



Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en vernieuwing deelplan Zuid Franse Gat Veelgestelde vragen en antwoorden

Versie 10-02-2021

Over de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden - algemeen en inspraak

Wat zijn Stedenbouwkundige Randvoorwaarden?

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zijn de *basisregels* voor de nieuw te bouwen woningen en de inrichting van de openbare ruimte van een buurt of een wijk. Waar komen de straten, waar woningen, waar parkeerruimten en waar openbaar groen? Wat zijn maximale bouwhoogtes en hoe komt de nieuwbouw eruit te zien (de beeldkwaliteit). Deze basisregels werken we verder uit in stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen.

Gelden de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de gehele wijk, of een deel ervan?

De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zijn gemaakt voor deelplan Zuid van het Franse Gat.

Wie heeft de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden gemaakt? En, wie heeft ze vastgesteld?

Ze zijn gemaakt door twee stedenbouwkundigen (één van de gemeente Veenendaal en één in opdracht van Patrimonium) in samenwerking met medewerkers van de gemeente en van Patrimonium. Het College van B&W en Patrimonium stelden in oktober 2021 de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden vast.

Waar kan in de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden vinden?

Op de site van de gemeente Veenendaal: <https://www.veenendaal.nl/fransegat>

Op de site van Patrimonium: <https://www.fransegatvernieuwt.nl/deelplan-zuid/>

Wat komt er allemaal bij kijken om Stedenbouwkundige Randvoorwaarden te maken?

Het maken van Stedenbouwkundige Randvoorwaarden is een ingewikkeld proces waarbij veel komt kijken. En veel hangt met elkaar samen. Zo willen we meer groen in de wijk, moeten er meer parkeerplaatsen komen en willen we meer woningen. En, willen we maatregelen nemen om voorbereid te zijn op klimaatverandering. Kortom allerlei onderdelen moeten een plek krijgen. Het vertrekpunt is de Gebiedsvisie van het Franse Gat.

Kan Patrimonium met de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden nu al bouwplannen maken? Of de gemeente plannen voor de inrichting van straten en het openbaar gebied?

Nee, dat kan nog niet. Per deelgebied werken we de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden uit in een bestemmingplan en een stedenbouwkundig plan.

In een bestemmingsplan staan de regels waar nieuwbouwplannen aan *moeten* voldoen.

In een stedenbouwkundig plan is uitgewerkt wat voor soort woningen worden gebouwd én hoe het omliggende terrein en het openbare gebied worden ingericht. Het laat dus zien waar eengezinswoningen komen en waar appartementen, de ligging van paden en van de parkeerplekken. Waar de afvalinzameling komt, waar bomen en groen komen en wat de ligging van dit alles is ten opzichte van het riool. Al deze onderdelen hebben invloed op elkaar.

Hierna werkt de bouwer de nieuwbouwplannen voor de woningen uit. Met uiteindelijk een aanvraag voor een omgevingsvergunning (vroeger bouwvergunning). Voor de openbare ruimte maakt de

gemeente een plan voor de precieze inrichting en vormgeving van de openbare ruimte: de straat, het trottoir, de parkeerplaatsen en het groen.

We hebben met elkaar dus nog meerdere stappen te doorlopen.

Kan ik als wijkbewoner mijn mening geven op de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden?

Ja, we horen graag wat u er van vindt. Voordat we de plannen uitwerken gaan we in gesprek met wijkbewoners. In bijeenkomsten met de ambassadeurs, de klankbordgroep, en bewonerscommissies. En in gesprekken op straat en/of met groepen apart. Ook kunt u langskomen in het wijkhuis. Daar is drie keer per week spreekuur en kunt u uw vragen stellen en uw reactie geven.

Hoe is de verdere inspraak geregeld?

We maken een ontwerp bestemmingsplan waarin de regels worden voorgesteld voor de nieuwbouwplannen. Het bestemmingsplan is dan nog niet definitief, daarom heet het 'ontwerp'. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Voordat dat gebeurt, krijgt iedereen de kans om schriftelijk te reageren. U dient dan een 'zienswijze' in. Dit is mogelijk zodra het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt. De gemeenteraad krijgt een overzicht van alle ingediende zienswijzen. Als de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, is het definitief. De daadwerkelijke nieuwbouwplannen kunnen dan pas worden ingediend en goedgekeurd.

Wanneer is dat voor mijn straat of deelgebied?

Voor *deelgebied 2* wordt het ontwerp bestemmingsplan in het voorjaar van 2022 ter inzage gelegd. Later dat jaar zal de gemeenteraad er een besluit over nemen. Als daarna de nieuwbouwplannen worden ingediend, kan de sloop en nieuwbouw van deelgebied 2 vanaf 2023 starten.

