

Gebiedsvisie

Franse Gat



Veenendaal maakt
plaats voor jou



1. Inleiding en aanleiding

1.1 Inleiding

In de afgelopen jaren zijn door alle betrokken partijen voorbereidingen getroffen voor een gecombineerde wijkaanpak door sociale en leefbaarheidsmaatregelen en onderhoud, renovatie en verduurzaming van de woningen (met name voor het bezit van Patrimonium woonservice, ca. 1.100 woningen). Bouwkundig en technisch onderzoek door Patrimonium uit 2019 heeft inmiddels uitgewezen dat geen andere duurzame oplossing mogelijk is dan herstructurering – een combinatie van renovatie en sloop-/niewbouw.

Herstructurering biedt de kans om het stedenbouwkundige raamwerk van het Franse Gat te verbeteren op het gebied van openbare ruimte, mobiliteit en veiligheid, klimaatadaptatie en duurzame energie. Binnen dit nieuwe raamwerk zullen bestaand én nieuw, gedifferentieerder woonprogramma, samen met welzijn, zorg en andere voorzieningen, de invulling zijn.



Het Franse Gat volgens CBS Wijk- en buurtindeling 2012: buurt 033, Wijk 03 (Zuidwest)



Afbakening van het Franse Gat



1.2 Aanleiding voor gebiedsvisie

Omdat ook herstructurering van de openbare ruimte wenselijk is, wil Patrimonium samen optrekken met de gemeente, als beheerder van de openbare ruimte, en hebben de corporaties de wens geuit om samen met de gemeente deze gebiedsvisie voor het Franse Gat op te stellen. Een aantal min of meer gelijktijdige ontwikkelingen en besluiten vormen de uitgangspunten voor het gezamenlijk opstellen van deze gebiedsvisie: gemeente, woningcorporaties en andere betrokken stakeholders.

Prestatieafspraken (2020)

In de prestatieafspraken is dan ook vastgelegd dat voor 1 juli 2020 een concreet Plan van Aanpak voor het Franse Gat wordt vastgesteld, inclusief globaal tijdspad voor de ingrepen (eerst per fase en later per deelgebied – van grof naar fijn).

Urgentie ontwikkeling multifunctionele accommodatie/integraal kindcentrum

In de uitvoeringsagenda van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) 2015 – 2020 is voor 2022 herhuisvesting/vervangende nieuwbouw opgenomen voor twee scholen in het Franse Gat: 'Juul' (Juliana van Stolbergschool) en Patrimoniumschool 'Franse Gat'. Realisatie hiervan kan plaats vinden in een Integraal Kindcentrum.

Wijkanalyses gemeente Veenendaal 2016 en Buurtprofiel het Franse Gat 2016

In 2016 zijn in overleg met de bewoners, wijkanalyses en wijkambities voor alle wijken in Veenendaal opgesteld. Voor het 'Buurtprofiel het Franse Gat' (2016) is op basis hiervan onder meer een SWOT-analyse gemaakt (zie bijlage 1). Alhoewel deze analyse inmiddels een paar jaar oud is, geeft deze nog steeds een goed beeld van de sterke en zwakke punten van het Franse Gat en ook de kansen en bedreigingen voor de buurt. Als kans wordt hierin expliciet het opstellen van een gebiedsvisie genoemd: met (betrokken) bewoners en organisaties een visie maken voor de buurt (activering en participatie).

Veenendaal Energieneutraal in 2035

In 2035 woont heel Veenendaal energieneutraal. Dat is de ambitie van de gemeente, na een besluit van de gemeenteraad daarover op 30 maart 2017. Samen met inwoners en ondernemers wil de gemeente ervoor zorgen dat er in 2035 in Veenendaal net zoveel energie duurzaam wordt opgewekt als wordt gebruikt. Een gebiedsvisie is de plek bij uitstek waarin de daarvoor benodigde maatregelen in beeld gebracht kunnen worden. Daartoe is het Franse Gat aangewezen als verkenningsswijk "gasloos wonen".



Strategische visie Veenendaal 2040

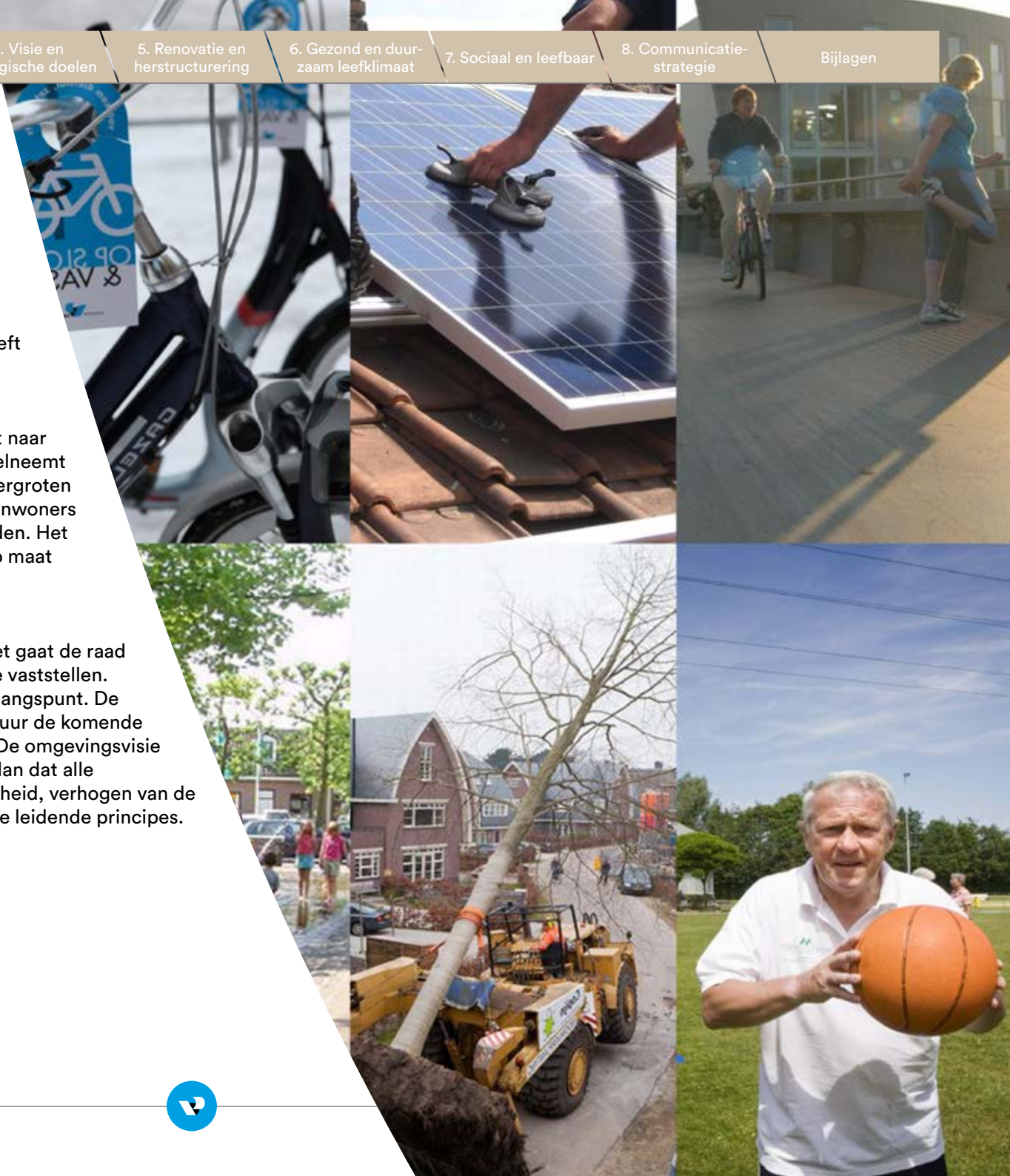
De raad heeft op 26 oktober 2017 de Strategische Visie Veenendaal 2040 vastgesteld. Daarmee stelde de raad een viertal kernambities vast, namelijk dat Veenendaal in 2040: een netwerksamenleving is, een excellent woonklimaat heeft, een hoogwaardig duurzaam bedrijfsleven met arbeids- en kennisintensieve bedrijven en een bruisend multifunctioneel centrum heeft en de transitie naar een duurzame gemeente heeft afgerond.

Beleidskader Sociaal Domein 2020-2023

Deze visie is door de raad in januari 2020 vastgesteld en streeft naar een gemeente waarin iedereen naar vermogen meedoet en deelneemt aan onze samenleving. De gemeente werkt daaraan door het vergroten van de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van de inwoners en daarop mogelijk aanvullend passende ondersteuning te bieden. Het beleidskader moet de basis leggen om ondersteuning meer op maat te leveren.

Omgevingsvisie Veenendaal

In het kader van de in 2021 van kracht wordende Omgevingswet gaat de raad naar verwachting in 2020 de omgevingsvisie voor de gemeente vaststellen. De strategische visie Veenendaal 2040 vormt daarvoor het uitgangspunt. De omgevingsvisie geeft in grote lijnen aan hoe het gemeentebestuur de komende jaren wil omgaan met de fysieke leefomgeving in Veenendaal. De omgevingsvisie op zijn beurt is weer de basis van het op te stellen omgevingsplan dat alle bestemmingsplannen vervangt. Het bevorderen van de gezondheid, verhogen van de veiligheid en vergroten van de duurzaamheid zijn daarbij de drie leidende principes.



1.3 Belangrijke opgaven

Naast de aanleidingen om een gebiedsvisie voor het Franse Gat te ontwikkelen, zijn er belangrijke opgaven waar we als samenleving voor staan. Veelal ingegeven door grote thema's die vaak ook landelijk of zelfs wereldwijd op de agenda staan.

Gezond, duurzaam leefklimaat

Klimaatverandering vraagt in toenemende mate om een andere kijk op de herontwikkeling van een wijk. De toe te kennen extra functies en de inrichting van de beschikbare ruimte, zowel boven- als ondergronds, dragen steeds meer bij aan de gevraagde maatschappelijke opgaven in het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Warmteopslag, berging en afvoer van grond- en regenwater, groenvoorzieningen, hittestress, bodemvruchtbaarheid en bodemkwaliteit zijn belangrijke factoren bij het ontwerp van een gezond en duurzaam leefklimaat en een veilige leefomgeving.

Sociaal en leefbaar

De wijk is van en voor de huidige bewoners. Dáár doen we het voor! Het beleid van de landelijke overheid is erop gericht mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Dat betekent dat hun woningen en de woonomgeving daarop ingericht moeten zijn. In vervolg op de succesvolle pilot 'Dementievriendelijke buurt', in 2016 in het Franse Gat, werkt de gemeente met al haar partners (Veens welzijn, Patrimonium woonservice, politie en heel veel professionele zorgpartijen) aan het dementievriendelijk maken van Veenendaal.

Daarnaast zijn de bestrijding van armoede en eenzaamheid en het bevorderen van de (sociale) veiligheid belangrijke aandachtspunten voor de gemeente en haar partners. Een nieuwe ontwikkeling is die van het wijkbedrijf, verhogen van de participatie van bewoners zodat met reguliere budgetten het maximale voor de wijk kan worden bereikt.

1.4 Leeswijzer

Na een profielschets en inventarisatie van de wijk en de opgaven waar we voor staan in hoofdstuk 3, definiëren we in hoofdstuk 4 de gebiedsvisie en strategische doelen, waarmee we tot een aanpak van de opgave komen. De visie is uitgewerkt in een raamwerk voor herstructurering met behoud van het karakter van de wijk (hoofdstuk 5), voorstellen voor maatregelen voor een gezond en duurzaam leefklimaat (hoofdstuk 6) en maatregelen voor een sociale en leefbare wijk (hoofdstuk 7). Hoofdstuk 8 beschrijft de communicatiestrategie, die nodig is om de voorgestelde aanpak te realiseren.



2. Samenvatting

Voor het Franse Gat zijn de afgelopen jaren voorbereidingen getroffen voor een gecombineerde wijkaanpak door sociale en leefbaarheidsmaatregelen en onderhoud, renovatie en verduurzaming van de woningen. Met name voor het bezit van Patrimonium woonservice, circa 1.100 woningen, is herstructurering – een combinatie van renovatie en sloop-/nieuwbouw – aan de orde, wat ook een kans biedt om het stedenbouwkundige raamwerk van het Franse Gat te verbeteren op het gebied van openbare ruimte, mobiliteit en veiligheid, klimaatadaptatie en duurzame energie. Gemeente, woningcorporaties en andere stakeholders trekken daarin samen op.

Na een profielschets en inventarisatie van de wijk, zijn de opgaven waar we voor staan, beschreven. Vanuit deze opgaven komen we tot de gebiedsvisie en strategische doelen. Resultierend in een raamwerk voor herstructurering met behoud van het karakter van de wijk, voorstellen voor maatregelen voor een gezond en duurzaam leefklimaat en maatregelen voor een sociale en leefbare wijk



Een aspect van de visie is ver meer (openbaar) groen en opvang hemelwater. Op de foto links een wadi en onder een strook openbaar groen (met bomen) en een minimale 'voortuin'.



Bij nieuwbouw en renovatie komen meerdere aspecten samen, bijvoorbeeld woningdifferentiatie en maatregelen op het gebied van (duurzame) energie, zoals isolatie en zonnepanelen



Communicatie over de plannen is belangrijk. Op de foto het 'wijkhuis'.



Een aspect van de herstructurering is het tegengaan van verromming in voor- en achtertuinen.

Profielschets, inventarisatie, opgaven

Het Franse Gat is een buurt in de wijk Zuidwest van de gemeente Veenendaal. De eerste planmatige opzet voor de buurt is getekend in 1923 in een uitbreidingsplan van de gemeente, maar pas na de Tweede Wereldoorlog is de buurt gebouwd. Door de snelle ontwikkeling van de textiel- en de sigarenindustrie kwamen veel arbeiders naar Veenendaal en dus waren er betaalbare huurwoningen nodig. Het Franse Gat moest een zelfvoorzienende wijk worden met eigen winkels, werkgelegenheid, zorg en welzijn en recreatie. In juni 1948 werd het uitbreidingsplan van Veenendaal-Zuid vastgesteld. Het ontwerp van S.J. van Embden, een nationaal en internationaal gewaardeerde stedenbouwer en architect, volgde het moderne, naoorlogse principe van de tuinstad. Begin jaren 50 ging de bouw van start.

Het Franse Gat wordt over het algemeen beschouwd als één van de weinige echt 'Veense' volksbuurten. Van alle buurten in Veenendaal heeft het Franse Gat de meeste inwoners: bijna 10% van de Veenendaalse bevolking woont in deze buurt. De mensen wonen hier relatief dicht op elkaar: de bevolkingsdichtheid is twee keer zo hoog als gemiddeld in Veenendaal. Inwoners van het Franse Gat hebben voor het merendeel een laag- of middeninkomen. 17,0% van de bijstandsuitkeringen in Veenendaal, 13,5% van de arbeidsongeschiktheidsuitkeringen en 12% van de werkloosheidsuitkeringen zijn voor bewoners van het Franse Gat. 8,9% van de inwoners leeft rond of onder het sociaal minimum, tegen 6,6% in heel Veenendaal. De bewoners maken relatief veel gebruik van zorg- en inkomensregelingen.

Er staan ongeveer 2.600 woningen in het Franse Gat. 64% daarvan is huurwoning en 36% is koopwoning. De woningen zijn gedateerd, verouderd en toe aan verbetering of vervanging: lage energielabels, gedateerde indeling, technische en functionele gebreken, veel reparaties, verrommeling van tuinen en het openbaar gebied. Daarnaast is er ook leefbaarheidsproblematiek en de opgave om iets te doen aan sociale veiligheid, langer zelfstandig wonen, armoede- en werkloosheidsbestrijding etc. Het Franse Gat kent al wel een buurtnetwerk waarin onderwijs, gemeente, corporaties, zorgpartners, welzijn en wijkteam samenwerken op thema's als sociale veiligheid, dementie en brede inloop.

Visie en strategische doelen

Onze visie voor het Franse Gat luidt:

“Een wijk aan de slag. We werken aan een toekomstbestendige wijk, waar het prettig, wonen, werken en samenleven is. Toekomstgericht, maar met behoud van eigen identiteit en karakter. We doen dat samen met de bewoners en alle bedrijven en organisaties uit de wijk.”

Om dit te bereiken, zijn er 5 strategische doelen geformuleerd:

1. We realiseren een krachtige inclusieve samenleving, waarin iedereen meedoet: iedereen is aan het werk, in opleiding of maatschappelijk betrokken.
2. We werken aan een aardgasloze wijk in 2050.
3. We realiseren een klimaatadaptieve wijk, voorbereid op verdere klimaatveranderingen.
4. We realiseren een wijk met een gezond leefklimaat en een veilige, gezondheidsbevorderende leefomgeving.
5. We realiseren een wijk met een gedifferentieerder woningaanbod voor alle doelgroepen, met comfortabele en levensloopbestendige woningen.

Concrete realisatie door maatregelen en ingrepen op de volgende gebieden: Herstructurering met behoud van karakter, gezond en duurzaam leefklimaat, sociaal en leefbaar. We doen dat voor de huidige bewoners: bestaande sociale structuren zijn belangrijk, we willen deze in stand houden.



Raamwerk voor herstructurering met behoud van karakter

Door herstructurering kunnen we in de wijk een gedifferentieerder woningaanbod bieden voor alle doelgroepen, met comfortabele en levensloopbestendige woningen. Een aanzienlijk deel van de woningen wordt door nieuwbouw vervangen (herstructurering). Door het zorgvuldig beschrijven van het karakter, de kwaliteiten en de problemen, wordt voorkomen dat het karakter van het Franse Gat verloren gaat.

We zien vier mogelijkheden om het stedenbouwkundige raamwerk aan te passen.

- Openbare ruimte. Hieronder valt groen, klimaatadaptatie en levensloopbestendigheid. Met een aantrekkelijke openbare ruimte om te verblijven, spelen en ontmoeten, zijn meer ‘ogen’ op de straat gericht (wat bevorderlijk is voor de sociale veiligheid in de wijk). Aanwezig en nieuw groen wordt beter ingericht als gebruiksgroen voor wandelen, fietsen, spelen en sporten.
- Mobiliteit en verkeersveiligheid. Aanpassingen aan het raamwerk maken het mogelijk een meer gedifferentieerde verkeersstructuur te realiseren met 30 km/h zones, verblijfsgebieden, andere parkeeroplossingen en fietsroutes. Daarbij krijgen voetgangers en fietsers nadrukkelijk voorrang en worden doorgaande routes voor autoverkeer door de wijk beperkt.
- Woonprogramma. Herstructurering maakt het mogelijk opnieuw over verkavelingsstructuur, bouwhoogtes en rooilijnen na te denken, voor een compactere buurt met meer woningdifferentiatie. Het aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk. Daarnaast worden door verdichting extra nieuwe woningen in het middeldure en hogere marktsegment gerealiseerd (waardoor de verhouding huur/koopwoningen in de wijk verandert) en streven we daarbij naar het toevoegen van nieuwe woningtypen en voldoende woningtypen voor senioren.
- Bedrijvigheid en voorzieningen. Herstructurering raakt ook aan arbeidsparticipatie en armoedebestrijding waar het gaat om het positioneren van (kleine) bedrijfsruimtes in de buurt. Bestaande, kleinschalige bedrijfsruimten moeten beter verbonden worden met de belangrijkste openbare ruimte in de wijk. Nieuwe voorzieningen worden verspreid over de deelgebieden, maar gekoppeld door de belangrijkste langzaam verkeersroute door de wijk, het ‘rondje door het Franse Gat.’ (Zie kaart.) Dit draagt bij aan verbetering van de sociale veiligheid: door het combineren van functies in de verschillende gebieden zijn er meer ‘ogen’ in de wijk.



Maatregelen voor een gezond en duurzaam leefklimaat

Energietransitie:

Om de wensen “aardgasloze wijk in 2050” en “een CO2-neutrale energievoorziening in 2050” zo veel mogelijk kunnen bereiken, wordt een energietransitieprogramma opgesteld met acties die ervoor moeten zorgen dat de wijk aardgasvrij en CO2-neutraal wordt. Centraal in het programma staan het bieden van handelingsperspectief aan de bewoners en een gedragen aanpak van gemeente, Patrimonium, de Veenendaalse Woningstichting, Stedin en de provincie.

Klimaatadaptatie:

Bij alle nieuwe ontwikkelingen die in opdracht van Patrimonium, Waterschap en/of gemeente plaats vinden wordt onderzocht en serieus overwogen of de volgende klimaatadaptatieve maatregelen technisch (en financieel) mogelijk en haalbaar zijn en worden de beschikbare middelen maximaal benut:

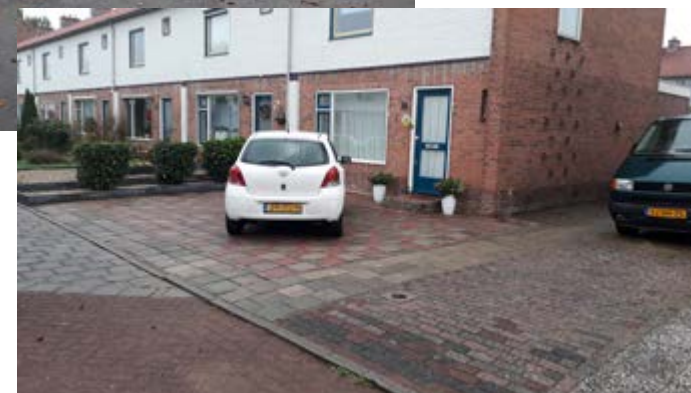
- Vasthouden van regenwater daar waar het valt;
- Afkoppelen van regenwater van het vuilwaterriool;
- Versterken van bestaand groen (beplanting, plantsoen, bermen, bomen);
- Ontstenen en vergroenen (verwijderen bestrating en vervangen door groen);
- Maatregelen ter voorkoming van hittestress (vergroenen, bouwfysische maatregelen): vergroenen: meer beplanting, bomen etc. in de openbare ruimte, maar ook beplanting op en aan gebouwen, zoals aan gevels en op daken;
- Verbeteren van het leefklimaat.

Bodemsanering:

Indien sprake is van herinrichting, dienen de aanwezige bodemverontreinigingen te worden aangepakt. De aanwezige verontreinigingen dienen volledig te worden gesaneerd of het beschermingsniveau dient te worden aangepast aan de geldende eisen. Met de voorbereiding van de herinrichting dient in het kader van de Wet Bodembescherming voor de ontwikkelingslocaties ter plaatse van de voormalige stortplaats een (deel-)saneringsplan te worden uitgewerkt. In het kader van een saneringsonderzoek zijn een aantal scenario's opgesteld en doorgerekend. Een definitieve scenariokeuze wordt gemaakt in combinatie met de beslissing over renovatie of sloop-/nieuwbouw van de woningen.



De hoeveelheid verharding is in de loop der jaren toegenomen in het Franse Gat. In de openbare ruimte als in de voor- en achtertuinen



Maatregelen voor een sociale en leefbare wijk.

IKC: We realiseren een Integraal Kind Centrum (IKC) met scholen en kinderopvang. Centraal in de wijk realiseren we sport-, zorg- en welzijnsfuncties.

Langer zelfstandig wonen: bij de aanpassing en ontwikkeling van woningen, voorzieningen en openbaar gebied wordt rekening gehouden met toegankelijkheid en levensloopbestendigheid.

Zorg & Welzijn: vanuit het buurtnetwerk inventariseren we, samen met bewoners, prioriteren voor het wijkplan - de behoeftes voor spelen, bewegen en ontmoeten in de buitenruimte voor jongeren en ouderen en voor toegankelijkheid in de wijk.

Arbeidsparticipatie: onderzocht wordt op welke wijze we participatie wijkgericht in kunnen zetten en daarbij ook gebruik kunnen maken van de bedrijvigheid en detailhandel in de wijk. Met als idee om vanuit Social Return on Investment (SROI), sociale activering en begeleiding naar werk een wijkbedrijf te organiseren, met lokale dienstenteams voor klussen in huis en tuin, boodschappen, opvang, facilitaire dienstverlening van het wijkcentrum en onderhoud van de openbare ruimte.

Armoedebestrijding: samenwerking vergroten tussen de organisaties die een taak hebben in de armoedebestrijding. Op korte termijn starten met voorlichting over schuldhulpverlening en het voorkomen van schulden. Het intensiveren van contacten met organisaties (schuldeisers) om eerder inwoners in het Franse Gat te bereiken voordat schulden problematisch worden is een aandachtspunt.

Ten slotte

In een notendop zijn dit de belangrijkste onderwerpen die een rol spelen bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie voor het Franse Gat. Het mag duidelijk zijn dat er volop aanleiding is om in de buurt aan de slag te gaan. En dat doen we dan ook. Gemeente, woningcorporaties, bewonerscommissies, scholen, instellingen, ondernemers, inwoners, noem maar op. Gezamenlijk met alle bewoners en gebruikers van het Franse Gat gaan we de buurt een stevige nieuwe impuls geven.



3. Profielschets en inventarisatie

3.1 Ontstaan en ontwikkeling

Oorsprong

Op een topografische kaart van de kadastrale atlas uit 1832 worden vier percelen aangeduid als 'Fransche Gat'. Ze waren eigendom van een plaatselijke olieslager (Anthonie van der Poel) en lagen ten hoogte van de huidige Jan Steenlaan. Over de oorsprong van de naam 'Fransche Gat' zijn twee theorieën. Door de ontginning van veengebieden ten behoeve van de turfwinning zou dit gebied lager hebben gelegen dan andere delen van Veenendaal. Omdat de eigenaar Frans heette, zou het gebied het 'Gat van Fransch' genoemd zijn. Een andere verklaring gaat terug naar de 18e eeuw toen een Franse legerafdeling hier enige tijd gelegerd zou zijn geweest.

Ontwerp

De eerste planmatige opzet voor het Franse Gat is getekend in 1923. Door de snelle ontwikkeling van de textiel- en de sigarenindustrie kwamen veel arbeiders naar Veenendaal en waren er betaalbare huurwoningen nodig. Na de Tweede Wereldoorlog was Veenendaal een gemeente met stedelijke potentie maar met een gehavende dorps woningvoorraad. De gemeente wilde snel onbewoonbaar verklaarde woningen slopen en nieuw bouwen voor de snelgroeiende bevolking. Het Franse Gat moest een zelfvoorzienende wijk worden met winkels, werkgelegenheid, zorg en welzijn en recreatie. In juni 1948 werd het uitbreidingsplan van Veenendaal-Zuid vastgesteld. Het ontwerp van S.J. van Embden, een nationaal en internationaal gewaardeerde stedenbouwer en architect, volgde het moderne, naoorlogse principe van de tuinstad. Begin jaren 50 ging de bouw van start.

Huidige situatie

Tegenwoordig is het overheersende beeld in het Franse Gat dat van rode bakstenen en dakpannen. Toen de wijk gebouwd werd, waren bouwmaterialen schaars en niet zo gevarieerd als nu. Nieuwbouw rondom de Binnenronde rond 2010 heeft de wijk een impuls gegeven.



