99.5 laagbouw op plein - 100.5 laagbouw op plein
Mogelijkheid 2	- 1.5 laagbouw op plein
Mogelijkheid 3	- 1.5 laagbouw op plein
overig / algemeen	zonne slaats met zonnepanelen Velds niet van uit de laag opp. bouwen de flats laten een schaduw in de wijk de gaan maken. Hoge verhuur naar 2C. Boven Minima

Woningbouw 2A	
pluspunten	minpunten
Mogelijkheid 1	berlijnsche muur drukke plein
Mogelijkheid 2	1e laag in begin KK 5 lagen hoog str. kt de visie op duikt niet aan bij randbebouwing.
Mogelijkheid 3	berlijnsche muur
overig / algemeen	2 woonlagen met schuine kap. hoek KK / de de Visser (30) appartementen 3A 3 woonlagen

WONINGBOUW 1C	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
MOGELYKHEID 1 Zuidelijk deel meer m	= 2 en 3 horizontaal raand deel te blokkeren 3 hoog naar Privacy Sav
MOGELYKHEID 2 Zuidelijk deel meer m	= 1 + 3 horizontaal raand deel te blokkeren 3 hoog naar Privacy Sav
MOGELYKHEID 3 Zuidelijk deel meer m	= 1 + 3 horizontaal raand deel te blokkeren 3 hoog naar Privacy Sav
ALGEMEEN	

WONINGBOUW 1A1	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
MOGELYKHEID 1	- uitsluitend in de wijk door de hoogte - te hoog - past niet midden in de wijk - een muur - verkeerskruisings - Berkeleys muur effect
MOGELYKHEID 2	- te hoog - past niet in wijk (open)
MOGELYKHEID 3	- te hoog - past niet midden in de wijk - Berkeleys muur effect
ALGEMEEN - oplossen in de wijk (geen kastanje en eiken)	- te hoog - hoogbouw aan rand van de wijk op een passende plek! - meerkeuze voor woningen voor andere doelgroepen - geen sociale woningbouw - heel veel woningen op een relatief klein aantal m

[Van notulen] Bijlage 2 – Parkeren

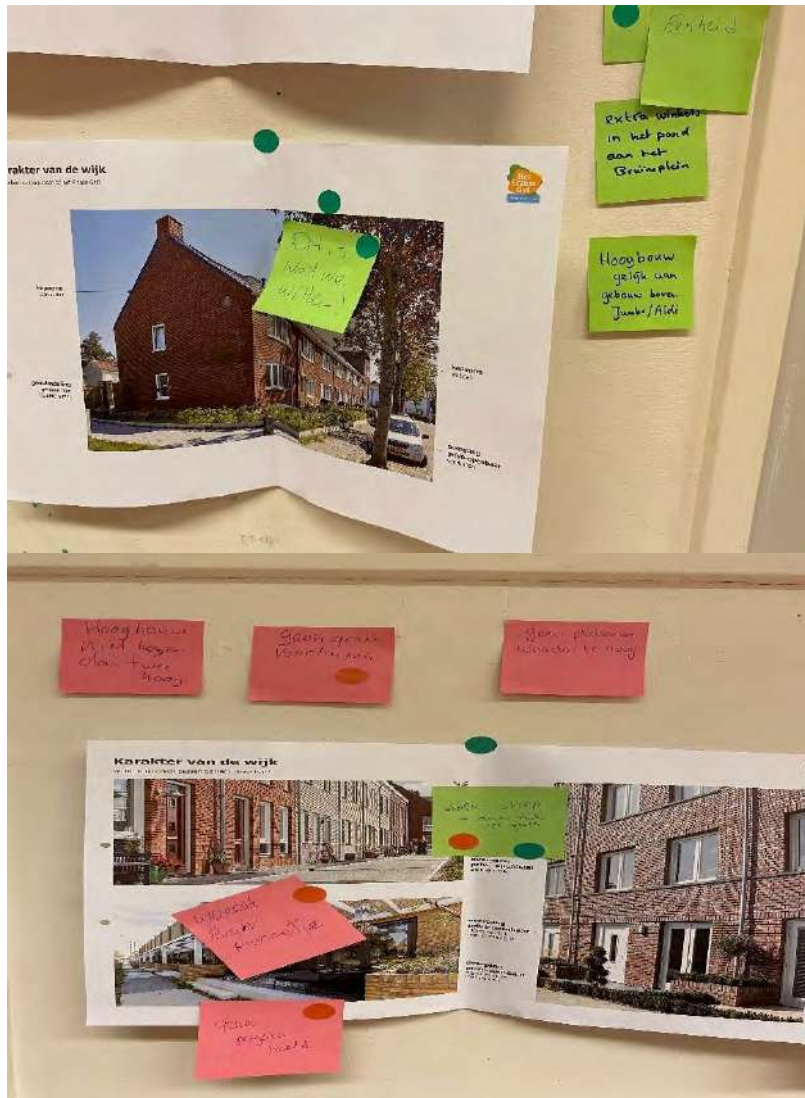
PARKEREN 1A1	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
3B OPTIE 1 voorkeur ingang klaar kantenmuur	open parkeerterrein om optimaal te bouwen
3B OPTIE 2	in en uit met auto - meer parkeerplaatsen voor deur aan de hoek van de wijk
3C OPTIE 1 groen = bomen effect op temperatuur van huisgevoel meer toegang	
3C OPTIE 2 moderatie toegang groen gebied (bomen)	moderatie toegang
ALGEMEEN - veiligheid - voorkomen hangende - tip: profaans (verhoogd) - veiligheid	

PARKEREN 1C	
PLUSPUNTEN	MINPUNTEN
3B OPTIE 1	Geen toegang tuit Sav Muur niet opgenomen Niet afsluiten
3B OPTIE 2	Geen toegang tuit Sav Muur niet opgenomen Niet afsluiten
3C OPTIE 1 P acten	Niet of eigen tinnen aanvaardt
3C OPTIE 2 Kopen	Niet afsluiten
ALGEMEEN	
3A	8 8
3A	8 8

[Van notulen] 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 afgeschermd 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



[Van notulen] Bijlage 4: plan (ingestuurd door wijkbewoner)

HET KAN OOK ANDERS!! AANGEPASTE VERSIE VAN OPTIE 4

Inleiding

In de eerste uitwerking van deze optie 4 is gestart met een tegenover het Bruïneplein een appartementengebouw van 10 appartementen op een rij met een beukmaat van 5 meter. Terecht is door de architect van KAW aangegeven dat, in een galerijflat er dan te weinig binnenbreedte overblijft om aan de galerijzijde twee slaapkamers en een gang te kunnen maken. Verder beschikten we bij het maken van de eerste versie nog niet over de maten van de appartementblokken en/of woningen en evenmin over de maten van de betrokken percelen. Daar is nu meer zicht op. Daarom hieronder een aangepaste uitwerking, waarbij de uitgangspunten overeind blijven; namelijk ten eerste maximaal 9 meter nokhoogte, oftewel maximaal 3 woonlagen, ten tweede zoveel mogelijk het karakter van de huidige Klaas Katerstraat handhaven en ten derde parkeerplekken zodanig situeren dat voor zoveel mogelijk huizen aan de Savornin Lohmanstraat ontsluiting aan de achterzijde, voor het creëren van een opstelplaats voor een auto, mogelijk wordt.

Recapitulatie van de nieuwe uitwerking

Onderstaand de recapitulatie van de aangepaste uitwerking, met in de laatste kolom het effect op het aantal wooneenheden ten opzichte van het aantal van Veenvesters volgens optie 1. Verderop in deze notitie zal, per deelgebied, onze uitwerking nader worden gespecificeerd.

Kern van de alternatieve uitwerking is overal 3 woonlagen (dus 4^e en 5^e woonlaag schrappen), smallere en diepere wooneenheden en een extra appartementenblok aan de dr. De Visserstraat.

Dee I	Huidige situatie	Invulling optie 1	Onze alternatieve invulling	Meer/minder wooneenheden
3A	22 woningen (4 blokken)	49 appartementen (1 blok 3 hoog en 1 blok 4 hoog, beide 7 app. op een rij)	a) 4 ^e woonlaag weglaten; b) beide blokken 2 extra rijen; c) blokken schakelen met terugliggend lift/trappenhuis; d) dus 2 maal 3 hoog 9 app. op rij geeft 54 appartementen	+/- 5
3B	22 woningen	58 appartementen (2 blokken 4 hoog met 7 app. op een rij en bij 1 blok 2 app. op 5 ^e laag)	a) 4 ^e + 5 ^e woonlaag weglaten; b) beide blokken 1 extra rij; c) dus 2 maal 3 hoog 8 app. op rij geeft 48 appartementen	-/- 10
3C	31 woningen (28 Klaas Katerstr. + 3 dr Visserstr.)	Van Noord naar Zuid: a) 18 eensgezinswoningen; b) 15 beneden/bovenwon. c) 8 beneden/bovenwon. d) 3 woningen dr. Visserstr.	Alleen c) aanpassen door te versmallen en dieper maken kunnen er 5 op een rij ipv 4. Dus bij c) geen 8 maar 10	+/- 2

3D ¹	12 woningen (2 blokken)	14 eensgezins-woningen (2 blokken)	Vervangen door 1 appartementenblok van 3 hoog en 7 op een rij	+/- 7
3D	8 woningen (1 blok)	9 eensgezins-woningen (1 blok)	Vervangen door 12 smalle eensgezinswoningen	+/- 2
			Per saldo meer	+/- 6

Meer gedetailleerde specificatie van de nieuwe uitwerking

Bouwblok 3A

Het betrokken perceel is 149 meter lang en 33 meter breed. In optie 1 zet Veenvesters hier twee woningblokken neer van circa 62 meter met een tussenruimte van circa 15 meter. Rest aan beide zijkanten een circa 5 meter ruimte. De 62 m bloklengte is opgebouwd uit 8 woningbeuken van 7,20 m, een lift/trappenhuis met een beukmaat van 3,60 m plus extra 30 cm per zijmuur². De gehanteerde diepte is 12 m plus 1,50 m voor de galerij. 7 appartementen op rij geeft bij blok van 3 hoog 21, en bij blok van 4 hoog 28 appartementen. In totaal dus 49 stuks.

Wat zijn dan onze aanpassingen:

- De 4^e bouwlaag schrappen.
- Beide blokken schakelen met een tussenliggend, naar achter geplaatst lift/trappenhuis. Dit geeft optisch nog steeds twee blokken. Winst is dan lengte van de tussenruimte plus beukmaat van één lift/trappenhuis in totaal 18,6 m;
- Beukmaat van 7,20 m verlagen naar 6,80 meter. Dat geeft winst van 6,40 m (2 x 8 x 0,40);
- Per blok geen 7 maar 9 appartementen op een rij. Dat geeft een extra lengte van 4 keer een beukmaat van 6,80 m, is 27,2 meter. Daarmee wordt de totale lengte 2,40 m langer. Dat is geen probleem want aan beide zijden is in de versie van Veenvesters een zijruimte van circa 5 meter en dat wordt in onze versie een kleine 4 m per zijkant.
- Diepte verlengen van 12 m naar 12,7 m waardoor het totale vloeroppervlak per appartement gelijk blijft. Diepte kan gewonnen worden aan achter- maar ook aan voorzijde, want aan voorzijde is in de versie van Veenvester de straat t.o.v. de huidige situatie al fors verbreed.
- Telling van het aantal appartementen wordt dan 2 blokken van 9 op een rij en 3 hoog, is 54 stuks. Een plus van 5 ten opzichte van optie 1 van Veenvesters.

Bouwblok 3B

Het betrokken bouwblok bestaat uit 2 percelen en de tussenliggende Bart Poesiatstraat. Bij elkaar 137 m lang. Het Noordelijke deel is 53 m lang, waarvan 14,5 m, 29 m breed is en 38,5 m, 48,5 m breed is. Het zuidelijk deel is 74 m lang waarvan de ene helft 44 m breed is en de andere helft 30,5. De Bart Poesiatstraat is "all in" 10 m breed en 43 m lang.

De invulling door Veenvesters van dit bouwblok is niet helemaal duidelijk omdat Veenvesters twee appartementenblokken tekent met aan de achterzijde van elk blok een "puist" van circa 8 m breed en 10 m diep met ogenschijnlijk niet de volle hoogte. Onduidelijk wat dat is.

Veenvesters rekent met twee gebouwen met elk 8 woningbeuken van 7,50 m, een lift/trappenhuis met een beukmaat van 3,60 en voor de buitenmuren 2 x 30 cm extra. De totale lengte wordt dan 64,20 m per gebouw. Als diepte houdt Veenvesters 12 m aan plus anderhalve meter voor de galerij.

¹ Dit betreft het deel van 3D aan de dr. de Visserstraat eronder staat het deel van 3D aan de Klaas Katerstraat.

² Deze 30 cm lijkt de totale breedte van de zijmuur, terwijl via het meenemen van de beukmaat van de hoekappartementen al een stuk (ca 12,5 cm) van de zijmuur is meegeteld. Extra bijtelling zou dan minder 20 cm moeten zijn.

Het aantal appartementen in de berekening van Veenvesters is 58 (2 blokken 4 hoog met 7 appartementen op een rij en bij 1 blok ook nog eens 2 appartementen op de 5^e laag)

Onze aanpassingen:

- a) De 4^e en 5^e bouwlaag schrappen.
- b) Beukmaat van 7,50 m verlagen naar 6,75 m. Dat geeft een lengtewinst van 6,00 m (8 x 0,75);
- c) Per blok geen 7 maar 8 appartementen op een rij. Dat geeft een extra lengte van 6,75 m. Daarmee wordt de lengte per blok 0,75 m langer. Dat is geen probleem want de totale perceelslengte is 137 m. ieder blok wordt (afgerond) 65 m lang en voor de tussenliggende inrit naar de parkeerplaatsen achter de gebouwen volstaat 6 m. Dan blijft er nog 1 meter over.
- d) Diepte verlengen van 12 m naar 13,50 waardoor het totale vloeroppervlak per appartement gelijk blijft. Diepte kan gewonnen worden aan achter- maar ook aan voorzijde, want aan voorzijde is in de versie van Veenvester de Klaas Katerstraat ten opzichte van de huidige situatie al fors verbreed.
- e) Telling van het aantal appartementen wordt dan 2 blokken van 8 op een rij en 3 hoog, is 48 stuks. Een min van 5 ten opzichte van optie 1 van Veenvesters.

Bouwblok 3C

Dit blok bestaat eigenlijk uit twee delen. Drie huizen van een blok van 4 aan de dr. de Visserstraat (waarvan het vierde huis particulier bezit is) en een stuk van 198 meter lang aan de oostkant van de Klaas Katerstraat (tussen de Nicolaas Beetsstraat en de dr. de Visserstraat) met wisselende breedtes (variërend van 23 tot zo'n 45 meter).

Aangezien de invulling door Veenvesters hier meer in lijn is met onze kernwaarden, hooguit 3 bouwlagen en dicht bij het oude karakter van deze straat blijft hebben we hier weinig aangepast. Alleen het laatste, zuidelijke, stuk van de Klaas Katerstraat waar een blok van 8 benedenbovenwoningen is gepland hebben wij iets anders ingevuld. Namelijk smaller en dieper. Beukmaat van 7,20 m wordt 5,80 m en de diepte van 10,50 m naar 13 m. Aan de voorzijde 1,2 m voor de voordeur en de trap naar de bovenwoning en 4,6 m voor de beneden woning, die na de trap een beukmaat krijgt van 5,80 m. Dat geeft twee extra woningen.

Overigens is in de eerdere versie van ons plan een woningtype voorgesteld dat wellicht ook zouden kunnen worden gebruikt in dit plan. De zogenaamde "rug-aan-rug-woningen". In bijlage 3 is hiervan een voorbeeld opgenomen. Dat type zou, op het deel van dit bouwblok dat 45 meter breed is, zowel in de breedte- als in de lengterichting van de Klaaskaterstraat kunnen worden neergezet.

Bouwblok 3D

Ook dit blok bestaat uit twee delen. Twee blokken van 6 woningen aan de Dr. de Visserstraat en 1 blok van 8 woningen aan de Klaas Katerstraat. Het perceeldeel aan de Dr. de Visserstraat is ongeveer 82 m lang en 27 m breed en dat aan de Klaas Katerstraat is circa 50 m lang en 30 m breed.

Perceeldeel dr. de Visserstraat

In optie 1 vult Veenvesters in dit deel 2 blokken van 7 eengezinswoningen. Wij zouden hier een appartementen blok willen plaatsen gelijk aan het 3 laags blok zoals Veenvesters heeft staan in deel 3A. Met dezelfde maatvoering. Dit is een blok van 62 meter lang met een diepte van 12 meter plus nog anderhalve meter voor de galerij. Aangezien het perceel 82 lang is kan er rechts naast dit blok een dubbele parkeerkoer komen. Die heeft minimaal 17 breedte nodig en kan dus ruim worden opgezet. Als er 2 meter wordt gereserveerd voor "uitloop" van het naast gelegen blok (zie hierna) dan blijft van de breedte van 25 van het perceel nog 25 meter over en daar kunnen dan 2 x 10 parkeerplekken worden gerealiseerd.

Gelet op de breedte van het perceel blijft er voldoende ruimte over om links en rechts van de ventweg parkeerplekken te maken voor langsparkeren en dat levert nog eens 11 a 12 plekken per kant op. M.a.w op dit deel zijn 44 parkeerplekken te realiseren.

Dit perceeldeel geeft gelet op de ligging voor heel deelplan 3 het minst overlast als er 4 woonlagen nodig zouden voor het halen van het aantal woningen dat door Veenvesters met de gemeente is overeengekomen.

Perceeldeel Klaas Katerstraat

In optie 1 vult Veenvesters in dit deel 9 eengezinswoningen in met een beukmaat van 5,10 en een diepte van 10 m. Totale bloklengte wordt dan 46,4 m ($9 \times 5,1 + 2 \times 0,25$ voor buitenmuur). Wij kiezen ervoor om hier 11 smalle eengezinswoningen neer te zetten met een beukmaat van 4,50 m en een diepte van 11,5 m. De lengte van het blok wordt dan 50 m en dat past precies in dit perceeldeel. Zo nodig kan daar het parkeerkofferdeel aan Dr. de Visserstraat iets minder diep worden gemaakt. Per saldo plaatsen wij hier 2 woningen meer dan Veenvesters.

Straatbeeld en parkeren

Door Veenvesters is gekozen om de afstand tussen de huizen aan de westzijde van de Klaas Katerstraat en de nieuwe bebouwing fors te vergroten, door met name een circa 2 meter bredere straat en een groenstrook van circa 3 meter breed. Wij vinden dat een slecht plan. Ten eerste vanwege het negatieve effect op de verkeersveiligheid en ten tweede vanwege het feit dat hiermee de ruimte achter de panden voor parkeren wordt verkleind.

Verkeersveiligheid

Een brede rechte straat nodigt uit tot hard rijden. Dat is onwenselijk. Je zou dit kunnen oplossen door een verbeterde versie van de Savornin Lohmanstraat te maken. Aan één zijde een duidelijke stoep, om en om blokken met parkeerhavens (recht en niet schuin) afgebakend met boompjes en een minimaal 6 meter brede straat. Dit haalt de snelheid eruit en geeft meer parkeerruimte op straat. De bouwblokken kunnen dan ongeveer 1 meter naar voren worden geplaatst.