In *deelgebied 3* start de sloop en nieuwbouw vanaf 2025. Maar al in de jaren ervoor willen we het bestemmingsplan maken. Voordat we het bestemmingsplan maken, gaan we met wijkbewoners in gesprek. Dat is in de tweede helft van 2022. Het ontwerp bestemmingsplan maken we in 2023.

Over Stedenbouwkundige Randvoorwaarden deelgebied 2

Blijven de garages in de achtertuinen van de koopwoningen aan de Dr. Colijnstraat, Dr. Slotemaker de Bruïnestraat en Mr. Heemskerkstraat bereikbaar?

Ja, deze garages die liggen rondom het speelveld, blijven bereikbaar.

Wat gebeurt er met de bomen die op en om het speelveld staan?

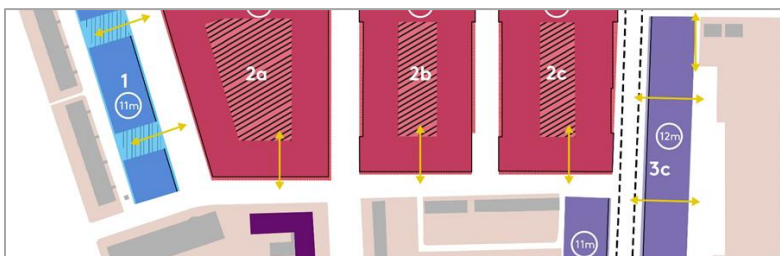
Deze bomen blijven staan, mits ze gezond zijn en niet op een plek staan die bebouwd wordt.

Is het mogelijk dat de eigenaren van de koopwoningen Dr. Colijnstraat 8 t/m 30 en 41 t/m 53 hun voortuin in volle eigendom krijgen?

Dit is zeker bespreekbaar, maar eerst willen we de plannen uitwerken.

Waar komen de entrees van de binnenterreinen van de bouwblokken in deelgebied 2? Is dat direct tegenover bestaande woningen in de Mr. Dr. Schokkingstraat?

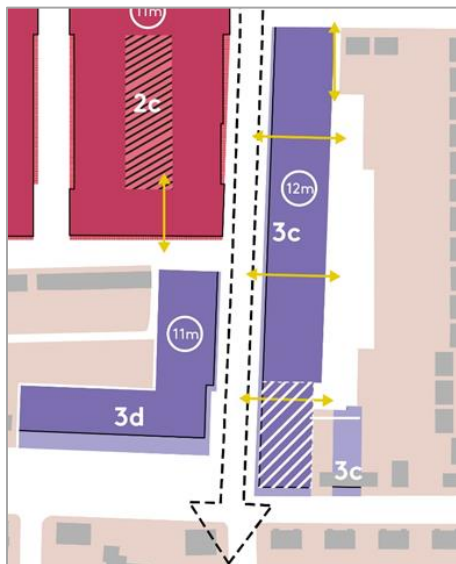
Hiermee is rekening gehouden. Bij de Mr. Dr. Schokkingstraat liggen deze nieuwe entrees niet tegenover woningen. Dit is te zien aan de gele pijlen op de kaart bij de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (zie hieronder).



Hoe sociaal veilig zijn straks de binnenterreinen in de bouwblokken?

De veiligheid is een aandachtspunt bij het ontwerpen van de binnenterreinen. We houden rekening met de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen en kijken ook naar de aansluiting van de tuinen op het binnenterrein.

Over Stedenbouwkundige Randvoorwaarden deelgebied 3



Op de plankaart bij de Klaas Katerstraat staat als bouwhoogte van blok 3C, 12 meter aangegeven. Terwijl in het boekwerk van de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden 13 meter staat. Wat is nu de juiste bouwhoogte?

Bij de straatprofielen A en B in het boekwerk is inderdaad de verkeerde maximale bouwhoogte gegeven. De bouwhoogte van de nieuwbouw in blok 3C is goed aangegeven op de plankaart: maximaal 12 m hoog.

Wat gaat er gebeuren met de drie sociale huurwoningen aan de Dr. Visserstraat? Op de plankaart staan slechts twee woningen ingekleurd en er is niet apart aangegeven wat de maximale hoogte is.

Het gaat om de drie woningen Dr. de Visserstraat 6-10. Uitgangspunt hier is sloop en nieuwbouw. Dat besluit tot sloop moeten we nog nemen.