3.2 Stedenbouwkundige opzet en bebouwing

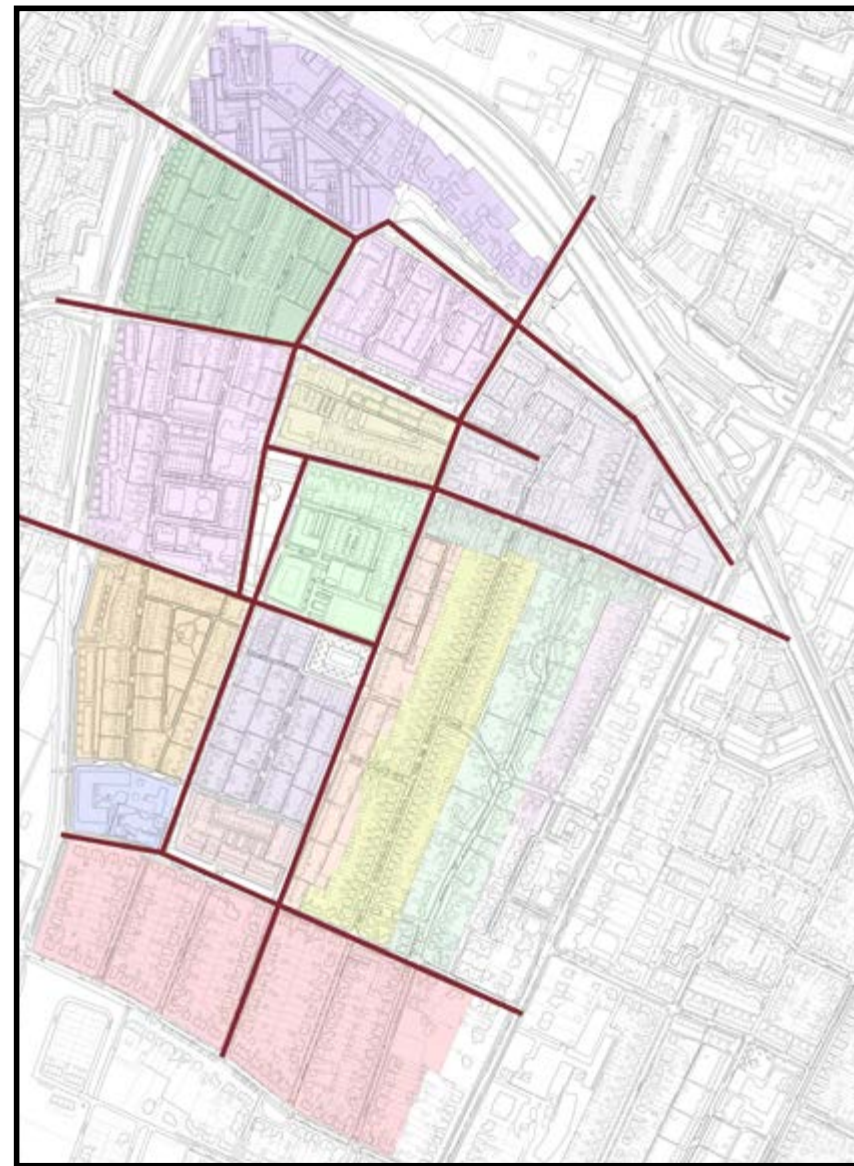
De stedenbouwkundige opzet van het Franse Gat heeft een noord-zuid gerichte verkavelingsstructuur, vrijwel gelijk aan de oorspronkelijke percelen. De langgerekte straten bestaan uit stroken eengezinswoningen van twee lagen met een zadeldak. De achtertuinen zijn tot wel 30 meter diep, bedoeld als moestuin en/of om kippen of een varken te houden.

De hoofdstructuur van het Franse Gat wordt gevormd door straten die parallel liggen aan de Kerkewijk en Rondweg-West en door enkele oost-west georiënteerde dwarsverbindingen: de Jan Steenlaan, Patrimoniumlaan, Bruïnestraat en Dr. de Visserstraat. Binnen die rechtlijnige structuur zijn er enkele open ruimten die zich door hun vorm onderscheiden: het vierkante Bruïneplein, het langgerekte groen aan de Dr. Colijnstraat, de plantsoenen midden in de Jan Steenlaan, het verscholen groen aan de Karel Fabritiusstraat en het groen langs Rembrandtlaan en -park.

Daarnaast zijn er nog enkele besloten gebieden die ‘schuil’ gaan binnen de noord-zuid gerichte verkaveling:

- Het binnenterrein tussen Mr. Heemskerkstraat en Dr. Colijnstraat. Voorheen stond hier een peuterschool, nu is het een groen speelterrein en staan er garages.
- Een groen speelterrein aan de Bartholomeus van der Helststraat.
- Het gebied Binnenronde. Sinds de herontwikkeling staan er woningen (2012) en een basisschool met een gymzaal (2010).
- Werk- en bedrijfsunits in een parallelle ‘achterstraat’, de Hovystraat.

Het oostelijke deel -Da Costastraat en Da Costaplein, Talmaplein, Dr. Kuiperstraat, Keucheniusstraat en Groen van Prinstererstraat — is het oudst. In dit deel domineren huizen van één bouwlaag met een kap, soms parallel aan de straat, soms in een meanderende opstelling. Veel woningen in dit deel zijn gemeentelijk monument.



De structuur van het Franse Gat wordt bepaald door enkele lange licht gebogen noord-zuid gerichte straten en enkele oost-west straten. Daar binnen liggen ‘buurten’ met overwegend noord-zuid straten en rijen woningen.

Het beeld van het Franse Gat wordt met name bepaald door de grondgebonden woningen in twee bouwlagen, gerealiseerd tussen 1952 en 1962. Deze woningen bestaan uit rijen van vier, zes en maximaal acht woningen onder een zadeldak. Uitzondering hierop is het gebied rond de Jan Steenlaan, bebouwing aan het Bruineplein en de noordelijke en westelijke bebouwingsranden. Daar staan gebouwen met drie en vier bouwlagen: portiek-etagewoningen en enkele drive-in woningen aan de Rembrandtlaan. De uniforme detaillering en materialisatie van de rijen woningen (baksteengevels, houten kozijnen en pannen zadeldaken) zorgen samen met de vrijwel uniforme straatbreedtes voor een evenwichtig straatbeeld.

Een kenmerk van de stedenbouw en architectuur na de Tweede Wereldoorlog is het zogeheten 'open bouwblok'. Dit kwam in plaats van aaneengesloten woningen in een rechthoek met gesloten hoekbebouwing. Het open bouwblok bestaat in het Franse Gat uit rijen woningen die parallel aan de noord-zuid gelegen straat staan en eindigen met een kopgevel bij de dwarsstraten. Op de koppen van de open bouwblokken is de beeldkwaliteit in de loop der jaren achteruitgegaan. In plaats van een open hek of opgaande haag staan er nu rommelige erfafscheidingen, schuurtjes en garages die de achtertuin afschermen van de dwarsstraat. Verrommeling van het straatbeeld speelt ook aan de voorzijde. Kenmerkend voor de grondgebonden woningen is een voortuin. Waar deze ooit bestond uit groene planten, bloemen en een haag, zijn plaatselijk voortuinen nu verhard met tegels, grind en dergelijke, of in gebruik als parkeerplaats.



De WC. Beeremastraat is een van de smalste straten in het Franse Gat. Vroeger waren er aan weerszijden trottoirs. Tegenwoordig is veel ruimte voor de rijdende en stilstaande auto's en niet voor de voetgangers. Veel bewoners zetten hun auto in de diepe achtertuin.



In plaats van uniforme erfafscheidingen (hagen) en voortuinen, is er nu veel verharding in voortuinen. De voortuin is veelal verhard: onderhoudsvriendelijk en een prive-parkeerplaats voor het huis. Verharde voortuinen dragen bij aan slechte afwatering bij hevige regen en bij hogere, lokale temperaturen (hittestress) op warme dagen.



3.3 Cultuurhistorisch belang van het Franse Gat

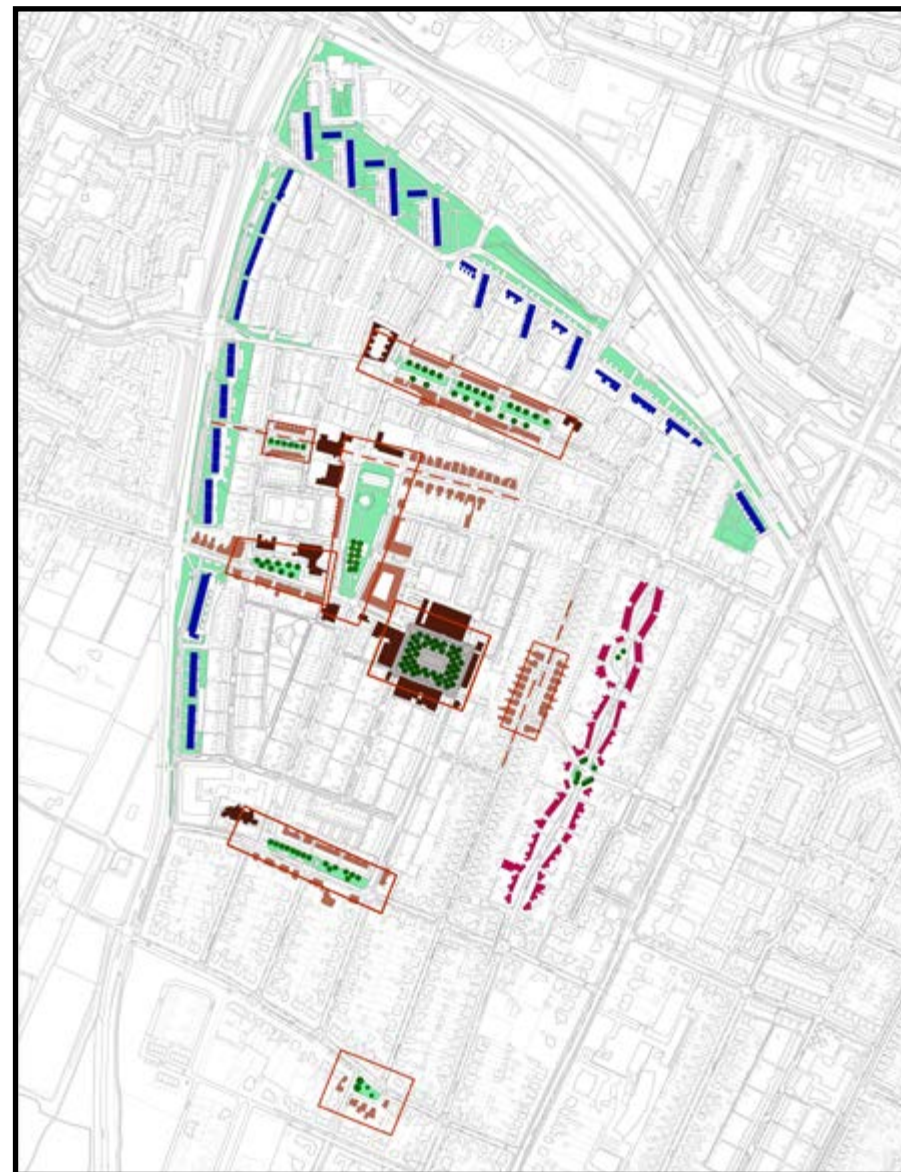
Deze beschrijving is deels gebaseerd op Rapport WMMN Franse Gat Veenendaal 20070708

Het Franse Gat staat in een aantal opzichten model voor een vroeg naoorlogse wijk, gerealiseerd tussen 1945 en 1960: de wederopbouw. De volgende kenmerken, die hierna uitgebreider worden beschreven, zijn van toepassing op het Franse Gat:

- Herhaling van eenheden, rationalisering van de bouw
- Stedenbouwkundig overgangsmodel van gesloten naar open bouwblok
- Afwisseling tussen hoog- en laagbouw
- Bescheiden omvang van de wijk
- Veel groen
- Sobere architectuur
- Samenhang tussen groen, stedenbouw en architectuur

Ensemblewaarde

De wijk bezit een grote ensemblewaarde: samenhang tussen verkaveling, groen, straten en plaats van de gebouwen. Het stratenpatroon komt nog grotendeels overeen met het oorspronkelijke plan. De bebouwing is grotendeels oorspronkelijk en gelijktijdig binnen hetzelfde stedenbouwkundig concept tot stand gekomen op basis van de Voorschriften bij het Uitbreidingsplan uit 1943. De bouwblokken zijn op elkaar afgestemd, hebben overeenkomstig siermetselwerk op verschillende plekken in de wijk en zijn grotendeels opgetrokken in uniforme materialen: bakstenen gevels in overwegend dezelfde kleur, met pannen gedekte zadeldaken en houten kozijnen. Veelal gaat het om de stedenbouwkundige samenhang in plaats van de architectonische kwaliteit van de woningen.



De Jan Steenlaan is een van de stedenbouwkundige ensembles waar groen, voorzieningen en woningen samen komen. De jonge aanplant (bomen, struiken etc) is in de loop der jaren volwassen geworden.



Architectuurhistorische waarde

De architectuur is door de tijd waarin de wijk tot stand kwam weliswaar sober, maar de bouwblokken zijn zorgvuldig vorm gegeven, waardoor de wijk een beperkte architectuurhistorische waarde bezit. De architectuur is overigens mede ingegeven door de schaarste aan bouwmaterialen. De architectonische waarde zit vooral in de samenhang tussen de gebouwen: de wijk is een stedenbouwkundige eenheid met enkele bijzondere plekken. Dat is terug te zien in de ligging van groen, gebouwen en functies. Zie de kaart met architectonische ensembles op de vorige pagina en in de (subtile) verschillen tussen de woningen. Er is een samenhang in beeld tussen de woningen: een (architectonische) kwaliteit bereikt met schaarse middelen. Daar waar de woningen op het eerste gezicht hetzelfde lijken, blijken de woningen per buurt verschillend.

Kenmerken van het Franse Gat:

- Bij de realisering van de naoorlogse woningen en wijk lagen de nadruk op snel en goedkoop bouwen. Dit werd bereikt door standaardisatie en systematisering van de bouw en door herhaling van eenheden, zoals zichtbaar in de straten tussen Jan Goyenstraat en de Paulus Potterstraat.
- De stedenbouwkundige opzet van het Franse Gat, waarbij niet meer gekozen is voor volledig gesloten bouwlokken maar voor meer openheid, is kenmerkend voor de vroeg naoorlogs wijk.
- De vroege naoorlogse wijken, zoals Het Franse Gat, waren nog bescheiden van omvang ten opzichte van latere uitbreidingswijken.
- De afwisseling tussen hoog- en laagbouw is een kenmerkend en beeldbepalend fenomeen. De hoge bebouwing staat op bijzondere plekken in de wijk en langs de randen: zij kaderen het gebied af.
- Het stratenpatroon van het Franse Gat is regelmatig. De woningen, overwegend laagbouw, zijn steeds in een rechthoekig blok gegroepeerd, met een groot open binnenterrein of diepe achtertuinen.
- De langere straten zijn gebogen, wat de wijk een vriendelijke uitstraling geeft.
- Behalve woningen is er ook voorzien in andere faciliteiten zoals scholen, winkels, kerken en bedrijven.



Er is een grotere verscheidenheid aan woningen aanwezig, dan wellicht op het eerste gezicht verwacht wordt.



Een kenmerk is de combinatie van gestapelde bouw en grondgebonden woningen.

- De architectuur is, zoals gebruikelijk in de wederopbouw-periode sober maar zorgvuldig uitgevoerd. De bouwblokken zijn ingetogen, ondergeschikt aan de stedenbouwkundige opzet, en ontleen hun kwaliteit aan de samenhang in de wijk, tussen de gebouwen, het groen en de openbare ruimte. Zo is bijvoorbeeld door de hele wijk bijna overal dezelfde kleur baksteen gebruikt, zijn de zadeldaken overal met dezelfde kleur pannen gedekt en zijn de kozijnen overwegend van hout. Dit geeft de wijk een uniforme uitstraling.
- Die uniforme uitstraling werd destijds verstrekt door de oorspronkelijke uniformiteit in de voortuintjes. Deze waren allemaal omzoomd met ligusterhaagjes. Onder de paragraaf Bijzondere Bepalingen is beschreven dat “de bij een woning behorende grond met worden afgescheiden door een levende haag [...] met een maximum hoogte van 1.20 meter aan de wegzijde en 1.80 meter voor de overige erfafscheidingen.” Dit beeld is niet meer aanwezig.
- Op een subtiele manier is aandacht besteed aan de architectuur, met zogenaamde “misbaksels” en op andere gevels hetzelfde patroon, met terugliggende stenen.
- Aan het elektriciteitshuisje aan de Jan Steenlaan is meer zorg besteed dan aan menig trafohuisje tegenwoordig.
- De Voorschriften van het Uitbreidingsplan uit 1943 zijn zeer gedetailleerd. Er is precies beschreven op welke plekken erkers zijn toegestaan en wat de maximum toegestane omvang is. Zo is ook de plaatsing van achteruitbouwen en bijgebouwen nauwkeurig vastgelegd. Het vrijhouden van berm, groenstrook en plantsoenen, plaats en omvang van dakvensters is eveneens vastgelegd.
- Het Franse Gat is als een van de weinige naoorlogse wijken gezegend met een tastbare herinnering aan de historie, namelijk een bomenlaantje van boerderij De Geer. Dit is bewust in het stedenbouwkundig ontwerp betrokken.

De gestapelde bouw kent ook een diversiteit aan architectuur. Bij de eerste bakstenen woningen werden zogeheten 'misbaksels' verwerkt in de gevels.



Op de foto hiernaast de (forse) bomen van het historische laantje van boerderij De Geer. Ze staan in het plantsoen tussen Ostadelaan en Colijnstraat. Een deel van het plantsoen is bestemd voor uitlaten van honden.



De wijk en woningen in 2020

- Anno 2020 is er enerzijds veel veranderd in het beeld van wijk en woningen, anderzijds zijn onderdelen van de wijk en de woningen nog gaaf bewaard. In het straatbeeld is meestal de architectuur slechts beperkt aangetast. Er zijn in het algemeen geen rijen deuren vervangen of reeksen dakkapellen geplaatst. Aan de achterzijden daarentegen zijn er veel aan- en bijgebouwen gerealiseerd. De (smalle) achterpaden zijn soms in gebruik om met de auto tot in de achtertuin te komen.
- Het beeld en de structuur van het Franse Gat zijn behouden gebleven en de bouwblokken en woningen zijn overwegend origineel. De architectuur is kwetsbaar en daardoor sterk afhankelijk van de kwaliteit van het groen en de openbare ruimte. Aan de voor- en achterzijden is veel verharding bijgekomen en er is sprake van verrommeling met schuttingen, aan- en uitbouwen. De inrichting van de straten en het groen, zowel op de binnenterreinen als in de voortuintjes, is vrijwel overal gewijzigd. Het straatprofiel is in grote delen van de wijk ingrijpend gewijzigd. Er zijn veel meer parkeerplekken aanwezig dan voorzien bij de aanleg van de wijk. De toevoeging van parkeerplekken, maar bijvoorbeeld ook diverse plantenbakken versnipperen de openbare ruimte, waardoor de wijk haar transparantie verliest. De oorspronkelijke eenheid in de straten is verloren gegaan. De kleur van de huidige bestrating is hard waardoor de bouwblokken verfleetsen.
- Hadden oorspronkelijk de voortuintjes allemaal een ligusterhaagje, tegenwoordig richt iedereen zijn tuintje naar eigen inzichten in. Soms met zorg, soms met minder aandacht voor groen. De hoeveelheid verharding in de tuinen is sterk toegenomen. Veel voortuinen zijn verhard en waar mogelijk door bewoners zelf ingericht als privé-parkeerplek.
- De aanblik en inrichting van de grote binnenterreinen zijn in de loop der jaren veranderd. Aanvankelijk waren de terreinen open en hadden zij een openbaar karakter (kenmerkend voor de periode waarin de wijk tot stand kwam). Tegenwoordig zijn terreinen veelal in compartimenten dichtgezet en de overgang naar de privéterreinen is dichtgezet met schuttingen en bijgebouwen.
- Op de koppen van de open bouwblokken is de beeldkwaliteit in de loop der jaren achteruitgegaan. In plaats van een open hek of opgaande haag staan er nu rommelige erfafscheidingen, schuurtjes en garages die de achtertuin afschermen van de dwarsstraat.
- Momenteel is in Het Franse Gat geen oppervlaktewater. Wel is er wateroverlast bij hevige regenval en een hoge grondwaterstand met een constante afvoer van kwelwater.

Herstructurering maakt het mogelijk om bouwveloppen en straten opnieuw vorm te geven binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur. En daarbij thema's als woningdifferentiatie, klimaatadaptatie, duurzaamheid en duurzame energie te betrekken. We streven bijvoorbeeld naar het toevoegen van nieuwe woningtypen en voldoende woningtypen voor senioren.



De open bouwblokken zorgen ervoor dat er zijtuinen grenzen aan straten en zijgevels van woningen. Met name de erfafscheidingen van de zijtuinen zijn divers. De achterpaden zijn in gebruik voor auto's, aanhangers etc. Zij worden begeleid door een bonte verzameling van schuurtjes en schuttingen. Dit levert een verrommeld beeld op.

3.4 Openbare ruimte

Groen

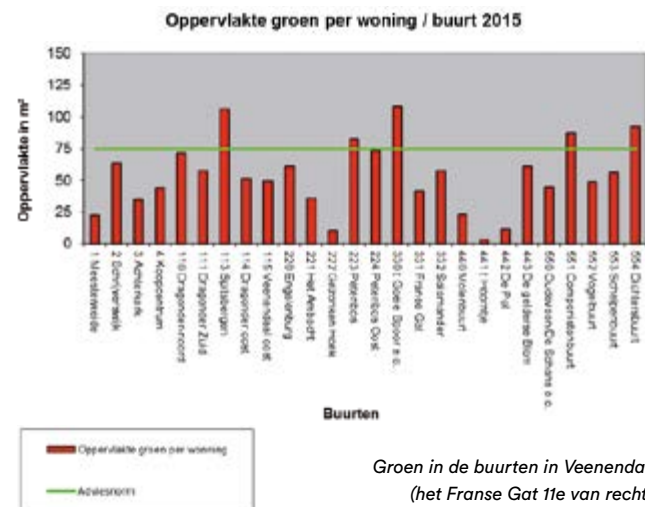
Het Franse Gat wordt als 'stenig' ervaren. Er is weliswaar divers groen (beplanting, bomen, plantsoenen), maar dit drukt geen stempel op de wijk. De grote achtertuinen en vele voortuinen geven bewoners de mogelijkheid om het aandeel groen in de buurt te vergroten, maar hiervan wordt weinig gebruik gemaakt. Groen zien we vooral in de woonstraten: veelal bloembakken om asverspruingen te benadrukken. Ook is er groen op de binnenterreinen, bijvoorbeeld achter de Dr. Colijnstraat en achter de flats aan de Thorbeckesingel en Westersingel. Bovendien zijn er drie plantsoenen van formaat: aan de Gabriel Metsulaan, aan de Dr. Colijnstraat en aan de Dr. De Visserstraat. Aan het Dr. Slotemaker de Bruïneplein staan grote platanen. Het groen aan de Karel Fabritiusstraat is een speelplek voor de oudere jeugd.

Knelpunten

- Fysieke kwaliteit van de buurt scoort iets lager dan het gemiddelde van heel Veenendaal. Bepalend hiervoor zijn de kwaliteit van de eigen woning en die van woningen in de buurt, de woonomgeving en het aanbod van groen- en speelvoorzieningen.

Opgaven

- Behoud van markante stedenbouwkundig en architectonisch karakter van de buurt het Franse Gat. Ambitie is de kenmerken van de verschillende gebieden te versterken en te werken aan het onderscheid tussen gebieden.
- Meer groen (-beleving).



Groen in de buurten in Veenendaal
(het Franse Gat 11e van rechts)



Plantsoen tussen Colijnstraat en van Ostadelaan



'Verborgen' groen en spelen aan de Bartholomeus van der Helstraat

Verkeer

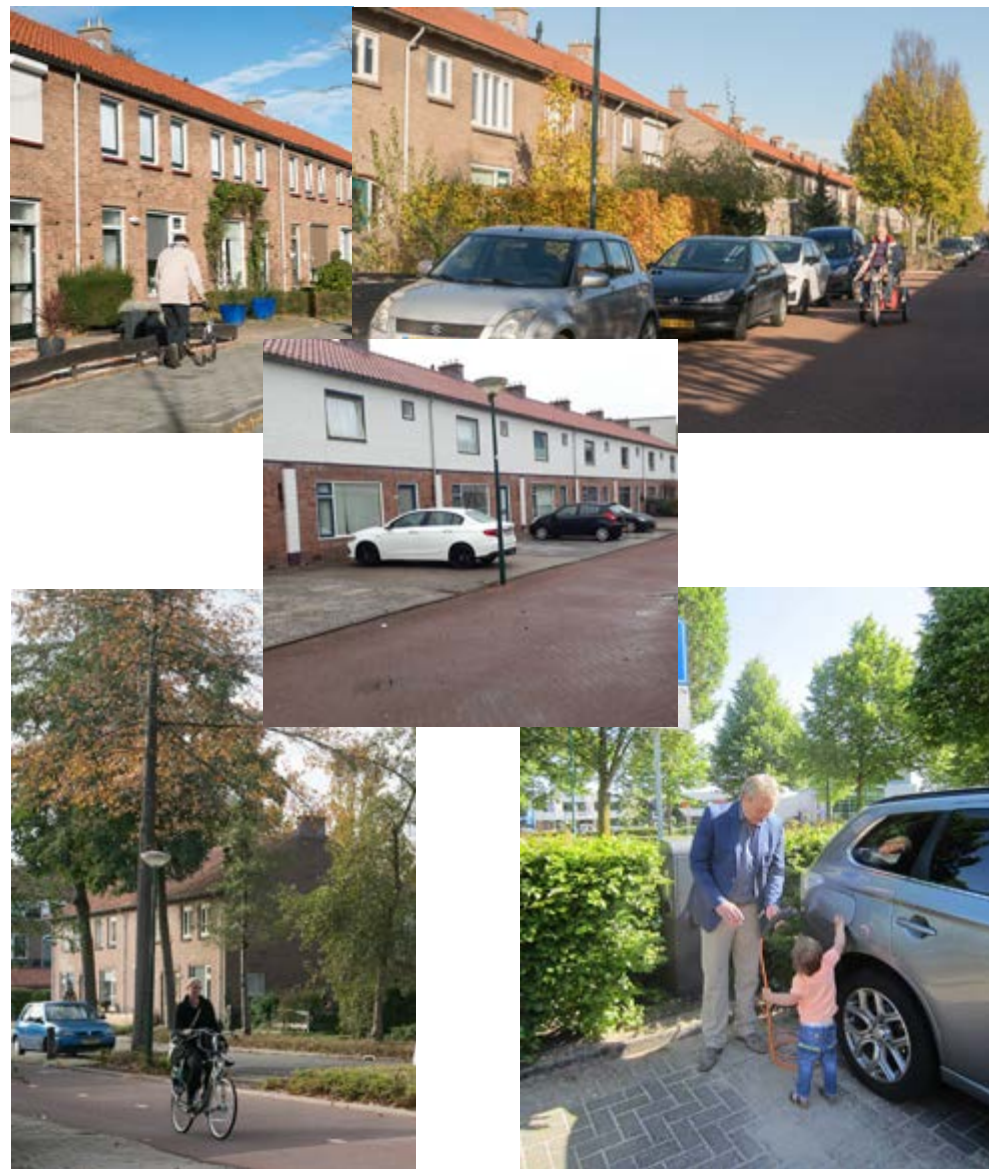
Veenendaal is centraal gelegen en goed bereikbaar met de auto door de ligging aan de A12. Het is voor inwoners en bezoekers van Veenendaal daardoor gemakkelijk kiezen voor de auto. Voor het centrum en bedrijventerreinen faciliteren we een goede bereikbaarheid voor autoverkeer van buiten Veenendaal, waarbij we het gebruik van openbaar vervoer en snelfietspaden als aantrekkelijk alternatief verder ontwikkelen.