Een andere optie is aan de oostzijde een brede stoep met langsparkeren afgewisseld met perken groen en/of bomen. De fietsstraat maximaal 4,70 meter breed; dat maximum verhoogd volgens meerdere onderzoeken de veiligheid. Aan de westzijde een Delftse stoep en ook langsparkeren afgewisseld met perken groen en/of bomen. De strook 3 meter groen, zoals opgenomen in de opties van Veenvesters, verplaatsen naar de achterzijde. Daarmee komt er achter de woningen een strook van zo'n 6 meter vrij, welke kan worden ingevuld voor extra woonoppervlak, extra parkeerruimte, groen en/of speelruimte.

Parkeren

Deelplan 3A. Hier laten we het aantal parkeerplaatsen achter het bouwblok ongewijzigd. Alle drie de opties van Veenvesters zijn voor wat betreft het aantal en de positionering van de parkeerplekken gelijk, ook bij optie 3 waar, ten opzichte van optie 1 van Veenvesters, 7 appartementen meer komen en 2 meer dan in onze versie.

Deelplan 3B. Door de blokken verder naar voren te plaatsen en gelet op het feit dat wij hier minder appartementen hebben ingetekend, ontstaat wellicht ruimte om geen parkeerhavens direct tegen de achterzijde van de percelen van de Savornin Lohmanstraat te maken, waardoor deze percelen de mogelijkheid krijgen om een auto opstelplaats in de achtertuin te maken. Dit zou een positief effect kunnen hebben op de parkeerdruk in de Savornin Lohmanstraat.

Deelplan 3C. Hier zou het verder naar voren positioneren van de woningen en eventueel het verkorten van de tuinen ruimte geven voor het vrijmaken van de achterzijde van de percelen van de Savornin Lohmanstraat voor het verlagen van de parkeerdruk in deze straat.

Deelplan 3D. Zie opmerkingen hiervoor onder "bouwblok 3D".

Slotopmerkingen

- Wij beseffen dat dit een uitwerking is die gemaakt is door mensen zonder bouwkundige opleiding en dat dit zou kunnen betekenen dat er wellicht zaken zijn die slecht of niet mogelijk zijn. Wij willen daarom, zoals we al vele malen aan Pieter Akkermans hebben gevraagd, deze uitwerking graag met de architect bespreken;
- Zowel in de eerste ronde van participatie als in de tweede (werkateliers) hebben bewoners en huurders unaniem gekozen voor een maximum van 3 bouwlagen. Dat is dan ook het belangrijkste startpunt geweest voor deze uitwerking. Bijkomend effect is dat ingeval van drie bouwlagen geen lift verplicht is en die zou je dus kunnen weglaten (kostenvoordeel) behalve uiteraard waar zorgappartementen komen.
- In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente en Veenvesters wordt gerekend met in totaal 173 wooneenheden. Nu zijn dat er 95. Veenvesters komt in optie 1 op 174 en in onze uitwerking komen we zelfs op 180, dus 6 meer dan in optie 1 van Veenvesters (zie de recapitulatie op pagina 1). Dat wil absoluut niet zeggen dat wij vinden dat er meer moet worden gebouwd of het eens zijn met een verdichting van het aantal wooneenheden met 82%. Integendeel, onze angst is dat die forse toename gaat leiden tot meer verkeersonveiligheid en nog meer parkeerdruk in de hele wijk en dat, mede als gevolg daarvan, de sfeer in de wijk zal verslechteren. Wij zijn dan ook van mening dat de vaststelling van deelplan 3 zal moeten wachten tot de uitkomsten van het verkeerscirculatieplan helder zijn.
- De, ten opzichte van de SOK, extra wooneenheden geven ruimte om bij de appartementenblokken ergens twee rijen te verwijderen of toch geen appartementen te bouwen aan de dr. de Visserstraat. Minder huizen, meer groen, speel- of parkeerplekken kan daar ook me worden gerealiseerd.
- Het naar voren positioneren van de bouwblokken/woningen zal ook een positief effect hebben voor de energie opbrengst van de zonnepanelen die verschillende mensen in de Savornin Lohmanstraat hebben geplaatst of willen plaatsen op de schuren achterin de tuin van hun perceel.
- Ondanks dat deelplan 2 al door de raad is vastgesteld willen we hier niet onvermeld laten dat vorenstaande optimalere gebruikmaking van de perceel diepte van de bestaande woningen in het Franse Gat in deelplan 2 zou kunnen leiden tot meer wooneenheden, waarmee het aantal woningen in deelplan 3 evenredig zou kunnen worden verminderd en waardoor het verlies van karakter in de Klaas katerstraat minder zou kunnen zijn dan nu in zowel de opties van Veenvesters als in de onze.

Bijlagen

Bijlage 1: Voorbeelden van appartementen met een smallere beukmaat.

Bijlage 2: Voorbeeld van smalle eengezinswoningen.

Bijlage 3: Voorbeeld van rug-aan-rug woningen

Veenendaal, 13 april 2024



Het Franse Gat
Wonen nu en straks
Deelgebied 3

Nieuwsbrief

februari 2024 • nummer 1

Het Franse Gat Zuid

Participatie in deelgebied 3 - wat, waarom en wanneer?

Veenvesters werkt aan een plan om in deelgebied 3, bij de Klaas Katerstraat, 95 huurwoningen te vervangen door nieuwbouw. Huurders, omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen mogen de komende maanden meepraten en meedenken over de plannen hiervoor. Dat heet participeren. De gemeenteraad heeft aangegeven dat alle betrokkenen van deelgebied 3 de kans moeten krijgen om te participeren. Er zijn een aantal momenten en manieren waarop dit kan.

De eerste twee startbijeenkomsten vonden in januari plaats. Op maandag 26 februari volgt er voor genodigden

nog een extra startbijeenkomst. Deze bijeenkomsten zijn inhoudelijk gelijk aan elkaar. Verderop in deze nieuwsbrief leest u hier meer over.

In gespreksronde 2, het werkatelier, gaan we met 40 betrokkenen dieper in op de plannen en werken we samen met de architect aan een schets voor het Stedenbouwkundig plan. Wanneer deze gespreksronde plaatsvindt en hoe u zich hiervoor aanmeldt leest u in deze nieuwsbrief. Als de plannen helemaal zijn uitgewerkt, lichten we ze tijdens straatgesprekken toe. Deze staan gepland voor juni 2024.

Animatievideo

Bekijk de animatievideo voor een uitleg over het participatieproces. Scan hiervoor de QR-code.





Blijf op de hoogte van alle ontwikkelingen in deelgebied 3 en bekijk onze projectpagina.

Hier plaatsen we straks ook een sfeerimpressie van de startbijeenkomst. Scan hiervoor de QR-code.



Terugblik startbijeenkomsten - 23 en 25 januari

Op 23 en 25 januari organiseerden we startbijeenkomsten. In totaal waren er bij deze bijeenkomsten ruim 120 betrokkenen aanwezig. Tijdens verschillende sessies informeerden we onze huurders, omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen over wat er al vaststaat en welke ruimte er nog is om over mee te denken en mee te praten. Hiervoor werden Pieter Akkermans van

Veenvesters, Meryl Mangnoesing van KAW architecten en Gert Drost van gemeente Veenendaal geïnterviewd.

Daarna kon iedereen die dat wilde, tijdens persoonlijke gesprekken met medewerkers van Veenvesters de persoonlijke zorgen en aandachtspunten bespreken. Deze werden vastgelegd op speciaal daarvoor gemaakte formulieren. De input die we hieruit

halen, nemen we mee naar gespreksronde 2, het werkatelier. Ook konden geïnteresseerden zich na afloop van de bijeenkomsten via een formulier zich opgeven voor gespreksronde 2. Van de verschillende avonden zijn verslagen gemaakt. De verslagen van de bijeenkomsten op 23 en 25 januari zijn te vinden op de projectpagina: www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3.

Extra startbijeenkomst - maandag 26 februari

Omdat niet alle uitnodigingen voor de startbijeenkomsten in januari op tijd zijn bezorgd, kon niet iedereen die dat wilde aanwezig zijn. Om deze mensen de kans te geven ook in gesprek te gaan, vragen te stellen, geïnformeerd te worden en hun aandachtspunten en zorgen te delen organiseren we een extra startbijeenkomst. Deze vindt

plaats op **maandag 26 februari om 19.00 uur op het Rembrandt College**. Genodigden die nog niet bij de twee bijeenkomsten in januari zijn geweest, hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen.



Gespreksronde 2 - het werkatelier

Op **woensdagavond 20 maart** vindt gespreksronde 2 in Plein Zuid plaats. Onder leiding van de architecten van KAW gaan we met elkaar aan de slag. We bespreken de belangrijkste keuzes van de thema's 'woningbouw', 'parke- ren' en 'karakter van de wijk'. We gaan

in op de meest genoemde punten uit gespreksronde 1, aan de hand van eerste schetsen voor het Stedenbouw- kundig plan. Er is ruimte voor 40 deelnemers. Tijdens de startbijeenkomsten of online konden geïnteresseerden zich hiervoor aanmelden. Aanmelden

kan nog steeds op onze projectpagina www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3 tot en met **28 februari**. Bij meer dan 40 aanmeldingen maken wij een selectie die representatief is voor de hele wijk.

Uw zorgen en aandachtspunten nog met ons delen? Dat kan!

Heeft u nog geen formulier ingevuld waarop u uw zorgen en aandachtspunten met ons kunt delen, maar wilt u dit nog wel doen?

Via onze projectpagina www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3 kan dit nog tot en met **28 februari**. Hier vindt u het invulformulier, maar ook een video met meer inhoudelijke informatie en de animatie met uitleg over het participatieproces.



Wijkhuis

Wilt u liever niet online uw zorgen en aandachtspunten delen? Kom dan naar het Wijkhuis, W.C. Beeremansstraat 2. Het Wijkteam heeft daar ook formulieren liggen, waarop u kunt aangeven hoe u naar de plannen kijkt. Mocht u dit prettig vinden, dan kunnen zij ook samen met u de formulieren invullen.

Uiteraard bent u hier tijdens de spreekuren ook van harte welkom op maandag en donderdag van 14.30 - 16.30 uur en vrijdag van 09.00 - 11.00 uur.

Veel gestelde vragen



We hebben een overzicht gemaakt met veel gestelde vragen. Hier vindt u allerlei vragen en de antwoorden over dit project.

Deze vindt u op onze projectpagina www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3.



Het Franse Gat

Wonen nu en straks

Deelgebied 3

Colofon

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Veenvesters in Veenendaal speciaal voor iedereen in het Franse Gat.



BouwApp

Wilt u op de hoogte blijven van alle ontwikkelingen rondom Franse Gat Zuid deelgebied 3? Download dan de speciale BouwApp via deze QR-code.

De ontwikkelingen zijn ook te volgen op onze projectpagina: www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3.

Informatie en contact

In het Wijkhuis, W.C. Beeremansstraat 2, worden er spreekuren gehouden. Een afspraak maken is niet nodig.

De openingstijden zijn:

- Maandag van 14.30 tot 16.30 uur
- Donderdag van 14.30 tot 16.30 uur
- Vrijdag van 09.00 tot 11.00 uur

De wijkmanager van de gemeente Veenendaal en medewerkers van Veens Welzijn zijn op donderdag aanwezig. Soms sluiten ook de politie en de BOA's aan.

U mag ook bellen naar **0318 - 55 79 58** en vragen naar Bernie Kater, wijkregisseur. Of een mail sturen naar hetfransegat@veenvesters.nl.

Voor de laatste informatie kijk op onze site: www.fransegatvernieuwt.nl

Veenvesters | Boompjesgoed 20 | Postbus 91 | 3900 AB Veenendaal | 0318 55 79 11 | info@veenvesters.nl | www.veenvesters.nl



Bijlage 25 | Nieuwsbrief nummer 2 - april 2024

Het Franse Gat

Wonen nu en straks
Deelgebied 3

Veelgestelde vragen

We hebben een overzicht gemaakt met veelgestelde vragen. Hier vindt u allerlei vragen en de antwoorden over dit project.

Deze vindt u op onze projectpagina www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3.

Franse Gat BouwApp

Wilt u op de hoogte blijven van alle ontwikkelingen rondom het Franse Gat Zuid deelgebied 3? Download dan de speciale BouwApp via deze QR-code. Uiteraard zijn alle ontwikkelingen ook te volgen op onze website www.fransegatvernieuwt.nl.

Informatie en contact

In het wijkhuis, WGC, Beemansstraat 2, is er een keer per week een afspraak op de volgende tijden:

- Maandag van 14.30 tot 16.30 uur
- Donderdag van 14.30 tot 16.30 uur
- Vrijdag van 09.00 tot 11.00 uur

Een afspraak maken is niet nodig.

Het Wijkteam komt regelmatig samen in het Wijkhuis. In het Wijkteam werken Veenvesters, gemeente Veenendaal, Veens Welzijn en politie samen. Heeft u een vraag over de toekomstplannen, de veiligheid of activiteiten in de wijk? Of zit u ergens mee? Het Wijkteam is er voor u. Naast de wijkregisseur van Veenvesters, zijn op donderdag ook de wijkmanager van de gemeente Veenendaal en medewerkers van Veens Welzijn aanwezig. Soms sluiten ook de politie en de BOG's aan.

U mag ook telefonisch contact opnemen via (0318) 55 79 58 en vragen naar: Barrie Kater, wijkregisseur. Of een mail sturen naar: hetfransgat@veenvesters.nl. Voor de laatste informatie kijk op onze website: www.fransegatvernieuwt.nl.

Colofon

Deze nieuwsbrief is een initiatief van Veenvesters in Veenendaal. Speciaal voor iedereen in het Franse Gat.

Nieuwsbrief

april 2024 • nummer 2

Het Franse Gat

Wonen nu en straks
Deelgebied 3

Blijf op de hoogte van alle ontwikkelingen in deelgebied 3 en bekijk onze projectpagina.

Het Franse Gat Zuid

Participatie in deelgebied 3

Veenvesters werkt aan het vernieuwen van de wijk het Franse Gat Zuid. Het merendeel van de huidige woningen is niet meer van deze tijd. Daarom gaan we verduurzamen, renoveren en vernieuwen. De mening van de huurders, omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen is heel belangrijk. De afgelopen maanden zijn we met veel van deze betrokkenen in gesprek gegaan.

De eerste gespreksrondes vonden in januari plaats, daar hebben we u alles over verteld in nieuwsbrief 1. In februari was de laatste startbijeenkomst en afgelopen maand zijn we gestart met de tweede gespreksronde: het werkatelier. Met 41 direct betrokkenen zijn we in gesprek gegaan over de bestaande plannen en werken we aan een schets voor het stedenbouwkundig plan.

Afronding eerste gespreksrondes in deelgebied 3

Op 23 januari, 25 januari en 26 februari organiseerde Veenvesters startbijeenkomsten. In totaal werden er 148 betrokkenen (huurders, omwonenden en ondernemers) geïnformeerd over wat al vaststaat en welke ruimte er nog is om mee te denken en te praten. Pieter Akkermans van Veenvesters, Meryl Magnoesing van KAW Architecten en Gert Drost van gemeente Veenendaal werden hierover geïnterviewd.

Betrokkenen kregen de gelegenheid om in gesprek te gaan met medewerkers van Veenvesters om hun zorgen en aandachtspunten te bespreken en vast te leggen op het invulformulier. Ook tijdens deze bijeenkomst is een oproep gedaan om deel te nemen aan het werkatelier. De verslagen van de startbijeenkomsten vindt u op de projectpagina www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3.

Veenvesters | Boompjesgoed 20 | Postbus 91 | 3900 AB Veenendaal | 0318 55 79 11 | info@veenvesters.nl | www.veenvesters.nl

VEEN
VESTERS

VEEN
VESTERS

Resultaten invulformulieren

De resultaten uit de invulformulieren geven ons een beter beeld van de zorgen en aandachtspunten van bewoners en over wat er leeft in het Franse Gat deelgebied 3.

Bedankt voor het invullen!
Een samenvatting van de resultaten vindt u op de projectpagina www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3.

Met de opgehaalde informatie uit de invulformulieren ontwikkelden de architecten een pakket met huiswerk voor de deelnemers ter voorbereiding op het werkatelier. Het huiswerk bestond uit voorbeelden van mogelijke nieuwbouwopties, zonnestudies en een weergave van de randvoorwaarden waaraan het nieuwe stedenbouwkundig plan moet voldoen. Deze informatie en visualisaties gebruikten

deelnemers tijdens het werkatelier om hun ideeën te delen en discussies te voeren.

In één oogopslag de resultaten van de invulformulieren
De resultaten van de invulformulieren zijn samengebracht in een infographic. Zo ziet u in een oogopslag wat de buurt belangrijk vindt.

Resultaten gespreksronde 1

Bij de eerste participatieronde hebben we de zorgen, aandachtspunten en prioriteiten verzameld. Deze resultaten bieden waardevolle inzichten in wat u belangrijk vindt in het Franse Gat. Ze geven een goed beeld over waar Veenvesteden rekening mee moet houden in het verdere proces.

Wat u belangrijk vindt

Woningbouw

1. Nieuwbouwwijk
2. Privacy
3. Groen/waarde
4. Staanse (nieuwe)bouw
5. Samenwerking met de gemeente

Parkeren

1. Parkeerplaatsen
2. Verkeersdrukte
3. Inrichting
4. Parkeerverboden
5. Verkeersveiligheid

Karakter van de wijk

1. Woningtype/omgeving
2. Groen
3. Diversiteit
4. Kinderen
5. Staanse (nieuwe)bouw

Overige onderwerpen

1. Criminaliteit en veiligheid
2. Leefbaarheid
3. Staanse (nieuwe)bouw
4. (Bouwen)toekomst
5. Samenwerking met de gemeente



Prioriteiten

Woningbouw 57%

Parkeren 23%

Karakter van de wijk 9%

Overig 11%



Animatievideo

Bekijk de animatievideo voor een uitleg over het participatieproces. Scan hiervoor de QR-code.



Terugblik gespreksronde 2: het werkatelier

Het werkatelier is de tweede stap in het participatieproces van het Franse Gat deelgebied 3. We bliken terug op twee sessies die op woensdag 20 maart en maandag 25 maart plaatsvonden.

Woningbouw, parkeren en het karakter van de wijk

De twee sessies vonden plaats in wijkcentrum Plein Zuid. Beide bijeenkomsten waren inhoudelijk gelijk aan elkaar. Tijdens het werkatelier stonden de thema's 'woningbouw', 'parkeren' en het karakter van de wijk centraal. Een groep van in totaal 41 direct

betrokken, een goede afspiegeling van huurders, omwonenden en ondernemers, waren hierbij aanwezig. Deelnemers ontvingen voorafgaand aan het werkatelier huiswerk, zodat zij goed voorbereid deel konden nemen aan de sessie. Bij het ontwikkelen van dit materiaal is rekening gehouden met de inbreng uit de formulieren en de startbijeenkomsten. Aan de hand van de eerste schetsontwerpen en parkeeroplossingen gingen de deelnemers met elkaar in gesprek. Tijdens de sessies werd er intensief gediscussieerd en dieper ingegaan op wat belangrijk is bij de ontwikkeling van de buurt. In kleine

groepen werden positieve en negatieve punten per onderdeel gepresenteerd. Medewerkers van KAW architecten, gemeente Veenendaal, Veens Welzijn en Veenvesters waren aanwezig om vragen te beantwoorden.

