



Participatie Franse Gat Zuid, deelgebied 3

Juni 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.

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. Ook gaven zij aan zich zorgen te maken over de 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 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 niet hoger dan drie woonlagen. Om het gewenste aantal woningen te bereiken, stellen zij voor om smallere woningen en meer beneden- en bovenwoningen of rug-aan-rug woningen te bouwen. In dat voorstel is minder ruimte voor openbaar groen.

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.

Bouwhoogte

Tijdens de werkateliers is gesproken over de maximale bouwhoogtes, zoals benoemd in de randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan, en de mogelijkheden voor deelgebied 3. Het Dr. Slotemaker de Bruïneplein is een passende plek voor één appartementengebouw met maximaal 4 woonlagen. De hoogte van het gebouw wordt daarmee niet hoger dan de huidige appartementen aan het plein boven de Jumbo en Aldi. Aan de Klaas Katerstraat komen twee appartementengebouwen met drie woonlagen. Bijna alle overige bebouwing worden twee lagen met een kap. Alleen een rij beneden- en bovenwoningen aan de Klaas Katerstraat wordt drie woonlagen hoog. Aanvankelijk was het plan om tussen de Hovystraat en Klaas Katerstraat twee appartementengebouwen te realiseren. In het huidige plan wordt dat één appartementengebouw. In plaats daarvan komen er aan het begin van de Klaas Katerstraat kleinere eengezinswoningen. Alle nieuwe bebouwing sluit hiermee goed aan op de omgeving. In het plan houden veel omwonenden hun privacy en zonlicht.

Woningtypes en aantallen

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 eerste instantie was er sprake van 173 woningen in deelgebied 3, op dit moment zijn dat 163 woningen. Bij de uitwerking van de definitieve bouwplannen kunnen dat er 10 meer of minder worden.

Een dubbele rij rug-aan-rug woningen, zoals was voorgesteld in 'optie 4', leek passend bij lagere bebouwing tussen de Hovystraat en Klaas Katerstraat. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat deze optie niet haalbaar is. Er blijft te weinig ruimte over voor (voor)tuinen en parkeerplaatsen. Daarom is er gekozen voor één rij eengezinswoningen.

Ruimte in nieuwbouwwoningen

Huurders vinden het belangrijk dat de nieuwbouwwoningen voldoende groot en makkelijk in te delen zijn. Dit is de belangrijkste reden om niet alle woningen smaller te maken, zoals was voorgesteld in 'optie 4'. Alle woningen moeten levensloopbestendig zijn en de appartementen rollatorgeschikt. In het huidige plan wordt aan deze eisen voldaan.

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. Veeinvesters 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, zijn dat er ruim voldoende voor alle huurders die graag willen terugkeren. 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 67 parkeerplaatsen voor 95 woningen. Volgens de gemeentelijke parkeernorm moeten dat er twee keer zoveel zijn. Het stedenbouwkundig plan telt 217 parkeerplaatsen en voldoet daarmee wél aan de norm. In de Klaas Katerstraat komen minder parkeerplaatsen. Bij de blokken 3A, 3B en 3C komen een groot aantal parkeerplaatsen achter de woningen. Alleen bij blok 3B wordt dit een afgesloten parkeerterrein voor bewoners. Een openbaar terrein zou hier zorgen voor te veel 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 Savornin 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. In 'optie 4' was voorgesteld om deze ruimte te gebruiken om extra appartementen te bouwen, maar dit zou leiden tot een lange muur van bebouwing. Hiervoor is dus niet gekozen.

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. 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.