Binnen Veenendaal zijn er nauwelijks routes langer dan 5 kilometer. Deze afstanden zijn prima te fietsen en te lopen. Veenendaal heeft een goede en veilige fietsinfrastructuur. Toch blijkt dat inwoners binnen Veenendaal nog relatief veel gebruik maken van de auto. We zetten dan ook in op het stimuleren van fietsen en wandelen binnen Veenendaal, ook in het kader van bewegen en gezondheid. We streven er naar de fiets prioriteit te geven boven de auto. Het wandel- en fietsnetwerk is in 2030 samenhangend, direct, veilig, comfortabel en aantrekkelijk. We hebben de ambitie (zie Omgevingsvisie) dat inwoners binnen Veenendaal in 2030 meer lopen en fietsen dan in 2020.

Voor reizen naar andere regio's en landsdelen zetten wij in op een hoogwaardig spoornetwerk, stations en optimale dienstregelingen. We gaan voor behoud van station Veenendaal-De Klomp als Intercitystation, zodat er een snelle treinverbinding is van Veenendaal naar Arnhem/Nijmegen en Utrecht/Amsterdam.

Bij autogebruik faciliteren we het gebruik van duurzame auto's, zoals elektrisch en waterstof. De parkeernormen zijn flexibeler, waardoor bij het indelen van de schaarse ruimte, maatwerk mogelijk is.

Een ongewenst neveneffect van mobiliteit is verkeersonveiligheid. We hanteren daarom het uitgangspunt Duurzaam veilig, waarbij we zoveel mogelijk voorkomen dat ongevallen ontstaan en dat ongevallen die gebeuren, zo min mogelijk schade veroorzaken. We hebben daarbij specifiek aandacht voor de manier waarop kinderen naar school gaan: jong geleerd is oud gedaan.



Huidige verkeersstructuur in het Franse Gat

Personenauto

Het Franse Gat is begrensd door de Rondweg-West, Bergweg, Kerkewijk en de spoorlijn Utrecht-Rhenen. In de huidige opbouw van de buurt zijn er veel wegen dermate ingericht dat vooral de auto centraal staat. Voor autoverkeer is het daarom mogelijk om door bijna elke straat in het Franse Gat te rijden. De vele doorgaande oost-west en noord-zuid verbindingen in de buurt maken dit mogelijk. De buurt is erg goed aangesloten op het hoofdwegennetwerk van Veenendaal, met vier aansluitingen op de Rondweg-West en zes aansluitingen op de Kerkewijk. In de buurt zijn het wijk-winkelcentrum aan het Dr. Slotemaker de Bruïneplein en de Patrimoniumlaan bestemmingen die veel autoverkeer van buiten de buurt aantrekken.

Openbaar vervoer

Aan de noordzijde van het Franse Gat ligt de spoorlijn Utrecht-Rhenen. Station Veenendaal Centrum ligt tegen de buurt aan. Vanaf dit station is het mogelijk om 2x per uur per richting met de trein te reizen naar Rhenen en Utrecht. In de spitsuren is het mogelijk om 4x per uur naar Utrecht te reizen. Station Veenendaal Centrum is ook een belangrijk knooppunt voor bussen. Hiervandaan vertrekken er bussen in de richting van Amersfoort, Ede, Rhenen, en Utrecht. Ook vertrekken er stads-bussen naar station Veenendaal-De Klomp via Veenendaal-West en -Oost. De buurt is met de bus ontsloten op de Rembrandtlaan/-park en Kerkewijk.

Fiets

De fietser gebruikt nu de woonstraten om zich te verplaatsen door de buurt. Langs de Rondweg-West en Kerkewijk liggen vrij liggende fietspaden. Vanuit het Franse Gat kunnen fietsers via het solitaire fietspad dat bij de Frans Halslaan begint via tunnels onder het spoor naar het centrum van Veenendaal fietsen. Binnen de buurt zijn het station, basis- en middelbare scholen en het wijkwinkelcentrum bestemmingen die veel fietsverkeer aantrekken.

Voetganger

Binnen de buurt kunnen voetgangers zich door de woonstraten en achterpaden verplaatsen. Voor de voetganger zijn over het algemeen geen speciale maatregelen of verbindingen aanwezig die gebruikt kunnen worden. Rondom het Dr. Slotemaker de Bruïneplein zijn voorzieningen voor visueel gehandicapten aangebracht.



In de huidige situatie kan je met de auto in iedere straat komen. Er zijn enkele 'drukkere' oost-west en noord-zuid straten



Ervaren problematiek door bewoners

Bevoorradingsverkeer

De bevoorrading van de winkels in het wijkwinkelcentrum leidt tot problemen voor bewoners. Uit meldingen is gebleken dat het bevoorradingsverkeer niet de gewenste routes rijdt, waardoor dit verkeer onnodig door de buurt rijdt. Bevoorradingsverkeer dat vanuit Rhenen komt rijdt daardoor over de Bilderdijkstraat, terwijl de gewenste route hiervoor via de Dr. Slotemaker de Bruïnestraat is.

Snelheid

Het autoverkeer dat door de buurt rijdt houdt zich niet altijd aan de maximale snelheid. Dit komt mede door de opbouw van de buurt met veel doorgaande verbindingen. Het verkeer wat door de buurt rijdt en geen bestemming heeft wil snel van A naar B, en zal het daarom minder nauw nemen met de geldende snelheidslimieten. Dit leidt tot verkeersonveilige situaties in de buurt. Een voorbeeld hiervan is de Rembrandtlaan/-park. Snelheid remmende maatregelen, zoals drempels, zijn hier onwenselijk omdat deze route ook gebruikt wordt door het openbaar vervoer (bus). De bus moet namelijk gemakkelijk, snel en comfortabel voor de reizigers door een buurt kunnen rijden. De keerzijde hiervan is dat er verscheidene ongelukken zijn gebeurd op de plek waar het solitaire fietspad de Rembrandt-laan kruist. Dit maakt dat een oplossing voor deze problematiek niet altijd even makkelijk is.

Parkeren

De buurt is in de jaren '50 van de vorige eeuw tot stand gekomen. In deze tijd waren er veel minder auto's in Nederland dan dat we op dit moment hebben. Het gevolg hiervan is dat er in bepaalde straten in de buurt (te) weinig bruikbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Hierdoor is er niet voor iedereen een parkeerplaats in de nabije omgeving van zijn woning, waardoor de bewoners die dit overkomt een stukje moeten lopen voordat ze thuis of bij hun auto zijn. Dit is vaak niet op te lossen binnen de huidige beschikbare (openbare) ruimte in de buurt. Om toch dicht bij huis te kunnen parkeren hebben bewoners oplossingen verzonnen: parkeren in de voortuin en in de achtertuin. Voortuinen zijn verhard en ingericht als parkeerplaats. Daarnaast zijn door bewoners parkeervoorzieningen (garages) in achtertuinen gerealiseerd die bereikbaar zijn via brandgangen c.q. achterpaden, die daar echter nooit voor bedoeld waren.



In de huidige situatie zijn er op veel achterterreinen en -tuinen auto's aanwezig. Ook op plekken die daar niet voor bedoeld waren en/of zijn.

3.5 Woningen

Er staan ongeveer 2.600 woningen in het Franse Gat. 64% daarvan is huurwoning en 36% is koopwoning. Van de huur-woningen is bijna 90% eigendom van woningcorporaties, ruim 10% is in bezit van andere verhuurders. Patrimonium woonservice is met ruim 1.300 huurwoningen veruit de grootste verhuurder in de buurt, ca. 1.100 woningen daarvan komen in aanmerking voor een grootschalige aanpak. De gemiddelde woningwaarde in het Franse Gat ligt € 25.000 euro onder de gemiddelde woningwaarde in Veenendaal. Zie de tabel voor waarden in 2015. In 2018 waren de waarden respectievelijk € 193.000,- en € 218.000,-.

Knelpunten

- Woningen gedateerd, verouderd en toe aan verbetering of vervanging: lage energielabels, gedateerde indeling en veel reparaties. Bouwfysisch (geluid, isolatiewaarden) voldoet niet meer aan deze tijd.

Aandachtspunten

- Verrommeling van de tuinen: voor, achter en aan de zijkant
- Het aanwezige rechtlijnige ontginningspatroon en het open bouwblok zijn kenmerkend voor de wijk. Eventuele herontwikkelingen zullen op een passende wijze moeten aansluiten op deze hoofdstructuur.
- De meeste woningen staan noord-zuidgericht. Een onderdeel van duurzaam bouwen is zongericht verkavelen. Dat betekent dat de woningen oost-west gericht moeten staan, zodat gebruik kan worden gemaakt van passieve zonenergie op de zuidgevel en eventuele zonnepanelen optimaal zuidgericht kunnen zijn. Dit vraagt om een afweging ten opzichte van de huidige verkavelingsstructuur.
- Voortbestaan en (ruimtelijke) kwaliteit van voorzieningen in de wijk, zoals de winkels aan de Patrimoniumlaan en werkunits aan de Hovystraat.

	Franse Gat		Veenendaal
Totaal woningvoorraad	2.615	9,9%	26,411 (2015)
Koop	941	36%	58%
Huur	1.674	64%	42%
Eengezins	1.621	62%	60%
Meergezins	994	38%	40%
Gem. woningwaarde		179.000	202.000
Bouwjaar voor 2000	2.223	85%	88%

	Franse Gat	Veenendaal
Kwaliteit van de eigen woning	7,4	7,8
Kwaliteit woningen in de buurt	7,0	7,4
Kwaliteit woonomgeving	6,8	7,1
Groenvoorzieningen	6,5	6,9
Speelvoorzieningen	5,6	6,6
Algemene voorzieningen	7,5	7,5

Waardering voor woningen en woonomgeving
Bronnen: CBS Statline (Kerncijfers wijken en buurten 2015) en LEMON 2015



Opgaven

- Woningverbetering en/of sloop/nieuwbouw in combinatie met ‘Veenendaal Energieneutraal 2035’, zowel sociale huur (rol corporaties), particuliere huur en koop (rol gemeente).
- Fysiek/ruimtelijk: wateroverlast, rioleringsproblematiek, bodemverontreiniging, verkeersveiligheid, parkeren, KAS, hittestress, etc.
- Sociaal: verbetering sociale veiligheid en leefbaarheid, voorzieningenniveau, ontwikkelingen op het gebied van langer zelfstandig wonen in de wijk, etc.
- Behoud van de bestaande sociale structuren, verbetering t.b.v. de huidige bewoners.

Bouwjaar		Woningtype	
1904/1905	7	Eengezinswoning	145
1923	44	Flats/appartementen	
1923-1935	12		
1935	24		
1980	52		
1996	6		
Totaal	145	Totaal	145

Huurprijs		Grootte	
Goedkoop (< € 413)		≤ 2 kamers	
Laag-midden (€ 413 - € 586)	87	3 kamers	89
Midden-hoog (€ 587 - € 711)	58	4 kamers	56
Vrije sector (> € 711)		≥ 5 kamers	
Totaal	145	Totaal	145

Woningen Veenendaalse Woningstichting in het Franse Gat naar kwalitatieve kenmerken.

Bron: opgave Veenendaalse Woningstichting

Bouwjaar		Woningtype	
1951 - 1960	1.098	Eengezinswoning	625
1960 - heden	215	Flats/appartementen	688
Totaal	1313	Totaal	1313

Huurprijs	
Goedkoop (< € 413)	138
Laag-midden (€ 413 - € 586)	840
Midden-hoog (€ 587 - € 711)	293
Vrije sector (> € 711)	42
Totaal	1313

Woningen Patrimoniumwoonservice in het Franse Gat naar kwalitatieve kenmerken.

Bron: opgave Patrimoniumwoonservice



3.6 Monumenten

In de volgende rapportages zijn karakteristieken van de wijk beschreven:

- Focus op het Franse Gat, architectuurhistorische en stedenbouwkundige verkenning, juni 2007
- RAAP-RAPPORT 3334, '... alles gebeurde met de hand ...' Een geactualiseerde archeologische waarden- en verwachtingskaart en een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Veenendaal, 2018

Bij de verdere planuitwerking zullen HVOV en Mooisticht betrokken worden, om te zorgen dat we hier op een verantwoorde, maar realistische manier mee omgaan.

Twee gebouwen, binnen het te herstructureren gebied, bezitten een bovengemiddelde architectuur-historische kwaliteit: de Sionskerk en de Salvatorkerk. Dit zijn twee gemeentelijke monumenten.

In het Franse Gat staan de volgende monumenten:

Da Costaplein	1-7, 2-12	Gebouw			Gemeentelijk monument
Dr. Kuypersstraat	1-23, 2-24	Gebouw			Gemeentelijk monument
Keucheniusstraat	1-43, 2-42	Gebouw			Gemeentelijk monument
Talmaplein	20, 22	Gebouw			Gemeentelijk monument
Adriaen van Ostadelaan	56	Basiliek (R.K. St. Salvatorkerk)	1954	Tuinstad-achtig complex gevormd door blokken arbeiderswoningen. De blokken zijn gesitueerd op een gebroken rooilijn, waardoor een opeenvolging van min of meer langgerekte pleinvormige delen is ontstaan.	Gemeentelijk monument
Adriaen van Ostadelaan	78	Kerk (Sionskerk)	1962	Bakstenen kerkgebouw; zeer gaaf bewaard voorbeeld van het bouwtype van de Romeinse basiliek, dat in de Delftse Schoolstijl en in de vroeg naoorlogse periode bij kerken veel toegepast werd; markant en zeer beeldbepalend gelegen aan het einde van de Patrimoniumlaan.	Gemeentelijk monument
Adriaen van Ostadelaan				Goed en gaaf bewaard voorbeeld van een kerk uit de naoorlogse periode, geïnspireerd op Scandinavische architectuur, gebruikmakend van beton; beeldbepalend gelegen op een perceel omsloten door straten.	Gemeentelijk monument
Adriaen van Ostadelaan		Overige historische verbindingen (wegen en paden)	1705 of ouder	Dit pad vormde samen met enkele andere de 'Steeg van de heer van Rehm', een van de oudste verbindingen tussen het Vendel en Prattenburg. In de jaren 50 van de 20e eeuw heette deze weg de Geerseweg-Zuid.	Gemeentelijk monument



3.6 Voorzieningen

Basisonderwijs

Aan de Gerard Terborchstraat ligt School JUUL, een protestantse basisschool die onderdeel uitmaakt van de Juliana van Stolbergschool in Engelenburg. De school heeft vier combinatiegroepen. De Patrimoniumschool (gesticht in 1922) is een hervormde basisschool met 14 groepen. Deze school heeft twee vestigingen: een locatie aan de Patrimoniumlaan 1 (1981, groepen 1 t/m 4) en een nieuwe locatie aan de Willem Dreeshof 2 (groepen 5 t/m 8). Deze scholen beschikken ook over een gymzaal aan Binnenronde 2, waar het gymonderwijs voor alle groepen gegeven wordt. Het basisonderwijs in het Franse Gat kan een impuls gebruiken. Van de drie aanwezige schoolgebouwen heeft alleen de relatief nieuwe Patrimoniumschool aan de Willem Dreeshof toekomstperspectief. De twee andere gebouwen staan op de nominatie afgestoten te worden. Er is sprake van veel 'weglek' uit het Franse Gat naar scholen in andere buurten. In 2019 gingen 465 van de 706 basisschoolleerlingen die in het Franse Gat wonen buiten de wijk naar school. Daarvan kozen 225 leerlingen voor een school van dezelfde denominatie als in de wijk vertegenwoordigd is. Van de 241 leerlingen die wel in het Franse Gat naar school gaan kozen er 62 voor school JUUL en 179 voor de Patrimoniumschool.

Voortgezet onderwijs

Aan de Rembrandtlaan is het Rembrandt College gevestigd, een school voor vmbo, havo en vwo. Het is het enige Openbaar Voortgezet onderwijs in Veenendaal. Het Rembrandt College heeft ruim 1.019 leerlingen. De aanwezigheid van de school geeft op en rond de Rembrandtlaan de nodige verkeers- en parkeerdruk.

Speciaal onderwijs

De Blink (David Tenierslaan 8) is een school voor christelijk (voortgezet) speciaal onderwijs. De school biedt onderwijs aan 78 jonge leerlingen van 4 tot en met 12 jaar en voortgezet onderwijs aan 57 leerlingen van 13 tot 20 jaar. Ze gaan na school vaak naar dagbesteding of krijgen begeleid werk. Reinaerde verzorgt de buitenschoolse opvang in de Vlindervallei op dezelfde locatie.

Buurtactiviteiten

Veel scholen in het Franse Gat deden in 2016 mee met een grote opruimactie in het kader van de landelijke opschoondag. De actie is georganiseerd in samenwerking met de Bewonerscommissie het Franse Gat. In totaal waren meer dan driehonderd-

vijftig leerlingen in hun vrije tijd aan het schoonmaken. Ieder jaar doen leerlingen van het Rembrandt College in het kader van hun maatschappelijke stage mee aan de grootschalige zwerfvuil-opruimactie in de ruime omgeving van hun school. De Patrimoniumschool doet mee met diverse buurtactiviteiten, zoals de buurtmarkt 'Beleef! de Patrimoniumlaan' voor lokale ondernemers; met op het schoolplein van de Patrimonium-school een kinderkleedjesmarkt.

Sporten en spelen

Bij het Rembrandt College is een grote sporthal beschikbaar voor activiteiten van bewoners en sportverenigingen. Daarnaast is er aan de Binnenronde een kleine gymzaal waar Sportservice Veenendaal ook wijkactiviteiten voor jongeren organiseert. Voor buitensporten zijn de bewoners van het Franse Gat aangewezen op sportparken buiten de wijk; met name Sportpark Panhuis en Sporthal De Ellekoot.

Nadat er in het 'Speelruimteplan' in 2007 geconstateerd was dat de speelvoorzieningen in het Franse Gat 'onvoldoende in aantal, spreiding, voorzieningenniveau voor 12 tot 18-jarigen, speelwaarde en ondergronden' waren, is er de laatste jaren veel geïnvesteerd in spelen in het Franse Gat. Er zijn speelplekken bijgekomen en gerenoveerd. Het beeld uit het speelruimteplan is dus niet meer actueel. Hoewel in sommige andere wijken het aanbod nog groter is, kunnen we stellen dat het zeker niet slecht gesteld is in het Franse Gat. Het Franse Gat is een bijzonder dichtbevolkte wijk (zie ook 1.3.1) waardoor de openbare ruimte beperkt is en dus ook de ruimte voor spelen in de buurt.

Godsdienst

De Sionskerk (1965) van de Hervormde Gemeente in Veenendaal is actief in het Franse Gat en in Petenbos. De kerk organiseert open maaltijden voor kleine groepen bij gemeenteleden thuis. Voor nieuwkomers is er een alphacursus en een jaarlijks organiseert de kerk een nieuwjaarsconcert. Voor jongeren en ouderen zijn er activiteiten in 'De Ark'.

In de Rooms-katholieke Sint Salvatorkerk (1953) komt de Sint Willibrord geloofsgemeenschap uit Veenendaal samen, onderdeel van de Titus Brandsmaparochie. De parochie heeft tien locaties. De gemeenschap bestaat uit 2.500 parochianen en heeft 200 actieve vrijwilligers. De kerk organiseert regelmatig activiteiten, zoals filmavonden, die open staan voor de buurt.

De Marokkaanse moskee (Nasser) vervult een belangrijke sociale functie in de wijk.



Knelpunten

- Veel 'weglek' uit het Franse Gat naar scholen in andere buurten.
- De Geut' (midden in de buurt) gesloten; nieuwe buurtcentrum is verder weg en onbekender.
- Weinig voorzieningen: geen zorgsteunpunt of huisarts.

Opgaven

- Nieuw buurtcentrum! Ontmoetingsplaats en uitwisseling tussen mensen met verschillende afkomst en kennis.
- IKC als locatie voor 'buurtbindend onderwijs' om einde te maken aan grote mate van 'weglek' uit het Franse Gat naar scholen in andere buurten.
- Onderzoeken of voorzien kan worden in een zorgsteunpunt en huisarts in de buurt.

3.7 Bedrijven, winkels en horeca

Uit de Omgevingsvisie:

Het verplaatsen van kantooractiviteiten (zakelijke dienst-verlening) van de bedrijfsterreinen naar onder meer de wijkwinkelcentra. Dit draagt bij aan het verbreden van activiteiten in de wijkwinkelcentra;

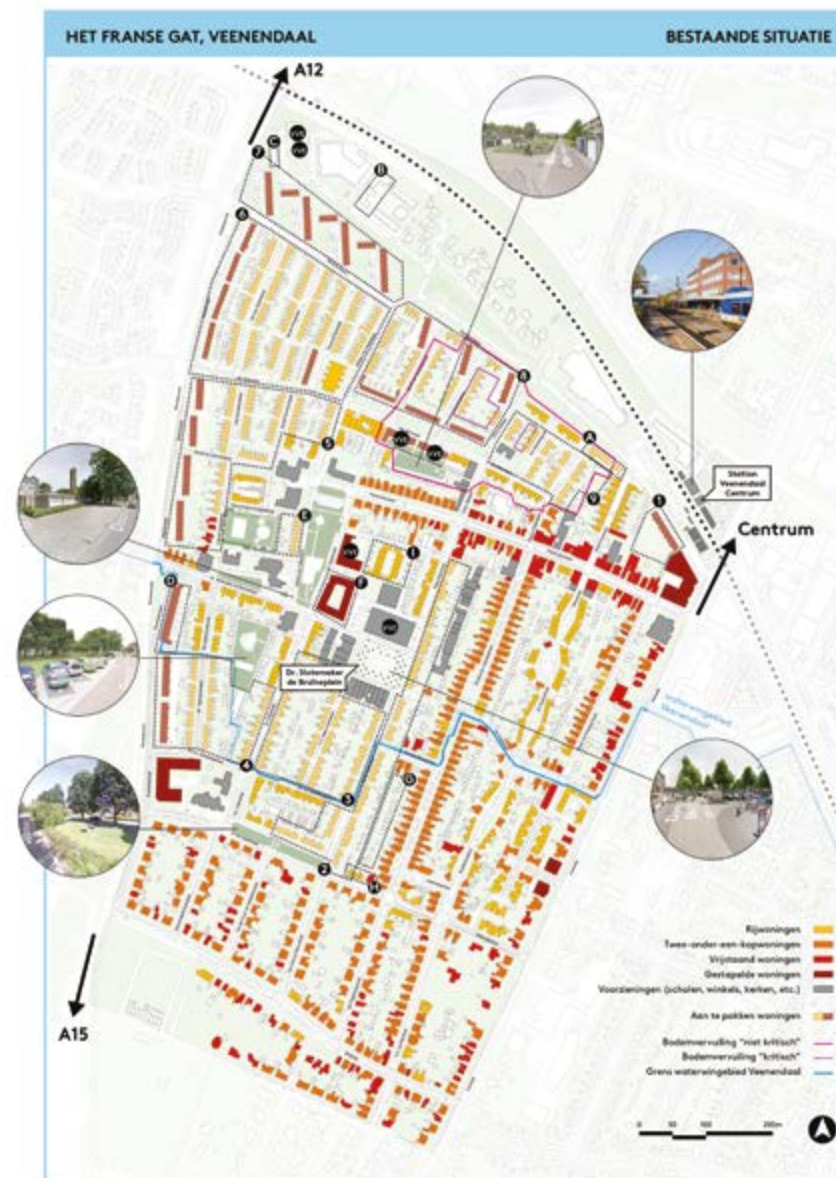
Bedrijven

In 2018 waren er 360 bedrijven in het Franse Gat. In totaal werkten daar 1.384 mensen, waarvan 283 zzp'ers. De grootste werkgevers in de buurt zijn de Jumbo en het Rembrandt-college. In het Franse Gat zijn er ook bedrijven op de binnen-terreinen en in de achtertuin. In de buurt zijn relatief veel bedrijven gevestigd in de bouw- en woningmarkt en in de ICT. Meestal zijn dit éénpitters en de bedrijven hebben weinig relaties met de buurt.

Winkelgebieden

Het Franse Gat heeft 2 winkelgebieden: het Dr. Slotemaker de Bruïneplein en de Patrimoniumlaan met 54 winkels, waarvan 41 geconcentreerd in de twee winkelgebieden (Patrimoniumlaan: 27, Bruïneplein: 14) en 13 verspreid over de buurt.

Het Bruïneplein biedt voornamelijk 'dagelijkse artikelen' met onder andere twee buurtsupermarkten, een drogist, tabakszaak/kiosk, bloemisterij, slijterij, apotheek, kapper, opticiens, viswinkel en slagerij. De winkeliers rond het plein hebben een eigen vereniging die regelmatig activiteiten in de buurt onderneemt.



De Patrimoniumlaan is meer gericht op 'niet-dagelijkse artikelen' met onder meer een fietsenwinkel, twee interieur-winkels, een wolspeciaalzaak, winkels voor stoffen en wol en een tweedehands kledingwinkel van het Leger des Heils voor en door bewoners. Ook de winkeliers van de Patrimoniumlaan hebben een eigen vereniging, die onder meer de jaarlijkse braderie organiseert: de Ossenmarkt.

Detailhandelsstructuur

Het beleid is dat wij de winkelfunctie niet actief willen wijzigen, maar wel actief (leegstaande) winkels transformeren naar woningen en daarbij streven naar een compacte en beperkte winkelstrip.

Volgens het gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals dat is vastgelegd in de nota 'Detailhandelsstructuur 'Nu en in de toekomst'', wil de gemeente dat inwoners van Veenendaal de mogelijkheid hebben binnen redelijke afstand in de buurt of wijk hun boodschappen te doen. De detailhandelsstructuur die de gemeente daarbij nastreeft, bestaat uit het kernwinkel-gebied, de buurtwinkelcentra (waaronder het Dr. Slotemaker de Bruïneplein) en de twee PDV-locaties (perifere detailhandel aan de Groeneveldselaan en de Grote Beer). Versterking van het winkelaanbod buiten deze detailhandelsstructuur (substantiële uitbreiding en/of nieuwe vestigingen) levert geen bijdrage aan het beoogde doel en kan dat doel zelfs aantasten. Dergelijke initiatieven worden daarom niet toegestaan. Over het winkelgebied Patrimoniumlaan stelt de gemeente dat hier winkels zijn gevestigd die qua aard en functie niet passen in het kernwinkel-gebied en voor wie de huren op A1-locaties vaak niet zijn op te brengen. De gemeente wil dit winkelgebied zo compact mogelijk houden.

Horeca

In het Franse Gat zijn enkele gelegenheden voor eten en drinken aanwezig:

- Twee restaurants: aan de Jan Steenlaan en Patrimoniumlaan
- Één cateringbedrijf aan de Dr. Colijnstraat
- Drie cafetaria's: Frans Halslaan, Patrimoniumlaan, Dr. Colijnstraat
- Één viskraam aan het Dr. Slotemaker de Bruïneplein
- Één afhaalpizzeria op de hoek Kerkewijk/ Patrimoniumlaan
- Één ijssalon op de hoek Kerkewijk/Patrimoniumlaan



3.7 Sociaal profiel

Bevolkingsopbouw

Van alle buurten in Veenendaal heeft het Franse Gat de meeste inwoners: bijna 10% van de Veenendaalse bevolking woont in deze buurt. De mensen wonen hier relatief dicht op elkaar: de bevolkingsdichtheid is twee keer zo hoog als gemiddeld in Veenendaal. In het Franse Gat wonen 6.687 inwoners per km², in Veenendaal gemiddeld 3.275 per km².

De bevolkingsopbouw van het Franse Gat wijkt niet veel af van het gemiddelde van Veenendaal:

- Ongeveer een derde van alle inwoners is 0 tot 25-jaar en zo'n 15% is 65 jaar of ouder.
- De verhouding man-vrouw is nagenoeg gelijk.
- De grootte van de huishoudens komt overeen met het gemiddelde in Veenendaal.