Het was waardevol en mooi om te zien dat de bewoners van het Franse Gat staan voor wat belangrijk is in hun wijk. Van de verschillende avonden is een eindverslag gemaakt.

Dit verslag staat op de projectpagina www.fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3.

Het vervolg: presenteren stedenbouwkundig plan

De komende twee maanden werken de architecten van KAW verder het stedenbouwkundig plan uit. Dit plan bespreken we met de gemeente. We wegen uw adviezen af en loetsen of ze zorgen voor een verbetering van het plan. Daarin houden we rekening met de verschillende belangen en of het plan praktisch en financieel haalbaar is.

Een toekomstbestendig plan

We realiseren ons dat dit plan zorgt voor belangrijke veranderingen in de buurt. Lang niet iedereen zullen we tevreden kunnen stellen. Het moet een plan worden dat past in het Franse Gat en voor de langere termijn verbeteringen biedt voor de hele wijk.

Straatgesprekken

Voor de zomervakantie laten we de bewoners en omwonenden van deelgebied 3 het uitgewerkte stedenbouwkundig plan zien. We lichten de gemaakte keuzes toe en vertellen waarom we bepaalde adviezen vanuit de bewoners niet overnemen. We ontmoeten elkaar op straat, laten de plannen zien en beantwoorden vragen. Zodra er meer bekend is over hoe dit moment er precies uit gaat zien, informeren wij u.

Bijlage 26 | E-mailuitnodiging bijeenkomst 18 juni 2024

Datum: 4 juni 2024

Onderwerp: Exclusieve uitnodiging dinsdag 18 juni | Presentatie stedenbouwkundig plan deelgebied 3

Dinsdag 18 juni | 19.00 tot 20.30 uur
Locatie: kantoor Veenvesters, Boompjesgoed 20

Beste bewoner(s) en ondernemers(s),

Het stedenbouwkundig plan van deelgebied 3, deelplan Zuid is klaar. In dit plan is vastgelegd wat voor soort woningen er komen, hoe hoog de gebouwen worden, waar de parkeerplaatsen komen en wat er verandert in de openbare ruimte.

Exclusieve uitnodiging

In maart nam u in wijkcentrum Plein Zuid deel aan het werkatelier. Wij waarderen het dat u meedenkt over de ontwikkeling van uw buurt. Voordat we in straatgesprekken alle bewoners informeren, willen we daarom als eerste het plan aan u presenteren. En vertellen wat we met uw inbreng hebben gedaan én waarom er bepaalde keuzes zijn gemaakt.

U bent van harte uitgenodigd op **dinsdagavond 18 juni** op het kantoor van Veenvesters. Tijdens deze bijeenkomst laten we het uitgewerkte plan zien en geven waar nodig extra uitleg. Uiteraard is er voldoende ruimte om vragen te stellen.

Programma

18.45 uur Inloop

19.00 uur Welkom | Simone Willers, gespreksleider

19.10 uur Toelichting proces en vervolg | Pieter Akkermans, programmamanager Veenvesters

19.15 uur Presentatie stedenbouwkundig plan dgb. 3 | Meryl Mangnoesing, architect KAW

20.00 uur Ruimte voor vragen en napraten

Aanmelden

Deze bijeenkomst is bedoeld voor personen die deelnamen aan het werkatelier. Uiteraard delen wij het plan straks met de hele wijk. Wij ontmoeten u graag op dinsdag 18 juni. Aanmelden is verplicht. U kunt zich voor deze bijeenkomst aanmelden door een e-mail te sturen aan deelgebied3@veenvesters.nl. Wij zien uw aanmelding uiterlijk 12 juni tegemoet.

Waar delen we het plan nog meer?

Uiterlijk maandag 17 juni ontvangt u van ons via e-mail de impressies van het stedenbouwkundig plan van deelgebied 3. Zo kunt u deze voorafgaand aan de bijeenkomst alvast bekijken. Vanaf woensdag 19 juni delen we het plan ook op onze projectpagina fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3. Daarnaast informeren we voor de zomervakantie alle wijkbewoners samen met de gemeente via een nieuwsbrief over het nieuwe plan.

Graag tot zien op dinsdag 18 juni!

Met vriendelijke groet,

Veenvesters



Boompjesgoed 20
Postbus 91
3900 AB Veenendaal
0318 557 911
www.veenvesters.nl

Bijlage 27 | Begeleidende email voor deelnemers bijeenkomst 18 juni 2024

Datum: 17 juni 2024

Onderwerp: Presentatieboek stedenbouwkundig plan deelgebied 3 & toelichting participatiereacties

Beste [voor- en achternaam],

U heeft zich aangemeld voor de bijeenkomst op dinsdagavond 18 juni. Deze bijeenkomst vindt om 19.00 uur plaats op het kantoor van Veenvesters. Die avond laten we het uitgewerkte stedenbouwkundig plan zien en geven we waar nodig extra uitleg. En vertellen we wat we met uw inbreng hebben gedaan én waarom er bepaalde keuzes zijn gemaakt.

Impressies plan en toelichting participatiereacties

Zoals afgesproken ontvangt u hierbij het presentatieboek van het stedenbouwkundig plan van deelgebied 3. [Deze kunt u via deze link downloaden](#). Daarnaast treft u in de bijlage een toelichting van de participatiereacties aan. Fijn als u deze documenten voorafgaand aan de bijeenkomst door kunt nemen. Uiteraard is er morgen voldoende ruimte om vragen te stellen.

In het kort

Locatie: kantoor Veenvesters, Boompjesgoed 20 in Veenendaal

- Programma:**
- 18.45 uur Inloop
 - 19.00 uur Welkom | Simone Willers, gespreksleider
 - 19.10 uur Toelichting proces en vervolg | Pieter Akkermans, programmamanager Veenvesters
 - 19.15 uur Presentatie stedenbouwkundig plan dgb. 3 | Meryl Mangnoesing, architect KAW
 - 20.00 uur Ruimte voor vragen en napraten

Graag tot zien op dinsdag 18 juni!

Met vriendelijke groet,

Veenvesters



Boompjesgoed 20
Postbus 91
3900 AB Veenendaal
0318 557 911
www.veenvesters.nl

Participatie Franse Gat Zuid, deelgebied 3

September 2024



Naar aanleiding van opmerkingen op en vragen over de tekst die in juni gepubliceerd was op de site 'fransegatvernieuwt.nl', heeft het document een update gehad en zijn er aanpassingen, aanvullingen en verduidelijkingen doorgevoerd. De eerdere versie van juni 2024 is vervallen.

In onderstaande tekst wordt verwezen naar tekeningen; deze zijn te vinden na het tekstdeel op het einde van het document. Ook is hier de link te vinden naar de film met visualisatie van het stedenbouwkundig plan. Op het einde van dit document is de inbreng van participanten in een tabel weergegeven en aangegeven welke keuzen er in het stedenbouwkundig plan zijn gemaakt. In een separate bijlage (bijlage 32) wordt inhoudelijk ingegaan op de brief over 'optie 4' die gestuurd is aan de Stuurgroep Gebiedsvisie Franse Gat op juli 2024.

Toelichting participatiereacties

Veenvesters maakte een plan om in deelgebied 3 bij de Klaas Katerstraat 95 huurwoningen te vervangen door nieuwbouw. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan was er ruimte voor participatie door bewoners en ondernemers die direct te maken krijgen met (en uitvoering van) het plan.

Startbijeenkomsten

In januari en februari vonden er drie startbijeenkomsten in het Rembrandt College plaats. Veenvesters, de architecten van KAW en gemeente Veenendaal gaven toelichting op de algemene uitgangspunten voor het plan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deelnemers stelden vragen en deelden via een invulformulier hun zorgen en aandachtspunten.

Werkateliers

In maart organiseerde Veenvesters in Wijkcentrum Plein Zuid twee werkateliers. Beide sessies waren inhoudelijk gelijk aan elkaar. Een groep van ruim 40 direct betrokkenen, waaronder huurders, omwonenden en ondernemers, waren hierbij aanwezig. De architect liet tijdens het werkatelier verschillende mogelijke invullingen van het plan zien. De reacties van de startbijeenkomsten zijn hierin meegenomen. Deelnemers bespraken de voor- en nadelen en gaven aanvullende voorstellen. Aan de hand van een grote maquette is gekeken hoe deze reacties in het plan verwerkt zouden kunnen worden.

Zorgen

Veel bewoners en ondernemers gaven aan zich zorgen te maken over de bouwhoogte en de toename van het aantal woningen. En veel appartementen toevoegen aan dit deel van de wijk past volgens de deelnemers niet. Hooguit vier woonlagen, maar liever minder. Men is bezorgd dat er visueel één lange en eenvormige muur aan de Klaas Katerstraat ontstaat. Ook gaf men aan zich zorgen te maken over de verkeersdruk en parkeerdruk.

Kansen voor de wijk

De deelnemers zagen ook mooie kansen in de herstructurering, namelijk: betere en meer gevarieerde woningen, betere mogelijkheden om te parkeren en vergroening van de openbare ruimte. Naast groenstroken gaven deelnemers aan, een extra plantsoen en/of speelgelegenheid

wel een mooie toevoeging te vinden in deelgebied 3. Meerdere bewoners van De Savornin Lohmanstraat willen in de nieuwe situatie gebruik maken van de nieuwe binnenterreinen, met als doel om via het binnenterrein de eigen achtertuin te bereiken voor het parkeren van de auto. Bewoners drongen aan op een verkeerscirculatieplan van de gemeente. Hiermee is het verkeer volgens de bewoners beter te reguleren in de wijk. Het verkeerscirculatieplan staat los van het stedenbouwkundig plan en heeft betrekking op een groter gedeelte van de wijk. Gemeente Veenendaal is verantwoordelijk voor het verkeerscirculatieplan en het bijbehorende participatietraject.

Voorstel bewoners

Enkele bewoners van De Savornin Lohmanstraat dienden een eigen voorstel ('optie 4') in. In dit voorstel wordt de bebouwing nergens hoger dan drie woonlagen. Om het gewenste aantal woningen te bereiken, stellen zij voor om smallere woningen te maken, twee appartementengebouwen in 3A te schakelen waardoor de groene ruimte tussen de gebouwen vervalt, en een appartementengebouw in plaats van eengezinswoningen aan de Dr. De Visserstraat te realiseren. Ook wordt er de suggestie gedaan om te onderzoeken of rug-aan-rug-woningen in blok 3C een alternatief is.

Keuzes in stedenbouwkundig plan

Bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan zijn wensen en aandachtspunten van bewoners en ondernemers uit de wijk opgenomen. Maar niet alle voorstellen zijn overgenomen. Hieronder een toelichting op de gemaakte keuzes. Op het einde van dit document is de inbreng van participanten in een tabel gezet en aangegeven welke keuzen er in het stedenbouwkundig plan zijn gemaakt. In een separate bijlage (bijlage 32) wordt inhoudelijk ingegaan op de brief over 'optie 4' die gestuurd is aan de Stuurgroep Gebiedsvisie Franse Gat op juli 2024.

Bouwhoogte

Tijdens de werkateliers is gesproken over de maximale bouwhoogtes zoals vastgelegd in de randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan, en de mogelijkheden voor deelgebied 3. Naar aanleiding van alle opmerkingen wordt de bebouwing overal twee lagen+kap of drie lagen hoog, passend bij de omliggende bebouwing. Alleen aan het Dr. Slotemaker de Bruïneplein kiezen we voor een nieuwe bebouwing van 4 bouwlagen aan de oostzijde van het plein. Er wordt bewust gekozen voor 4 bouwlagen in plaats van de huidige 2 lagen met een kap langs de Klaas Katerstraat om de plein- en winkelfunctie van het Dr. Slotemaker de Bruïneplein te versterken en een nieuwe pleinvand te maken. Voor de nieuwbouw aan de oostzijde van het plan is gekeken naar: verhouding tussen plein als ruimte en de nieuwe bouwhoogte, bouwhoogte van het nieuwe gebouw ten opzichte van de gebouwen die ten noorden, zuiden en westen van het plein staan en samenhang tussen voor- en achterzijde van de nieuwe bebouwing. Een plein heeft over het algemeen vier wanden en vraagt een bepaalde beslotenheid. Vanaf het plein bezien is hogere bebouwing aan de oostzijde mogelijk, zonder dat het plein een benauwde ruimte wordt. Dit is vooral het uitgangspunt geweest in de stedenbouwkundige randvoorwaarden: de mogelijkheid om hier een hoogteaccent te realiseren tot maximaal 8 lagen hoog die de centrale ligging dichtbij voorzieningen versterkt. Een accent van 6 of 8 bouwlagen hoog stuit op veel weerstand vanwege het straatbeeld langs de Klaas Katerstraat en vanwege de impact op het wonen aan de Savornin Lohmanstraat. Voor de bewoners van deze straat is het hoogteaccent vanwege privacy en bezonning ongewenst.

In het stedenbouwkundig plan is na participatie een evenwicht gevonden tussen de drie genoemde onderdelen door een gebouw van 4 bouwlagen: wandvorming aan het plein, verhouding tot andere gebouwen aan het plein en een verhouding tot woningen aan de achterzijde.

Deze hoogte draagt tevens bij aan de veel gevraagde variatie langs de Klaas Katerstraat: twee lagen met kap, 3 bouwlagen en 4 bouwlagen aan het Bruïneplein. Voor de verhouding tot de andere gebouwen aan het plein is gekeken naar de verhouding met het hoogste gebouw, namelijk het gebouw met Aldi en Jumbo. Dat gebouw is 3 en 4 bouwlagen hoog, de begane grond is hoger dan een woonlaag. De hoge delen zijn de noordwand van het Bruïneplein en een deel langs de Klaas Katerstraat. Het deel van 4 lagen is 14,1 meter hoog t.o.v. straatniveau, het deel van 3 lagen is 10,8 meter hoog (volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland). Voor de nieuwbouw van 4 bouwlagen in deelgebied 3 rekenen we 13 meter, waarmee de nieuwbouw iets lager is dan het pand met Aldi en Jumbo.

Kortom, vier bouwlagen is passend omdat hierdoor een duidelijke wand aan het plein gecreëerd wordt (*zie tekening 1*). De hoogte komt nagenoeg overeen met de hoogte van de huidige appartementen aan het plein boven de Jumbo en Aldi (*zie afbeelding 2*) en er is een minimale impact op het woongenot in de direct omgeving, ook al beseffen we dat dit door sommige omwonenden anders gezien wordt.

Aanvankelijk was het plan om tussen de Hovystraat en Klaas Katerstraat twee appartementengebouwen te realiseren. In het huidige plan wordt dat één appartementengebouw en komen er aan het begin van de Klaas Katerstraat kleinere eengezinswoningen. Het voorstel in 'optie 4' om de eerder geplande beide appartementengebouwen aaneengesloten te bouwen met daartussen een naar achteren geplaatst lift/trappenhuis wordt niet overgenomen. Door de planaanpassing is er een betere aansluiting bij de tegenover gelegen woningen aan de even zijde van de straat. Ook wordt de nieuwbouw aan de Klaas Katerstraat rustig aan opgebouwd (*zie tekeningen 9 en 10*). Er ontstaat geen lange gesloten straatwand en tussen het bouwblok met eengezinswoningen en het appartementengebouw is er ruimte voor groen.

In 'optie 4' is een appartementengebouw in blok 3D aan de Dr. de Visserstraat voorgesteld. Dit vinden wij niet voor de hand liggend omdat uitgangspunt van de wijkvernieuwing is dat appartementen in de buurt van de voorzieningen gesitueerd worden. Om deze reden worden zowel in de plannen van deelgebied 2 als van deelgebied 3 de appartementen aan of vlakbij het Dr. Slotemaker de Bruïneplein gesitueerd. Ook is er weerstand van omwonenden tegen appartementen op deze plek. Tevens is het moeilijk om de benodigde parkeerplaatsen voor de appartementen in het plan in te passen.

Het straatbeeld aan de gehele Klaas Katerstraat oneven zijde krijgt een duidelijke opbouw naar het plein toe (*zie tekening 3*). Van noord naar zuid: 3A eengezinswoningen (2 lagen+kap) en appartementen 3 lagen; 3B appartementen 4 lagen en appartementen 3 bouwlagen; 3C eengezinswoningen (2 lagen+kap), benedenbovenwoningen (2 lagen+terugliggende 3^e laag) en benedenbovenwoningen (2 lagen). Op deze manier is er een afwisselend straatbeeld en is er geen sprake van een lange en eenvormige muur van bebouwing. Aan de Klaas Katerstraat even zijde en Dr. De Visserstraat komen eengezinswoningen.

In het stedenbouwkundig plan sluit de nieuwe bebouwing goed aan op de omgeving. De meeste omwonenden behouden hun privacy en zonlicht. Er zijn zorgen over de achterzijde van het appartementengebouw van 4 lagen hoog (*zie tekeningen 4, 5, 6 en 7*) en die betreffen mogelijke inkijk, geluid- en lichtoverlast. De afstand tussen de achtergevel van het appartementengebouw en de achtergevel van de woningen aan De Savornin Lohmanstraat varieert van circa 42 m tot circa 58 meter (*zie tekening 8*). De woonfunctie van de appartementen is aan de Klaas Katerstraat; de achterzijde met de galerijen is de rustige zijde waardoor het risico op geluidsoverlast laag is. Door de aanleg van voldoende groen op de parkeercoffers tussen het

appartementengebouw en de eengezinswoningen aan De Savornin Lohmanstraat wordt inkijs- en lichtoverlast tegengegaan. In het op een later moment nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan omschrijven we dat er te zijner tijd bij het bouwplan maatregelen genomen moeten worden om inkijs- en lichtoverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn: lichtarmaturen afschermen en naar beneden richten; toepassen van slimme verlichting; galerij gedeeltelijk afschermen, bij voorkeur met groen.

Woningaantallen

In het hele plangebied is gekozen voor lagere bouwvolumes dan de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden mogelijk maakt. In eerste instantie was er sprake van in totaal 173 woningen in deelgebied 3. We gaan op dit moment uit van de realisatie van circa 163 woningen plus/min 10 woningen. Getekend is de (bijna) minimale variant van 154 woningen.

Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het nog op te stellen omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en hierin worden de te realiseren woningaantallen vastgelegd. In alle blokken wordt het mogelijk gemaakt om bij de planuitwerking een paar woningen extra in te passen. Indien dit lukt betekent het niet dat er dan elders woningen vervallen. Voorwaarden zijn dat de nieuwbouw past binnen de, in het nog op te stellen omgevingsplan, vastgestelde bouwvolumes. Ook moet de parkeerbalans passend zijn en blijven. In het stedenbouwkundig plan schrijven we niet voor hoe er efficiënter gebouwd moet worden. Bij de selectie van ontwikkelaars bieden we ruimte op dit punt en geven hun de mogelijkheid om op basis van hun expertise, kennis en bouwmethodiek een goed en optimaal planontwerp te maken.

