

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 verkeersdrukke? 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?

Netwerkkongestie 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.