Maar er zijn ook verschillen:

- In het Franse Gat zijn iets minder huishoudens met kinderen dan gemiddeld in Veenendaal en iets meer alleenwonenden en huishoudens zonder kinderen.
- Er zijn iets minder getrouwde en iets meer gescheiden bewoners.
- En er wonen in het Franse Gat opvallend meer mensen met een migratieachtergrond: 25,3 % versus 17,3 % in heel Veenendaal. Van de 381 buurten in Veenendaal zijn er slechts 3 met een hoger aandeel niet-westerse allochtonen (Schrijverswijk, Dragonder-Zuid en Engelenburg). Van die 25,3% inwoners met een migratieachtergrond heeft 18,8% een niet-westerse achtergrond en 6,5 % een westerse. Er zijn vooral veel bewoners van Marokkaanse komaf.

Inkomensverdeling

Het merendeel van de inwoners van het Franse Gat heeft een laag- of middeninkomen. 17% van de bijstandsuitkeringen in Veenendaal, 13,5% van de arbeidsongeschiktheidsuitkeringen

en 12% van de werkloosheidsuitkeringen zijn voor bewoners van het Franse Gat. Gemiddeld ontvangen bewoners in de buurt ongeveer € 25.600 per jaar, iets minder dan in Veenendaal als geheel. 8,9% van de inwoners leeft rond of onder het sociaal minimum, tegen 6,6% in heel Veenendaal. De bewoners maken relatief veel gebruik van zorg- en inkomensregelingen.

Maatschappelijke betrokkenheid

Diverse organisaties behartigen de belangen van de bewoners van het Franse Gat. Er is de actieve 'Bewonerscommissie 't Franse Gat' (officieel sinds 2016), die nauw samenwerkt met het wijkteam. Naast de buurtbrede bewonerscommissie zijn er twee bewonerscommissies die deelgebieden vertegenwoordigen: 'Rembrandtpark' en 'KABECO'. In de buurt zijn veel vrijwilligers actief.

Buurtbeleving

De meest recente editie van leefbaarheidsonderzoek LEMON (zie bijlage) toont hoe bewoners hun leefomgeving op verschillende gebieden beleven. Als het gaat om de sociale leefomgeving en 'ongenoegens' wijkt de mening in het Franse Gat niet veel af van die van de gemiddelde Veenendaler. De cijfers geven een goed beeld van onderwerpen die aandacht nodig hebben.



4 Visie en strategische doelen

4.1 Inleiding

Uit de inventarisatie in het vorige hoofdstuk komt naar voren wat we met deze gebiedsvisie willen en kunnen bereiken. De visie beschrijft waar we naar toe willen. Om de visie te realiseren, zijn een aantal strategische doelen opgesteld.

4.2 Visie

Het Franse Gat: een wijk aan de slag. We werken aan een toekomstbestendige wijk, waar het prettig, wonen, werken en samenleven is. Toekomstgericht, maar met behoud van eigen identiteit en karakter. We doen dat samen met de bewoners en alle bedrijven en organisaties uit de wijk.

4.3 Strategische doelen

1. We realiseren een wijk met een gedifferentieerder woningaanbod voor alle doelgroepen, met comfortabele en levensloopbestendige woningen.
2. We werken aan aardgasloze wijk in 2050.
3. We realiseren een klimaatadaptieve wijk, voorbereid op verdere klimaatveranderingen.
4. We realiseren een wijk met een gezond leefklimaat en een veilige, gezondheidsbevorderende leefomgeving.
5. We realiseren een krachtige inclusieve samenleving, waarin iedereen meedoet naar vermogen en bouwt aan zijn toekomst: iedereen is aan het werk, in opleiding of maatschappelijk betrokken.

De volgende hoofdstukken zijn opgebouwd op basis van deze strategische doelen en bestaan uit de volgende onderwerpen:

Renovatie en herstructurering met behoud van karakter (hoofdstuk 5)

We realiseren een wijk met een gedifferentieerder woning-aanbod voor alle doelgroepen, met comfortabele en levens-loopbestendige woningen.



De volgende hoofdstukken zijn opgebouwd op basis van deze strategische doelen en bestaan uit de volgende onderwerpen:

Renovatie en herstructurering met behoud van karakter (hoofdstuk 5)

We realiseren een wijk met een gedifferentieerder woning-aanbod voor alle doelgroepen, met comfortabele en levens-loopbestendige woningen.

Omdat veel woningen technisch en functioneel verouderd zijn, betekent dit dat een deel van de woningen door nieuwbouw vervangen moet worden (herstructurering), zonder dat daardoor het karakter van het Franse Gat verloren gaat. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe we dit aan gaan pakken. Voor zowel de huidige bewoners als voor nieuwe doelgroepen. Toekomstgericht, maar met behoud van eigen identiteit en karakter.

Gezond en duurzaam leefklimaat (hoofdstuk 6)

We realiseren een energietransitieprogramma voor de wijk, met als doelstelling “werken aan een aardgasloze wijk in 2050”.

We realiseren een klimaatadaptieve wijk, voorbereid op verdere klimaatveranderingen. We realiseren een wijk met een gezond leefklimaat en een veilige, gezondheidsbevorderende leefomgeving.

In het duurzaamheidsprogramma komen de strategische doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en de bodemsanering samen. We formuleren acties die ervoor zorgen dat we de wensen “aardgasvrij in 2050” en “een CO2-neutrale energievoorziening in 2050”, zo veel mogelijk kunnen bereiken. Onderdeel daarvan zijn ook procesafspraken over hoe we omgaan met taken en rollen, communicatie, delen van data, financieringsmogelijkheden en ondersteuning van bewoners.

Bodem en ondergrond blijken in toenemende mate de basis voor een (her) ontwikkeling. In Het Franse Gat is dat niet anders en de technische haalbaarheid van de strategische doelen wordt in belangrijke mate bepaald door de locatie-specifieke omstandigheden.

Sociaal en leefbaar (hoofdstuk 7)

We realiseren een krachtige inclusieve samenleving, waarin iedereen meedoet naar vermogen en bouwt aan zijn toekomst: iedereen is aan het werk, in opleiding of maatschappelijk betrokken. In 2030 is iedereen in het Franse Gat aan het werk, volgt een vorm van educatie of is maatschappelijk betrokken.



5. Renovatie en herstructurering met behoud van karakter

5.1. Inleiding

We realiseren een wijk met een gedifferentieerder woningaanbod voor alle doelgroepen, met comfortabele en levensloopbestendige woningen.

De belangrijkste vragen die we onszelf daarbij stellen zijn:

- Hoe zal het Franse Gat er over 20 jaar uitzien?
- Wat voor bewoners wonen dan in de wijk en hoe leven zij samen?
- Welke maatregelen hebben we genomen om de buurt klimaatbestendig en energiezuinig te maken?
- Welke mobiliteitsoplossingen horen daarbij?
- Wat voor type woningen hebben we dan nodig?
- Hoe willen we dat de openbare ruimte van de wijk is ingericht?

Door het zorgvuldig beschrijven van het karakter en het benoemen van zowel de kwaliteiten als de problemen van de buurt in deze gebiedsvisie, worden de uitgangspunten voor de aanpak van (deelgebieden van) de wijk scherper gedefinieerd. We kiezen ervoor om de stedenbouwkundige hoofdopzet in stand te houden. Binnen deze hoofdopzet kunnen we gaan renoveren en herstructureren, al dan niet met behoud van het huidige stratenpatroon.



5.2 Technische staat woningen Patrimonium

We streven naar een woningvoorraad die voldoet aan de eisen van deze tijd. De kwaliteit van een groot deel (ca. 1.100) van de woningen, gebouwd in de jaren '50, is onvoldoende. De mogelijkheden voor het opknappen en verduurzamen van de woningen zijn onderzocht, maar voor een groot deel is dit technisch, functioneel en financieel niet meer haalbaar.

Er is een uitgebreid onderzoek (bij 10% van deze woningen) verricht naar de technische staat. De constructieve kwaliteit van de eengezinswoningen is 'matig', de constructieve kwaliteit van de portiekwoningen is 'redelijk'. Een deel van de bewoners klaagt over koude, vochtige en tochtige woningen. Goede isolatie, kierdichting en een werkend ventilatiesysteem zijn dus onmisbaar, ook voor de wenselijke verlaging van het energie-gebruik van de woningen. De woningen voldoen op het gebied van bouwfysica niet meer aan de eisen van deze tijd.

Hoewel er onderling grote verschillen zijn, is er wel een algemeen beeld te geven voor de portiekwoningen en de eengezinswoningen.



Op de foto's enkele gebreken bij de bestaande (huur) woningen.: vocht, scheuren, etc



Globale kenmerken portiekwoningen: gedateerd.

- Ca 70 m². Redelijke indeling, 2 of 3 (kleine) slaapkamers goede daglichtvoorzieningen, in pandige douches, gehorig. Fietsenberging op begane grond.
- Holle baksteen verdiepingsvloeren (probleem geluid/constructie), doorgestorte balkons, galerijen en daken.
- Combinaties van houten, kunststof en metalen kozijnen, dubbel en enkel glas, CV-systemen en moederhaarden.
- Spouwmuurisolatie soms aanwezig, kwaliteit onduidelijk.
- Problemen op gebied van schimmel (douche), hoge energievraag, geluid.
- Geen of beperkt ventilatiesysteem.

Globale kenmerken eengezinswoningen: gedateerd.

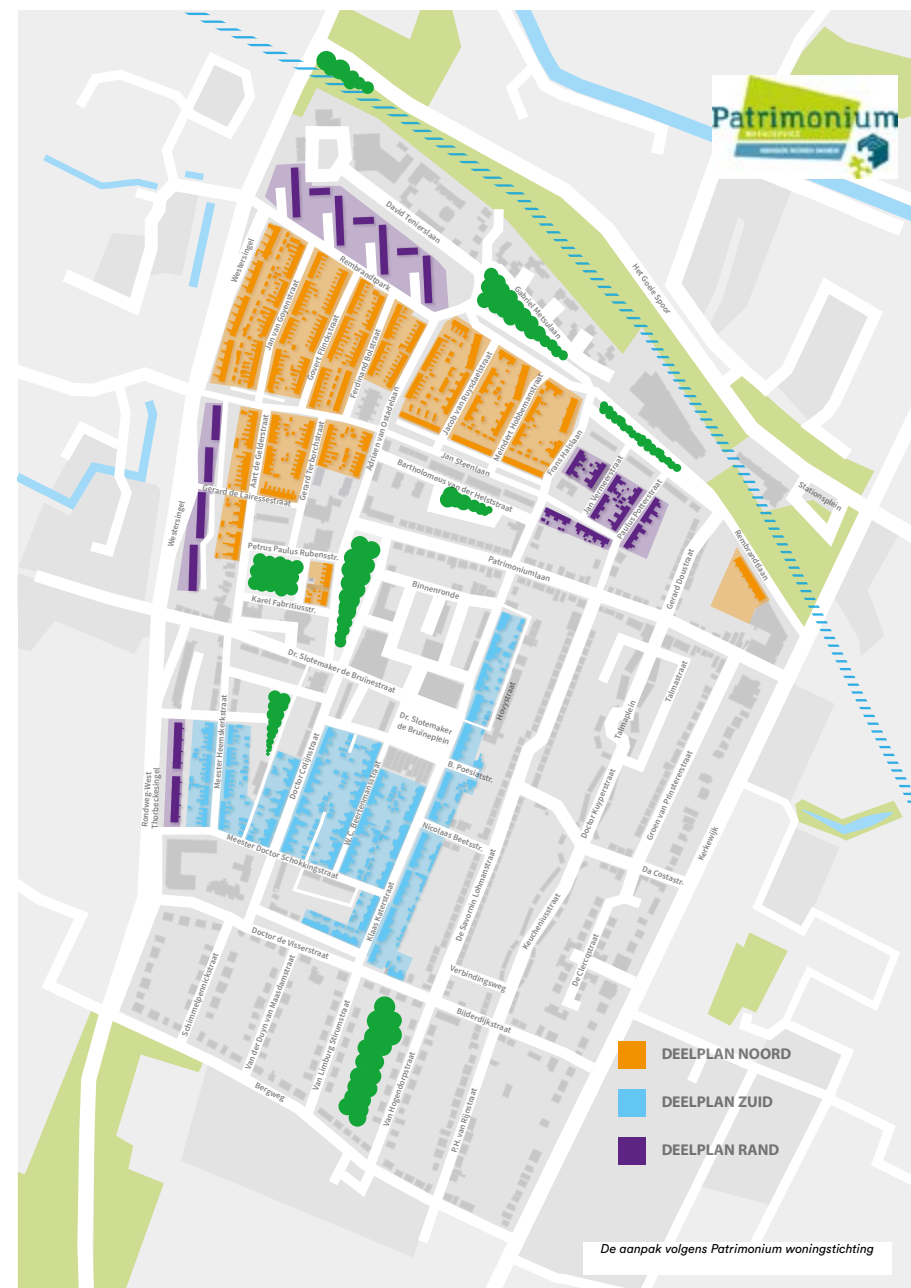
- Ca. 70 m². Twee lagen en een bergzolder (vliering). Vliering wordt veelal gebruikt als berging of verblijfsruimte.
- Veelal aanbouwen geplaatst door bewoner of Patrimonium.
- Overwegend lange achtertuinen.
- Bouwfysisch: matig. Soms spouwisolatie, soms dakisolatie, soms isolatieglas, diverse combinaties. Labels: C t/m F - mix van diverse energiemaatregelen. Kwaliteit vaak onduidelijk.
- Asbest aanwezig: Panelen, kit, aansluiting leidingwerk, mogelijk in spouw, daken van schuurtjes en aanbouwen.
- Veelal houten begane grond vloeren-/ combinatie met beton. Verdiepingsvloeren overwegend holle baksteen, gordingdaken met dakbeschot en pannen. Houten kozijnen (kwaliteit uiteenlopend).
- Kleine doucheruimten (ca 1,5 m²), opstelruimte voor wasmachine meestal beperkt aanwezig.
- Problemen met schimmel, vocht, tocht, ongedierte, zwam (begane grondvloer). Geen of zeer beperkt ventilatiesysteem. Verwarming door Cv-ketels of moederhaarden.
- Matige bouwkwaliteit van gordingen, gevels en vloeren.

Bij de eengezinswoningen ligt het zwaartepunt op de kapconstructie (in veel gevallen is complete vervanging noodzakelijk) en de lateien (opvangconstructie) boven de gevelopeningen (stuk voor stuk inspecteren en mogelijk vervangen). Daarnaast bestaan de begane grondvloeren en de verdiepingvloeren (ook bij de appartementen) vaak uit holle baksteen, waarvan de kwaliteit niet goed te beoordelen is.

Uit deze onderzoeken blijkt, dat met name de grondgebonden woningen in minder goede staat te verkeren als gedacht. Hierdoor nemen de kosten toe, en komt eventuele vervanging aan de orde. Ook leent de jaren '50-bouw zich niet goed voor verduurzaming. Er zijn nauwelijks (goede) voorbeeldprojecten beschikbaar waarbij succesvol jaren '50-woningen verduurzaamd zijn die nog lange tijd mee kunnen.

Een voordeel van vervanging (sloop-/nieuwbouw) is dat daardoor ook mogelijkheden voor stedenbouwkundige ingrepen ontstaan, waaronder het toevoegen van nieuwe woningen, waarmee verdere verbeteringen en meer differentiatie in de wijk kunnen worden gerealiseerd.

Bijgaande afbeelding laat zien met welke aanpak Patrimonium de komende jaren aan de slag gaat in de verschillende delen van de wijk. Een deel van de wijk zal grondig worden gerenoveerd en verduurzaamd zodat deze woningen weer 25 jaar lang (of langer, indien mogelijk) verder kunnen. Een deel van de woningen zal worden gerenoveerd om nog zeker 10 jaar gebruikt te kunnen worden. Het overige deel van het woningbestand, dat zich niet meer leent voor een opknapbeurt, zal worden vervangen door nieuwbouw. De plannen daarvoor worden in de komende jaren opgesteld en uitgevoerd.



5.3 Stedenbouwkundig raamwerk

Herstructurering biedt de kans om het **stedenbouwkundige raamwerk** van het Franse Gat beter te maken op het gebied van openbare ruimte, mobiliteit en energie. Het nieuwe raamwerk zal ruimte bieden aan alle door de werkgroepen en betrokkenen geformuleerde ambities. Binnen het verbeterde raamwerk zal het nieuwe woonprogramma de invulling zijn, samen met welzijn & zorg en bedrijvigheid.

We zien een viertal concrete mogelijkheden om het stedenbouwkundige raamwerk van de buurt aan te passen:

- Openbare ruimte. Hieronder vallen groen, klimaatadaptatie, levensloopbestendigheid en toegankelijkheid. Met een aantrekkelijke openbare ruimte om te verblijven, spelen en ontmoeten, zijn meer ‘ogen’ op de straat gericht (wat bevorderlijk is voor de sociale veiligheid in de wijk). Aanwezig en nieuw groen wordt beter ingericht als gebruiksgroen voor wandelen, fietsen, spelen en sporten.
- Mobiliteit en verkeersveiligheid. Aanpassing van het stedenbouwkundig raamwerk maakt het mogelijk een meer gedifferentieerde verkeersstructuur te realiseren met 30 km/h zones, verblijfsgebieden, andere parkeeroplossingen en verbeterde fietsroutes. Daarbij krijgen voetgangers en fietsers nadrukkelijk voorrang en worden doorgaande routes voor autoverkeer door de wijk ingeperkt.
- Woonprogramma. Herstructurering maakt het mogelijk opnieuw over maximale bouwveloppen na te denken, voor een compactere buurt met meer woningdifferentiatie. Het aantal sociale huurwoning blijft minimaal gelijk. Daarnaast worden extra nieuwe woningen gerealiseerd. Daarbij streven we naar het toevoegen van nieuwe woningtypen en voldoende woningtypen voor senioren.
- Bedrijvigheid en voorzieningen. Herstructurering raakt ook aan arbeidsparticipatie en armoedebestrijding waar het gaat om het (her) positioneren van (kleine) bedrijfsruimtes in de buurt. Bestaande, kleinschalige bedrijfsruimten en voorzieningen moeten beter verbonden worden met de belangrijkste openbare ruimte in de wijk. Nieuwe bedrijvigheid en voorzieningen worden verspreid over de deelgebieden, maar gekoppeld door de belangrijkste langzaam verkeersroute door de wijk, het ‘rondje door het Franse Gat.’ (Zie onderstaande kaarten.) Dit draagt ook bij aan verbetering van de sociale veiligheid: door het combineren van functies in de verschillende gebieden en het bevorderen van het gebruik van de openbare ruimte, zijn er meer ‘ogen’ in de wijk.



Dit raamwerk wordt in de volgende fase van de planontwikkeling verder uitgewerkt, eerst in **stedenbouwkundige randvoorwaarden** en vervolgens per deelplan in een **stedenbouwkundig en/of concreet bouwplan**. Daarvoor is als basisafspraken gemaakt dat gemeente en Patrimonium bereid zijn om samen te werken aan:

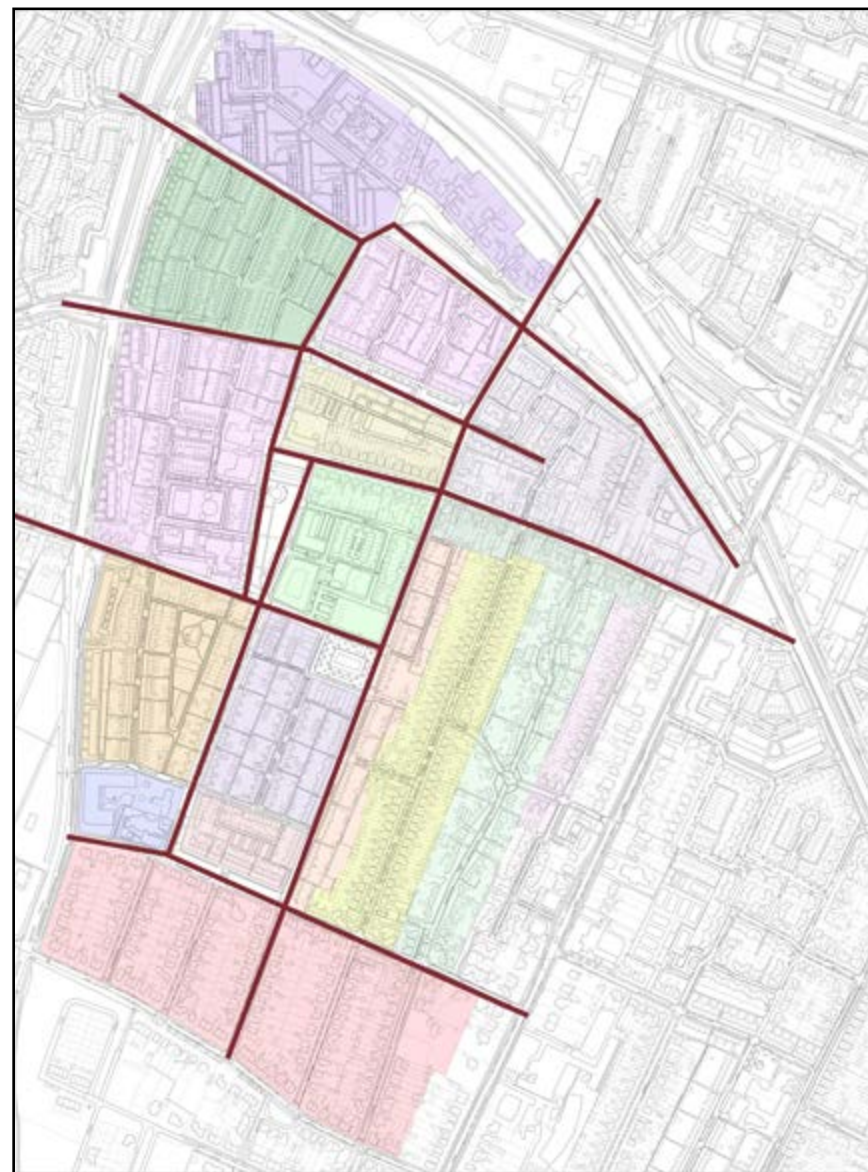
- Onderlinge uitruil van grond;
- Flexibiliteit in bouwhoogte, accenten van 5 tot 7 bouwlagen op plekken in de wijk waar dat een versterking oplevert;
- Bestemmingsplanwijziging t.b.v. herstructurering en verdichting;
- Realisatie van deelplannen waar dat nodig is, binnen het stedenbouwkundig raamwerk en randvoorwaarden.

Hoofdstructuur en randen – bestaand en nieuw

Het Franse Gat wordt ingekaderd door de spoorlijn aan de noordzijde, de doorgaande weg Kerkewijk aan de oostzijde, de Rondweg West aan de westzijde en de Bergweg aan de zuidzijde.

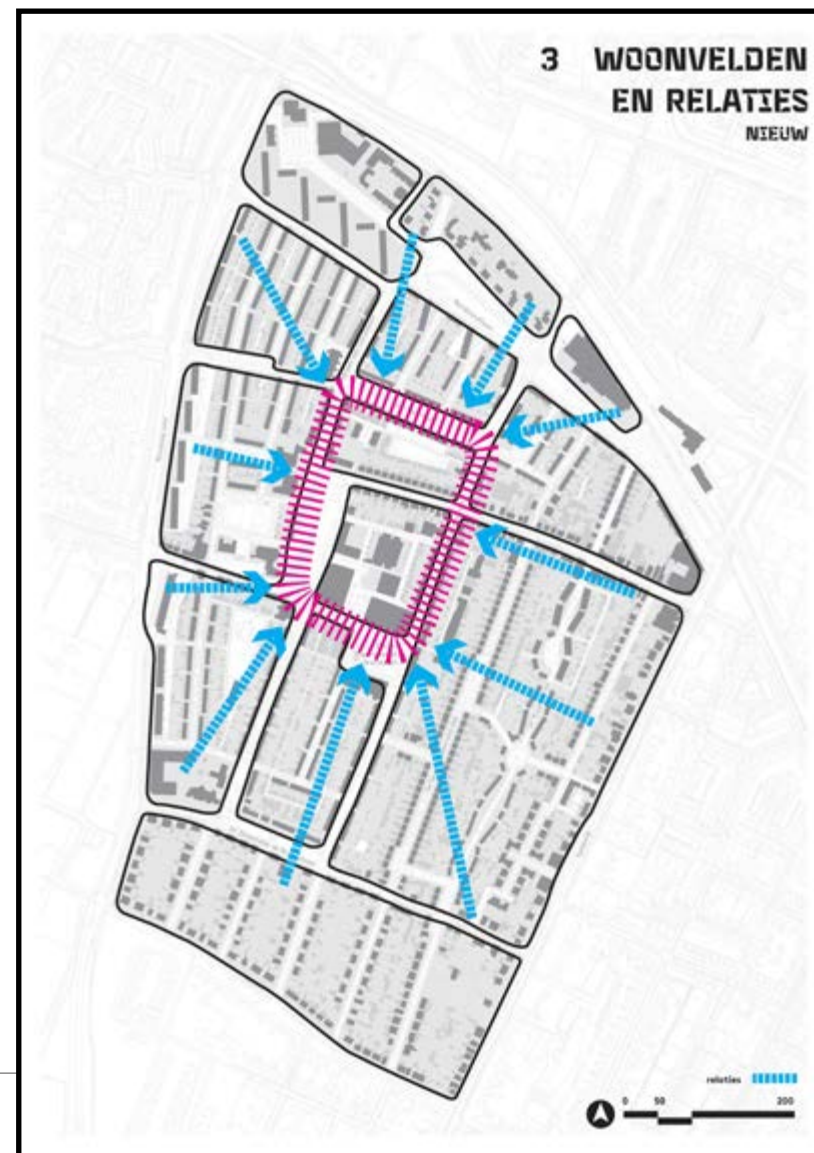
Enkele lange lijnen (straten) bepalen de structuur van de wijk: twee dominante noordzuidlijnen (Ostadelaan/Colijnstraat en L. van Stirumstraat/K. Katerstraat/Frans Halslaan) en enkele oostwest gerichte straten. Deze lijnen geven structuur doordat:

- Hierbinnen verschillende buurten zijn te onderscheiden;
- Er een onderscheid is tussen woonstraten en straten met meer verkeer;
- Diverse functies bereik- en zichtbaar zijn vanaf deze lijnen (winkels, kerken, scholen, etc.);
- Parken, pleinen en bijzondere plekken (ensembles) vorm hebben gekregen binnen dit raamwerk.



De wijk is opgebouwd uit clusters van woningen die met elkaar samenhangen. Tussen deze clusters bevinden zich de doorgaande routes en de plantsoenen. Tussen de clusters zijn onderlinge relaties voor samenhang in de wijk, deels in de vorm van doorlopende straten.

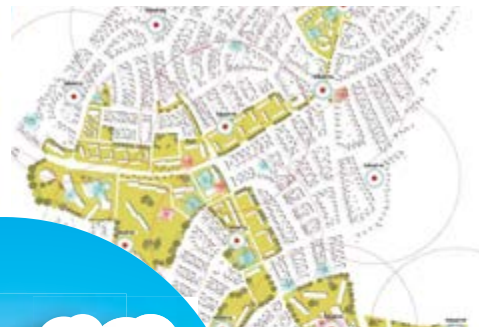
De gebiedsvisie voorziet in een wijk waarin alle buurten gericht zijn op het hart van de buurt en de centraal gelegen langzaam verkeersroute: het zogenaamde 'rondje door de buurt'. Voorzieningen en functies concentreren zich rondom deze route om tot een levendig en vitaal centrum voor het Franse Gat te komen.



5.4 Openbare ruimte

De voorgestelde aanpassingen aan de hoofdstructuur van de openbare ruimte sluiten aan op de nieuwe omgevingsvisie 2020: in de stad zelf vergroenen en verlevendigen van pleinen en parken. Niet met de auto, maar met de fiets is de snelste manier om je binnen Veenendaal te verplaatsen. Bewegen wordt gestimuleerd door 'ommetjes in de wijk' en door groene wandel- en fietsverbindingen. Meer groen, verbinding van groene plekken (noord-zuid) en meer divers groen bieden kansen voor ontmoeten, bewegen, ontspannen, een betere luchtkwaliteit, meer biodiversiteit en klimaatadaptatie. Energiezuinige mobiliteit betekent minder luchtvervuiling, betere gezondheid en beter behoud van natuur.