Woningtypen

De drie appartementengebouwen bestaan plusminus uit 25 tot 30 woningen. Er komt geen lange muur van bebouwing aan de Klaas Katerstraat. In het oorspronkelijke plan is uitgegaan van het realiseren van ruim 100 appartementen, nu worden dat er ongeveer 80. In plaats daarvan komen er meer eengezinswoningen; in totaal circa 60. Ook worden er circa 23 beneden-bovenwoningen gerealiseerd.

De suggestie om rug-aan-rug woningen toe te passen, zoals was voorgesteld in 'optie 4' voor blok 3C, leek in eerste instantie een mogelijkheid om lagere bebouwing tussen de Hovestraat en Klaas Katerstraat (blok 3A) te realiseren. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat deze optie niet haalbaar is. Er blijft te weinig ruimte over voor (voor)tuinen en parkeerplaatsen. Daarnaast is er ook grote kans op 'verrommeling' van de tuinen (plaatsen afvalcontainers, tuinsets, etc.) vanwege het ontbreken van een achtertuin. Een dergelijke 'verrommeling' doet afbreuk aan de gewenste beeldkwaliteit. Daarom is er hier gekozen voor één rij eengezinswoningen. In het beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen dat er een goed ontworpen achterzijde aan de Hovestraat moet komen.

Ruimte in nieuwbouwwoningen

Alle woningen moeten levensloopbestendig zijn en de appartementen ook rollatorgeschikt (en een klein aantal appartementen rolstoelgeschikt). De eisen met betrekking tot rollator- en rolstoelgeschiktheid betreffen niet alleen de gangbreedte, maar ook de afmetingen en indeelbaarheid van woonkamer, slaapkamers en badkamer (voor de exacte eisen verwijzen wij naar de betreffende bijlage bij de Woonvisie van de gemeente Veenendaal). Met een smalle beukmaat zoals in 'optie 4' wordt het erg moeilijk om daar aan te voldoen én een kwalitatieve woning te realiseren. Huurders hebben aangegeven de woonkwaliteit belangrijk te vinden wat inhoudt dat de nieuwbouwwoningen voldoende groot en goed ingedeeld moeten zijn. Ook voor de verkoop en latere verhuur is het belangrijk dat mensen naar tevredenheid wonen. Dit komt de

leefbaarheid van de wijk ten goede. Wij vinden het in dit stadium dan ook belangrijk om de nodige flexibiliteit te behouden en niet uit te gaan van de minimale afmetingen. We willen voorkomen dat er in een later stadium door een te strak keuslijf blijkt dat een groot aantal woningen niet optimaal indeelbaar is en/of niet voldoet aan de eisen.

Terugkeermogelijkheden huurders

Huurders maakten zich zorgen over de terugkeermogelijkheden in deelgebied 3. De angst bestond dat er weinig eengezinswoningen in de sociale huur terugkomen. In het nieuwbouwontwerp van deelgebied 2 komen weliswaar veel eengezinswoningen beschikbaar voor huurders van deelgebied 3, maar veel mensen willen ook de mogelijkheid krijgen om terug te keren in eigen gebied. Veenvesters heeft er daarom voor gekozen om in blok 3D alle eengezinswoningen in de sociale huur aan te bieden. Samen met de eengezinswoningen in de sociale huur in deelgebied 2, verwachten wij dat dit er ruim voldoende zijn voor alle huurders die graag willen terugkeren in de nieuwbouw. Het aantal appartementen in de sociale huur wordt weliswaar lager dan gepland, maar voor de huurders die daarheen willen zijn er meer dan genoeg appartementen. Met alle wijzigingen komen er in heel deelplan Zuid ongeveer 10 sociale huurwoningen méér dan er stonden.

Voldoende parkeerruimte

Op dit moment zijn er in deelgebied 3 slechts 60 parkeerplaatsen voor 95 woningen. Volgens de gemeentelijke parkeernorm moeten dat er twee keer zoveel zijn. Het stedenbouwkundig plan voor de nieuwbouw telt 217 parkeerplaatsen en voldoet daarmee wél aan de norm. Er worden geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd om de parkeerdruk in de omgeving (bijvoorbeeld t.b.v. De Savorin Lohmanstraat) te verminderen. Dit was wel een wens van een deel van de omwonenden. Er is bewust gekozen voor meer ruimte voor groen in plaats van voor extra parkeerplaatsen.

Langs de Klaas Katerstraat, welke een fietsstraat wordt, komt een beperkt aantal parkeerplaatsen. Bij de blokken 3A, 3B en 3C komen een groot aantal parkeerplaatsen achter de woningen. Bij blok 3B wordt dit een afgesloten parkeerterrein voor bewoners omdat een openbaar terrein hier zou zorgen voor teveel parkeeroverlast van winkelpubliek.

Bij het parkeerterrein achter blok 3B wordt rekening gehouden met omwonenden die nu vanuit hun achtertuin een uitgang naar de straat hebben. Op de parkeerterreinen achter 3B en 3C is ruimte om eventueel meer bewoners van De Savorin Lohmanstraat en Nicolaas Beetsstraat deze mogelijkheid te geven. Omwonenden kunnen dit mogelijk te zijner tijd afstemmen met de ontwikkelaar en de VvE (Vereniging van Eigenaars) van de nieuwe koopwoningen.

Meer groen

In blok 3A, tussen de appartementen en de eengezinswoningen, komt een plantsoen. Het plantsoen zorgt voor meer zicht op de Hovystraat en meer 'lucht' in het plan. In 'optie 4' was voorgesteld om deze ruimte te gebruiken om extra appartementen te bouwen, met elkaar verbonden door een terugliggend trappenhuis met lift. Hiervoor is niet gekozen omdat er dan een lange muur van aangesloten bebouwing ontstaan en de 'lucht' in het plan verdwijnt.

Langs het zuidelijke deel van de Klaas Katerstraat kan meer groen komen, doordat de woningen verder van de straat komen te staan en de parkeerplaatsen achter de woningen van blok 3C komen. Tussen de kruisingen met de Mr. Dr. Schokkingstraat en Mr. de Visserstraat wordt een breder plantsoen gemaakt. De beneden-bovenwoningen in blok 3C worden hier wat verder naar achteren gezet dan de overige woningen in de rij. Het voorstel in 'optie 4' was om de bebouwing op de huidige plek te houden en geen groen in de straat toe te voegen. Het gevolg

daarvan is dat de bestaande bomen waarschijnlijk niet behouden worden, dat is niet wenselijk. Meer openbaar groen in de wijk is een belangrijke verbetering voor de wijk en was ook een wens van veel participanten.

Tekeningen en afbeeldingen

Onderstaande tekeningen komen uit: Stedenbouwkundig plan Franse Gat deelgebied 3, d.d. 19 juni 2024 door KAW Architecten. Alleen afbeelding 2 komt van google maps.

Tekening 1

Vanaf Bruïneplein richting 3B



Deze beelden geven de bouwvolumes aan, de architectonische uitwerking is slechts een suggestie.

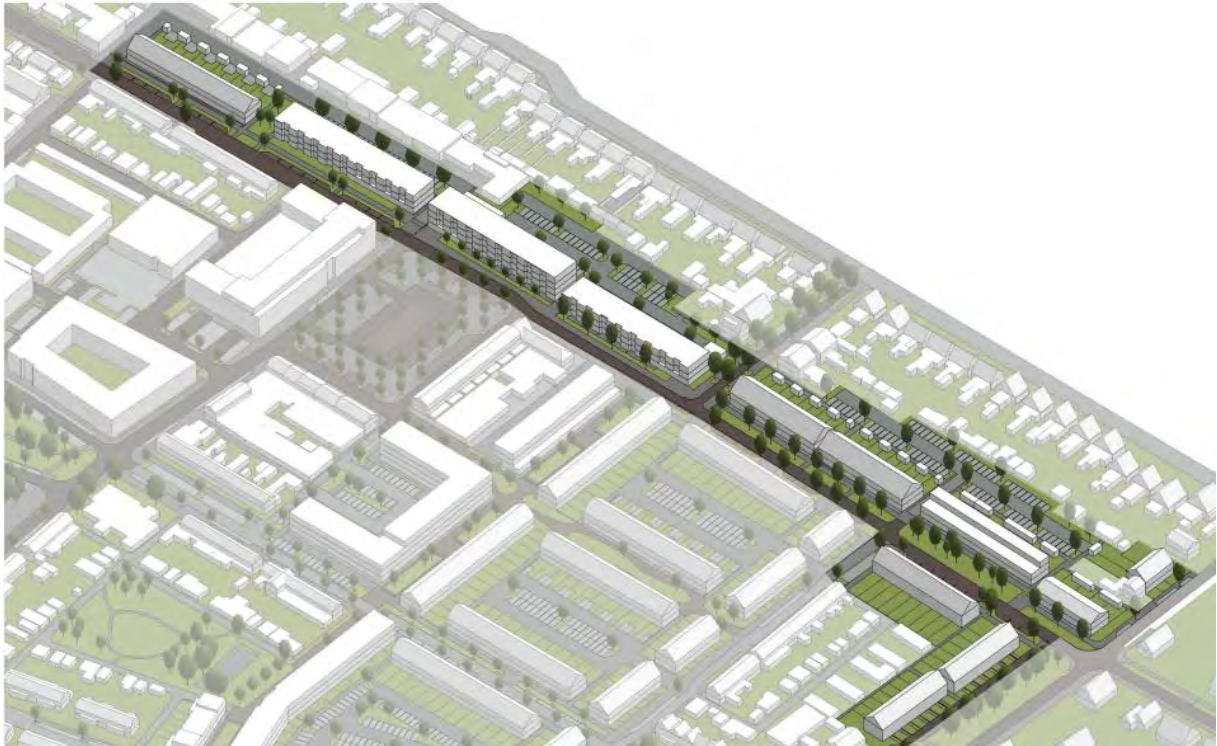
Afbeelding 2

Noordzijde Bruïneplein met bestaand appartementengebouw (Aldi/Jumbo)



Tekening 3

Overzicht vogelvlucht



Tekening 4

Vanaf tuin De Savornin Lohmanstraat 52 richting 3A



Deze beelden geven de bouwvolumes aan, de architectonische uitwerking is slechts een suggestie

Tekening 5

Vanaf tuin De Savornin Lohmanstraat 52 richting 3B



Deze beelden geven de bouwvolumes aan, de architectonische uitwerking is slechts een suggestie

Tekening 6

Vanaf tuin De Savornin Lohmanstraat 72 richting 3B



Deze beelden geven de bouwvolumes aan, de architectonische uitwerking is slechts een suggestie

Tekening 7

Vanaf tuin De Savornin Lohmanstraat 58 richting 3B



Deze beelden geven de bouwvolumes aan, de architectonische uitwerking is slechts een suggestie

Tekening 8

Afstand achtergevel appartementengebouw en achtergevels De Savornin Lohmanstraat



Tekening 9



Tekening 10



Film

Op de site van 'fransegatvernieuwt.nl' is de visuele verbeelding van het stedenbouwkundig plan te vinden. Via onderstaande link is de film te bekijken.

Participatie deelgebied 3: Stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3 is klaar (fransegatvernieuwt.nl)

Tabel

Per thema is de inbreng van participanten verwoord en is aangegeven welke keuzes in het stedenbouwkundig plan zijn gemaakt. Het betreft de volgende thema's: woningbouw, parkeren, karakter van de wijk en overige onderwerpen. Per thema zijn de onderwerpen participatie op volgorde gezet van het aantal keren dat het is genoemd.

Thema woningbouw

Onderwerpen participatie	Opbrengsten participatie			Toelichting keuzes stedenbouwkundig plan		
	Zorgen ronde 1	Wensen ronde 1	Aanvullend ronde 2	Overgenomen adviezen	Niet overgenomen adviezen	Verdere toelichting
Bouwhoogte	Te hoge bebouwing, met name 3B (bij Bruïneplein). Absoluut geen 6 of 8 lagen hoog	Max 9-10 m hoog, max 2-4 etages, aansluiten op bestaand, hoogbouw alleen aan rand van wijk	Blok 3A: twee x vier laags appartementenblok is te hoog, aan het begin van de straat lager houden. Blok 3B: voorstel om hier 5 hoog te bouwen en in andere blokken max 3 lagen ($\leftrightarrow$ <i>maar negatieve reactie hierop van direct omwonenden</i>). Hoek Klaas Katerstraat-Nic. Beetsstraat maximaal 2 lagen of eengezinswoningen. Blok 3C: geen appartementen bij hoek Dr. de Visserstraat (te dicht op woning ernaast). Blok 3D: voorstel om aan de Dr. de Visserstraat wé	Bijna alle bebouwing wordt twee lagen + kap of drie lagen. Alleen Blok 3B is vier lagen hoog.	Blok 3B aan Bruïneplein is hoger dan 3 lagen. Op hoek Klaas Katerstraat-Nic. Beetsstraat 3-laagse appartementen. Aan Dr. de Visserstraat (blok 3D) geen appartementen	3B: het Bruïneplein heeft een plein- en winkelfunctie. Hier past een wat hoge gebouw; er staat nu ook al een gebouw van vier lagen hoog (boven JUMBO/ALDI). Eengezinswoningen op de hoek van de Nic Beetsstraat zou betekenen dat de rest van blok 3B één lang appartementenblok moest worden, dit wordt teveel een 'muur'. In 3D sluit een appartementengebouw niet goed aan bij de omliggende bebouwing en er is extra ruimte voor parkeren nodig.

			<i>maar negatieve reactie hierop van direct omwonenden).</i> Optie 4: overall max 3 bouwlagen			
Privacy	Inkijk in huis/tuin vanuit (hogere) appartementen	Huidig uitzicht houden		Bouwhoogtes zijn lager geworden		De gevolgen voor privacy en uitzicht zijn verkleind door de lagere bouwhoogtes. Hooguit vanaf de bovenste woonlaag van de drie appartementengebouwen kan er inkijk zijn in de omliggende woningen en tuinen.
Bouwwolume	Te stedelijk (rond Bruïneplein), te groot bouwwolume op smalle strook	Minder woningen, niet dicht bij Savomin Lohmanstr/Nic. Beetsstraat, smallere en lagere woningtypes, meer bouwwolume naar 3D	Niet twee precies dezelfde flats naast elkaar. Variatie in bebouwing, minder blokkerig. Optie 4: in blok 3A de twee gebouwen verlengen en hiertussen de entree maken (i.p.v. plantsoentje), in blok 3D appartementengebouw (eventueel 4 lagen hoog)	Ruim 20 appartementen minder (niet 4 maar 3 gebouwen); appartementengebouwen verschillen in hoogte	Op hoek Nic. Beetsstraat (blok 3B) wél appartementen, aan Dr. de Visserstraat (blok 3D) geen appartementen	Met de appartementen dicht bij het Bruïneplein zorgen we voor veel goede levensloopbestendige woningen dicht bij de winkels voor wie slechter ter been is. Hoek Nic Beetsstraat en Dr. de Visserstraat: zie toelichting 'Bouwhoogte'
Ruimte nieuwbouw	Grootte en indeling nieuwbouw, ruimte voor hobby/busje, grootte balkon/buitenruimte, te dicht op elkaar	Garantie op gelijkwaardige nieuwe woning, eigen oprit en voortuin, nieuwbouw 1 meter dieper dan in deelgebied 1	Keuken niet aan de voorkant. Optie 4: smallere woningtypes en meer beneden/bovenwoningen (of rug-aan-rug-woningen)	Nieuwe eengezinswoningen in sociale huur zijn gelijkwaardig of groter dan de huidige woningen. In de blokken 3A en 3C is uitgegaan van wat smallere eengezins koopwoningen	Geen voortuinen maar een Delftse stoep bij de overige woningen; niet uitgegaan van smallere woningen in het hele plangebied; geen rug-aan-rugwoningen; geen	Bij smallere woningen zijn er minder indelingsmogelijkheden en is het kritisch om te voldoen aan de eisen voor levensloopbestendig en rollatorgeschikt. De exacte breedte en diepte van de woningen wordt in het stedenbouwkundig plan overigens niet vastgelegd, er blijft speelruimte bij het maken van definitieve bouwplannen. Dit geldt ook voor de woningindeling (keuken voor of achter). Met Delftse

				(4,80 m breed). Voortuinen bij de eengezinswoningen aan de Dr. de Visserstraat en bij begane-grond-appartementen.	eigen opritten vanaf de straat	stoepen voor de woningen zorgen we voor een eenduidige uitstraling waarbinnen bewoners toch hun eigen ruimte voor de woning kunnen inrichten en contact met de straat houden; hier passen geen eigen auto-inritten bij.
Zon/ zonnepanelen / licht		Lagere bebouwing, lampen galerijen naar beneden richten	Optie 4: woningen dichterbij de Klaas Katerstraat, zodat woningen in De Savornin Lohmanstraat met zonnepanelen op hun schuur in de achtertuin minder opbrengstverlies hebben	Lagere bouwhoogtes	Woningen niet dichterbij de Klaas Katerstraat	Met de lagere bouwhoogtes zijn de schaduw effecten minimaal. Woningen dichterbij de Klaas Katerstraat is niet nodig voor een goede bezonning van De Savornin Lohmanstraat, dat zou bovendien ten koste gaan van het groen tussen de woningen en de Klaas Katerstraat. De verlichting op de galerijen wordt pas in een definitief bouwplan vastgelegd, echter in het Beeldkwaliteitsplan zullen we voorwaarden meegeven.
Waardevermindering/ schade	Waardevermindering van mijn woning, schade door sloop/bouw naast mijn woning	Geen hoogbouw naast/achter eigen woning, vergoeding	Geen hoogbouw, lagere bouwhoogtes			Door de verbeteringen van de woningen en openbare ruimte zullen de omliggende woningen naar verwachting in waarde stijgen in plaats van dalen. Als de definitieve bouwplannen zijn vastgesteld kunnen omwonenden die daarvoor in aanmerking denken te komen nadeelcompensatie claimen bij de gemeente.
Locatie nieuwbouw	Exacte locatie nieuwbouw, terugkeermogelijkheid	Terugkeren in eengezinswoning	Meteen ook winkelaanbod vernieuwen: onder blok 3B winkels, huidige winkels herontwikkelen. winkels	Naar verwachting meer dan genoeg eengezinswoningen in deelplan Zuid	Meerdere delen van gebied 3 worden koopwoningen, op	In heel deelplan Zuid komen circa 10 sociale huurwoningen méér terug dan er stonden; in gebied 2 komen veel meer sociale huurwoningen.

	eden (zelfde plek/straat?)		verplaatsen van Patrimoniumlaan naar Bruïneplein	voor alle huurders die willen terugkeren, echter bewoners kunnen vaak niet terugkeren naar dezelfde plek. In deelgebied 3 meer sociale huur eengezinswoningen dan was voorzien in het woningbouwprogramma.	die plekken kunnen de huidige huurders dus niet terugkeren; het plan voorziet niet in winkelruimte.	zodat we om te beginnen al onze huurders een goede nieuwe woning kunnen bieden. Er moeten óók koopwoningen gebouwd worden, die komen dus voor een groot deel in deelgebied 3. In het woningbouwprogramma was nog uitgegaan van slechts 8 eengezinswoningen sociaal in deelgebied 3; dat is nu verhoogd naar circa 25. In het plan is geen vernieuwing van het Bruïneplein met de winkels daar opgenomen, die zijn van andere eigenaren en daar is niet dezelfde noodzaak om ze te vervangen door nieuwbouw.
Energie/ duurzaamheid		Van het gas af, toekomstbestendig bouwen (klein en samenvoegbaar)		Nieuwbouwwoningen krijgen geen gasaansluiting		Bij de huidige regelgeving mag alleen nog maar gasloos gebouwd worden; door regelgeving zijn nieuwbouwwoningen op vele manieren duurzamer: beter geïsoleerd, wekken energie op met zonnepanelen; met gemeente zijn aanvullende eisen afgesproken op het gebied van levensloopbestendig bouwen en milieuprestaties.