Wat betekent markant gebouw? En waar zijn de parkeerplaatsen bij dit gebouw?

De schuine arcering op de plankaart betekent dat het blokje een 'special' is. Hiermee bedoelen we een gebouw met een afwijkende architectuur die verschilt van de woningen ernaast. De parkeerplaatsen voor bewoners van deze 'specials' kunnen achter het gebouw of (deels) in het gebouw gemaakt worden.

Wat gebeurt er met de volkstuinten?

Daar is nog geen keuze voor gemaakt. De volkstuinten liggen binnen het plangebied, maar worden niet met woningen bebouwd. Mogelijk is deze ruimte (deels) nodig voor parkeerplaatsen.

Blijven de uitritten vanuit de achtertuinen in de Hovystraat bereikbaar? De huidige rijbaan is te smal, wordt hier iets aan gedaan?

Het profiel van de Hovystraat blijft gelijk en wordt op sommige plaatsen iets breder dan in de huidige situatie.

Over de nieuwbouw die terugkomt

Er worden woningen gesloopt en er komen meer woningen terug. Waarom is dat?

We bouwen minimaal hetzelfde aantal woningen terug en het liefst meer. In Nederland is er woningtekort, ook in Veenendaal. Mensen kunnen bijvoorbeeld niet verhuizen en jongeren wonen noodgedwongen langer thuis. Daar waar we slopen komt ruimte vrij om meer woningen terug te bouwen. Zeker als we ook appartementen terugbouwen, kunnen er meer woningen terugkomen. Hiermee zorgen we voor meer aanbod voor de vele een- en tweepersoonshuishoudens die nu geen woning kunnen vinden.

Komen er evenveel eengezinswoningen (sociale huur) terug als er nu zijn?

Er komen veel eengezinswoningen in de sociale huur terug. Maar wel minder dan het huidige aantal omdat we ook sociale huurappartementen willen terugbouwen. Toch denken we dat alle huurders van de te slopen eengezinswoningen straks weer een eengezinswoning in de wijk kunnen krijgen als ze dat willen. Een deel wil immers liever naar een appartement of ergens anders heen.

Komen er in de nieuwbouw verschillende type woningen: koop, midden huur en sociale huur?

In de het eerste en tweede deelgebied komen vooral sociale huurwoningen. Later komen er ook woningen voor andere doelgroepen. Het is nog niet bekend hoeveel dat er precies zijn en van welke woningtypes.

Over parkeren

Als er meer woningen komen, zijn er meer parkeerplaatsen nodig. Hoe lossen jullie dit op?

Er worden meer woningen gemaakt, maar nog veel meer parkeerplaatsen. De nieuwbouw moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Dat zijn per woning ruim méér parkeerplaatsen dan nu.

Over de uitvoering sloop- en nieuwbouw

Wordt tijdens de sloop en de bouw rekening gehouden met de veiligheid en drukte in de wijk?

Komt er een plan voor bouwverkeer?

Ja, we maken afspraken over de routing van het bouwverkeer. Per bouwplan komt er een bouwveiligheidsplan. En we kijken ook naar de druk van het bouwverkeer op de hele wijk.

Ik maak mij zorgen om schades aan mijn huis door sloop- en bouwwerkzaamheden. Wordt er voordat het werk start een opname (nulmeting) gemaakt?

Dit gebeurt standaard. We geven een bouwer de opdracht om zo'n nulmeting te doen bij de omliggende woningen.

Informatie voor huurders

Wat wordt de huurprijs van de nieuwbouwwoningen?

In het sociaal statuut staat dat voor de huurders die willen terugkeren of direct doorverhuizen naar nieuwbouw een 'twee huren beleid' geldt. Dit betekent dat de huurprijs wordt aangepast aan hun inkomen. De huurprijs wordt dus niet hoger dan het maximum waar ze volgens de huur-inkomenstabel van Huiswaarts.nu op mogen reageren (maar ook niet veel lager). Huurders die een te hoog inkomen hebben voor sociale huur, mogen met urgentie toch naar een andere sociale huurwoning (van Patrimonium) verhuizen.

Wat wordt de indeling van de nieuwbouw eengezinswoningen?

Dat kunnen we nu nog niet zeggen. Het verschilt per type woning en ook per straat of blokje woningen. De indeling bespreken we met de Klankbordgroep.

Kan ik als alleenstaande terugkeren in een eengezinswoning?

Ja, dat kan volgens het sociaal statuut voor deelplan Zuid én zolang de huidige huisvestingsverordening van de gemeente Veenendaal het toelaat.