Open water ligt aan de randen van de wijk. Het realiseren van opvang van water is onderdeel van klimaatadaptatieve maatregelen. Het ruimtebeslag voor deze maatregelen zal afgestemd moeten worden op andere gewenste programmaonderdelen. Zichtbare waterafvoer of -opvang kan in combinatie met andere programmaonderdelen een kwaliteitsimpuls voor de wijk zijn.



Parkeren



**Veilige, gezonde
en groene wijk**

Het Franse Gat



dementievriendelijk en rollatorproof



5.5 Gewenste verkeersstructuur in het Franse Gat

Herstructurering en transformatie van het bestaande stedelijk weefsel in het Franse Gat biedt kansen om een verandering teweeg te brengen in de manier waarop mensen zich verplaatsen. De openbare ruimte moet uitnodigen om het gewenste gedrag te vertonen, en daarmee te belonen. Hierbij stimuleren we het fietsgebruik en het wandelen.

Voetganger

De voetganger zal beter gefaciliteerd worden dan op dit moment het geval is. Woonstraten zullen meer ruimte bieden aan de voetganger. De auto hoeft in principe niet overal in de buurt aanwezig te zijn (meer daarover in de tekst verderop over de personenauto). Transformatie en herstructurering binnen het bestaande stedelijke weefsel biedt mogelijkheden om ruime, snelle, aantrekkelijke en comfortabele routes voor voetgangers te realiseren. Een belangrijk onderdeel hierbij is het realiseren van ommetjes in de wijk. Vaak zijn deze ommetjes wel aanwezig, maar deze zijn niet zodanig ingericht dat het aantrekkelijk is om te wandelen. Parken in de buurt kunnen onderdeel worden van aantrekkelijke wandelroutes naar bijvoorbeeld het wijkwinkelcentrum, scholen en station Veenendaal Centrum.

Fietser

De fietser zal meer ruimte krijgen dan nu het geval is. De bestaande woonstraten maken het mogelijk om overal te fietsen, maar doordat de auto ook door dezelfde straten rijdt, is de ruimte beperkt om comfortabel en veilig te fietsen. Een belangrijk uitgangspunt is het verder versterken van de noord-zuid fietsverbinding die het Franse Gat met het centrum verbindt. Deze verbinding loopt door het hart van de buurt via de Frans Halslaan, Klaas Katerstraat en Van Limburg Stirumstraat.

Het uitgangspunt is een combinatie van vrij liggend fietspad en fietsstraat waar de auto te gast is, waarbij rekening wordt gehouden met de inpasbaarheid in de buurt. Om fietsen te parkeren zullen er op strategische locaties extra fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Dit zal vooral nodig zijn bij de eerder genoemde bestemmingen die veel fietsers aantrekken, hoogbouw en bushaltes.



Om het fietsen te stimuleren is de mogelijkheid van een fietsstraat getekend. Op de foto een fietsstraat in Utrecht met langsparkeren, bomen en verlichting. Er zijn veel andere inrichtingen mogelijk van een fietsstraat, maar bij alle is de auto te gast.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer ligt vooral aan de randen van de buurt. Afhankelijk van de inrichting van de Rembrandtlaan/-park kan het gewenst zijn dat de enige busverbinding die door de buurt rijdt naar 't Goeie Spoor verplaatst wordt. Een deel van deze route kan namelijk omgebouwd worden tot park waar de bewoners prettig kunnen fietsen, wandelen, verblijven en recreëren. Een bijkomend voordeel is dat een door de bewoners ervaren verkeersonveilige situatie in de buurt wordt opgelost. Nadeel is dat de bewoners die in het noorden en westen van de buurt wonen iets verder moeten lopen/fietsen om bij de bushalte te komen. De overige onderdelen van het openbaar vervoer netwerk blijven ongewijzigd.

Mobiliteit als een service

Het bezit van voertuigen wordt in de toekomst steeds minder belangrijk. Mensen willen een reis maken die ze snel, gemakkelijk, en comfortabel van A naar B brengt. Verschillende vormen van vervoer kunnen gecombineerd worden, waarbij alles op elkaar is afgestemd en toegankelijk is voor de gebruiker. Hierbij zijn bijna alle vervoersmogelijkheden tegen betaling mogelijk. Een belangrijk onderdeel hiervan is deelmobiliteit. Met deelauto's of -fietsen hoeven mensen geen voertuig meer in bezit te hebben, maar worden deze tegen betaling geleend om de reis van A naar B te maken. Een goed voorbeeld hiervan is de OV-fiets, waarbij een reiziger die met de trein op het station arriveert zijn reis kan vervolgen met een deelfiets. Deelmobiliteit is effectief op plaatsen waar er veel potentiële gebruikers zijn (bijvoorbeeld bij hoogbouw, treinstations of hubs). Een hub is een locatie waar je verschillende dingen kunt combineren rondom mobiliteit (zoals het parkeren (en opladen) van deelauto's en -fietsen, pakketbezorging en de overstap op openbaar vervoer). Bij de transformatie en herstructurering wordt er speciale aandacht gegeven worden aan mobiliteit als een service bij de inrichting van de (openbare) ruimte. Het toepassen van deelmobiliteit kan de benodigde infrastructuur (wegen en parkeerplaatsen) verminderen, waardoor er meer ruimte over blijft voor andere functies.

Personenauto

Om de voetganger en de fietser meer ruimte te geven, zal er ruimte voor de personenauto ingeleverd worden. Dit betekent dat een groot deel van het doorgaande autoverkeer geweerd kan worden door een andere opzet van de verkeersstructuur van de wijk. Doorgaand verkeer wordt zoveel mogelijk voorkomen. Voor dergelijke verplaatsingen kunnen mensen terecht op de hoofdstructuur voor de auto, waar de Rondweg-West, 't Goeie Spoor en Kerkewijk onderdeel van zijn. Het Franse Gat wordt zoveel mogelijk getransformeerd naar een autoluwe buurt, waar wandelen en fietsen aantrekkelijker en sneller is. Parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk geclusterd rondom de wegen in het Franse Gat waar auto's blijven rijden (bijvoorbeeld rondom het wijkwinkelcentrum en Patrimoniumlaan). Deze veranderingen vinden voornamelijk plaats op plekken waar complete sloop en nieuwbouw plaatsvindt.

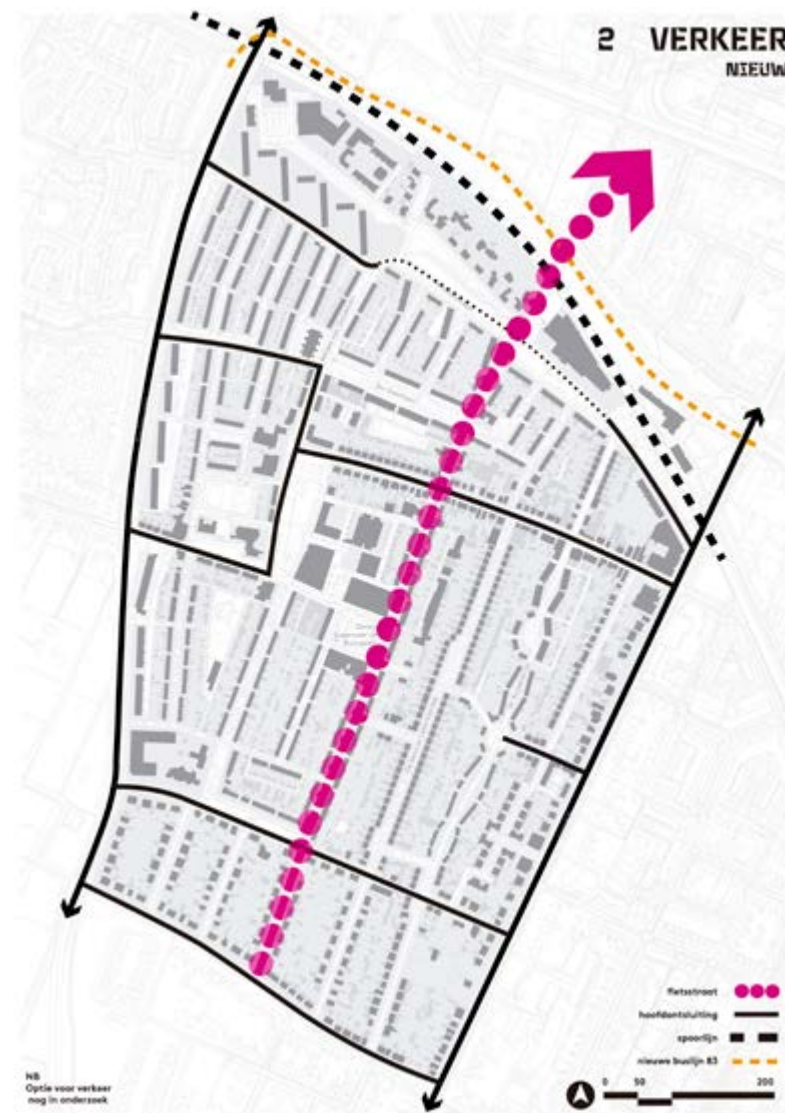
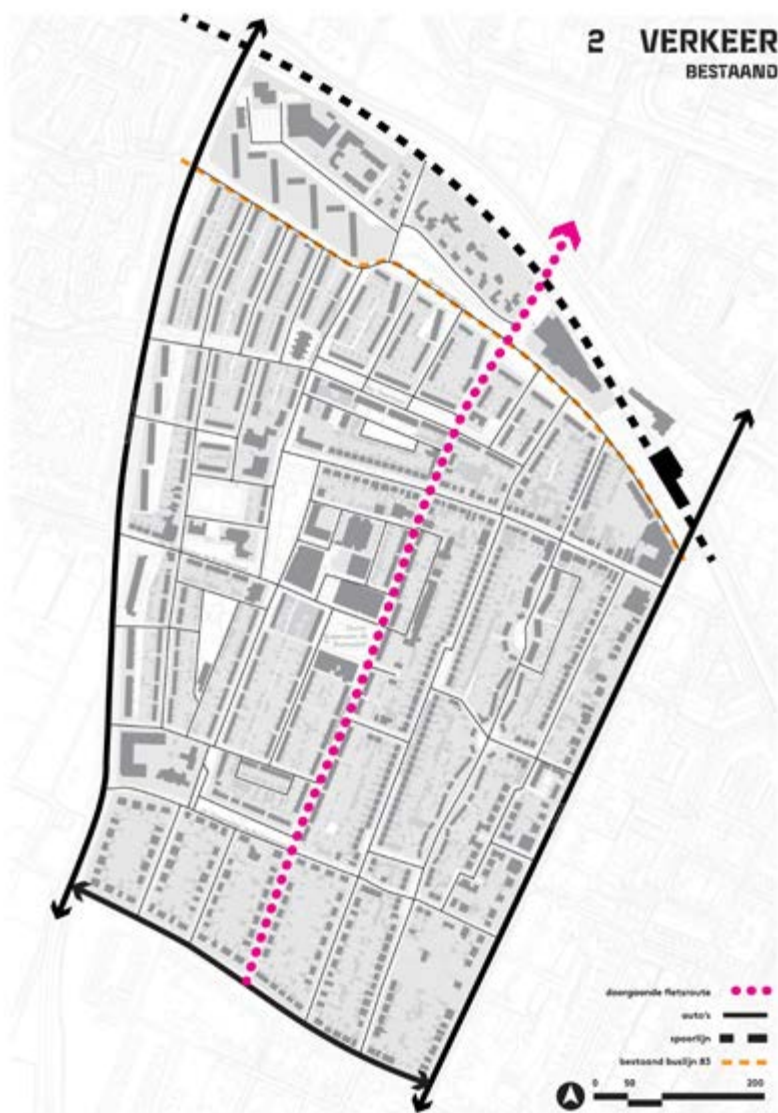


Verkeer – bestaand en nieuw

De gebiedsvisie voorziet in een belangrijkere rol voor een centraal gelegen fietsstraat door de wijk: een straat waar de auto te gast is. Dit zijn de straten die aansluiten op het fietspad van en naar het centrum van Veenendaal: Frans Halslaan, Klaas Katerstraat, Van Limburg Stierumstraat.

Het aantal (doorgaande) routes voor autoverkeer door de wijk wordt beperkt, om de woonbuurten autoluw te maken.

De buslijn 83 wordt over Het Goeie Spoor buiten de wijk om geleid, om verkeershinder op de Rembrandtlaan te beperken zonder afbreuk te doen aan de bereikbaarheid.



5.6 Woonprogramma

Door herstructurering ontstaat de mogelijkheid om het woonprogramma voor de buurt opnieuw tegen het licht te houden. Als in een deel van de buurt woningen worden vervangen, kan opnieuw nagedacht worden over de gewenste woningen in het Frans Gat. Patrimonium woonservice heeft aangegeven het aantal sociale huurwoningen in de wijk minimaal gelijk te willen houden, maar we willen tegelijk ook ruimte bieden aan extra woonprogramma buiten de sociale huursector. Daarmee kunnen ook nieuwe woningtypen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, als aanvulling op de bestaande portieketagewoningen en rijwoningen die nu hoofdzakelijk aanwezig zijn. Daarmee kan ook het aanbod aan woningen voor senioren worden vergroot - denk bijvoorbeeld aan appartementen - maar ook andere woningtypen zijn denkbaar. Het marktonderzoek dat is uitgevoerd naar de woningbehoefte in het Franse Gat van Springco van 26 maart 2020 is hierbij de basis voor de vraag welke woningen we waar toevoegen. Het doel is om tot een gemengde wijk te komen voor de huidige bewoners en voor nieuwe bewoners met verschillende woningen voor verschillende doelgroepen. Om meer woningen te kunnen maken dan in de huidige situatie, zullen plekken worden aangewezen die in aanmerking komen voor verdichting. Bij voorkeur in de buurt van voorzieningen en grenzend aan groene, open ruimtes en langzaam verkeersroutes in de wijk. Daarvoor worden per deelgebied maximale bouwveloppen bepaald, waarin maximale bouwhoogte en maximaal bouwvolume worden vastgelegd voor toekomstige ontwikkelingen.



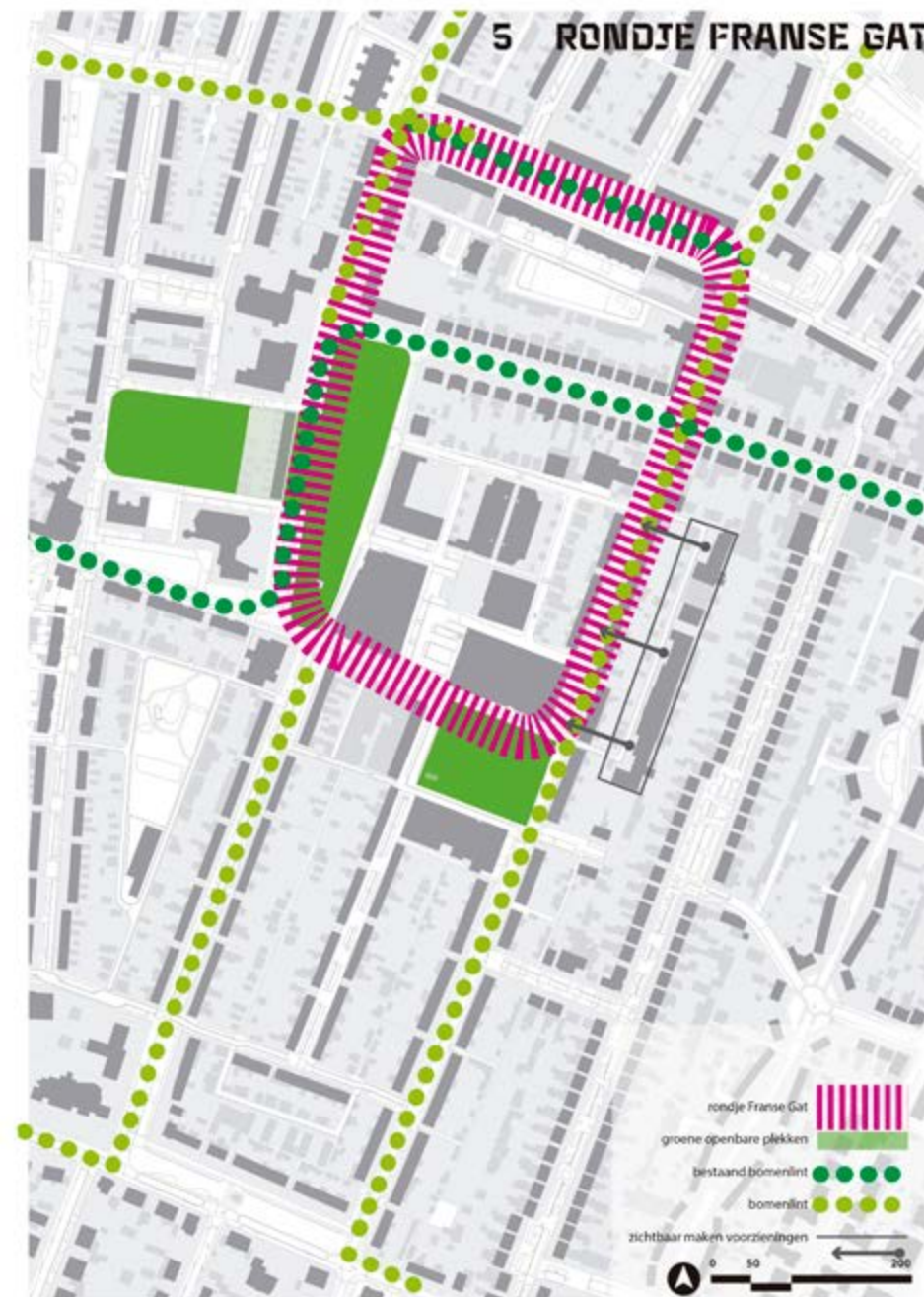
De herstructurering maakt het mogelijk om voor verschillende doelgroepen woningen te bouwen en een grotere verscheidenheid aan woningen te realiseren, zodat ouderen in de wijk kunnen blijven wonen



5.7 Bedrijvigheid en voorzieningen

Het Franse Gat kent veel (kleinschalige) bedrijfsruimtes. Deze liggen verspreid over de buurt. Soms op logische plekken, soms op minder logische en minder goed zichtbare plekken in de buurt. Herstructurering van locaties waar ook bedrijvigheid en voorzieningen gevestigd zijn, vraagt om zorgvuldig nadenken over een (nieuwe) plek voor deze ruimtes. Immers, deze hangen nauw samen met de onderwerpen arbeidsparticipatie en armoedebestrijding, die onder het hoofdstuk 9 'Sociaal en leefbaar' ook in deze gebiedsvisie zijn opgenomen.

Bestaande, kleinschalige bedrijfsruimten en voorzieningen moeten beter verbonden worden met de belangrijkste openbare ruimte in de wijk. Nieuwe bedrijvigheid en voorzieningen worden verspreid over de deelgebieden, maar gekoppeld door de belangrijkste langzaam verkeersroute door de wijk, het 'rondje door het Franse Gat.' Dit draagt ook bij aan verbetering van de sociale veiligheid: door het combineren van functies in de verschillende gebieden en het bevorderen van het gebruik van de openbare ruimte zijn er meer 'ogen' in de wijk. Door bedrijvigheid en voorzieningen zoveel mogelijk te koppelen aan het 'rondje door het Franse Gat', wordt deze route door de wijk intensiever gebruikt en een belangrijke plek voor ontmoeting in de buurt.



5.8 Ontwikkelingen Franse Gat

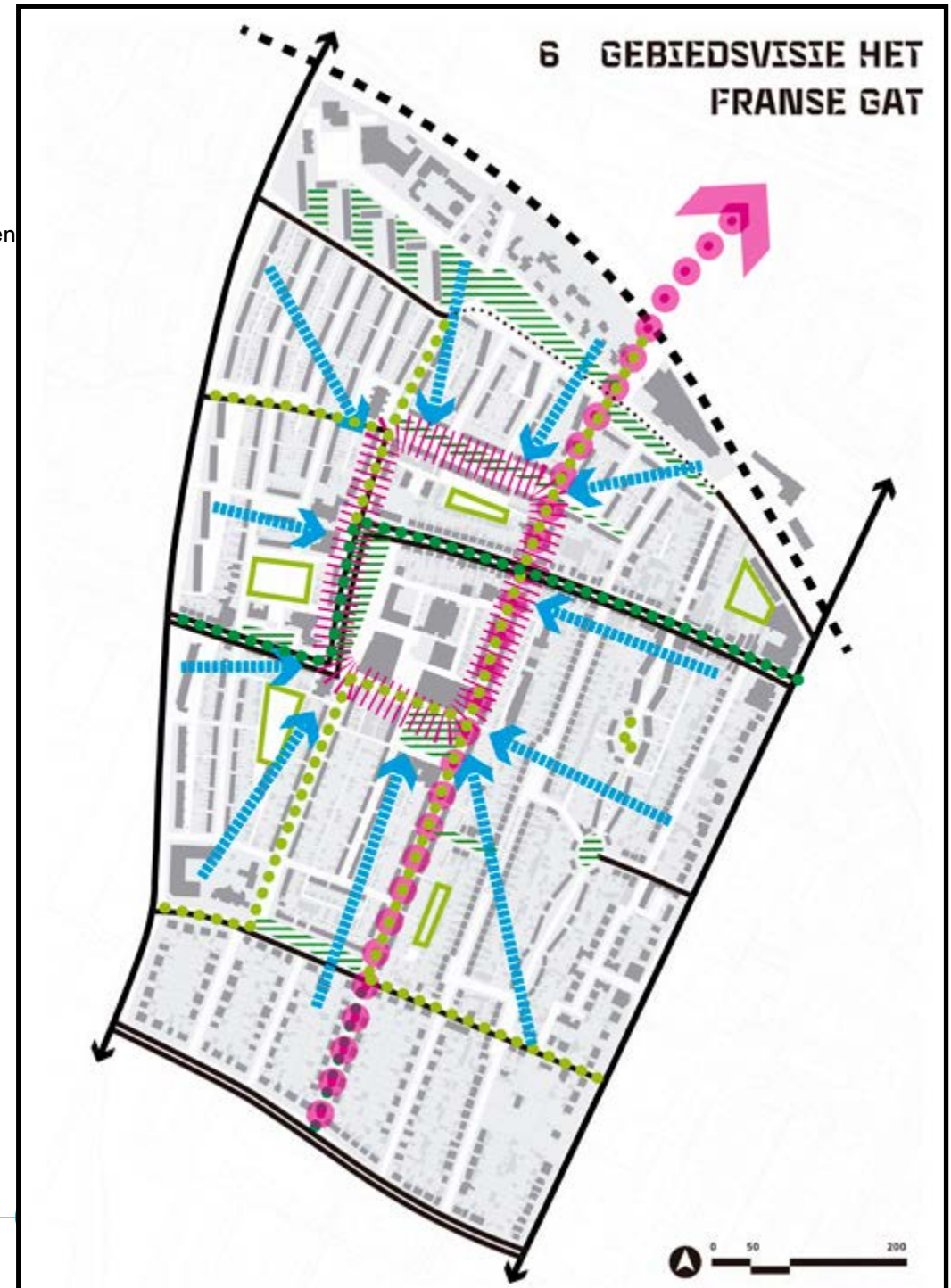
Los van de plannen van Patrimonium zijn er eveneens andere ontwikkelingen die in de wijk spelen. Hieronder wordt een overzicht genoemd van ontwikkelingen die op dit moment bekend zijn. Al deze ontwikkelingen moeten een bestemmingsplanprocedure doorlopen waar bewoners bij betrokken worden:

1. Realisatie Integraal Kindcentrum(IKC), Fabritiusstraat 3, met 2 scholen (Juul en Patrimoniumschool) en een kinderopvangorganisatie
2. Patrimoniumlaan 1, Patrimoniumschool, deze locatie komt vrij als het IKC klaar is.
3. Patrimoniumlaan 128, voormalige school, deze locatie is bij een ontwikkelaar in ontwikkeling.
4. Jan Steenlaan 4, de Kleine Beurs (eventueel in relatie tot achterliggende woningen aan Frans Halslaan en Jan Vermeerstraat), locatie voor de woningbouw.
5. A. van Ostadelaan, school Juul, komt vrij als het IKC klaar is.
6. Colijnstraat 70, Plein zuid (in relatie tot Colijnstraat 68), de welzijnsfunctie wordt verhuisd naar de Binnenronde als het IKC klaar is.
7. Binnenronde 3, Patrimoniumschool, het gebouw wordt bestemd voor 'welzijn' zodra de school eruit is.



5.9 Gebiedsvisie in beeld

In de overzichtskaart met de gebiedsvisie, zijn de verschillende onderdelen van de visie bijeengebracht. Hierop is te zien dat de groenstructuur de langzaam verkeersstructuur versterkt en de nadruk legt op het hart van de wijk. Door het aantal doorgaande routes voor autoverkeer te beperken, krijgen de voetganger en de fietser ruim baan in deze groene, vriendelijke en (verkeers-)veilige woonwijk.



6. Gezond en duurzaam leefklimaat

6.1 Inleiding

In het duurzaamheidsprogramma komen de strategische doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en de bodemsanering samen. We formuleren acties die ervoor zorgen dat we de wensen “aardgasvrij in 2050” en “een CO2-neutrale energievoorziening in 2050”, zo veel mogelijk kunnen bereiken. Onderdeel daarvan zijn procesafspraken over hoe we omgaan met taken en rollen, communicatie, financieringsmogelijkheden, delen van data en ondersteuning van bewoners.

De woningcorporaties hebben hierbij een belangrijke rol op het gebied van sociale huur en de gemeente op het gebied van particuliere huur- en koopwoningen. In de prestatieafspraken 2020 tussen gemeente en corporaties staat onder meer: ‘De corporaties investeren jaarlijks in energiebesparende maatregelen’. Bovendien stellen de prestatieafspraken dat de corporaties in samenwerking met de gemeente komen met een voorstel voor een besparingsambitie, uitgedrukt in gas-, elektra-, en CO2-reductie.

Voor de haalbaarheid van de strategische doelen blijken de eigenschappen van bodem en ondergrond een essentiële factor. Zij bepalen in hoge mate de technische randvoorwaarden voor de (her)ontwikkeling, de waterhuishouding en andere eisen die bij de ruimtelijke inrichting een rol spelen. Belangrijke factoren zijn:

- De draagkracht van de bodem voor het funderen van woningen en gebouwen;
- De waterdoorlatendheid voor berging en afvoer van grond- en regenwater;
- De bodemopbouw van de diepere ondergrond in verband met warmte-opslag voor warmtevoorziening;
- De aanwezigheid schoon en winbaar drinkwater;
- De chemische bodemkwaliteit moet voldoen aan de eisen voor wonen en leven;
- De bodemvruchtbaarheid voor tuinen en groenvoorzieningen.



6.2 Energietransitie

We werken aan een aardgasloze wijk in 2050.

Op weg naar een energiezuinig wijk

Het rijk heeft aangegeven dat in 2050 alle woningen en gebouwen een duurzaam alternatief moeten hebben voor aardgas. De gemeente zet in op een energieneutraal Veenendaal in 2035. De wens is om in het Franse Gat in 2030 flinke stappen te hebben gezet richting aardgasvrij. Het Franse Gat is de eerste wijk waar wij planmatig stappen willen zetten naar een aardgasvrije wijk. Dit mede vanwege de aanpak van het woningenbestand van Patrimonium in de wijk. De weg naar een aardgasvrije wijk vergt samenwerking tussen alle partijen. De maatregelen die getroffen worden zullen no-regret maatregelen zijn en rekening houden met nieuwe ontwikkelingen.