Thema parkeren

Onderwerpen participatie	Opbrengsten participatie			Toelichting keuzes stedenbouwkundig plan		
	Zorgen ronde 1	Wensen ronde 1	Aanvullend ronde 2	Overgenomen adviezen	Niet overgenomen adviezen	Verdere toelichting
Parkeerruimte	225 parkeerplaatsen is te weinig voor 175 woningen, nóg meer parkeerdruk in De Savornin Lohmanstr en rond Bruïneplein, foutparkeren, wil geen blauwe zone of betaald parkeren, parkeren is en blijft een zootje	Parkeerruimte achter koopwoningen (ook voor Savornin Lohmanstraat/Nic. Beetsstraat), parkeergarage onder hoogbouw/Bruïneplein, parkeren in achtertuin of naast woningen, busjes weren, parkeerruimte voor bedrijven Hovystraat, Klaas Katerstraat parkeren aan de straat, parkeren op groenstrook Dr. de Visserstraat, aankoop twee blokken huizen door gemeente voor parkeren De Savornin Lohmanstraat	Meer parkeerplekken langs de straat. Schuine parkeerplekken i.p.v. langsparkeren (zodat er meer plekken kunnen komen). Parkeerplekken op straat toewijzen aan woningen. Parkeerterreinen openbaar, plekken worden dan beter benut. Optie 4: bij blok 3D aan beide zijden van de ventweg parkeerplaatsen; bij keuze voor appartementenge	Toevoegen 150 parkeerplaatsen (vooral op terreinen achter de woningen); openbare parkeerplaatsen (behalve achter blok 3B); parkeerplaatsen in achtertuin bij eengezinswoning en blok 3A	Niet méér maar juist minder parkeerplekken langs de straat, geen schuine parkeervakken, bij blok 3D Dr. de Visserstraat geen uitbreiding parkeren op plantsoen of in extra rij langs ventweg, geen aankoop bouwblokken door gemeente voor parkeerplekken bewoners De Savornin Lohmanstraat, geen parkeergarage onder	De Klaas Katerstraat wordt vooral aantrekkelijk gemaakt voor wandelaars en fietsers, daarom juist minder parkeerplaatsen in de straat; schuine parkeervakken zijn niet goed verkeersveilig, met dwarsparkeerplaatsen kunnen nog meer plekken ingepast worden dan met schuine parkeervakken mits de verkeerssituatie dat toelaat (bij blok 3A in de Hovystraat, bij blok 3D in de Mr. Dr. Schokkingstraat); extra parkeerplekken aan de Dr. de Visserstraat zou ten koste van het groen; ondergrondse parkeergarages zijn financieel niet haalbaar en ook niet nodig om voldoende parkeerplaatsen te maken; de 150 extra parkeerplaatsen zullen zorgen voor minder parkeerdruk in omgeving en meer parkeermogelijkheden voor de ondernemers in de Hovystraat; toewijzen van openbare parkeerplekken als privéplekken voor bewoners is alleen mogelijk voor bijzondere doelgroepen zoals gehandicapten.

			bouw daarnaast nog een parkeercoffer met 20 parkeerplaatsen		appartementenge bouwen	
Verkeersdruk	Nog meer autoverkeer, rondrijdend op zoek naar parkeerplaats	Maatregelen Savornin Lohmanstraat (is nu al te druk); ruimte voor laden-lossen Aldi	Extra toegang parkeerterrein achter blok 3C vanaf Dr. de Visserstraat (minder autoverkeer op Klaas Katerstraat)		Tweede toegang parkeerterrein achter blok 3C	Parkeerterreinen met twee toegangen zijn sociaal minder veilig (worden gebruikt als doorsteekjes en vluchtroutes); met een verkeerscirculatieplan kan gemeente de verkeersdruk in het projectgebied en omliggende straten beter reguleren (éénrichtingsverkeer, knip in de straat, drempels etc.).
Ontsluiting wijk en parkeren	Ontsluiting wijk voor winkelbezoek, verkeer door fietsstraat	Mogelijkheid ontsluiting achterzijde De Savornin Lohmanstraat voor parkeren, goede uitvalswegen, aansluiting op rondweg	Blok 3B: huidige autotoegang tot achtertuinen behouden bij Bart Poesiatstraat en bakkerij Nic Beetsstraat. Blok 3C: deel binnenterrein achter Nic Beetsstraat 5 en 7 verkopen aan eigenaren (kunnen hier dan eigen parkeerplek maken) Optie 4: parkeerterrein achter 3B en 3C vergroten zodat ontsluiting	Op het nieuwe parkeerterrein achter blok 3B houden de woningen op De Savornin Lohmanstraat en Nic. Beetsstraat de toegang tot de parkeerplaats in hun achtertuin; op parkeerterreinen achter blok 3B en 3C is ruimte gehouden voor eventuele toegang tot extra parkeerplaatsen als bewoners De	Verkoop van grond aan omwonenden zodat die daar een eigen parkeerplaats achter hun tuin kunnen maken	Bewoners van De Savornin Lohmanstraat die via de nieuwe parkeerterreinen achter blok 3B en 3C een toegang tot een parkeerplaats in de eigen tuin willen maken, kunnen hiervoor in overleg gaan met de ontwikkelaar en Vereniging van Eigenaar van de nieuwe koopwoningen; in een verkeerscirculatie kan gemeente zorgen voor minder rondrijden door de wijk en een betere toeleiding naar de Rondweg en andere uitvalswegen.

			achtertuinten De Sav Lohmanstraat mogelijk wordt	Savornin Lohmanstraat en Nic. Beetsstraat die in hun achtertuin willen maken.		
Parkeeroverlast	(Nu al) lukraak parkeren bij Bruïneplein en in Savornin Lohmanstraat, overloop parkeerdruk naar straten rond deel 3	Duidelijke parkeervakken	Te weinig parkeerplekken, waardoor bij omwonenden voor de deur geparkeerd wordt. Bij blok 3C geen eigen parkeerplaatsen voor benedenbovenwoningen (wijken dan uit naar de Dr. de Visserstraat). Blok 3B: parkeren woningen op privéterrein	Parkeervakken worden duidelijk gemarkeerd; toevoeging van 150 parkeerplekken; parkeren achter blok 3B alleen voor bewoners (afgesloten).		In de huidige situatie zijn er 66 parkeerplekken minder dan de norm, wat zorgt voor parkeerdruk op de omgeving, het plan heft dit tekort op en zal dus juist zorgen voor minder parkeeroverlast in de omgeving. Met een verkeerscirculatieplan kan gemeente de parkeerdruk beter reguleren in de omliggende straten. Voor de bewoners van de benedenbovenwoningen in blok 3C zullen de parkeerplaatsen achter het blok de dichtstbijzijnde beschikbare plaatsen zijn, voor extra parkeerdruk op de Dr. de Visserstraat zullen ze niet zorgen.
Verkeerscirculatieplan	Autoverkeersstromen na aanleg fietsstraat (over Patrimoniumlaan naar Bruïneplein?), verkeer rond nieuwe IKC	Uitgebreid verkeerscirculatieplan, co-creatie met bewoners, eenrichtingsverkeer/knip Savornin Lohmanstraat	Overweeg éénrichtingsverkeer in Klaas Katerfietsstraat. Geen vrachtverkeer door Klaas Katerstraat. Parkeren winkelpubliek op Bruïneplein		Vaststelling van het stedenbouwkundig plan wacht niet op vaststelling van een verkeerscirculatieplan.	Het verkeerscirculatieplan is een apart besluit van de gemeente, dat een groter deel van de wijk betreft en niet afhangt van de straatprofielen en andere keuzes in het stedenbouwkundig plan bij de inrichting van de openbare ruimte; de vernieuwing van de openbare ruimte bij de sloop-nieuwbouwplannen is bij uitstek een goed moment om verbeteringen door te voeren in de regulering van het verkeer;

			regelen met blauwe zone. Optie 4: vaststelling van deelplan 3 moet wachten tot uitkomsten van verkeerscirculatie plan helder zijn.			daarom komt gemeente nu met een verkeerscirculatieplan vóórdat de bouwplannen in uitvoering gaan; gemeente doorloopt voor het verkeerscirculatieplan een participatietraject dat moet garanderen dat er maatregelen worden gekozen waar onder bewoners en ondernemers in de wijk ook brede steun voor is.
Verkeersveiligheid	Hard rijgedrag, onveilig verkeer, fietsstraat gaat niet helpen	Verkeersdrempels, eenrichtingsverkeer, Klaas Katerstraat breder (gebouw naar achteren)	Fileparkeren langs fietsstraat is onveilig voor fietsers. Optie 4: geen brede rechte fietsstraat met groenstroken ernaast, maar verspringend (door parkeerhavens afwisselend links en rechts van de 6 m brede straat) of recht maar dan max. 4,70 m breed.	Verbreiding straatprofiel Klaas Katerstraat, minder parkeerplaatsen langs de fietsstraat	Verspringende straat door parkeerhavens afwisselend links en rechts, versmalde rijbaan	In het stedenbouwkundig plan wordt het nieuwe straatprofiel vastgelegd (welk deel is rijbaan, parkeren, groen, trottoir, etc.) maar niet of dat eenrichtingsverkeer wordt of dat er drempels in komen - dat wordt in een inrichtingsplan en/of verkeerscirculatieplan vastgelegd; de genoemde maatregelen om hard rijden met auto tegen te gaan zorgen juist voor onveilige situaties, door de straat aantrekkelijk te maken voor fietsverkeer en de auto 'te gast' te maken wordt op een betere manier gezorgd voor verkeersveiligheid.
Trottoir (stoep)	(Nu al) te weinig ruimte op trottoir	Ruimte voor rolstoelen/rollator	Trottoir verhoogd aanleggen (op gelijk niveau met straat is onveilig en geeft parkeeroverlast). Optie 4: aan Klaas	Trottoirs overal 2,50 m breed, hoger dan straat en parkeerplaatsen	Aan Klaas Katerstraat wél aan twee kanten een trottoir	

			Katerstraat slechts aan één kant trottoir			
Laadpalen	Dat laadplekken worden aangelegd die vooral leeg staan	Opladen via straatverlichting				In het stedenbouwkundig plan wordt niet vastgelegd waar oplaadplekken komen voor elektrische auto's, dit wordt vastgelegd in een inrichtingsplan; verder komen op afgesloten parkeerterreinen voor koopwoningen (in blok 3B) voldoende oplaadplekken
Bereikbaar- heid hulpdiensten	Savornin Lohmanstraat (nu al) lastig bereikbaar voor hulpdiensten					Alle woningen in het plangebied moeten goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten; De Savornin Lohmanstraat ligt buiten het plangebied

Thema karakter van de wijk

Onderwerpen participatie	Opbrengsten participatie			Toelichting keuzes stedenbouwkundig plan		
	Zorgen ronde 1	Wensen ronde 1	Aanvullend ronde 2	Overgenomen adviezen	Niet overgenomen adviezen	Verdere toelichting
Woningtype/ bouwstijl	'Berlijnse muur', niet passend bij bestaande bouw, horizonvervuiling, kil 'betondorp'	Zelfde type woningen houden, nieuwbouw in oude stijl, gevarieerde bouw, levensloopbestendige/seniorenwoningen, (mantel)zorgwoningen, kleine startersappartementen	Bovenste woonlaag met schuine kap (ook bij appartementen). Geen maisonnette. Afwisselende goothoogte. Kleurstelling behouden. Hergebruik materialen uit oude woningen. Bewoners laten meebeslissen over indeling van de woning. Optie 4: toevoegen rug-aan-rugwoningen in blok 3C	Binnen het plan variatie van woningtypes, hoogtes en doelgroepen; levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren en voor wie zorg aan huis nodig heeft; nieuwbouw met kleurgebruik en details uit de stijl van de oude woningen	Rug-aan-rugwoningen	Bij het stedenbouwkundig plan komt een beeldkwaliteitsplan met richtlijnen voor de architectuur van de nieuwbouw. Hierin staan verschillende uitgangspunten om goed aan te sluiten bij het karakter van de wijk maar er blijft ook ruimte voor verschillende uitwerkingen in de definitieve bouwplannen. Niet alleen eengezinswoningen zijn kenmerkend voor de buurt, op veel plekken staan ook lagere appartementengebouwen. Bij het maken van het stedenbouwkundig plan was ook een variant gemaakt met rug-aan-rugwoningen in blok 3A, maar dit bleek niet goed in te passen (te weinig ruimte voor tuinen en parkeren)
Groen	Verdwijnen van bomen (Klaas Katerstraat, Bart Poesiastraat), verlies groen binnenterrein	Groene woonwijk, meer bomen, uitlaatplekken	Extra groenstrook langs Klaas Katerstraat is niet nodig. Geen bomen maar struiken. Geen bomen die heel hoog worden (bv plataan, kastanje, eik),	Behoud van huidige bomen en toevoegen nieuwe bomen in de Klaas Katerstraat	Wél een groenstrook toevoegen in de Klaas Katerstraat en daarvoor woningen wat	De keuze voor soort bomen en andere begroeiing en eventuele honden uitlaatplekken wordt pas later gemaakt in het inrichtingsplan. De Delftse stoep wordt 1,5 m breed en kan op verschillende manieren (deels ook met groen) worden ingevuld. Het voorstel

			wel bloesembomen. Kleine voortuinen (1,50 - 2,00 m diep). Optie 4: in plaats van groenstrook langs Klaas Katerstraat extra ruimte achter de woningen voor woningbouw, parkeren of groen		naar achteren plaatsen	voor meer ruimte voor groen en parkeren achter de woningen en minder groen aan de voorzijde zorgt voor een stenigere aanblik - op dat punt willen we de wijk juist verbeteren. Op dit moment staan veel bomen in de Klaas Katerstraat dicht bij de voorgevels van de woningen - die bomen kunnen alleen goed behouden blijven als de nieuwe woningen verder naar achteren worden gebouwd.
Gezelligheid	In hogere bouw minder samenhang en gezelligheid (praatje met burens een paar huizen verder)	Stimuleren ontmoetingen, bankjes in de wijk, oud en jong door elkaar, rustige wijk	Delftse stoep met bankjes. Portretten afbeeldingen van straatnamen.	Delftse stoep met zitelementen, kleinere appartementengebouwe n, woningen voor jonge en oudere doelgroepen		De keuze voor bankjes in de openbare ruimte wordt pas later gemaakt in het inrichtingsplan. Ontmoeting wordt ook gestimuleerd door de straten meer geschikt te maken voor wandelen en fietsen.
Kinderen	Kunnen kinderen nog veilig buiten spelen?	Kindvriendelijke wijk, speelgelegenheden	(natuur)speelplek voor kinderen, veldje voor jongeren	Plantsoentje aan de Klaas Katerstraat tussen blok 3C en 3D		De inrichting van dit plantsoentje wordt vastgesteld in het inrichtingsplan; hier worden de direct omwonenden bij betrokken. Op andere plekken wat verderop in de wijk worden nieuwe speelplekken gemaakt voor wat oudere jongeren (BOSS-speelplekken bij nieuw Integraal Kind Centrum en plantsoen tussen Mr. Heemskerkstraat en Dr. Colijnstraat)
Balans koop/huur/ sociale huurwoningen	In Franse Gat Zuid 40 extra sociale huurwoningen	Meer huurwoningen in deel 3, koop tegenover koop bouwen	Waarom niet alles sociale huur? Tegenover huidige koopwoningen eengezinswoningen		Niet alleen sociale huur terugbouwen, maar ook koopwoningen	Voor de balans in de wijk is het goed als bij de vernieuwing van de sociale huur ook nieuwe koopwoningen worden toegevoegd - daarnaast zijn koopwoningen ook nodig om het plan financieel haalbaar te maken. De

						nieuwbouw moet zorgen voor meer afwisseling van koop en huur in de wijk, daarom worden koopwoningen niet alleen tegenover huidige koopwoningen gebouwd.
--	--	--	--	--	--	---

Overige onderwerpen

Onderwerpen participatie	Opbrengsten participatie			Toelichting keuzes stedenbouwkundig plan		
	Zorgen ronde 1	Wensen ronde 1	Aanvullend ronde 2	Overgenomen adviezen	Niet overgenomen adviezen	Verdere toelichting
Criminaliteit/ veiligheid	Hangjongeren/criminaliteit bij parkeerterrein achter woningen	Parkeerterrein afsluiten, zicht op straat en parkeerplekken	Zowel voorstanders voor afgesloten parkeerterreinen (i.v.m. veiligheid) als tegenstanders (afsluiting geeft juist gevoel van onveiligheid)	Achter blok 3B een afgesloten parkeerterrein		Bij blok 3B is gekozen voor een afgesloten parkeerterrein voor bewoners omdat hier zo dicht bij de winkels anders parkeeroverlast en onoverzichtelijke en onveilige situaties zijn te verwachten. Bij het parkeerterrein achter blok 3C is gekozen om slechts één toegang te maken, daarbij is een betere sociale controle mogelijk
Bedrijven	Bereikbaarheid, (nu al) vastlopend verkeer door markt en bevoorrading winkels, in hogere bouw meer bewoners die zich storen aan bedrijven	Maatregel tegen trilling door vrachtwagens Jumbo/Aldi, goed samengaan van wonen en bedrijfspanden in de Hovystraat		Betere toegankelijkheid en zichtbaarheid van de Hovystraat		Op de binnenterreinen worden onder of naast de parkeerplaatsen voorzieningen gemaakt voor de opvang en infiltratie van regenwater; in het hele gebied wordt gezorgd voor meer waterberging, waardoor het regenwater niet langer in het vuilwaterriool belandt

Waterhuishouding	Wateroverlast (regen, grondwater)	Geen parkeren op groen binnen gebied				Op de binnenterreinen worden onder of naast de parkeerplaatsen voorzieningen gemaakt voor de opvang en infiltratie van regenwater; in het hele gebied wordt gezorgd voor meer waterberging, waardoor het regenwater niet langer in het vuilwaterriool belandt
Ongedierte/afval	Kliko's en fietsen vóór de woningen i.p.v. erachter, rotzooi bij parkeerkoffers, ongedierte tijdens bouw	Schone wijk, prullenbakken op route winkelschool				De inrichting van de openbare ruimte met vuilnisbakken e.d. wordt later bepaald in het inrichtingsplan
Stedenbouwkundige participatie		(Andere) architect die wensen bewoners en omwonenden in plan verwerkt, in klein comité samen uitwerken	Extra tussenronde toevoegen in proces			Het participatieplan is doorlopen zoals vooraf was vastgesteld; hierdoor kon het ook volgens planning vóór de zomer van 2024 afgerond worden en bleven bewoners en omwonenden niet langer in onzekerheid.
Randvoorwaarden gebiedsvisie		Second opinion renoveren huidige woningen	Meer woningen in deelgebied 2, hoogbouw langs Rondweg en niet in deel 3, appartementen boven Primera/Ter Stal			Voor de huidige woningen in deelgebied is renovatie geen optie, dit is voldoende onderzocht en een second opinion zou alleen maar tijd kosten en onzekerheid geven waar de bewoners niet bij gebaat zijn; nu we het bouwvolume verkleind hebben is het niet nodig om eerdere plannen (zoals deelgebied 2) te heroverwegen of volgende plannen te belasten met een hoge bouwopgave; bij het nieuwbouwplan voor het complex Westersingel (langs de Rondweg) worden de mogelijkheden voor hogere bebouwing al maximaal benut.

