

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 keuzes 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 keuzes 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 parkeerplaatsen tussen het

appartementengebouw en de eengezinswoningen aan De Savornin Lohmanstraat wordt inkijk 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 inkijk 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 Hovystraat 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 Hovystraat 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 Veendam). 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.

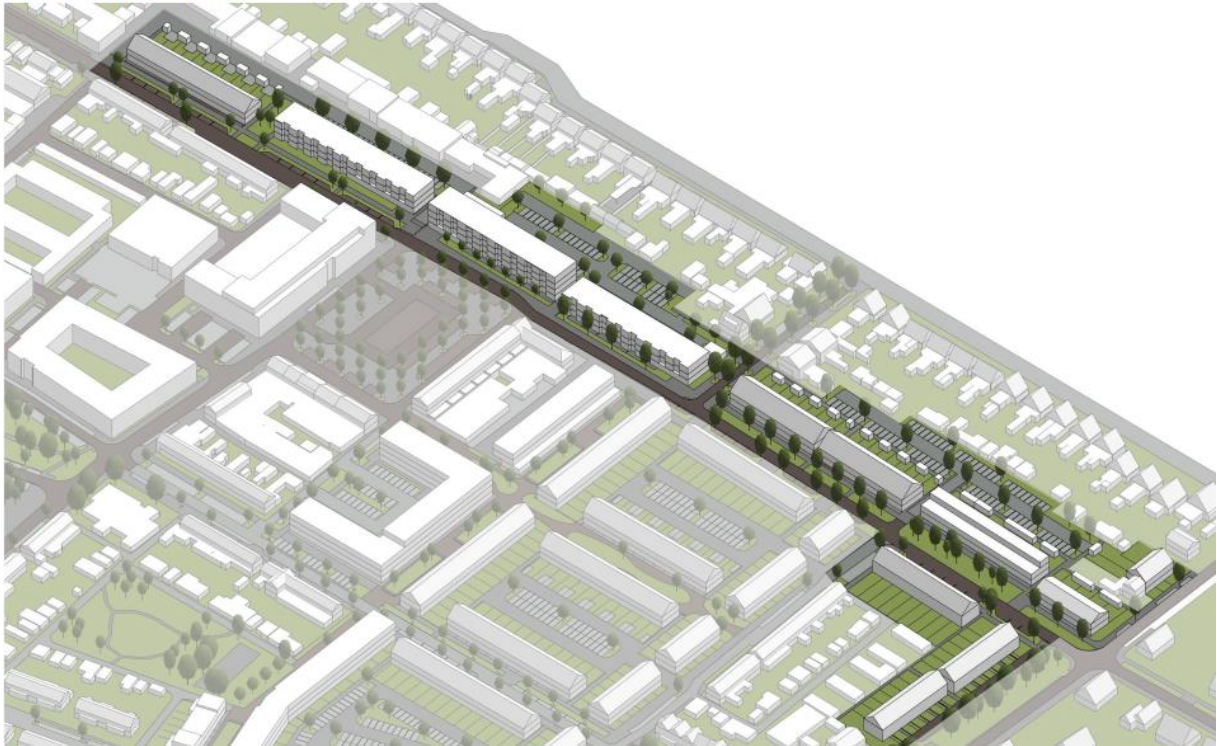
Afbeelding 2

Noordzijde Bruïneplein met bestaand appartementengebouw (Aldi/Jumbo)



Tekening 3

Overzicht vogelvlucht



Tekening 4

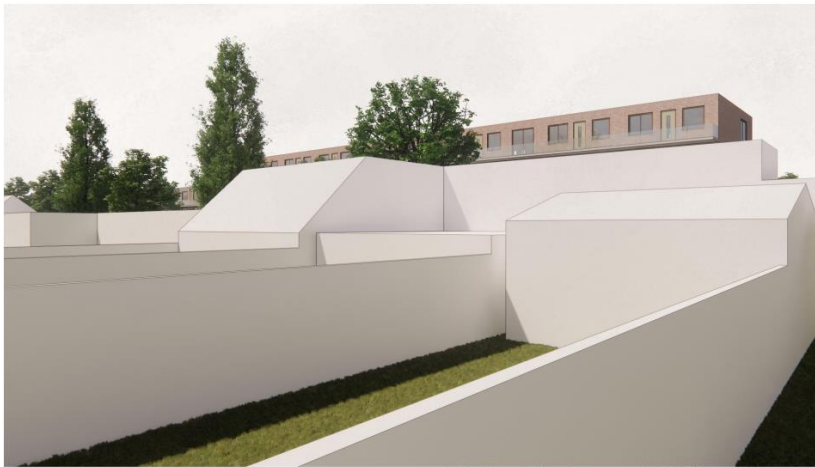
Vanaf tuin De Savornin Lohmanstraat 52 richting 3A



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

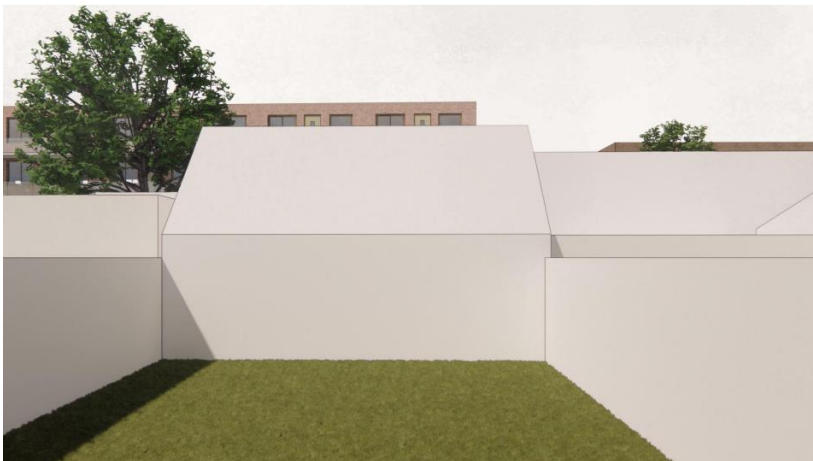
Vanaf tuin De Savornin Lohmanstraat 72 richting 3B



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 \(fransegatvernieuwt.nl\)](https://fransegatvernieuwt.nl)