Aardgas wordt op dit moment in de wijk ingezet voor koken, de verwarming van woningen en het warm tap/douchewater. Alternatieven voor aardgas zijn in technische zin aanwezig. Echter financieel, organisatorisch en sociaal gezien is er nog een hele weg te gaan. Belangrijk is om bewoners zo vroeg mogelijk te betrekken bij de energietransitie. De uitdaging is om inwoners, bedrijven en organisaties bewust te maken van de veranderingen die plaats gaan vinden op het gebied van energie. We proberen ze te verleiden tot het nemen van maatregelen en waar nodig te ondersteunen.

Aardgasvrije wijk

Wens: In 2030 is het Franse Gat aardgasvrij-ready en draagt daarmee bij aan een energieneutraal Veenendaal in 2035 en een CO2-neutraal Veenendaal in 2050.

Aanpak

Centraal in het energietransitieprogramma staan het bieden van handelingsperspectief aan de bewoners en een gedragen aanpak van gemeente, Patrimonium, de Veenendaalse Woningstichting, Stedin en de provincie. Om tot dit programma te komen worden de volgende stappen gezet:

- Inzicht in de wijk op het gebied van energie (electriciteits- en aardgasverbruik), mensen (leeftijd, betrokkenheid op het onderwerp,

inkomen), woningen (bouwjaar, grootte), infrastructuur (elektriciteit, aardgas, riool, drinkwater);

- Bepalen technisch haalbare alternatieven voor aardgas in het Franse Gat. Mogelijke alternatieven zijn een warmtenet (hoog of laagtemperatuur), all-electric of collectieve warmtepompen op blokniveau;
- Analyses uitvoeren;
- Resultaten delen met de wijk.

Aanpak corporaties

Bij Patrimonium worden de te renoveren woningen beter geïsoleerd, voorbereid op aardgasvrij en indien mogelijk aardgasvrij gemaakt. Bij eventuele sloop en nieuwbouw streven we binnen de financiële mogelijkheden naar woningen met een aardgasvrije, CO2-neutrale energievoorziening. Patrimonium is bereid om aan te sluiten op een collectieve aardgasvrije energievoorziening (perceel overstijgend), maar wil daarin geen rol als exploitant krijgen.

De Veenendaalse Woningstichting is bezig met het treffen van (energie) maatregelen bij de Dr. Kuyperstraat.



Aanpak gemeente

Om koopwoningseigenaren concrete handelingsperspectief te bieden zijn tien verschillende veel voorkomende koopwoningen bekeken. Er is inzichtelijk gemaakt welke stappen er gezet kunnen worden ter voorbereiding op een nieuwe duurzame manier van verwarmen. Met deze inzichten wordt samen met PlatDus een aanpak gemaakt waarmee bewoners ontzorgd worden. Communicatie is een belangrijk aandachtspunt hierbij.

Aanpak Provincie

De provincie heeft bij de aanpak van de gemeente, de Veenendaalse Woningstichting en Patrimonium een ondersteunende en faciliterende rol.

Aanpak netbeheerder

Stedin ondersteunt partijen bij de keuze van energiealternatieven en brengt de consequenties in beeld van deze keuzes voor de energieinfrastructuur van de wijk.



Onderzoek mogelijkheden voor collectieve energiesystemen

Het is belangrijk om een goede inschatting te maken van kansrijke energiealternatieven. Dat is aan de ene kant afhankelijk van de woningen en gebouwen die de energie nodig hebben voor warmte en andere kant van de aanwezige duurzame bronnen die ingezet kunnen worden.

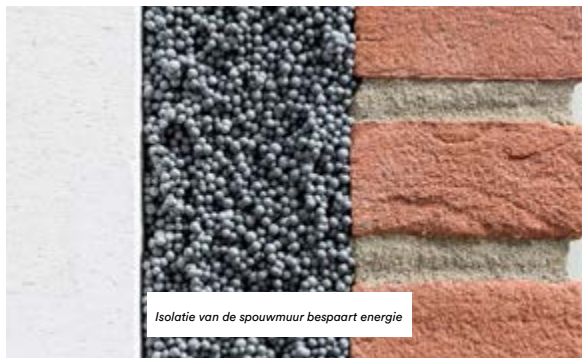
- Warmtenet (collectief) Qua bebouwing lijken er mogelijkheden voor een collectief warmtenet. Mede door de aanwezigheid van hoogbouw en uniforme woningtypen. Er is echter geen voor de hand liggende duurzame bron aanwezig. Hoewel er deels een boringsvrije zone ligt onder het Franse Gat, wordt nader onderzocht wat de mogelijkheden van bodemenergie voor een warmtenet zijn.
- All-Electric (individueel of collectief) All-Electric wil zeggen dat woningen en gebouwen verwarmd worden via elektriciteit in combinatie met (vaak) een warmtepomp. Met een warmtepomp wordt van de buitenlucht of energie uit de bodem warmte gemaakt. Een kenmerk van de huidige technieken is dat een warmtepomp alleen goed functioneert met lage temperaturen in een goed geïsoleerde woning of gebouwen.
- Een combinatie (hybride)?

Mogelijk dat er niet één oplossing voor het Franse Gat voor de hand ligt, maar dat het ene deel van de wijk op andere manier verwarmd wordt dan het andere. In de communicatie kunnen we anticiperen op no-regret maatregelen die bewoners altijd kunnen nemen (koken zonder gas, energiebesparing, zonnepanelen, warmtepompen, zonneboilers).

Welke stappen moeten we nemen?

De toepasbaarheid en uitvoerbaarheid van de transitieaanpak zal volgen uit onderzoek naar:

- Totale maatschappelijke kosten per alternatief. Infrastructurele kosten voor bijv. het verzwaren van het elektriciteitsnetwerk in de wijk of aanleg van een warmtenet, maar ook kosten aan de woningen en overige gebouwen voor bijv. isolatie, warmtepompen of inductiekookplaten.
- Invloed op CO2 uitstoot: Om een goed vergelijk te maken van de alternatieven is de invloed van het alternatief op de CO2 uitstoot belangrijk. De impact per alternatief op de CO2-uitstoot wordt zowel gezien in de eindsituatie (2035 en 2050) als gemiddeld per jaar.
- Complexiteit en uitvoerbaarheid: Het efficiënt en zuinig verwarmen van een all-electric woning vraagt voldoende isolatie van de woning. Het aanleggen van een warmtenet betekent nog niet automatisch dat ieder gebouw is aangesloten. Het is aan de eigenaar te besluiten dit wel of niet te doen. Kortom: in dit gedeelte wordt stil gestaan bij complexiteit en uitvoerbaarheid van de verschillende alternatieven in de ontwikkel- en gebruiksfase.
- Inbreng: De warmtetransitie betekent impact voor elke gebouw of woning. We komen hier achter elke (voor)deur, dus inbreng van de bewoners en eigenaren is essentieel. Alleen wanneer bewoners meer inzicht hebben in wat de warmtetransitie betekent voor hun woningen zal het eigenaarschap van de energietransitie bij de bewoners toenemen.
- Bewoners staan centraal in de transitieaanpak en worden vroeg betrokken in de aanpak. Zo is er een ambassadeursgroep opgericht, bestaande uit 10 wijkbewoners (zowel koop als huur).
- Partijen gebruiken dezelfde termen (bijv. woonlasten, comfort, gebruiksgemak) en streven naar een op elkaar afgestemde planning en aanpak.



Relatie met de Transitievisie Warmte

Uiterlijk 2021 moet de gemeente een Transitievisie Warmte gereed hebben. Hierin geeft de gemeente aan wat de visie is richting een aardgasvrij Veenendaal. In 2019 is begonnen met het opstellen van de Transitievisie Warmte. In afstemming met de corporaties wordt nu ingezet op een gefaseerde aanpak, waarbij begin 2020 de eerste verkennende versie gereed is. In deze eerste versie worden buurten en wijken aangewezen waar verder onderzoek gedaan wordt om te onderzoeken in welke mate deze buurten in 2030 geheel of gedeeltelijk aardgasvrij kunnen zijn. Dit worden de ‘verkenningsswijken’ genoemd. Na deze eerste verkennende versie volgt nog een informeren tussenproduct, waarna in 2021 de definitieve versie gereed is. In de definitieve versie worden de wijken benoemd waarvoor de komende jaren Uitvoeringsplannen op Wijkniveau (wijkuitvoeringsplannen) worden opgesteld. Pas met vaststelling van een wijkuitvoeringsplannen door de raad (rond 2022-2023) ligt er een definitief besluit om aan de slag te gaan met het grootschalig besparen van aardgas of het volledig aardgasvrij maken van een buurt of wijk. Het Franse Gat loopt daarmee vóór op de ontwikkeling van de Transitievisie Warmte. In deze transitievisie heeft het traject Franse Gat daarmee een bijzondere positie, als eerste wijk waarvoor concretere plannen worden opgesteld voor grootschalige aardgasbesparing en het afkoppelen van woningen. Voor het Franse Gat wordt de Verkenning in het kader van de Transitievisie Warmte als afzonderlijke verkenning opgesteld, samen met de woningbouwcorporatie Patrimonium Woonservice. Doel van deze verkenning is om de analyse uit de Transitievisie Warmte 0.1 te valideren en aan te scherpen. Voor het Franse Gat zal deze verkenning een ‘plus’ krijgen: wat is er nodig om de renovatiewerkzaamheden en herstructureringen die op korte termijn gepland staan (zeg de komende 3-4 jaar) zo uit te voeren dat deze passen binnen de verschillende oplossingsrichtingen? Welke maatregelen kunnen ‘zonder spijt’ worden uitgevoerd?

Betrek bewoners bij de energietransitie

Het is belangrijk om in de aanpak aan te sluiten bij de situatie in de wijk en bij de leefwereld van de bewoners. Hierbij horen het eigendom van de woningen, het gemiddelde aardgas en elektriciteitsverbruik per woning, bouwkenmerken, type bewoner en het zoeken van synergie met andere maatschappelijke thema's. Bewoners willen weten wat het duurzaam alternatief voor hun woning betekent en wat de kosten, opbrengsten en financieringsmogelijkheden voor hen zijn. Dit doen we onder andere door inzichten van woningadviezen actief te delen waarmee bewoners weten wat de transitie naar aardgasvrij voor hen betekent.

Aan de slag

Het Franse Gat is een verkenningsswijk in de zin van de Transitievisie Warmte. Dit betekent dat er stappen gezet gaan worden om een deel van de wijk aardgasvrij te gaan maken. Voor 2030 zijn de volgende doelstellingen bepaald voor het Franse Gat:

1. Er is een keuze gemaakt in alternatief voor aardgas voor de gehele wijk;
2. Eind 2030 is in wijk 20% meer energie bespaard t.o.v. 2019;
3. Op 50% van het geschikte dakoppervlak zijn zonnepanelen geplaatst;
4. In 2030 is 30% van de wijk aardgasvrij en 30% van de wijk aardgasvrij ready.

Om een start te maken met het behalen van de bovengenoemde doelstellingen worden de volgende activiteiten opgestart/voortgezet in 2020/2021:

- Ambassadeursbijeenkomsten
- Communicatietraject archetypen woningen. Naar aanleiding van het onderzoek naar archetypen gaan wij communiceren/informeren over wat woningeigenaren nu al kunnen doen (de no-regret maatregelen);
- Verkenning haalbaarheid stimuleringslening (financiering voor de gehele wijk);
- Start postcoderoosproject voor de wijk (collectief dak met zonne-energie);
- Pilot woning NOM-renovatie in de wijk;
- Collectieve inkoopactie zonnepanelen;
- Verkenning naar de mogelijkheid van leaseconstructie NOM-renovatie;
- Organiseren van een bouwfestival/bouwkeet met als doel de werkzaamheden zichtbaar te maken in de wijk.

6.3 Klimaatadaptatie

We realiseren een klimaatadaptieve wijk, voorbereid op verdere klimaatveranderingen.

Dit hoofdstuk gaat over de adaptatie en de maatregelen die we kunnen nemen. De gemeente Veenendaal is volop bezig met het thema klimaatadaptatie. Zo heeft de gemeenteraad in juni 2017 met het vaststellen van het Gemeentelijk Riolerings- en Waterplan 2017-2020 besloten, subsidie beschikbaar te stellen voor het op particuliere grond afkoppelen van regenwater en ontsteden van tuinen. In september 2017 is het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2018 (DPRA) verschenen. Hierin staan ambities om te komen tot voor een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting van Nederland in 2050. Later in 2017 is het Regionaal Manifest Ruimtelijke Adaptatie ondertekend. Dit is een samenwerking voor klimaatadaptatie in de regio Vallei en Veluwe.

Naar aanleiding hiervan zijn zowel op landelijk als op regionaal niveau klimaateffectkaarten ontwikkeld. De klimaateffecten hebben betrekking op droogte, wateroverlast, hitte en overstromingsgevaar. Door in te zoomen op Veenendaal kunnen we de kwetsbaarheid, risico's en kansen van onze stad in beeld brengen en maatregelen voor een klimaatadaptieve omgeving voorstellen.



Publiek en verborgen groen – bestaand en nieuw

Het Franse Gat kenmerkt zich door zichtbare – maar nauwelijks gebruikte – plantsoenen en hoewel publieke, toch verborgen groene plekken in de wijk. Enkele belangrijke straten worden begeleid door een bomenlint, in de meeste straten ontbreken bomen.



De gebiedsvisie zet in op meer en beter zichtbaar publiek groen dat actiever benut wordt. Straten worden opnieuw ingericht met plaats voor nieuwe bomen, die de groene plekken in de wijk met elkaar gaan verbinden.

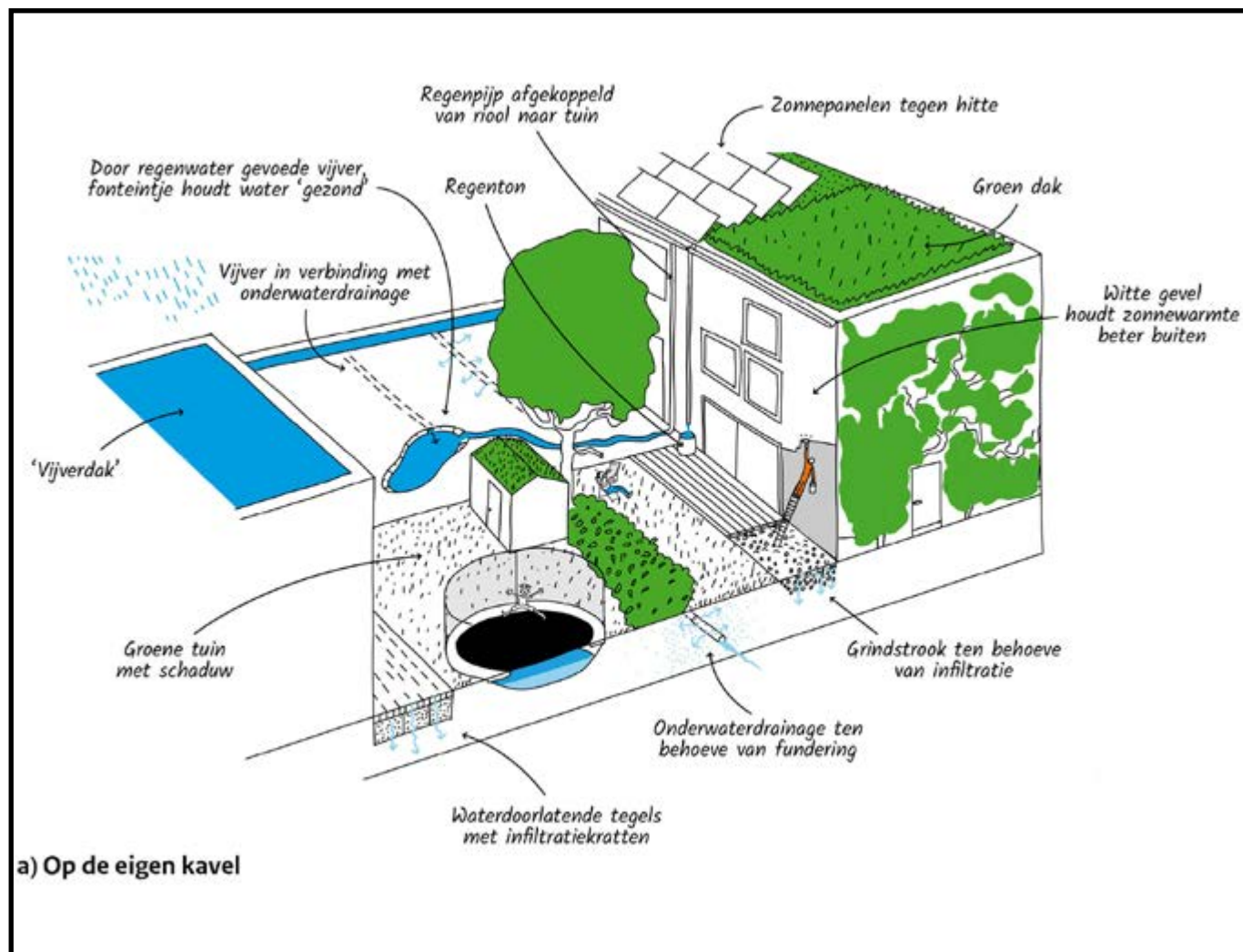


KlimaatActieve Stad (KAS)

Klimaatverandering leidt tot meer regenval in korte tijd met wateroverlast als gevolg. Daarnaast leidt klimaatverandering ook tot verdroging en een sterke stijging van de temperatuur ('hittestress'). Op hete dagen is de temperatuur in een stedelijke omgeving vaak hoger (volgens het KNMI in Veenendaal 5 graden) dan in het omliggende open groene gebied. Bovendien wordt deze warmte langer vastgehouden. Voldoende water, waterberging en groen (onder andere door minder steen) in de omgeving kunnen helpen deze gevolgen van klimaatverandering binnen de perken te houden.

Door maatregelen te nemen op dit gebied kan Veenendaal een zogenaamde KlimaatActieve Stad (KAS) worden. Belangrijke kansen voor het succesvol inzetten van KAS-maatregelen:

1. Op bewoners-/kavelniveau: voorlichting gericht op onder andere vergroening (ontstening) van tuinen.
2. Bij herinrichtingssituaties: daar waar een gebied (ingrijpend) op de schop gaat (woning-, riool-, wegreconstructies, herinrichting (openbare) ruimten).
3. Bij nieuwbouw: het Franse Gat zou voor Veenendaal een goed 'pilot-gebied' kunnen zijn voor de ontwikkeling naar een KlimaatActieve Stad.



Waterafvoer

Ook wil de gemeente bij het aanleggen van nieuwe riolen medewerking van bewoners vragen voor het afkoppelen van de regenwaterafvoer. Hiermee voorkomen we dat het rioolstelsel overbelast raakt.

De gemeente heeft op dit gebied voor de komende jaren grote werken opgenomen in de investeringsplannen (het meerjaren-investeringsprogramma (MIP) kijkt 5 á 6 jaar vooruit):

- Aanleg HWA-riool (hemelwaterafvoer) in deel Ostadelaan en Patrimoniumlaan;
- Aanleg HWA-riool in Gerard Doustraat, Talmastraat, Talmaplein, Kuyperstraat, Da Costastraat en plein, Keucheniusstraat, stukje van Rijnstraat en stukje Lunenburg.

Onderzoek

Een ingenieursbureau heeft in opdracht van de gemeente Veenendaal een globaal onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor klimaatadaptieve maatregelen in het Franse Gat. Belangrijke conclusies uit dat onderzoek waren:

- Regenwater zakt op de Utrechtse Heuvelrug in de bodem en stroomt ondergronds richting het lagergelegen Veenendaal. Deels komt dit onder het Franse Gat weer naar boven als kwelwater.
- De ondergrond in het Franse Gat wisselt sterk, maar bestaat vooral uit slecht waterdoorlatende lagen die het wegzakken van water in de ondergrond vertragen. Dit leidt tot hoge grondwaterstanden.
- Grootschalige infiltratie van regenwater is niet mogelijk. Op lokaal niveau kan infiltratie in veel gevallen wel toegepast worden
- Vanwege de grondwaterstroming vanuit de Utrechtse Heuvelrug is het Franse Gat minder gevoelig voor droogte.
- Het Franse Gat is voor een groot deel verhard en is daardoor gevoelig voor hitte.
- Als maatregelen worden voorgesteld:
- De bestaande groene gebieden te verbinden door middel van groene linten in noord-zuid richting
- Water te bergen op of onder pleinen en wegen
- Het sturen van waterstromen op straat ('punaises' in plaats van verkeersdrempels)
- Particulieren stimuleren om water te bergen op eigen terrein en om te ontstenen en te vergroenen

Kansen

Binnen het gebied van het Franse Gat zijn een aantal kansen voor klimaatadaptatie:

- De omvangrijke renovatie en sloop-/nieuwbouw van de woningen van Patrimonium;
- Verbeteren leefomgeving (zowel binnen als buiten) zoals gezondheid, wooncomfort e.d.);
- Reconstructies openbare ruimte en riolering de komende jaren bij de gemeente;
- Beschikbare ruimte bij de diepe achtertuinen;
- Versterken groen en verblauwen bestaande groene parken (Dr. Colijnstraat, gebied Rembrandtpark);
- Het samenbrengen van twee basisscholen in een nieuw te bouwen IKC in de wijk;
- Het initiatief van groene schoolpleinen;
- Synergie door het samen optrekken van partijen (Patrimonium, Veenendaalse Woningstichting, gemeente fysiek/sociaal domein, waterschap, provincie);
- De bestuurlijke wil bij alle betrokken partijen om klimaatadaptieve maatregelen te treffen;
- 'Groene' daken (daken met beplanting zoals sedum);
- Aanpakken wateroverlastsituaties;
- Zichtbaar maken van afvoer- en opvang van (hemel)water.
- In het Franse Gat is een hoogteverschil van 3 meter aanwezig over een lengte van 1,14 kilometer: het maaiveld ligt in het zuiden op 8,2 meter en het noorden ligt op 5,2 meter NAP.

Bij verdere ontwikkeling van de visie en bijbehorende uitvoeringsplannen worden mogelijkheden en initiatieven verder uitgewerkt.

Beperkingen

Daarnaast kennen gebied en gebruikers een aantal beperkingen:

- Beperkt draagvlak bij huurders voor functiewisseling achtertuinen;
- Niet/ beperkt verhogen van huurprijs woningen;
- Technische beperkingen m.b.t. grondwaterstanden;
- Beperkt/ versnipperde middelen en eigendommen.

Wat kunnen we doen en wat is daarvoor nodig?

Korte termijn

Op korte termijn zijn onderstaande maatregelen mogelijk:

- Gegevens verzamelen over meldingen van wateroverlast Bewoners informeren over het belang van afkoppelen, vergroenen en ontstenen;
- Verbinding leggen met het Energieloket/ de duurzaamheidscoach/ regenwateradviseurs (uitdragen van afkoppelsubsidie) en de GGD (kansen bij ouderen/ zorginstellingen m.b.t. verminderen hittestress);
- Onderzoek naar mogelijkheden afkoppelen.
- Inventarisatie van wensen van bewoners; het wijkteam zorgt voor een actieve inbreng van bewoners bij de klimaatadaptatie.

Middellange termijn -

Het onderzoek “Rapportage klimaatadaptatie Franse Gat” (Buro Boot, 24-04-2019) brengt maatregelen in beeld. Onderwerp van het onderzoek is welke delen van de openbare ruimte in aanmerking komen voor vergroenen of maken van bergingsgebied. In veel gevallen gaat het hier over maatwerk per straat. Daarbij wordt aangesloten op de plannen van Patrimonium en op andere ontwikkelingen in de wijk.

Water

In het Franse Gat is er geen oppervlaktewater. In de komende jaren zal onderzocht worden of water zichtbaar gemaakt kan worden in de wijk, bijvoorbeeld bij de weg- en rioolreconstructies. Dat kan door oppervlakkige afstroming of door het creëren van oppervlaktewater. In de ‘Prestatieafspraken 2017-2019’ tussen gemeente en woningcorporaties staat: ‘De hoge waterstanden in een aantal wijken zijn problematisch voor de woningen en het woongenot. De corporaties en de gemeente willen de problemen en oorzaken hiervan onderzoeken en gezamenlijk een plan maken om dit probleem op te lossen in afstemming met het Waterschap.’ Deze overlast doet zich voor in het Franse Gat.

Knelpunten

- Voormalige stortplaats;
- Wateroverlast in tuinen en kelders bij hoge waterstanden en bij hevige regen.

Aandachtspunten

- Geen oppervlaktewater
- Tekort aan groen (-beleving)

Opgaven

- Beslissing omtrent definitieve sanering voormalige stortlocatie
- Oppervlaktewater



Drie manieren om hemelwater op te vangen in de straat: boven met openbaar groen, hiernaast met een betonnen goot en onder met een wadi langs het parkeren



6.4 Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingsplannen wordt de bodem geschikt gemaakt voor het beoogde, toekomstige gebruik, concreet de functie wonen. We realiseren een wijk met een gezond leefklimaat en een veilige, gezondheidsbevorderende leefomgeving.

Bodem

De algemene bodemkwaliteit in het Franse Gat is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart Gemeente Veenendaal. In algemene zin is de doelstelling de bodem te verbeteren op 'een natuurlijk moment', bijvoorbeeld in het geval van nieuwe initiatieven of een (her-) ontwikkeling van de wijk.

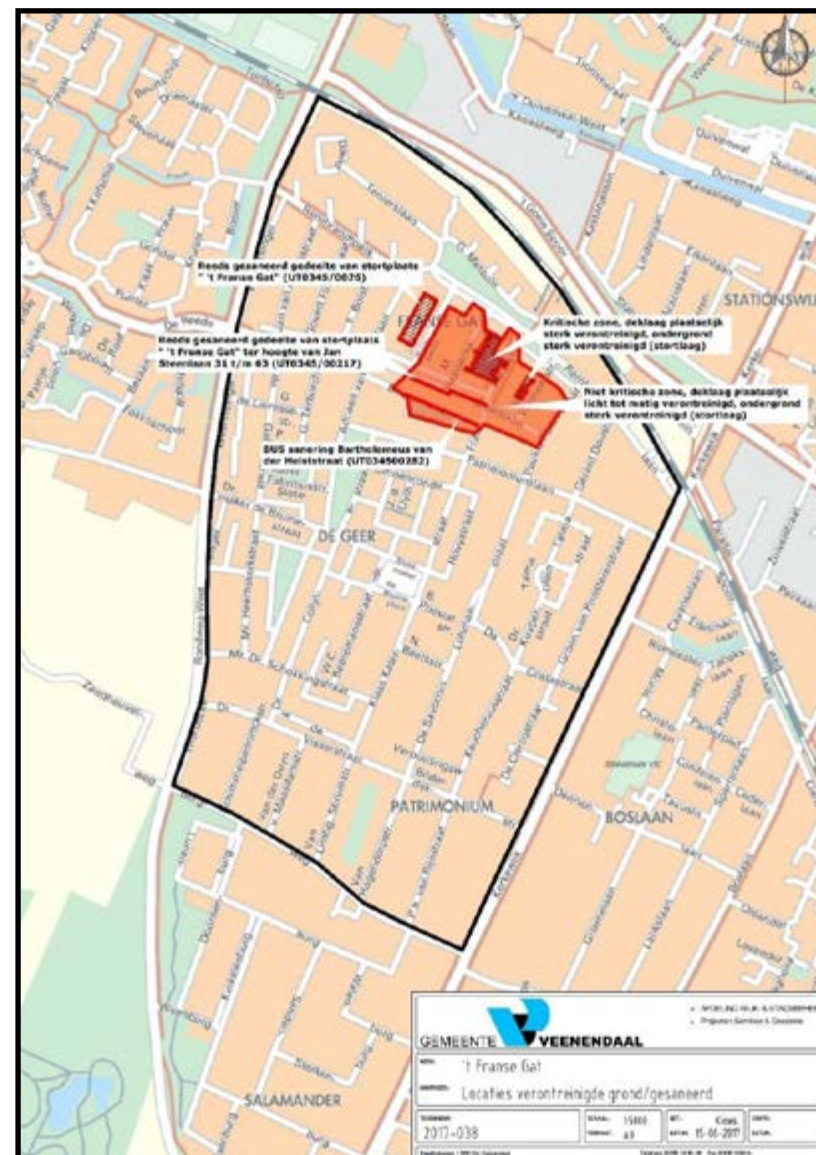
Voor de openbare ruimte en de herinrichting van riolering, kabel- en leidingstroken is het uitgangspunt dat deze in schone grond worden geplaatst. Het streven is er op gericht nieuw aan te leggen kabel- en leidingssystemen in schone grond te plaatsen. In geval van onderhoud en reparatiewerk zijn dan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Enkele dominante bodemaspecten in het noordelijk deel van het plan zijn:

- De voormalige stortplaats Het Franse Gat. Het betreft een door de Provincie Utrecht beschikt ernstig geval van bodemverontreiniging waarbij gebruiksbeperkingen zijn opgelegd (zie volgende pagina).
- De boringsvrije zone: Het betreft een de door de Provincie ingestelde boringsvrije zone ter bescherming van de drink-watervoorziening door Vitens. Hier zijn boringen dieper dan 30 meter vanaf het maaiveld niet toegestaan omdat dan de aanwezige afsluitende bodemlagen worden lekgeprik.