Geluidsoverlast	Galm tussen gebouwen					Met de lagere bouwhoogtes is dit risico veel kleiner geworden.
Woonlasten	Hoge energiekosten en huurverhoging in oude woningen					In de nieuwe woningen worden de energiekosten beperkt door de goede isolatie en de opbrengst van zonnepanelen.

Bijlage 29 | Uitnodiging straatgesprekken



Het Franse Gat

Wonen nu en straks

Deelgebied 3

Uitnodiging

Straatgesprekken presentatie stedenbouwkundig plan deelgebied 3

Vrijdag 21 en zaterdag 22 juni

VEENH VESTERS

Beste bewoner(s) en ondernemers(s),

Het stedenbouwkundig plan van deelgebied 3, deelplan Zuid is klaar. In dit plan is vastgelegd wat voor soort woningen er komen, hoe hoog de gebouwen worden, waar de parkeerplaatsen komen en wat er verandert in de openbare ruimte. Binnenkort presenteren we het plan in het Franse Gat en geven we toelichting.

Elkaar ontmoeten op straat

Op vrijdag 21 en zaterdag 22 juni organiseren we op verschillende plekken in de wijk straatgesprekken. We ontmoeten elkaar, laten de uitgewerkte plannen zien en geven waar nodig extra uitleg. Uiteraard is er voldoende ruimte om vragen te stellen. Op de achterzijde van deze uitnodiging leest u meer over de planning en de locaties van de straatgesprekken.

Waar delen we het stedenbouwkundig plan nog meer?

Vanaf woensdag 19 juni delen we het plan ook op onze projectpagina fransegatvernieuwt.nl/deelgebied-3. Daarnaast informeren we voor de zomervakantie alle wijkbewoners samen met de gemeente via een nieuwsbrief over het nieuwe plan.



Locaties en tijden straatgesprekken

Vrijdag 21 en zaterdag 22 juni

Elkaar ontmoeten op straat

Graag gaan we op vrijdag 21 en zaterdag 22 juni met u in gesprek. We delen het stedenbouwkundig plan en vertellen wat u kunt verwachten met de vernieuwing van deelgebied 3.

U herkent ons aan de vlag met logo Wijk aan de Slag. Hieronder ziet u een overzicht waar en wanneer u ons kunt ontmoeten.

Vrijdag 21 juni van 15.00 tot 17.45 uur

15.00 - 15.45 uur	3A	Hoek Hovysstraat en Klaas Katerstraat
16.00 - 16.45 uur	3B	Hoek Bart Poesiatstraat en Dr. Slotemaker de Bruïneplein
17.00 - 17.45 uur	3C en 3D	Groenstrook kruising Dr. de Visserstraat en Klaas Katerstraat

Zaterdag 22 juni van 09.30 tot 12.15 uur

09.30 - 10.15 uur	3A en 3B	Speelplek De Savornin Lohmanstraat (ter hoogte van nr. 56)
10.30 - 11.15 uur	3C en 3D	Hoek Nicolaas Beetsstraat en De Savornin Lohmanstraat
11.30 - 12.15 uur	Algemene informatie	Wijkhuis, W.C. Beeremansstraat 2

Ook van harte welkom in het Wijkhuis

Bent u niet in de gelegenheid of wilt u op een andere manier contact? Kom dan naar het spreekuur in het Wijkhuis op maandag en donderdag van 14.30 - 16.30 uur of vrijdag van 09.00 - 11.00 uur.

Let op! In de zomervakantie van 13 juli tot en met 25 augustus is het Wijkhuis alleen op donderdagmiddag van 14.30 tot 16.30 uur geopend.

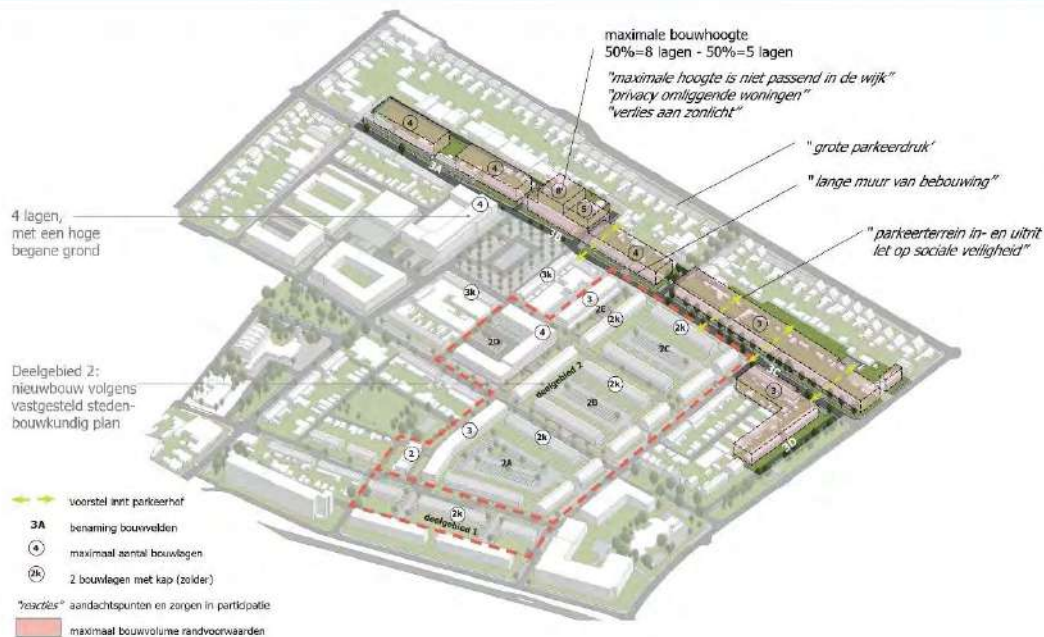


Veenvesters • Postbus 91 3900 AB Veenendaal • 0318 55 79 11 • info@veenvesters.nl • www.fransegatvernieuwt.nl

Bijlage 30 | Informatieborden KAW bij de straatgesprekken

BESTAANDE SITUATIE

INCL RANDVOORWAARDEN NIEUW PLAN



HUDIGDE WONINGEN

95 eengezinswoningen

67 parkeerplaatsen

vol doet niet aan de parkeernorm: 133 parkeerplaatsen benodigd

WONINGBOUWPROGRAMMA

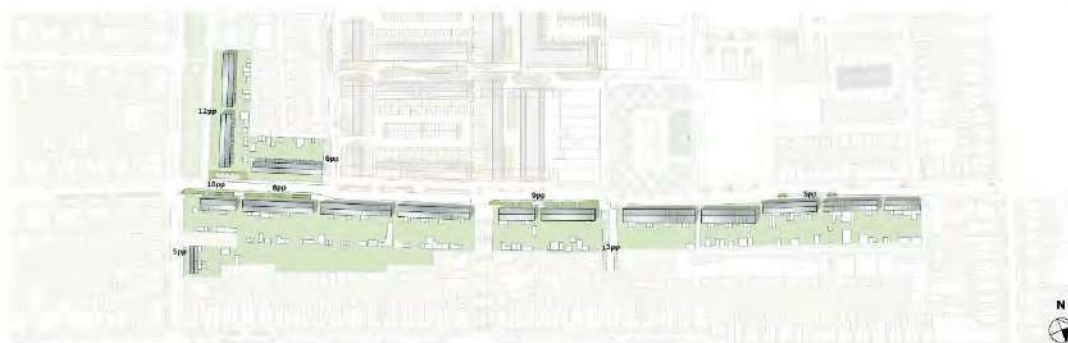
- 45 eengezinswoningen

- 104 appartementen

- 24 beneden-boven woningen

Totaal: 173 woningen

Totaal: circa 218 parkeerplaatsen nodig



PLATTEGROND - BESTAANDE SITUATIE

KENMERKEN

- VEROUWERDE EENGEZINSWONINGEN
- GROTE DIEPE TUIJNEN
- WEINIG PARKEERPLEKKEN
- BRUINEPLEIN: MIDDELPUNT MET WINKELS EN GROTERE GEBOUWEN
- HOVYSTRAAT: BEDRIJVEN VERSCHOLEN ACHTER WONINGEN

WAT U BELANGRIJK VINDT (REACTIES IN PARTICIPATIE)

- DE BOUWHOOGTE PASSEND BIJ HET KARAKTER VAN DE WIJK, MAXIMAAL 4 BOUWLAGEN (LIEVER LAGER, 9 METER)
- ZORG VOOR VARIATIE, GEEN LANGE MUUR VAN BEBOUWING
- VOLDOENDE PARKEERPLEKKEN, ER IS NU TEVEEL PARKEERDRUK
- NIET ZO VEEL WONINGEN IN DIT GEBIED
- ZORG VOOR VOLDOENDE PRIVACY VOOR OMLIGGENDE WONINGEN

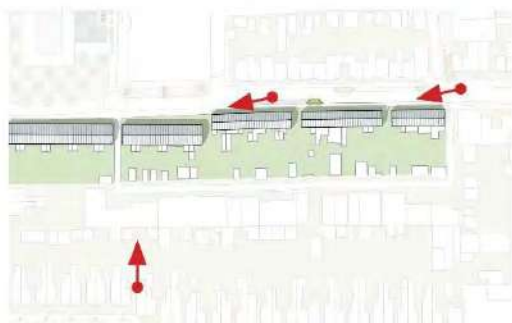
FRANSE GAT VERNIEUWT



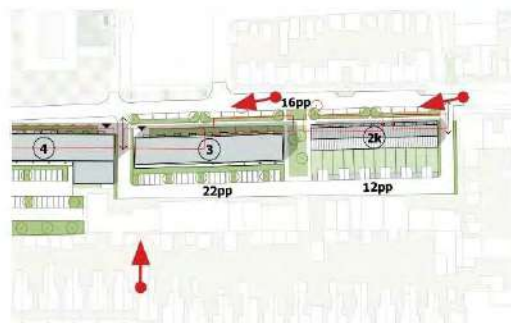
Wijkteam
en Wijkplan
Wijkplan

DEELGEBIED 3A

STRAATBEELD KLAAS KATERSTRAAT



BESTAANDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE



BESTAAND



NIEUWE SITUATIE - EENGEZINSWONINGEN



BESTAANDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE - APPARTEMENTEN



DE SAVORNIN LOHMANSTRAAT 52 - BESTAANDE SITUATIE



DE SAVORNIN LOHMANSTRAAT 52 - NIEUWE SITUATIE

FRANSE GAT VERNIEUWT



Klaas Katerstraat
Bijdrage 1

DEELGEBIED 3B

BEELD VANAF DE STRAAT EN ACHTERZIJDE



BESTAANDE SITUATIE



BRUÏNEPLEIN - BESTAAND



NIEUWE SITUATIE



BRUÏNEPLEIN - NIEUWE SITUATIE



NICOLAAS BEETSSTRAAT - KLAAS KATERSTRAAT - BESTAAND



NICOLAAS BEETSSTRAAT - KLAAS KATERSTRAAT - NIEUW



DE SAVORNIN LOHMANSTRAAT NR 52 - NIEUWE SITUATIE

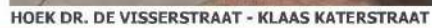
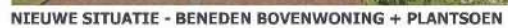
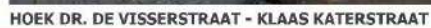
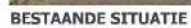
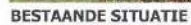


DE SAVORNIN LOHMANSTRAAT NR 58 - NIEUWE SITUATIE

FRANSE GAT VERNIEUWT



Het Franse Gat
Waarom en hoe?



KARAKTER VAN DE WIJK

WAAR MOET DE BEBOUWING AAN VOLDOEN? GETOONDE BEELDEN ZIJN VOORBEELDEN



GEZINSWONINGEN: EEN KAP EN EEN VERBIJZONDERING



ERFAFSCHIEDINGEN ZIJN MEEONTWORPEN



APPARTEMENTEN PASSEND BIJ KLEINSCHALIGE WOONBUURT



APPARTEMENTEN: GEEN GESLOTEN BEGANE GROND



1.5M DELFTSE STOEP OF VOORTUIN AAN DE STRAAT



APPARTEMENTEN: BUITENRUIMTE OP DE BEGANE GROND



PARKEREN OP BINNENTERREINEN TUSSEN GROENVAKKEN



LANGSPARKEERPLEK IN DE STRAAT TUSSEN GROENVAKKEN

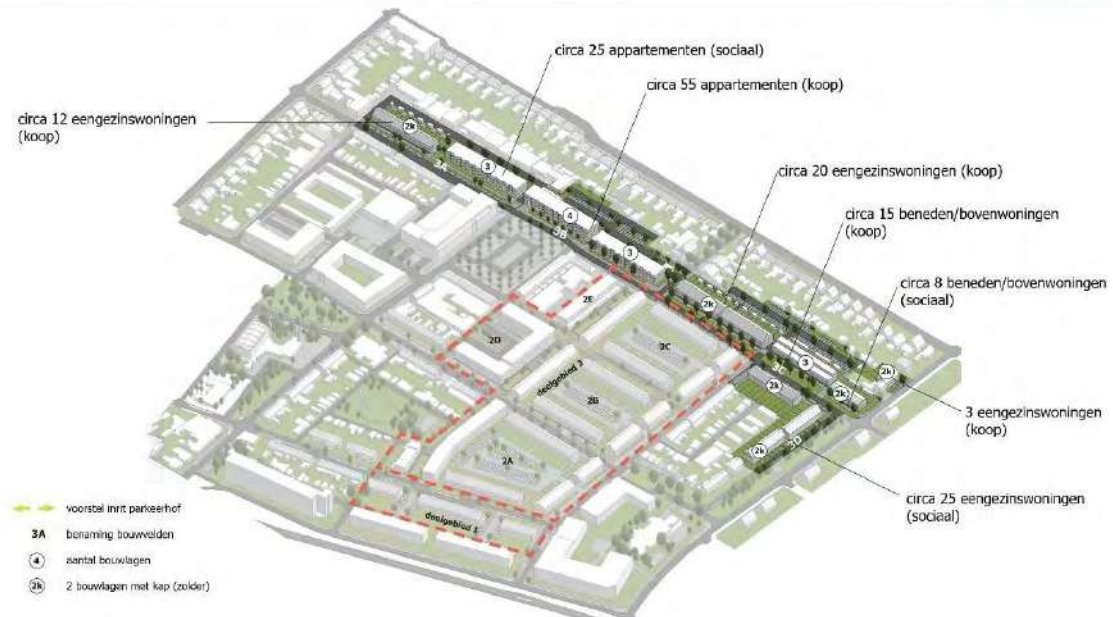
FRANSE GAT VERNIEUWT



Plan van de Wijk
Wijkplan

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

EINDVOORSTEL NA PARTICIPATIE 2024

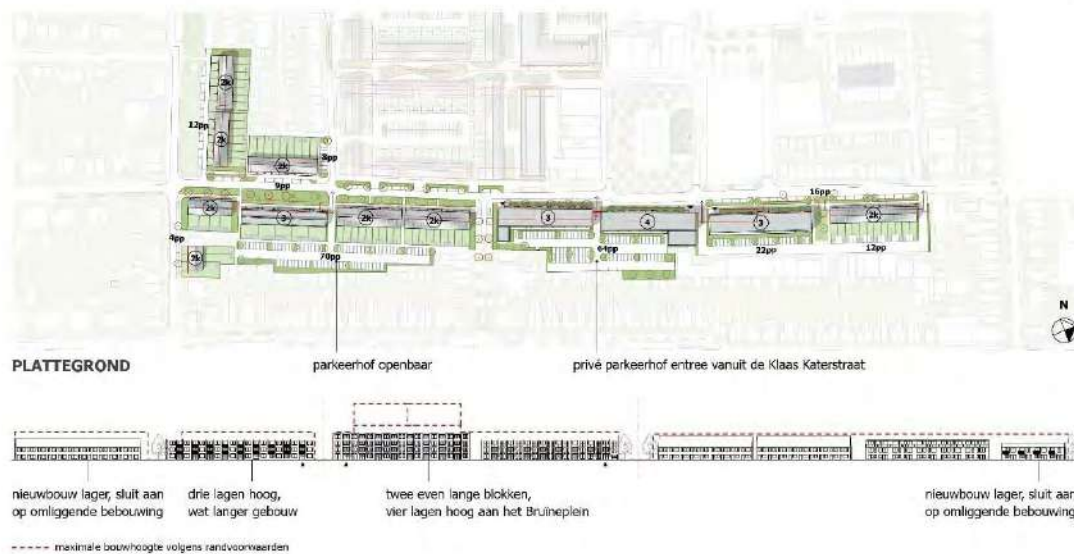


WONINGBOUWPROGRAMMA

- ca 60 eengezinswoningen
- ca 80 appartementen
- ca 23 beneden-bovenwoningen
- Totaal: ca 163 woningen +/- 10**

PARKEERPLAATSEN

- 3A: 50 parkeerplaatsen
- 3B: 64 parkeerplaatsen
- 3C: 74 parkeerplaatsen
- 3D: 29 parkeerplaatsen
- Totaal: 217 parkeerplaatsen** (voldoet aan de parkeernorm)



FRANSE GAT VERNIEUWT



DEELGEBIED 3B - Savornin Lohmanstraat 72



BESTAANDE SITUATIE



BESTAANDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

Bijlage 31 | Samenvatting straatgesprekken 21 en 22 juni 2024

Samenvatting straatgesprekken 21 en 22 juni 2024

Juli 2024

Presentatie stedenbouwkundig plan deelgebied 3, Franse Gat Zuid



Op vrijdag 21 en zaterdag 22 juni 2024 vonden er in Franse Gat Zuid straatgesprekken plaats. Medewerkers van Veenvesters, de gemeente Veenendaal, Veens Welzijn en KAW trokken de wijk in om met bewoners te praten over het stedenbouwkundig plan van deelgebied 3. In totaal spraken we deze twee dagen op 6 plekken met zo'n 80 bewoners.

Tijdens de straatgesprekken werden bewoners hartelijk ontvangen en kregen zij een kop koffie of thee aangeboden. Met behulp van presentatieborden deelden we het plan en gaven we toelichting. Ook was er ruimte voor reacties op het plan en het stellen van vragen.

Dit is een samenvatting van de meest voorkomende reacties en gestelde vragen.

Uitnodiging straatgesprekken

Bewoners en ondernemers die direct te maken krijgen met (de uitvoering van) de plannen ontvingen persoonlijk een uitnodiging voor de straatgesprekken. Raadsleden waren uitgenodigd op beide dagen om als toehoorder aanwezig te zijn. Eén schaduwraadslid maakte hiervan op zaterdag 22 juni gebruik. Overige geïnteresseerden waren zaterdag 22 juni uitgenodigd voor het algemene informatiemoment bij het Wijkhuis. Via [een nieuwsbericht op fransegatvernieuwt.nl](https://www.fransegatvernieuwt.nl) en via een aankondiging in de BouwApp informeerden we mensen over dit moment.