Bodemsanering stortplaats Franse Gat

Een deel van het natte noordelijke deel van het Franse Gat, werd in de eerste helft van de 20e eeuw gebruikt als stortlocatie. In de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw zijn hierop woningen gebouwd. De voormalige stortlocatie blijkt afgedekt met een dunne laag relatief schone grond van ongeveer een halve meter dik. Deze voldoet niet aan de normaliter gestelde eisen. De provincie heeft in 2012/2013 vastgesteld dat de stortlocatie een geval van ernstige (chemische) bodemverontreiniging betreft, maar dat er bij normaal gebruik van de bodem voor mensen geen risico's zijn en er geen prioriteit voor sanering is. Dieper graven



Voormalige stortplaats het Franse Gat

dan 40 centimeter beneden maaiveld is echter niet toegestaan zonder een goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding (BUS = Besluit uniforme saneringen). In de beschikking is de maximale graafdiepte 40 cm (in de kritische zone kan zelfs al op 20 cm afval worden aangetroffen). De bodemkwaliteit van de open-bare ruimte (wegen & openbaar groen) is maar ten dele bekend. Het grondwater is niet (ernstig) verontreinigd geraakt door de stortlocatie. De provincie/RUD Utrecht is in deze het bevoegd gezag, in elk geval totdat de Omgevingswet in werking treedt.

In de overige delen van het Franse Gat wordt geen grote verontreiniging van het Grondwater en de bodem verwacht.

Voor dit deel dient bij herontwikkeling ofwel een integraal besluit over de aanpak van de oude stortlocatie te worden genomen, ofwel dient per locatie te worden vastgesteld wat de beste saneringsaanpak zal zijn. Dit onderscheid is gemaakt omdat bij nieuwbouw een volledige sanering van de oude stortlaag de beste optie zal zijn, terwijl het bij renovatie het aannemelijker is dat gekozen wordt voor aanvullende maatregelen om de leeflaag aan te passen aan de huidige eisen. Dit kan per situatie verschillen. Het moment en de volgorde van de (her)ontwikkeling moet vastgesteld worden.

In opdracht van onder andere Patrimonium en de gemeente heeft een adviesbureau enkele scenario's opgesteld en door-gerekend. Uit dit saneringsonderzoek blijkt geen éénduidige voorkeursvariant naar voren te komen. De keuze voor een saneringsvariant blijkt sterk afhankelijk van andere factoren. Een besluit de bebouwing te slopen zal om andere reden worden genomen dan vanwege de weging in het sanerings-onderzoek. Dit geldt ook voor het al dan niet saneren in bewoonde staat.

Het is niet aannemelijk dat de bodemverontreiniging een kostenbepalende factor zal zijn bij de keuze voor renovatie of nieuwbouw. In geval van een nieuwe ontwikkeling (sloop & bouw of renovatie) dient locatiespecifiek de bodemkwaliteit te worden geactualiseerd inclusief een beoordeling van de aard en samenstelling van het aanwezige stortmateriaal (sleuvenonderzoek).

Overige saneringslocaties

In het overige deel van het plangebied worden geen relevante bodemverontreinigingen verwacht, maar kan incidenteel een bodemverontreiniging worden aangetroffen. Deze dient gesaneerd te worden conform de dan geldende bodemsaneringsregelingen.

Onderzoek

- Bodemkwaliteit Wegen, K&L-tracés en openbaar groen
- Actualisatie aard en samenstelling van het aanwezige stortmateriaal middels sleuvenonderzoek.

Knelpunten

- Bodemverontreinigingslocatie Het Franse Gat

Aandachtspunten

- Invoering Omgevingswet, overdracht bodem taken aan de Gemeente

Opgaven

- De bodem geschikt maken voor de functie

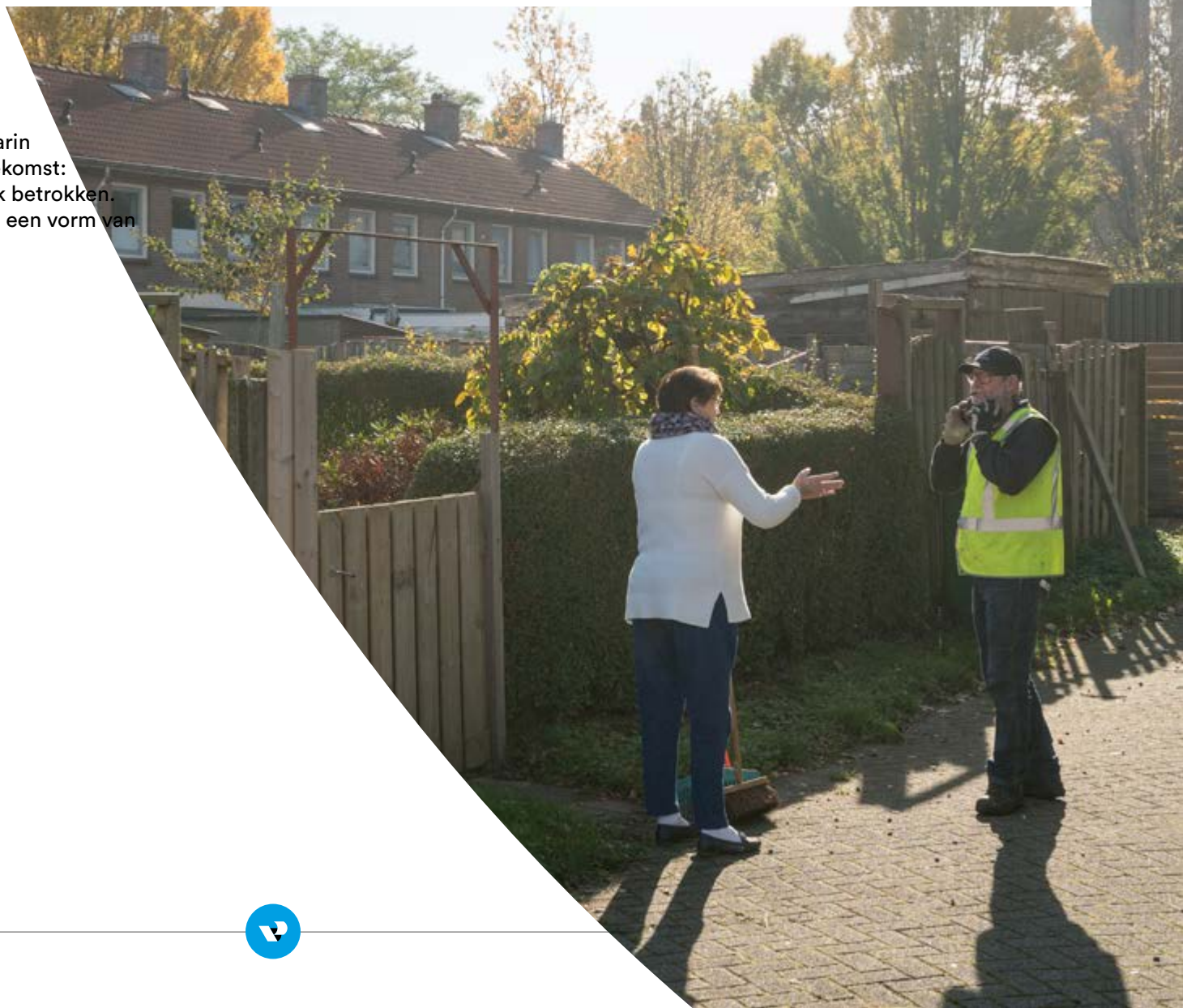


Vochtproblemen in de woning ('Enquête wateroverlast Veenendaal', 2015)

7. Sociaal en leefbaar

7.1 Inleiding

We realiseren een krachtige inclusieve samenleving, waarin iedereen meedoet naar vermogen en bouwt aan zijn toekomst: iedereen is aan het werk, in opleiding of maatschappelijk betrokken. In 2030 is iedereen in het Franse Gat aan het werk, volgt een vorm van educatie of is maatschappelijk betrokken.



7.2 Zorg & Welzijn

Het Franse Gat kent een buurtnetwerk waarin onderwijs, gemeente, zorgpartners, welzijn en wijkteam samenwerken op thema's als sociale veiligheid, dementie, brede inloop en zorg op maat. Deze partners zijn gericht op verbinding met de inwoners.

Het jongerenwerk richt zich op jongeren van 10-25 jaar die zich (nog) niet zelfstandig kunnen ontwikkelen tot zelfredzame volwassenen en daardoor problemen ervaren. Jongeren worden actief opgezocht op plekken waar zij elkaar ontmoeten.

Om de sterke sociale cohesie in de wijk te behouden worden huur- en koopwoningen niet gemengd. Wel worden woningtypen (jongeren, gezinnen, senioren) gemengd wat de mogelijkheden versterkt om elkaar onderling te helpen en de zelfredzaamheid van bewoners te vergroten.

Samen met bewoners inventariseren en prioriteren we voor het wijkplan de behoeftes voor spelen, bewegen en ontmoeten in de buitenruimte voor jongeren en ouderen waarbij stimuleren van bewegen uitgangspunt is. Daarnaast inventariseren en prioriteren we met bewoners de behoeftes voor toegankelijkheid in de wijk.

(Gezondheids-)zorg

Uit de 'Gezondheidsmonitor 19-64 jaar 2016' blijkt onder andere dat de gemiddelde inwoner in het Franse Gat minder dan gemiddeld in Veenendaal een beroep kan doen op familie voor hulp of zorg, minder dan gemiddeld voldoet aan de 'fitnorm' en meer in contact komt met medisch specialisten.

Het zorggebruik in het Franse Gat is hoog; bijna een vijfde van de Wmo-ondersteuningsvragen in Veenendaal komt uit deze buurt. Daarnaast is de vraag naar hulpmiddelen, vervoer en woningaanpassing relatief groot. Er zijn drie buurtteams voor thuiszorg actief in het Franse Gat: Buurtzorg team Zuid, Opella vanuit buurtteam Petenbos en Vitras vanuit het gezondheidscentrum in Het Ambacht. Het 'buurtprofiel het Franse Gat' noemt het ontbreken van een zorgsteunpunt en huisarts nadrukkelijk als bedreigend voor de buurt. Ook lijkt er sprake van groeiende eenzaamheid onder ouderen en statushouders.

Vitras heeft met MediPoint aan de Frans Halslaan een thuiszorgwinkel en een uitleenpunt voor hulpmiddelen. Bij de thuiszorgwinkel kunnen bewoners hulpmiddelen kopen, huren of lenen, zoals bloedsuikermeters, bandages, rollators, badliften, luchtbevochtigers, allergeendicht beddengoed, antidecubitusmateriaal en hometrainers.

Voor ouderen zijn er seniorenwoningen in de wijk in de Marechausseehof, de in 1997 door de Veenendaalse Woningstichting gerenoveerde Marechausseekazerne. Het complex is een goed onderhouden hofje, waar beperkte ondersteuning mogelijk is. Winkels en voorzieningen zijn op loopafstand.



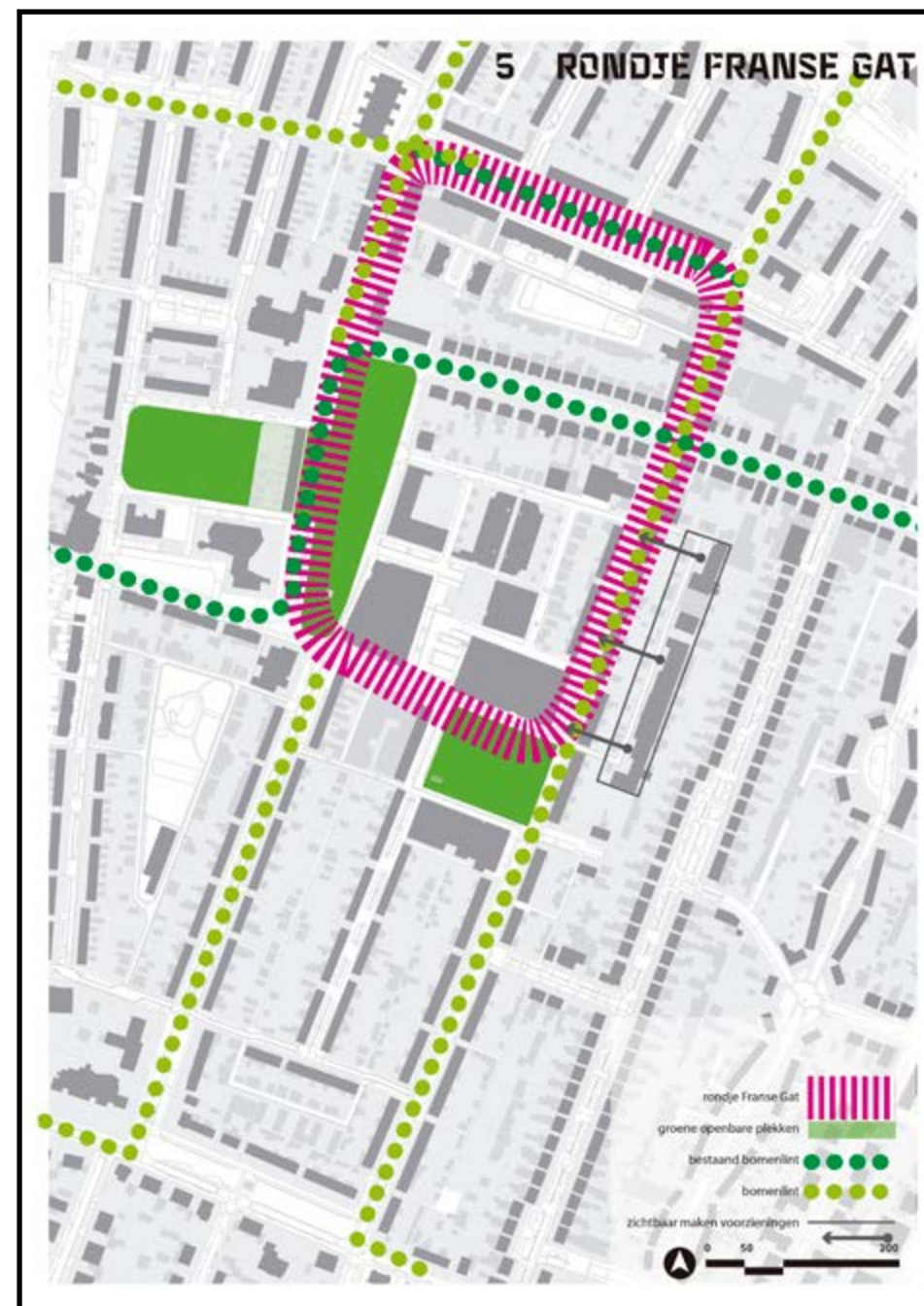
Het zogenaamde ‘rondje door de buurt’ is in potentie al aanwezig. Het is een ronde die door alle bewoners, jong en oud, als wandeling door het hart van de buurt kan worden gemaakt. Aan dit rondje liggen alle voorzieningen, zoals winkels, scholen, kerken, buurtcentra en in het oog springende plantsoenen. Door deze route nadrukkelijker in te zetten als centrale route door de buurt voor voetgangers, ontstaat concentratie en nog meer samenhang tussen voorzieningen, activiteiten en ontmoetingen.

Welzijn

Na sluiting van buurtcentrum De Geut in het centrum van het Franse Gat eind 2013, hebben bewoners in 2014 het (tijdelijke) buurtcentrum Plein Zuid gestart in de voormalige basisschool aan de Dr. Colijnstraat 70. In het buurtcentrum kunnen bewoners terecht voor cursussen en workshops, yoga, een kinderclub, voorlichting, ontmoeting, gezamenlijke maaltijden, sport, spelletjes, rommelmarkt en het mamacafé.

Het ‘Buurtprofiel het Franse Gat’ noemt ‘Een centraal gelegen buurtcentrum’ als ambitie. We moeten vaststellen dat het huidige buurtcentrum ‘Plein Zuid’ aan de Dr. Colijnstraat de afgelopen jaren nooit echt een volwaardig alternatief voor buurtcentrum De Geut is geworden. Mogelijk omdat Plein Zuid minder centraal in de wijk ligt en minder bekend is.

De voormalige basisschool aan de Patrimoniumlaan 128, de Vuurvlinder-Zuid, wordt momenteel onder andere gebruikt voor ‘The Mall-activiteiten’ van Youth for Christ Veenendaal. Dit gebouw is in augustus 2014 door de school verlaten en door de Stichting Katholiek Onderwijs Veluwe-Vallei aan de gemeente teruggegeven en deze activiteit zal in de loop van 2020 stoppen.



Bewonerscommissies

De in 2013 opgerichte 'bewonerscommissie het Franse Gat' zet zich in voor de wijk en de bewoners. In juni 2016 is deze commissie officieel een stichting geworden. De commissie pakt knelpunten in de wijk aan, maakt zaken bespreekbaar, biedt een helpende hand en organiseert verschillende activiteiten, zoals informatieavonden en een Zomerfestival. De bewonerscommissie heeft nauw contact met het wijkteam Franse Gat, waarin zitting hebben: de wijkmanager van de gemeente, de wijkcoach van Veens welzijn, het Centrum voor Jeugd en Gezin, de wijkagent voor het Franse Gat en Patrimonium woonservice. In het Franse Gat zijn nog twee andere bewonerscommissies actief die die deelgebieden binnen de buurt vertegenwoordigen: Rembrandtpark en KABECO.

Vrijwilligers

In het Franse Gat zijn veel vrijwilligers actief. Zo maakt de bewonerscommissie volop gebruik van een vrijwilligerspool van bewoners. Bijzonder zijn de buurtinitiatieven 'Doorgeefluik': een uitwisselingssite op Facebook, waar zowel spullen als eten uitgewisseld of gedeeld worden en de 'Buurtmaaltijd' waar bewoners zelfgemaakt eten verzorgen voor (oudere) bewoners in de buurt.

Winkeliersverenigingen

De winkeliers in het Franse Gat hebben zich verenigd in twee winkeliersverenigingen.

Knelpunten

- 'De Geut' (midden in de buurt) gesloten; nieuwe buurtcentrum is verder weg en onbekender.
- Weinig voorzieningen: geen zorgsteunpunt of huisarts.

Opgaven

- Mogelijkheid van de realisatie van een centraal gelegen buurtcentrum, als logische ontmoetingsplaats en brandpunt voor buurtinitiatieven en activiteiten, onderzoeken (mogelijk in relatie met het IKC/MFA).
- Vrijwilligerswerk in de buurt stimuleren, betrokken bewoners mobiliseren.

Randvoorwaarden/kaderstellende documenten

- 'Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) 2015 – 2020'.

7.3 Voorzieningen

In de uitvoeringsagenda van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) 2015 – 2020 is voor het Franse Gat voor 2018 herhuisvesting/vervangende nieuwbouw opgenomen voor twee in deze wijk gelegen scholen: 'Juul' (Juliana van Stolberg-school) en Patrimoniumschool 'Franse Gat'. De ontwikkeling van een IKC in het Franse Gat is integraal onderdeel van deze gebiedsvisie. Het nieuwe IKC moet een krachtige impuls geven aan de wijk voor de jonge kinderen ('buurtbindende functie van het onderwijs').

We realiseren een Integraal Kind Centrum (IKC) in het Franse Gat. Ambitie is om met het IKC en andere voorzieningen voor de wijk een centraal trefpunt te realiseren. Niet een wijk-centrum in de klassieke zin van het woord: een gebouw, maar als trefpunt in de wijk van verschillende voorzieningen.

Daarom komt dit trefpunt centraal in de wijk en zijn er naast het IKC ook sport-, zorg- en welzijnsfuncties.

Voor de functie als trefpunt is het belangrijk dat de locatie multifunctioneel en flexibel is. Aanpasbaar op wisselende behoeften aan welzijn, zorg, onderwijs en participatie. Door verschillende functies aan te bieden is het ook makkelijker om brede arrangementen aan te bieden. De bewoners en de bewonerscommissies zijn expliciete gesprekspartners bij de invulling van het wijkcentrum.

Als bruisend centrum van de wijk is er ook aandacht voor toegankelijkheid voor bewoners met bijvoorbeeld een scootmobiel. En een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid voor de fiets.



7.4 Langer zelfstandig thuis wonen

Het beleid van de landelijke overheid is erop gericht mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De gemeente Veenendaal sluit zich daarbij aan. Daarvoor zijn zogenaamde levensloopbestendige woningen nodig. Naast bestaande bouw kan ook nieuwbouw voorzien in de behoefte aan (levensloop) geschikte woningen. Logischerwijs zou nieuwbouw per definitie aan bepaalde eisen moeten voldoen. De kansen om levensloopgeschikte kwaliteit toe te voegen in bestaande bouw zijn immers beperkt. Om ontwikkelaars aan te zetten tot de realisatie van levensloopgeschikte woningen is het belangrijk dat gemeente en woningcorporaties heel goed duidelijk maken wat zij precies aan kwaliteiten verwachten van nieuwbouwwoningen.

Ouderen in het Franse Gat hebben de volgende woonwensen:

- Meer geschikte zelfstandige woningen in de buurt in een speciaal voor ouderen bestemd complex met een huismeester;
- Complex is voorzien van een personenlift;
- Huurwoning met de slaapkamer, badkamer, toilet, keuken en woonkamer op één verdieping met een maximale huurprijs van € 500 in de maand;
- De woning is voorzien van een alarmbel of alarmknop en een balkon (geen tuin);
- De woning heeft drie kamers;
- De nabijheid van winkels voor het directe levensonderhoud zoals supermarkt en drogisterij zijn zeer belangrijk.

De haalbaarheid van (al) deze woonwensen wordt meegenomen in de ontwikkeling van een seniorencomplex met zorggeschikte woningen in het Franse Gat. Bekendmaking van mogelijkheden om langer zelfstandig te blijven wonen wordt een versterkt onderdeel van seniorenvoorlichting en professionals die achter de voordeur komen en deze professionals worden eveneens voorzien van deze informatie, waaronder (brand)veiligheid.

Toegankelijkheid van de woonomgeving is een basiseis bij reconstructie van de openbare ruimte. Dit betekent o.a.: rechte looplijnen, geen obstakels midden op de stoep en voldoende oversteekhellingen recht tegenover elkaar.

Dementie

In 2016 is er in het Franse Gat een pilot 'dementievriendelijke buurt' uitgevoerd, als opmaat voor een gemeentebrede inzet op een 'dementievriendelijke samenleving'. Samen met partners als Alzheimer Nederland, Veens, Patrimonium, politie en zorgpartners zijn diverse activiteiten uitgevoerd, gericht op het dementievriendelijker maken van de woonomgeving. Onderdeel van de activiteiten in het Franse Gat was onder andere een wijkscouw onder leiding van de wijkmanager, om met bewoners te kijken waar in het straatbeeld aanpassingen nodig zijn om de wijk dementievriendelijker te maken.

Dit jaar is het tweejarige project 'Dementievriendelijke samenleving Veenendaal' gestart. De gemeente werkt samen met de partners hierin aan een vernieuwde wijze van daginvulling voor mensen met dementie, het vroeg signaleren van dementie, trainen en voorlichten van maatschappelijke partners, ondernemers, etc., ontwikkelen van domotica waarmee mensen met dementie langer veilig thuis kunnen wonen en het ondersteunen van mantelzorgers. Ook het toegankelijk maken van de buitenruimte hoort hierbij.

Gezondheidszorg

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2.5 noemt het 'buurtprofiel het Franse Gat' het ontbreken van een zorgsteunpunt en huisarts nadrukkelijk als bedreigend voor de buurt. En uit de 'Gezondheidsmonitor 19-64 jaar 2016' blijkt onder andere dat de gemiddelde inwoner in het Franse Gat minder dan gemiddeld voldoet aan de 'fitnorm' en meer in contact komt met medisch specialisten.

Onlangs verscheen de Nota lokaal gezondheidsbeleid 2018 – 2021 met als titel 'Een gezond Veenendaal in 2022'. Hierin zijn de speerpunten voor de toekomst geformuleerd. De volgende speerpunten spelen een rol in het Franse Gat en worden voor de buurt uitgewerkt en concreet gemaakt:

- Goede basisinfrastructuur voor de zorg in Veenendaal; een goede samenwerking tussen de professionals en de vrijwilligers in het veld.
- Leefstijl jong en oud; bevorderen van een gezonde leefstijl.



7.4 Arbeidsparticipatie

Vanuit de Participatiewet is het gemeentelijk beleid erop gericht om mensen zo goed en zo snel mogelijk aan het werk te helpen en, waar dit niet lukt, ondersteuning te bieden. De gemeente heeft veel ruimte om bijvoorbeeld in onze samenwerking met werkgevers mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te helpen. Dit kan via werkervaringsplaatsen, leerwerkplekken, stages, etc. Indien dit niet lukt wordt aan de hand van activering via vrijwilligers-werk participatie in het arbeidsproces gestimuleerd.

Vanuit Participatie en inkomensondersteuning bezien, onderscheiden we de volgende elementen:

- De Algemeen toegankelijke ondersteuning is er op het gebied van minimabeleid (diverse kanalen) en schulddienstverlening via het BudgetAdviesCentrum. Voor vraagverheldering en indicering is het gemeentelijke Loket Werk & Inkomen. Hier wordt getoetst op rechtmatigheid (heeft iemand recht op een uitkering) en gewerkt aan doelmatigheid (mensen zo snel mogelijk weer aan het werk helpen). Als bij de intake vermoed wordt dat een aanvrager in aanmerking komt voor een indicatie Doelgroepregister of Beschut werk wordt indicering aangevraagd bij het UWV. Gespecialiseerde ondersteuning wordt vooral geleverd door IW4: enerzijds aan de mensen met een indicatie voor de sociale werkvoorziening, anderzijds voor trajecten waarin mensen werkfit worden gemaakt.
- In de visie Sociaal Domein wordt gestreefd naar eenduidigheid in de organisatie van taakvelden. Op het gebied van activering, verbinding en vroegsignalering moet dit leiden tot een integraal collectief aanbod in de wijk.
- Het huidige beleid vanuit de Participatiewet w.o. minimabeleid, schulddienstverlening is generiek van aard en (nog) niet wijkgericht.