Wat is er opgehaald uit de straatgesprekken?

De reacties waren voor het grootste deel positief. Veel bewoners begrijpen dat vernieuwing nodig is en gaven aan het een mooi en passend plan te vinden. Ook hoorden we diverse keren dat er tijdens het participatieproces goed geluisterd is en dat de inbreng goed afgewogen en verwerkt is. Diverse mensen vinden de bebouwing aan de Klaas Katerstraat voldoende gedifferentieerd en passend in het Franse Gat.



Vervolg en planning

Tijdens de straatgesprekken namen we bewoners mee in de globale planning. Als de gemeente in het najaar instemt met het stedenbouwkundig plan, wordt daarna gewerkt aan een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Daarna worden de plannen voor de nieuwbouw uitgewerkt. Op dit moment is de planning om in 2027 te starten met de sloop van de eerste woningen. De bouw wordt in verschillende fasen uitgevoerd.

Welkom in het Wijkhuis

Tijdens de straatgesprekken zijn alle vragen die gesteld zijn persoonlijk beantwoord. Daarnaast zijn bewoners geattendeerd op de spreekuren in het Wijkhuis, de website fransegatvernieuwt.nl en de Franse Gat BouwApp. Het document 'Veelgestelde vragen deelgebied 3' is naar aanleiding van de straatgesprekken aangevuld en opgesplitst in twee documenten: 'Veelgestelde vragen deelgebied 3 | stedenbouwkundig plan' en 'Veelgestelde vragen deelplan Zuid | verhuishulp en sociaal statuut'. Deze zijn binnenkort samen met document 'Toelichting participatiereacties deelgebied 3' te vinden op de website. In het Wijkhuis staan de presentatieborden opgesteld en kan de maquette van het stedenbouwkundig plan van deelgebied 3 bekeken worden.

Bijlage 32 | Beantwoording brief toelichting ‘optie 4’

Beantwoording brief van indiener ‘optie 4’ aan de Stuurgroep Gebiedsvisie Franse Gat.
De brief is verzonden via mail op 9 juli 2024.

In het onderstaande is de tekst van de brief integraal opgenomen en in paars zijn de antwoorden tussengevoegd.

Beste leden van de stuurgroep deelplan 3 Franse Gat Zuid,

Op 14 april jl. heb ik de aangepaste versie van het door mij gemaakte alternatieve plan aan P.A. , programmamanager van het Franse Gast Veenvesters, gestuurd en heb ik gevraagd dit, onder meer aan de architect, mondeling te mogen toelichten. Dit laatste is meermaals geweigerd en omdat ik ook verder geen reactie heb mogen ontvangen heb ik dit plan (hierna: ‘optie 4’) op 26 mei jl. ook aan u allen gestuurd, met het verzoek om een schriftelijk, inhoudelijk gemotiveerde, reactie.

Teleurstellende dat er geen enkel reactie is gegeven op dit alternatieve plan. Niet alleen teleurstellend maar het zorgt ook voor een gevoel dat u weinig waarde hecht aan participerende omwonenden.

Ik was door vakantie niet in de gelegenheid om aanwezig te zijn bij de gegeven toelichting op 18 juni en/of de straatgesprekken van 21 en 22 juni. Ik moet het dus doen met de opmerkingen die te lezen zijn in de ‘toelichting participatiereacties’ zoals terug te vinden op de site Fransegatvernieuwt.nl. U doet daarmee overduidelijk tekort aan de inzet, tijd en energie die is gestoken om mee te denken om een mooier en beter Franse Gat te maken.

Antwoord

In aanvulling op het participatieplan is er een extra bijeenkomst georganiseerd op 18 juni om toe te lichten aan de deelnemers van de werkateliers wat er met de opmerkingen is gedaan en hoe het plan er uitziet. Daar is ook ingegaan op ‘optie 4’. De toelichting is vooraf toegezonden aan degenen die zich hadden aangemeld voor 18 juni (waaronder de indiener van ‘optie 4’) en ook gepubliceerd op de site. Helaas kon de indiener van ‘optie 4’ niet bij deze avond aanwezig zijn; ook tijdens de straatgesprekken kon deze persoon niet aanwezig zijn. Naar aanleiding van opmerkingen op en vragen over de tekst ‘toelichting participatiereacties’ die in juni gepubliceerd was op de site ‘fransegatvernieuwt.nl’, heeft het document een update gehad en zijn er aanpassingen, aanvullingen en verduidelijkingen doorgevoerd. De eerdere versie van juni 2024 komt hiermee te vervallen. De indiener van ‘optie 4’ wordt persoonlijk op de hoogte gesteld van de aangepaste inhoud van dit document (‘bijlage 28’) en uiteraard ook van de reactie op de brief aan de Stuurgroep (‘bijlage 32’).

Waarom is “optie 4” opgemaakt en ingediend als alternatief plan?

Ten eerste om na te gaan of invulling kan worden gegeven aan de, in grote meerderheid geuite wens, van zowel de deelnemers aan de startbijeenkomsten als die aan de werkateliers, om deelgebied 3 in te richten met wooneenheden die maximaal 3 woonlagen hoog zijn.

Om te voorkomen dat dit plan direct zou worden afgeschoten heb ik mij gehouden aan het aantal te realiseren wooneenheden (173) zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst Franse

Gat (Zuid) (hierna: SOK) afgesloten tussen de gemeente Veenendaal en Veenvesters. Tijdens de startbijeenkomsten en de werkateliers is door P.A. herhaaldelijk aangegeven dat dit aantal een harde randvoorwaarde was waarover geen onderhandeling mogelijk was. Echter nu blijkt, gelet op het gepresenteerde Stedenbouwkundig Plan deelgebied 3 (hierna: 'plan dgb3'), dat er wel kan, en overduidelijk wordt, afgeweken van de in de SOK genoemde aantallen. Volgens het overzicht op pagina 2 van 'plan dgb3' zouden er ca 163 woningen (+/- 10) komen, als je de woningen op tekeningen telt zijn het er overigens zelfs nog minder, namelijk 154. De huidige invulling is daarmee min 9, maar hoe wordt de invulling als het toch plus 10 wordt. Uiterst onduidelijk en verwarrend. Het voelt een beetje alsof ik een kavel koop en een vergunning aanvraag om er één woning op te zetten en tussen haakjes schrijf dat het er ook twee of drie kunnen worden. Hoogst onwaarschijnlijk dat zo'n aanvraag wordt goedgekeurd. Wees duidelijk en geef aan hoeveel wooneenheden zijn gepland!

Antwoord

Wij hebben waardering voor de inspanningen die gedaan zijn om te komen tot een alternatief plan, 'optie 4', en zien ook dat de indiener van 'optie 4' de randvoorwaarden in acht heeft gehouden. Een punt van kritiek wat tijdens de werkateliers duidelijk naar voren kwam, was dat bij het gegeven woningbouwprogramma (met forse verdichting) het verzachten van de effecten in het ene deel van het plangebied al snel leidt tot verslechtering in een ander deel. In 'optie 4' wordt voorgesteld om middels smallere beukmaten en met behoud van het programma te komen tot een plan van maximaal 3 bouwlagen. Bij de belangenafweging en de uitwerking in het stedenbouwkundig plan is 'optie 4' nader beschouwd en onderzocht. Omdat we naar aanleiding van alle reacties ook extra aandacht hebben voor een gedifferentieerd straatbeeld met voldoende ruimte voor groen heeft dit er mede toe geleid dat we besloten hebben om een aantal aanpassingen te doen. De aanpassingen betreffen zowel het aantal te realiseren woningen, de bouwhoogte van diverse blokken en een verschuiving in woningtypologie, dat wil zeggen minder appartementen en meer eengezinswoningen. Dit alles zonder in te boeten aan kwaliteit. Het stedenbouwkundig plan wat voorligt heeft over bijna de gehele Klaas Katerstraat lagere bouwhoogtes dan in eerdere stedenbouwkundige studies getoond en binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk is. Het woningbouwprogramma zoals in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd telt 173 woningen. In het stedenbouwkundig plan wat nu voorligt zijn 154 woningen getekend; 19 woningen minder.

Het gaat om een stedenbouwkundig plan en nog niet om concrete bouwplannen; er zijn nog geen ontwerpen van gebouwen en woningen. Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het nog op te stellen omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en hierin worden de woningaantallen met een marge vastgelegd. Er wordt vastgelegd dat het gaat om circa 163 woningen met plus/min 10 woningen. Zoals hierboven aangegeven is door KAW de (bijna) minimum variant van 154 woningen getekend. Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het nog op te stellen omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en hierin worden de te realiseren woningaantallen vastgelegd. In alle blokken wordt het mogelijk gemaakt om bij de planuitwerking een paar woningen extra in te passen. Indien dit lukt betekent het niet dat er dan elders woningen vervallen. Voorwaarden zijn dat de nieuwbouw past binnen de, in het nog op te stellen omgevingsplan, vastgestelde bouwvolumes. Ook moet de parkeerbalans passend zijn en blijven. In het stedenbouwkundig plan schrijven we niet voor hoe er efficiënter gebouwd moet worden. Bij de selectie van ontwikkelaars bieden we ruimte op dit punt en geven hun de mogelijkheid om op basis van hun expertise, kennis en bouwmethodiek een goed en optimaal planontwerp te maken.

Eerst de regels veranderen en dan, een daaraan aangepast, nieuw plan maken ('plan dgb3') en dat plan vervolgens vergelijken met 'optie 4', dat nog is gemaakt op basis van de oude regels, is vals spelen en daarmee ongepast. Voor een goede vergelijking moet gekeken worden naar een

aangepaste versie van 'optie 4'. De mogelijkheden voor een aangepaste versie (hierna: 'optie 4 versie 2.0') zullen later in deze mail worden toegelicht.

Antwoord

We hebben in het participatietraject input van veel betrokkenen opgehaald en deze input gebruikt bij de belangenafweging en het maken van een stedenbouwkundig plan. Ook 'optie 4' heeft hieraan in positieve zin bijgedragen. Het participatietraject is volgens het plan van aanpak doorlopen. Hierin is niet voorzien in een extra aanpassingsronde van alternatieve voorstellen nadat er een stedenbouwkundig plan ligt. Er is immers sprake van participatie op trede 3 'verdiepen door dialoog' en niet van trede 4 'samen doen door co-creatie'.

Reactie op "toelichting participatieproces"

Verschuillende opmerkingen die in de 'toelichting participatiereacties' staan, onder meer over 'optie 4', zijn onjuist dan wel discutabel en veelal ook misleidend. Deze opmerkingen en mijn reactie daarop zijn:

a. **Tijdens de werkateliers hebben de deelnemers de voorkeur aangegeven voor hooguit vier bouwlagen, maar liever minder;**

Dit is pertinent onjuist! Zowel tijdens de startbijeenkomsten als tijdens de werkateliers is in grote meerderheid, door bewoners aangegeven dat zij maximaal 3 bouwlagen willen.

Antwoord

Tijdens de eerste gespreksronde zijn diverse opmerkingen over de bouwhoogte gemaakt en ook tijdens de werkateliers is dit onderwerp aan bod gekomen. Er is vaak 3 lagen genoemd en ook vaak 4 lagen, een enkele keer 5 lagen en eenmaal 2 lagen. Samengevat: maximaal vier bouwlagen, maar liever minder.

b. **In voorstel 'optie 4' is minder ruimte voor openbaar groen;**

Zoals eerder aangegeven is het vergelijk van 'optie 4' (180 woningen) met 'plan dgb3' (154 getekende woningen) niet fair. In 'optie 4' zijn verschillende appartementenblokken opgenomen van drie hoog, als je daar 9 'rijtjes' vanaf haalt (=27 woningen minder en dit is al gauw 900 m2 bebouwd oppervlak minder) en vervangt door openbaar groen, slaat de vergelijking om en heb je met 'optie 4' meer openbaar groen dan met 'plan dgb3'. Met 180 min 27 kom je op 153 woningen en dat sluit aan op de in het stedenbouwkundig plan aangegeven minimumpositie, namelijk 163 min 10.

Antwoord

Er is niet zozeer sprake van een vergelijking maar van een constatering dat er in 'optie 4' weinig openbaar groen is. Doordat wij naar aanleiding van alle reacties op onderdelen aanpassingen gedaan hebben, ligt er een evenwichtig plan met voldoende ruimte voor wonen, parkeren en groen.

c. **Rug-aan-rug woningen zoals voorgesteld in 'optie 4' zijn niet haalbaar;**

In 'optie 4' zijn geen rug-aan-rug woningen opgenomen, en al helemaal niet bij bouwblok 3A. Wel staat bij de toelichting van bouwblok 3C dat overwogen zou kunnen worden om in 3C rug-aan-rug woningen op te nemen, maar dan wel in dat deel van 3C dat 45 meter breed is. Dat dit type minder past in 3A is gelet op de breedte van het perceel in 3A (33 meter) begrijpelijk en ook niet geadviseerd in 'optie 4'.

Antwoord

We vonden de suggestie om rug-aan-rug woningen toe te passen, zoals was voorgesteld in 'optie 4' voor blok 3C, de moeite waard om nader te beschouwen. Rug-aan-rug woningen vonden we niet passend bij 3C, omdat dan de helft van de woningen helemaal georiënteerd is op 'achterkanten' (van De Savornin Lohmanstraat), dat is niet prettig wonen. De blokken haaks op de Klaas Katerstraat zetten zou dit voorkomen, maar dat past niet in het straatbeeld van de buurt. Bij 3A, tussen de Hovystraat en de Klaas Katerstraat, heb je aan beide kanten al een straat en dus een 'voorkant'. Hier is het stedenbouwkundig logischer om rug-aan-rug woningen toe te passen, maar was onvoldoende ruimte. Uiteindelijk is gekozen voor een rij eengezinswoningen.

d. *Smallere appartementen, zoals voorgesteld in 'optie 4' zijn niet goed in te delen en niet geschikt voor gebruikers met een rollator;*

In bijlage 1 van 'optie 4' is aangetoond dat appartementen met een smallere beukmaat prima zijn in te delen met bv een gangbreedte van 1,35 meter. Die breedte is meer dan geschikt voor een rollator. Een verdere aanpassing (naar bv een gangbreedte van minimaal 1,40) is ook goed te realiseren, zodat de smallere appartementen zelfs ook bruikbaar zijn voor rolstoelgebruikers. Dat weten architect en woningbouwvereniging ongetwijfeld ook en dan is het ongepast om 'optie 4' met deze argumentatie af te wijzen.

Antwoord

Alle woningen moeten levensloopbestendig zijn en de appartementen ook rollatorgeschikt (en een klein aantal appartementen rolstoelgeschikt). De eisen met betrekking tot rollator- en rolstoelgeschiktheid betreffen niet alleen de gangbreedte, maar ook de afmetingen en indeelbaarheid van woonkamer, slaapkamers en badkamer (voor de exacte eisen verwijzen wij naar de betreffende bijlage bij de Woonvisie van de gemeente Veenendaal). Met een smalle beukmaat zoals in 'optie 4' wordt het erg moeilijk om daar aan te voldoen én een kwalitatieve woning te realiseren. Huurders hebben aangegeven de woonkwaliteit belangrijk te vinden wat inhoudt dat de nieuwbouwwoningen voldoende groot en goed ingedeeld moeten zijn. Ook voor de verkoop en latere verhuur is het belangrijk dat mensen naar tevredenheid wonen. Dit komt de leefbaarheid van de wijk ten goede. Wij vinden het in dit stadium dan ook belangrijk om de nodige flexibiliteit te behouden en niet uit te gaan van de minimale afmetingen. We willen voorkomen dat er in een later stadium door een te strak keuslijf blijkt dat een aantal woningen niet optimaal indeelbaar is en/of niet voldoet aan de eisen.

e. *Gekozen is voor een appartementengebouw van 4 hoog ter hoogte van het Bruïneplein omdat dat past bij- en niet hoger is dan de bouwhoogte van het blok waarin nu de winkels van Jumbo en de Aldi zijn;*

- . Het Bruïneplein heeft 4 zijden, De noordzijde (het pand waarin de Jumbo en Aldi zijn gevestigd) is 4 hoog, met de kanttekening dat de vierde laag grotendeels optisch is 'weggewerkt' door die laag naar achteren te plaatsen. De zuidzijde is circa 9 meter hoog en de westzijde hooguit 8 meter.
- . Bij deze bebouwing past een 3 hoog appartementengebouw veel beter dan één van 4 hoog, niet alleen omdat dat qua hoogte beter aansluit bij de hoogte van de zuid- en westzijde, maar ook omdat de meest in het oog springende uitstraling van het 'Aldi/Jumbopand' eigenlijk 3 hoog is.



Antwoord

Aan het Dr. Slotemaker de Bruïneplein kiezen we voor nieuwe bebouwing van 4 bouwlagen aan de oostzijde van het plein. De appartementen die hier gerealiseerd worden zijn zorggeschikt en gelegen nabij voorzieningen.

Er wordt bewust gekozen voor 4 bouwlagen in plaats van de huidige 2 lagen met een kap langs de Klaas Katerstraat om de plein- en winkelfunctie van het Dr. Slotemaker de Bruïneplein te versterken en een nieuwe pleinwand te maken. Voor de nieuwbouw aan de oostzijde van het plan is gekeken naar: verhouding tussen plein als ruimte en de nieuwe bouwhoogte, bouwhoogte van het nieuwe gebouw ten opzichte van de gebouwen die ten noorden, zuiden en westen van het plein staan en samenhang tussen voor- en achterzijde van de nieuwe bebouwing.

Een plein heeft over het algemeen vier wanden en vraagt een bepaalde beslotenheid. Vanaf het plein bezien is hogere bebouwing aan de oostzijde mogelijk, zonder dat het plein een benauwde ruimte wordt. Dit is vooral het uitgangspunt geweest in de stedenbouwkundige randvoorwaarden: de mogelijkheid om hier een hoogteaccent te realiseren tot maximaal 8 lagen hoog die de centrale ligging dichtbij voorzieningen versterkt. Een accent van 6 of 8 bouwlagen hoog stuit op veel weerstand vanwege het straatbeeld langs de Klaas Katerstraat en vanwege de impact op het wonen aan de Savornin Lohmanstraat. Voor de bewoners van deze straat is het hoogteaccent vanwege privacy en bezonning ongewenst.

In het stedenbouwkundig plan is na participatie een evenwicht gevonden tussen de drie genoemde onderdelen door een gebouw van 4 bouwlagen: wandvorming aan het plein, verhouding tot andere gebouwen aan het plein en een verhouding tot woningen aan de achterzijde. Deze hoogte draagt tevens bij aan de veel gevraagde variatie langs de Klaas Katerstraat: twee lagen met kap, 3 bouwlagen en 4 bouwlagen aan het Bruïneplein.

Voor de verhouding tot de andere gebouwen aan het plein is gekeken naar de verhouding met het hoogste gebouw, namelijk het gebouw met Aldi en Jumbo. Dat gebouw is 3 en 4 bouwlagen hoog, de begane grond is hoger dan een woonlaag. De hoge delen zijn de noordwand van het Bruïneplein en een deel langs de Klaas Katerstraat. Het deel van 4 lagen is 14,1 meter hoog t.o.v. straatniveau, het deel van 3 lagen is 10,8 meter hoog (volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland). Voor de nieuwbouw van 4 bouwlagen in deelgebied 3 rekenen we 13 meter, waarmee de nieuwbouw iets lager is dan het pand met Aldi en Jumbo.

Kortom, vier bouwlagen is passend omdat hierdoor een duidelijke wand aan het plein gecreëerd wordt. De locatie is zeer geschikt voor zorggeschikte appartementen gezien de aanwezigheid van

voorzieningen. De hoogte komt nagenoeg overeen met de hoogte van de huidige appartementen aan het plein boven de Jumbo en Aldi en er is een minimale impact op het woongenot in de direct omgeving, ook al beseffen we dat dit door sommige omwonenden anders gezien wordt.



Noordwand van Dr. Slotemaker de Bruïneplein

f. Het voorstel in 'optie 4' voor blok 3A zou leiden tot een lange muur van bebouwing;

- Deze reactie laat (weer?) zien dat 'optie 4' niet goed is gelezen! Op pagina 2 bij punt b van bouwblok 3A staat namelijk: "Beide blokken schakelen met een tussenliggend, **naar achteren geplaatst lift/trappenhuis. Dit geeft optisch nog steeds twee blokken**".

Antwoord

Ondanks dat er sprake is van een onderbreking in de bouwmassa door een terugliggende lift/trappenhuis, is er sprake van aaneengeschaalde bebouwing zonder groen ertussen en zonder 'lucht'. In het stedenbouwkundig plan is juist gekozen voor een groene ruimte tussen beide bouwblokken. Tevens is aan het begin van de straat gekozen voor eengezinswoningen in plaats van appartementen waardoor er een betere aansluiting is bij de tegenover gelegen woningen aan de even zijde van de straat.

g. Het voorstel in 'optie 4' voor blok 3D (1 appartementenblok aan de Dr. de Visserstraat) zou waarschijnlijk tot gevolg hebben dat de daar bestaande bomen niet behouden kunnen worden.

- Ook dit is een wat mij betreft een onbegrijpelijke reactie. Want als je ziet hoe dicht het IKC op de Doctor Slotemaker de Bruïnestraat bij de bomen op het grasperk is neergezet, dan mag een appartement op de Dr. de Visserstraat voor de bomen geen enkel probleem zijn. De bomen op het grasperk bij het IKC staan namelijk aan de buitenrand en dus veel dichterbij het pand, terwijl de bomen bij de Dr. de Visserstraat in het midden van het grasperk staan en daarmee verder van de appartementen komen, hoe dicht je die appartementen ook bij de stoep zet. Zie onderstaande foto's.



Antwoord

Hier is sprake van een misverstand. In de tekst lijkt het alsof het om bomen bij blok 3D gaat. Er is bedoeld dat de bestaande bomen aan de Klaas Katerstraat (blok 3C) niet kunnen blijven staan als we de gevellijn van de nieuwbouw niet naar achteren leggen t.o.v. bestaande situatie. De formulering wordt in het document aangepast en verduidelijkt. In de situatietekening hieronder is aangegeven welke bomen het betreft (geel gemarkeerd).



Mogelijkheden voor 'optie 4 versie 2.0'

Aan de belangrijkste eis/wens van het merendeel van de bewoners/omwonenden, namelijk **overal** maximaal 3 woonlagen wordt met het laatste plan ('plan dgb3'), dat door u als stuurgroep is geaccordeerd, niet voldaan. Dat is teleurstellend, omdat, zeker met het naar beneden bijgestelde doel van het aantal te realiseren woningen, het geen grote opgave hoeft te zijn om aan die wens tegemoet te komen.

Om toch te voldoen aan die belangrijkste eis/wens moet van het appartementenblok ter hoogte van het Bruïneplein de vierde laag, zijnde 8 appartementen, worden geschrapt. Om toch aan het

nieuw vastgestelde minimum aantal woningen te voldoen moet er dan elders minimaal 7 woningen extra worden ingetekend.

Een aantal mogelijkheden (zeker niet limitatief) om daaraan te voldoen zijn:

1. Alleen de aanpassing van de oude 'optie 4' van bouwblok 3D aan de Dr. de Visserstraat toepassen, namelijk de daar geplande 14 eengezinswoningen vervangen door een appartementenblok met 21 appartementen. Dit betekent 8 minder in 3B en 7 meer in 3D, per saldo komt dit uit op de ondergrens van 153 woningen. Voor een meer gedetailleerde uitwerking hiervan verwijs ik u graag naar wat op pagina 3 staat van 'optie 4' onder het subkopje 'Perceeldeel Dr. de Visserstraat'.

Een appartementenblok aan de Dr. de Visserstraat is overigens de beste, minst overlast gevende, plek voor een appartementenblok in heel deelgebied 3.

Staat het verst af van bestaande bebouwing;

Oost-west ligging zorgt voor minste overlast door schaduwwerking;

Hoge bomen ontnemen grotendeels het zicht op het appartementenblok.

Antwoord

Of Dr. de Visserstraat de beste plek is voor een appartementengebouw, daarover zijn de meningen sterk verdeeld binnen de wijk. Bewoners die rondom deze locatie wonen vinden eengezinswoningen veel passender dan appartementen. Uitgangspunt van de wijkvernieuwing is dat appartementen in de buurt van voorzieningen gesitueerd worden. Alle appartementen worden zorggeschikt. Daarom worden zowel in de plannen van deelgebied 2 als van deelgebied 3 de appartementen aan of vlakbij het Dr. Slotemaker de Bruïneplein gepland. Blok 3D is om deze reden niet de plek voor appartementen. Tevens is het moeilijk om de benodigde parkeerplaatsen voor de appartementen in de omgeving in te passen.

2. Als basis uitgaan van 'optie 4' genoemde maar bij diverse appartementen in totaal 9 rijen (is $9 \times 3 = 27$ woningen weglaten. Dan kom je ook uit op de ondergrens van 153 (nl $180 \text{ min } 27 = 153$). Deze geschrapte appartementen geven ruimte voor meer groen, maar kunnen ook worden gebruikt om de verlaging van de beukmaat iets minder te maken.

Antwoord

Zie voor het antwoord de eerdere reactie over goed indeelbare woningen onder punt d. De beukmaten die nu gekozen zijn in het stedenbouwkundig plan komen overeen met standaard bouwmethoden. Binnen de vastgelegde afmetingen van de bouwblokken kunnen de uitvoerende partijen en ontwikkelaars later eventueel afwijken van deze beukmaten. Maar als die nu al heel specifiek worden vastgelegd is dat straks niet meer mogelijk. Om het plan mogelijk en haalbaar te maken, is er enige flexibiliteit nodig binnen de randvoorwaarden.

3. Zet twee i.p.v. één 3 laags appartementenblok in 3A, conform 'mogelijke invulling 1' die is gepresenteerd tijdens de werkateliers. In 3A komen dan 2 blokken met 21 appartementen, samen dus 42 woningen. In 'plan dgb3' staan in 3A nu 35 woningen getekend. Dat betekent 8 minder in 3B en 7 meer in 3A, per saldo weer de ondergrens van 153 woningen.

Antwoord

De nieuwbouw aan de Klaas Katerstraat krijgt een opbouw van laag aan de noord- en zuidkant, naar 'hoger' aan het Bruïneplein. Eengezinswoningen vormen een mooie en geleidelijke entree voor de nieuwe wijk vanaf de Patrimoniumlaan. Daarnaast helpt het

rijtje eengezinswoningen ook om deelgebied 3A beter te laten passen bij de woningen aan de overzijde van de straat.

4. Aanpassingen van 'plan dgb3' om iets hoger uit te komen in het aantal te bouwen woningen, met versmalling van de beukmaten die iets minder zijn dan in de oorspronkelijke 'optie 4':
- In 3A. De beukmaat van de woonhuizen verminderen van 4,80 meter naar 4,50 meter en de beukmaat van de appartementen terugbrengen van 7,20 meter naar 7,00 meter en de lengtewinst van beide versmallingen gebruiken voor een extra rij van 3 appartementen. Eventueel appartementen iets dieper maken om daarmee de verlaging van het vloeroppervlak door de smaller beukmaat te compenseren.;
 - In 3B. de beukmaat van beide blokken terugbrengen van 7,50 naar 7,00 of 7,10 en daarmee ruimte creëren voor één extra rij van 3 appartementen. Ook hier zo nodig ter behoud van het vloeroppervlak de appartementen iets dieper maken;
 - In 3C. De beukmaat van de eengezinswoningen terugbrengen van 4,80 naar 4,50 en van de benedenwoningen van 11,40 naar 10,40 om daarmee ruimte te maken voor een extra beneden en dubbele bovenwoning. Daarmee dus ook hier 3 extra wooneenheden. Eventueel extra diepte voor behoud gewenst vloeroppervlak;
 - In 3D. De beukmaat van de 9 woningen aan de Klaas Katerstraat verlagen van 5,10 meter naar 4,60 meter om ruimte te creëren voor 1 extra woning. Eventueel extra diepte voor behoud gewenst vloeroppervlak.
 - Per saldo levert geeft dit de mogelijkheid voor 10 extra wooneenheden (3 in 3A, 3 in 3B, 3 in 3C en 1 in 3D).

Combinatie van bovengenoemde mogelijkheden kunnen ervoor zorgen dat, zonder dat er hoger gebouwd wordt dan 3 hoog, er toch iets meer woningen worden gebouwd. U zult begrijpen dat het onze voorkeur heeft om maximaal 153 woningen te bouwen.

Antwoord

Zie voor het antwoord de eerdere reactie over goed indeelbare woningen onder punt d. De beukmaten die nu gekozen zijn in het stedenbouwkundig plan komen overeen met standaard bouwmethoden. Binnen de vastgelegde afmetingen van de bouwblokken kunnen de uitvoerende partijen en ontwikkelaars later eventueel afwijken van deze beukmaten. Maar als die nu al heel specifiek worden vastgelegd is dat straks niet meer mogelijk. Om het plan mogelijk en haalbaar te maken, is er enige flexibiliteit nodig binnen de randvoorwaarden.

Het woningbouwprogramma zoals in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd telt 173 woningen. In het stedenbouwkundig plan wat nu voorligt zijn er 154 woningen getekend; 19 woningen minder. Indien de bouwhoogte aan het Bruïneplein verlaagd zou worden met nog een bouwlaag, kunnen er 8 zorggeschikte appartementen minder gerealiseerd worden. In totaal scheelt dit dan 27 woningen ten opzichte van het woningbouwprogramma. Hiervoor wordt niet gekozen.

Het gaat om een stedenbouwkundig plan en nog niet om concrete bouwplannen; er zijn nog geen ontwerpen van gebouwen en woningen. Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het nog op te stellen omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en hierin worden de woningaantallen met een marge vastgelegd. Er wordt vastgelegd dat het gaat om circa 163 woningen met plus/min 10 woningen. Zoals hierboven aangegeven is door KAW de (bijna) minimum variant van 154 woningen getekend. Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het nog op te stellen omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) en hierin worden de te realiseren woningaantallen vastgelegd. In alle blokken wordt het mogelijk gemaakt om bij de planuitwerking een paar woningen extra in te passen. Indien dit lukt

betekent het niet dat er dan elders woningen vervallen. Voorwaarden zijn dat de nieuwbouw past binnen de, in het nog op te stellen omgevingsplan, vastgestelde bouwvolumes. Ook moet de parkeerbalans passend zijn en blijven. In het stedenbouwkundig plan schrijven we niet voor hoe er efficiënter gebouwd moet worden. Bij de selectie van ontwikkelaars bieden we ruimte op dit punt en geven hun de mogelijkheid om op basis van hun expertise, kennis en bouwmethodiek een goed en optimaal planontwerp te maken.

Resterende vragen/opmerkingen

- a. Graag nadere toelichting op het aantal geplande wooneenheden. 163 plus of min 10 is verwarrend. Nu zijn er 154 ingetekend. Hoe komt de tekening er uit te zien als het er toch 19 meer (is 173) worden?

Antwoord

Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het nog op te stellen omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Hierin worden de kaders vastgelegd waaronder de bouwmassa en de aantallen te realiseren woningen (met een marge). De bouwmassa biedt ruimte aan 163 plus /min 10 woningen. Hoe de woningen er te zijner tijd precies uit gaat zien komt bij de uitwerking van de concrete bouwplannen.

- b. Op de tekeningen staat dat de 3 laags appartementen en/of woningen 10 meter hoog worden. Waarom is dat 1 meter hoger dan 3 lagen van ieder 3 meter?

Antwoord

Er is een marge van 1 meter in bouwhoogte voorzien zodat relatief kleine afwijkingen mogelijk zijn. Denk hierbij aan een iets hogere verdiepingshoogte of vloerdikte, de realisatie van een hogere dakrand e.d..

- c. In de toelichting op de participatie reacties missen we uw reactie op een aantal in 'optie 4' gemaakte opmerkingen. Dit zijn:
 - a. De opmerkingen op pagina 3 onder het kopje 'Straatbeeld en parkeren';

Tekst uit 'optie 4' overgenomen:

"Door Veenvesters is gekozen om de afstand tussen de huizen aan de westzijde van de Klaas Katerstraat en de nieuwe bebouwing fors te vergroten, door met name een circa 2 meter bredere straat en een groenstrook van circa 3 meter breed. Wij vinden dat een slecht plan. Ten eerste vanwege het negatieve effect op de verkeersveiligheid en ten tweede vanwege het feit dat hiermee de ruimte achter de panden voor parkeren wordt verkleind."

Antwoord

De Klaas Katerstraat wordt inderdaad verbreed, maar niet overal evenveel. De verkeersveiligheid wordt door meer factoren bepaald dan alleen de breedte van de rijbaan, maar ook door onder andere de bestrating, verkeersdrempels, borden, en andere inrichting. De Klaas Katerstraat wordt een fietsstraat met de auto te gast, en auto's zullen langzamer moeten rijden wat juist de verkeersveiligheid ten goede komt.

Voor het parkeren achter de woningen heeft het weinig invloed: met een paar meter extra kun je niet ineens een hele rij extra auto's kwijt (een parkeervak is 5 meter diep en een rijbaan is 6 meter breed). De ruimte voor parkeren achter de woningen is voldoende om aan de gemeentelijke parkeernormen te voldoen.

- b. De opmerkingen bovenaan pagina 4 onder het kopje ‘Verkeersveiligheid’;

Tekst uit ‘optie 4 overgenomen’:

“Een brede rechte straat nodigt uit tot hard rijden. Dat is onwenselijk. Je zou dit kunnen oplossen door een verbeterde versie van de Savornin Lohmanstraat te maken. Aan één zijde een duidelijke stoep, om en om blokken met parkeerhavens (recht en niet schuin) afgebakend met boompjes en een minimaal 6 meter brede straat. Dit haalt de snelheid eruit en geeft meer parkeerruimte op straat. De bouwblokken kunnen dan ongeveer 1 meter naar voren worden geplaatst.

Een andere optie is aan de oostzijde een brede stoep met langsparkeren afgewisseld met perken groen en/of bomen. De fietsstraat maximaal 4,70 meter breed; dat maximum verhoogd volgens meerdere onderzoeken de veiligheid. Aan de westzijde een Delftse stoep en ook langsparkeren afgewisseld met perken groen en/of bomen. De strook 3 meter groen, zoals opgenomen in de opties van Veenvesters, verplaatsen naar de achterzijde. Daarmee komt er achter de woningen een strook van zo’n 6 meter vrij, welke kan worden ingevuld voor extra woonoppervlak, extra parkeerruimte, groen en/of speelruimte.”

Antwoord

De Klaas Katerstraat wordt fietsstraat; het ontwerp hiervoor moet nog worden gemaakt. Uitgangspunt is dat dit verkeersveilig moet worden uitgevoerd. Dat betekent onder andere geen haaks parkeren. Haaks parkeren langs een straat zorgt voor onoverzichtelijke situaties die verkeersonveilig kunnen zijn en is dus niet gewenst (als je achteruitrijdt uit een parkeervak kun je bijvoorbeeld niet goed zien of er fietsers langs fietsen). Voor extra parkeren achter de woningen: zie het antwoord op de vorige vraag. Groen of speelruimte achter de woningen is niet gewenst. Dit zijn ruimtes zonder toezicht en kunnen onprettige plekken worden. Dit is meerdere malen aangegeven tijdens de participatie. Groen of speelplekken aan de openbare ruimte zijn voor iedereen bereikbaar en in het zicht. Hierdoor zijn ze veiliger, dragen ze bij aan een fijne openbare ruimte, en kunnen mensen elkaar ontmoeten.

- c. De opmerking bovenaan pagina 5 over het effect van het naar achteren positioneren van de bouwblokken/ woningen.

Tekst uit ‘optie 4’ overgenomen:

“Deelplan 3A. Hier laten we het aantal parkeerplaatsen achter het bouwblok ongewijzigd. Alle drie de opties van Veenvesters zijn voor wat betreft het aantal en de positionering van de parkeerplekken gelijk, ook bij ‘optie 3’ waar, ten opzichte van ‘optie 1’ van Veenvesters, 7 appartementen meer komen en 2 meer dan in onze versie.

Deelplan 3B. Door de blokken verder naar voren te plaatsen en gelet op het feit dat wij hier minder appartementen hebben ingetekend, ontstaat wellicht ruimte om geen parkeerhavens direct tegen de achterzijde van de percelen van de Savornin Lohmanstraat te maken, waardoor deze percelen de mogelijkheid krijgen om een auto opstelplaats in de achtertuin te maken. Dit zou een positief effect kunnen hebben op de parkeerdruk in de Savornin Lohmanstraat.

Deelplan 3C. Hier zou het verder naar voren positioneren van de woningen en eventueel het verkorten van de tuinen ruimte geven voor het vrijmaken van de achterzijde van de percelen van de Savornin Lohmanstraat voor het verlagen van de parkeerdruk in deze straat.

Deelplan 3D. Zie opmerkingen hiervoor onder 'bouwblok 3D'.

Antwoord

Deelgebied 3A: ter kennisgeving gelezen.

Deelgebied 3B: in de definitieve versie van het plan zoals is gepresenteerd tijdens o.a. de straatgesprekken is hier rekening mee gehouden. De blokken zijn niet naar voren geplaatst, maar de indeling van het parkeerterrein is aangepast, zodat de rijbaan langs de percelen van de Savornin Lohmanstraat loopt. Hierdoor is de toegang tot de achtertuinen vrijgehouden. Let op: deze indeling is niet definitief. Het is uiteindelijk aan de ontwikkelaar of bouwer die het plan gaat uitvoeren om een definitieve inrichting van het achterterrein te maken. De bewoners die op dit moment al een achterontsluiting hebben behouden deze vanzelfsprekend.

Deelgebied 3C: er is een indeling getekend waarbij de parkeerbalans sluitend is. In een later stadium bij de uitwerking van de plannen, kan er onderzocht worden of er een andere indeling met achterontsluiting voor de bewoners van de Savornin Lohmanstraat mogelijk is. Echter, hiervoor is voldoende interesse nodig en er zal ook een prijskaartje aan hangen. Het is uiteindelijk aan de ontwikkelaar of bouwer die het plan gaat uitvoeren om een definitieve inrichting van het achterterrein te maken.

Uw schriftelijke, inhoudelijk gemotiveerde, reactie op deze mail zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

De indiener van 'optie 4'