Feiten en cijfers

Op basis van de laatste bekende cijfers (postcodecijfer 3904/januari 2018) onderscheiden we in de wijk Franse Gat 261 inwoners met een uitkering, 103 mannen en 158 vrouwen. Dat is 17% van het totale aantal dossiers in Veenendaal. Alleen de wijk Engelenburg scoort hoger met 19%. De wijk Dragonder-Zuid telt 13% bijstandspartijen.

Vanuit het Kindpakket kunnen we zien dat in 2017 20% van alle aanvragen uit het Franse Gat kwamen. Dit is gelijk met postcode 3905. Alleen postcode 3901 zit erboven met 33%.

Hoe krijgen we mensen uit de wijk aan het werk?

20% ontvangt minder dan een jaar een uitkering, ruim 12% ontvangt minder dan 2 jaar een uitkering en 23% ontvang tussen de 2 en 5 jaar een uitkering. Ruim 53 % van de bijstands-gerechtigden ontvangt langer dan 5 jaar een uitkering waarvan 16% langer dan 10 jaar. 58% van de mensen in de bijstand is 40 jaar of ouder. Kansen op werk komen natuurlijk van twee kanten: vanuit de werkgever en vanuit de eigen afstand tot de arbeidsmarkt. De kansen aan de kant van het werk in de wijk zijn lastig in te schatten.

We onderscheiden in de wijk Franse Gat veel kleinschalige en gevarieerde detailhandel in de Jan Steenlaan, Patrimoniumlaan en rondom het Slotemaker Bruïneplein. Deze gevarieerdheid leidt ook tot een levendigheid en bepaalde typering van de wijk.

Het is niet duidelijk of er veel mensen uit de wijk wonen én werken in deze wijk. We gaan onderzoeken of inwoners zonder werk invulling kunnen geven of voorrang kunnen krijgen bij de invulling van vacatures. Dit wordt medebepaald door een analyse van het opleidings- en kennisniveau en de mate waarin inwoners aan het werk kunnen (werkfit) of anderszins kunnen worden gestimuleerd om deel te nemen aan activeringstrajecten. Met de werkgevers in de wijk kan dit worden verkend.

Als gekeken wordt naar de uitkeringsafhankelijkheid van bewoners in het Franse Gat dan zijn de conclusies over hun bemiddelbaarheid als volgt (peildatum 31 januari 2018):

- 5% bemiddelbaar naar werk
- 9% kansrijk voor plaatsing
- 26% op weg naar werk waarvoor een re-integratie-activiteit wordt ingezet
- 53% aangewezen op sociale activering of hulp
- 7% heeft geen mogelijkheden voor participatie of werk

Dit geeft een indicatief beeld over de mogelijkheden om mensen daadwerkelijk te activeren.

Bewoners van het Franse Gat die een uitkering ontvangen kunnen gevraagd worden of ze bereid zijn om in hun eigen wijk vanuit sociale activering de tegenprestatie uit te voeren. Deze aanpassing vergt tijd, ook beleidsmatig, en moet goed en professioneel worden begeleid en georganiseerd. Dit vereist voldoende activiteiten zijn om deze tegenprestatie uit te voeren.

Een element waar rekening mee gehouden moet worden, is dat uit onderzoek blijkt dat niet alle inwoners in hun eigen wijk deze sociale activering willen uitvoeren vanwege stigmatisering, schaamte, etc.



7.5 Armoedebestrijding

Huidig beleid

'Veel bewoners op of rond armoedegrens' wordt in de SWOT-analyse van het Franse Gat genoemd als één van de zwakke punten van de buurt. Veenendaal wil bestaande armoede terugdringen en tegelijkertijd erfelijke armoede doorbreken. Gelijke kansen voor iedereen is daarbij het uitgangspunt. De gemeente heeft al een breed pakket aan maatregelen dat mensen rond de armoedegrens helpt om mee te blijven doen in de samenleving. Onlangs is het Kindpakket gelanceerd dat nog eens een flinke aanvulling biedt op die maatregelen en waarmee armoede onder jeugd en jongeren wordt bestreden. Daarnaast lopen er in enkele wijken pilotprojecten waarvan de resultaten de komende jaren worden gebruikt om het armoedebeleid nog beter vorm te geven.

Het streven van de gemeente Veenendaal is erop gericht om schulden zoveel mogelijk te voorkomen in plaats van achteraf op te lossen. Hiervoor is het noodzakelijk om tijdig signalen te ontvangen en risicogroepen op te zoeken, zodat snel hulp c.q. ondersteuning wordt aangeboden om daarmee erger te voorkomen.

Aanpak

De professionele (bureaucratische) leefwereld staat vaak te ver af van de leefwereld van de inwoner. Door meer gebruik te maken van (sociale) netwerken en professionals (bijvoorbeeld thuiszorgorganisaties, wijkteampartners, corporaties) die bij de mensen thuiskomen worden deze leefwereld dichter bij elkaar gebracht. Door deze vorm van outreachend en integraal werken op te starten in het Franse Gat wordt niet alleen ingezet op vroegsignalering van armoedeproblematiek, maar ook op het verbinden van professionals en (sociale) netwerken en inwoners als we zo meteen aan het werk gaan in de wijk. Onderzocht wordt of kerkbesturen en schuldhulp vrijwilligersorganisaties bij de vroeg signalering van verborgen armoede betrokken kunnen worden.

In 2017 is ingestemd om buurtgerichte pilots te starten op het gebied van (kinder-) armoedebestrijding in de wijken Engelenburg-Noord (gezinsgerichte aanpak) en voorkomen schuldenproblematiek onder jongeren en ouderen in Dragonder-Zuid. De ervaringen van deze pilots kunnen gebruikt worden om in de wijk Franse Gat een aanbod te generen en te organiseren dat past bij deze wijk.

In de wijk Franse Gat kan nu al gestart worden door de samenwerking te vergroten tussen de organisaties die een taak hebben in de armoedebestrijding. Dit vergt domein-overstijgende samenwerking en verbinding. Op korte termijn zou ook gestart kunnen worden met voorlichting in het Franse Gat over schuldhulpverlening en het voorkomen van schulden. In Veenendaal zijn diverse vrijwilligersorganisaties die actief zijn op het gebied van schuldhulpverlening. Dit varieert van het invullen van formulieren tot het treffen van schuldregelingen. Deze organisaties staan met beide voeten in de Veenendaalse samenleving waardoor zij via andere kanalen signalen kunnen krijgen, dat er mogelijke financiële problemen spelen bij een inwoner. Betrekken van schuldhulp vrijwilligersorganisaties (die vaak geïnitieerd zijn vanuit de (gezamenlijke) kerken) bij de vroegsignalering van verborgen armoede in het Franse Gat is een actie die op korte termijn ingevuld kan worden.

Het intensiveren van contacten met organisaties (schuldeisers) om eerder inwoners in het Franse Gat te bereiken voordat schulden problematisch worden is een aandachtspunt.

Eenzaamheid

De SWOT-analyse van het Franse Gat noemt ook groeiende eenzaamheid onder ouderen en statushouders als een bedreiging. Aandacht voor eenzaamheid en sociaal isolement heeft de gemeente meegenomen in de taakdoelstelling van Veens welzijn en is ook verweven in diverse onderdelen van het werk van Veens. Uitgangspunt van Veens is in te zetten op het verminderen van sociaal isolement, waar ook veel eenzame mensen mee geholpen zijn. Veens doet dat onder andere met voorlichting aan huis voor senioren, diverse cursussen, ondersteuning van mantelzorgers en het organiseren van ontmoeting in de buurthuizen. In het Franse Gat werkt Veens hierin samen met de wijkcoach van team Westzuidwest en Bewonerscommissie 't Franse Gat.

Veiligheid

Het gemeentelijke Integraal Veiligheidsplan (IVP) 2019-2022 beschrijft de ambitie om meer grip te krijgen op veiligheid, onder meer door flexibele inzet van professionals en door inwoners handreikingen te bieden om hun eigen veiligheid te verbeteren. Voor de periode 2019 – 2022 noemt het IVP de volgende prioriteiten: ondermijning, inzet op HIC, integrale aanpak drugs, voorkomen polarisatie en aandacht voor cybercriminaliteit.

Wijkgericht werken





8. Communicatiestrategie

8.1 Inleiding

Communicatie is essentieel voor het behalen van de doelen van de Gebiedsvisie Franse Gat. In deze paragraaf staan de uitgangspunten voor de communicatie en de participatie voor alle plannen die voortkomen uit de Gebiedsvisie het Franse Gat. Patrimonium maakt voor de vernieuwing van haar woningen in de wijk, een eigen communicatieplan. Daarin neemt de corporatie deze uitgangspunten mee. Daar waar de plannen van Patrimonium het perspectief van de Gebiedsvisie het Franse Gat raken, vindt afstemming plaats en trekt het programmateam samen op.



De uitgangspunten voor de communicatie en participatie zijn:

- Bewoners meenemen
Belangrijke communicatiedoelstelling is de wijkbewoners niet alleen te informeren, maar hen juist ook – zoveel mogelijk als bondgenoten – mee te nemen in het hele proces. De wijkbewoners en ondernemers zijn de ambassadeurs van hun 'eigen' wijk.
- Aansluiten op belevingswereld
We sluiten zoveel mogelijk aan bij de belevingswereld van de wijkbewoners en andere betrokkenen. Door aan te sluiten 'raak' je mensen. Wat is voor hen belangrijk?
- Zichtbaar maken
We maken de activiteiten en de resultaten van de vernieuwing door de gemeente, de woningcorporatie(s) en andere betrokkenen, zichtbaar in de wijk.
- Het verhaal vertellen
We maken gebruik van storytelling. Door anderen hun ervaringen te laten vertellen, brengen we belangrijke onderwerpen onder de aandacht en ook dat wat we al hebben bereikt.
- Aandacht voor het perspectief
In de communicatie benoemen we het perspectief; waar werken we naar toe en wat brengt het de wijkbewoners en de wijk? Dit doen we op een positieve manier.
- Profileren van de wijk samen met het wijkteam
Profilering van de wijk is belangrijk om de beleving van het buurtgevoel te versterken en te bestendigen. Wijkbranding is een effectieve manier om dit doel te bereiken. Hierbij ligt de focus op de positieve kenmerken en het grote saamhorigheidsgevoel in de wijk. Het nieuwe wijkteam West zet zich ook in voor een prettig leefbare wijk en voor 'samen de wijk maken met bewoners'. We werken nauw samen met het wijkteam en sluiten aan bij de corporate campagne en communicatie uitingen van dit wijkteam. Samen staan we sterker!
- Middelen: aandacht voor persoonlijke communicatie
De inzet van middelen bepalen we per deelplan; daarbij leggen we de nadruk op persoonlijke communicatie.

Voor de samenhang van de plannen en de voortgang ervan gebruiken we de huisstijl 'Aan de slag in het Franse Gat' en als belangrijkste communicatiemiddelen de website-pagina van de gemeente en Patrimonium en de nieuwsbrief 'Aan de slag in het Franse Gat'.



Bijlagen



Bijlage 1: Kaderstellende documenten

Kaderstellende documenten voor de gebiedsvisie Franse Gat

- 'Buurtprofiel het Franse Gat'.
- Bestemmingsplan Woongebieden 2017 (Gemeente Veenendaal 2017).
- Omgevingsvisie 2030 gemeente Veenendaal (mei 2020).
- Prestatieafspraken (2020)
- Veenendaal Energieneutraal in 2035 (gemeente Veenendaal, 2017)
- Welstandsnota 2017; hierin zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel Veenendaal vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvies.
- 'Detailhandelsstructuur 'Nu en in de toekomst'.
- Gemeente Veenendaal – Accommodatiebeleid 2016-2020.
- Integraal huisvestingsplan onderwijs 2015 – 2020 gemeente Veenendaal.
- Regionaal Manifest Ruimtelijke Adaptatie, 2017
- Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA, 2017)
- Gemeentelijk Riolerings- en Water Plan (GRWP 2017-2020).
- Bestuursakkoord Klimaatadaptatie 2019
- Bodemkwaliteitskaart + besluit
- Wet Bodembescherming
- Besluit Bodemkwaliteit
- Bodemkwaliteitskaart & beleid (Besluit BW 10-12-2019 O3.1 Actualisatie Grondstromenbeleid)
- Boringsvrije zone noordelijk deel Franse Gat
- Saneringsonderzoek Het Franse Gat (niet beschikt)
- 'Gezondheidsmonitor 19-64 jaar 2016'.
- 'LEMON –onderzoek 2018'.
- 'Integraal Veiligheidsplan 2019-2022'.
- Sociale initiatieven. Vermeldenswaardig is ook het initiatief in 2016 van twee buurtbewoners onder de noemer 'Stichting Doorgeefluik Veenendaal', gericht op bestrijding van stille armoede en ondersteuning van minder draagkrachtigen. Deze stichting zamelt eten, huisraad, huishoudelijke middelen, aanbiedingen van winkels, tips en activiteiten voor minima in, en geeft die door via een Facebookgroep (meer dan 2.000 leden).



Bijlage 2: SWOT analyse

SWOT-analyse Franse Gat

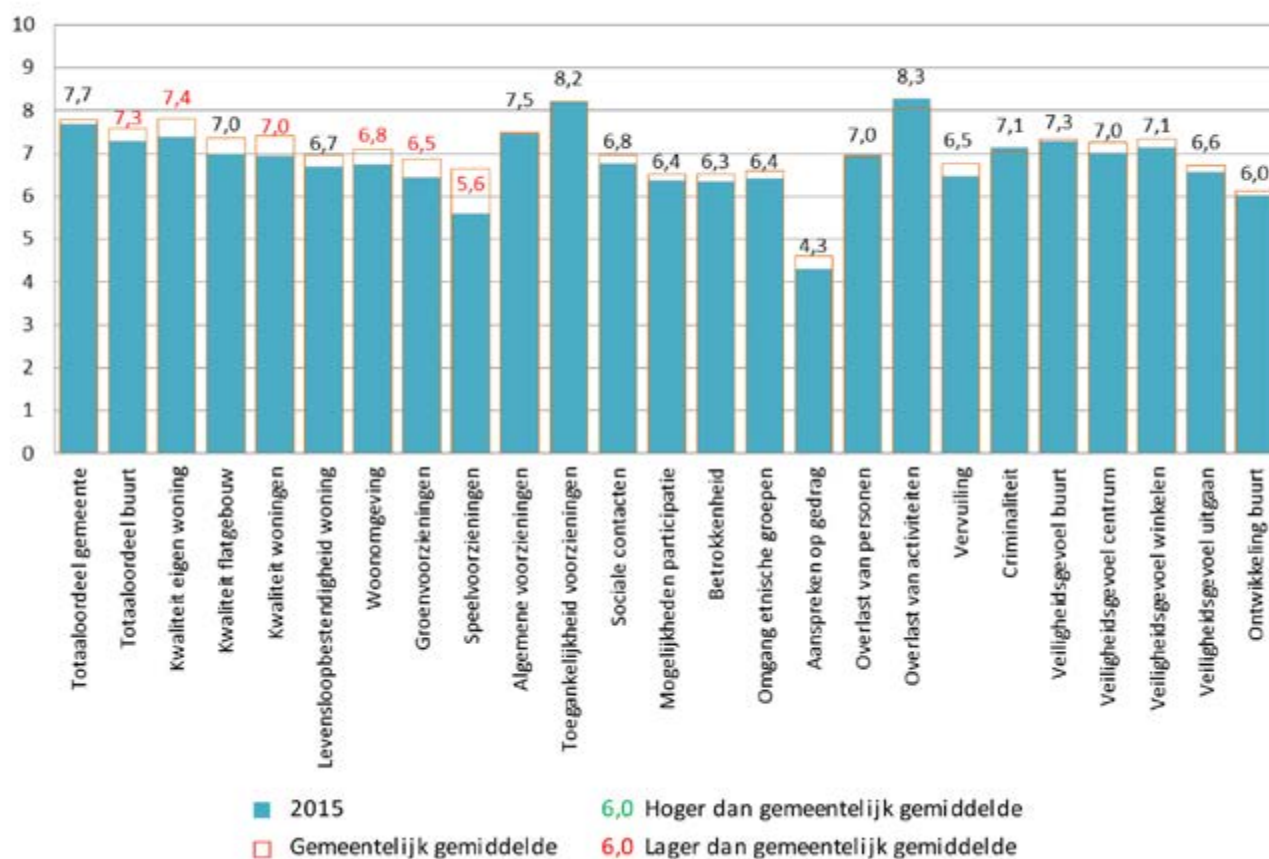
Bron: 'Buurtprofiel het Franse Gat' (2016)

Sterk	Zwak
- Betrokkenheid van bewoners in actieve bewonerscommissies die druk bezig zijn met de buurt: zomerfestival, boekenclub - Veel voorzieningen: alles is aanwezig in de buurt - Variatie in woningen, afwisseling laagbouw met tuin en hoogbouw - Bereikbaarheid: makkelijk te bereiken met de - Fiets, station in de buurt en de ouderenbus (voor 55+!)	- 'De Geut' (midden in de buurt) gesloten; nieuwe buurtcentrum is verder weg en onbekender - Openbaar vervoer: buurt is slecht bereikbaar met de bus - Verkeer: geluidsoverlast en veiligheid (aanrijdingen) - Slechte staat van onderhoud oudere woningen: lage energielabels, gedateerde indeling en veel reparaties - Veel bewoners op of rond armoedegrens - Wateroverlast in tuinen en kelders bij hevige regen - Weinig speelvoorzieningen voor groot aantal kinderen
Kans	Bedreiging
- Gebiedsvisie: met (betrokken) bewoners en organisaties visie maken voor de buurt: activering en participatie - Buurtinitiatief: geven en delen via - Doorgeefluik (Facebook), zowel spullen als eten dat over is - Buurtmaaltijd: zelfgemaakt eten voor (oudere) - bewoners uit de buurt (doel: iedereen elke dag een warme maaltijd) - Nieuw buurtcentrum! Ontmoetingsplaats en - uitwisseling tussen mensen met verschillende afkomst en kennis - Meer mensen betrekken: vragen wat zij willen (doen!)	- Gebrek aan vrijwilligers (teruglopend aantal); tegenprestatie (participatie) geeft problemen - Groeiende eenzaamheid (ouderen en statushouders) - Weinig voorzieningen: geen zorgsteunpunt of huisarts - Kinderen groeien op in armoede (slechte kleding, slechte woningen: gezondheid) en in gezinnen met problemen - Segregatie, polarisatie: kinderen gaan buiten de wijk naar school (mogelijke bron van conflicten) - Meer verwarde personen op straat



Bijlage 3: LEMON-profiel

8.10 't Franse Gat



LEMON-buurtprofiel het Franse Gat 2015

Met een totaaloordeel van 7,3 scoort de buurt 't Franse Gat lager dan gemiddeld in de gemeente Veenendaal het geval is. Dit hangt vooral samen met negatieve scores op een aantal aspecten van de fysieke woonomgeving. Het betreft de kwaliteit van de eigen woning en die van woningen in de buurt, de woonomgeving en het aanbod van groen- en speelvoorzieningen. Op de andere leefbaarheidsaspecten scoort de buurt ruim voldoende tot goed en vergelijkbaar met het gemeentelijk gemiddelde.

Bijlage 1:
Kaderstellende documentenBijlage 2:
SWOT analyseBijlage 3:
LEMON-profielBijlage 4:
LEMON-scoresBijlage 5: Samenhang
thema's en ambities

Bijlage 6: Fasering

Bijlage 4: LEMON scores

Totaaloverzicht LEMON-scores buurten Veendaal

		Totaaloordeel gemeente	Totaaloordeel buurt	Kwaliteit eigen woning	Kwaliteit flatgebouw	Kwaliteit woningen	Levensloopbestendigheid woning	Woonomgeving	Groenvoorzieningen	Speelvoorzieningen	Algemene voorzieningen	Toegankelijkheid voorzieningen	Sociale contacten	Mogelijkheden participatie	Betrokkenheid	Omgang etnische groepen	Aanspreken op gedrag	Overlast van personen	Overlast van activiteiten	Vervuiling	Criminaliteit	Veiligheidsgevoel buurt	Veiligheidsgevoel centrum	Veiligheidsgevoel winkelen	Veiligheidsgevoel uitgaan	Ontwikkeling buurt
1	Achterkerk	8,0	7,5	7,8	7,1	7,1	7,3	6,8	6,8	6,0	8,0	8,0	7,4	6,8	7,0	6,7	4,7	6,7	7,4	6,9	6,5	6,5	7,3	7,2	6,2	5,8
2	Buurtstede	7,8	7,6	8,1	8,0	7,9	7,0	7,2	7,3	7,9	6,6	8,6	6,9	7,2	6,6	6,6	4,5	6,9	8,4	6,8	6,9	7,5	7,3	7,5	6,6	6,8
3	Componistenbuurt	7,9	8,2	8,4	7,6	8,0	7,2	7,6	7,2	7,0	7,8	8,7	7,2	6,6	6,6	7,1	4,4	7,3	8,8	7,6	7,4	7,9	7,2	7,5	6,8	6,0
4	De Pol	7,7	7,6	7,6	7,1	7,2	6,6	7,0	6,3	7,1	7,4	8,1	7,0	6,3	6,6	6,5	4,6	7,3	8,0	6,6	7,4	7,8	7,2	7,2	6,6	6,0
5	Dichtersbuurt	8,1	8,1	8,1	7,9	7,9	7,2	7,6	7,6	7,4	8,0	8,3	7,2	6,5	6,6	6,8	4,1	7,5	8,5	7,5	7,5	7,8	7,2	7,4	6,8	6,1
6	Dragonder Noord	7,8	7,9	7,5	7,4	7,4	7,2	7,2	6,8	6,6	7,5	8,1	7,2	6,6	6,8	6,8	4,4	7,2	8,4	6,9	7,2	7,4	7,3	7,4	6,9	6,3
7	Dragonder Oost	7,7	7,9	8,3	7,9	7,9	6,9	7,5	7,2	7,6	6,9	8,4	7,0	6,6	6,5	6,8	5,1	6,9	7,7	6,4	7,1	7,8	7,2	7,3	6,7	6,0
8	Dragonder Zuid	7,5	6,8	7,4	7,0	6,7	6,6	6,4	6,9	5,8	7,3	8,0	6,5	6,1	5,8	6,1	4,3	6,3	7,8	6,0	6,5	6,8	7,4	7,5	6,7	5,8
9	Engelenburg	7,8	7,3	7,6	7,0	7,2	7,3	7,0	6,9	6,6	7,7	7,8	6,8	6,4	6,4	6,3	4,9	7,0	7,1	6,6	6,8	7,1	7,3	7,3	6,8	6,2
10	Franse Gat	7,7	7,3	7,4	7,0	7,0	6,7	6,8	6,5	5,6	7,5	8,2	6,8	6,4	6,3	6,4	4,3	7,0	8,3	6,5	7,1	7,3	7,0	7,1	6,6	6,0
11	Gelderse Blom	8,0	7,9	7,9	7,7	7,6	7,1	7,3	7,1	7,4	6,9	8,0	7,1	6,6	6,6	6,7	4,7	7,4	8,5	7,2	7,3	7,7	7,4	7,4	6,8	6,4
12	Gezonken Hoek	7,8	7,5	7,6	6,8	7,4	7,0	7,0	6,7	6,6	7,1	7,7	6,9	6,2	6,4	6,7	4,6	7,2	8,3	7,0	7,7	7,8	7,3	7,3	6,9	6,2
13	Het Ambacht	7,8	7,3	7,8	7,6	7,2	6,7	6,6	6,8	6,2	7,6	8,3	7,3	6,7	6,9	7,0	4,8	7,1	7,9	7,0	7,4	7,5	7,2	7,4	6,9	6,2
14	Koopcentrum	7,7	7,3	8,2	8,3	7,1	7,6	6,8	6,3	5,4	8,2	8,4	7,0	6,3	6,3	6,0	4,7	6,0	6,8	6,6	6,6	6,5	7,2	7,3	6,4	6,0
15	Meesterweide	7,8	7,7	7,9	7,6	7,5	7,4	7,5	7,1	5,5	8,0	8,1	7,3	6,6	6,8	6,6	4,6	7,0	7,8	7,1	7,1	7,3	7,5	7,4	6,7	6,5
16	Molenbrug	7,9	7,1	7,7	7,3	7,3	6,7	6,9	7,0	6,6	7,7	8,4	6,6	6,4	6,3	6,4	5,0	6,1	7,8	5,9	6,3	6,9	7,6	7,6	6,8	5,9
17	Petenbos	8,0	8,1	8,1	7,5	7,8	6,7	7,3	7,2	7,7	6,8	8,4	7,1	6,8	6,7	7,0	3,9	7,5	8,7	7,1	7,7	8,0	7,4	7,4	6,8	6,2
18	Petenbos Oost	7,6	7,7	8,0	7,4	7,7	6,9	7,5	7,5	7,4	6,6	8,0	6,7	6,5	6,3	6,7	5,5	6,6	8,5	6,8	7,3	7,8	7,1	7,3	6,7	5,9
19	Pioniersbuurt	7,8	7,3	7,7	7,4	7,3	6,6	6,8	6,4	6,8	7,2	8,0	6,8	6,2	6,4	6,4	4,7	7,0	8,3	6,3	6,6	7,0	7,2	7,3	6,6	5,8
20	Salamander	7,7	8,3	8,3	-	8,0	7,7	7,2	7,0	4,6	7,4	8,2	7,4	6,7	6,9	6,8	4,3	7,4	8,6	7,1	6,8	7,4	7,0	7,2	6,4	6,0
21	Schepenbuurt	7,8	7,8	7,7	7,7	7,5	6,8	7,1	6,6	6,9	7,8	8,4	7,0	6,4	6,6	6,8	4,5	6,8	8,7	7,5	7,5	7,6	7,2	7,3	6,7	5,8
22	Schrijverswijk	7,7	6,9	6,9	6,6	6,4	5,8	6,6	6,1	5,7	8,1	8,3	6,3	5,9	5,8	6,2	4,8	6,1	7,1	5,6	6,5	6,7	7,6	7,6	6,9	6,2
23	Spitsbergen	8,0	8,2	8,5	8,2	8,2	7,8	7,5	6,7	5,8	7,5	8,1	7,4	6,8	7,0	7,2	4,9	8,0	8,3	7,5	7,3	7,8	7,2	7,3	7,1	6,5
24	Stationswijk	7,8	7,7	7,9	8,1	7,5	7,2	7,4	7,4	7,6	8,0	8,2	7,3	6,7	6,8	6,7	4,2	6,5	7,9	6,6	6,7	6,8	7,4	7,5	6,9	6,2
25	t Hoorntje	7,5	7,3	7,4	6,8	7,1	6,9	7,0	6,5	6,1	7,4	8,1	6,8	6,4	6,3	6,3	5,2	6,5	7,8	6,5	6,9	7,2	7,1	7,2	6,6	6,2
26	Vogelbuurt	7,9	7,7	7,9	7,7	7,4	6,7	7,3	7,0	7,2	8,2	8,5	6,9	6,7	6,5	6,8	4,8	6,9	7,8	6,8	6,9	7,2	7,3	7,4	6,8	6,0
Totaal gemeente		7,8	7,6	7,8	7,4	7,4	7,0	7,1	6,9	6,6	7,5	8,2	7,0	6,5	6,5	6,6	4,6	6,9	8,1	6,8	7,0	7,3	7,3	7,3	6,7	6,1
Lemon gemiddelde 2013/ 2014 *		-	7,5	7,5	-	7,3	-	6,9	6,7	6,5	7,2	-	-	-	6,5	6,7	-	6,9	8,3	6,5	7,1	7,5	-	-	-	6,0

* Het LEMON gemiddelde is berekend over alle gemeenten die in 2013 en 2014 een LEMON-onderzoek hebben uitgevoerd.



Bijlage 5: Samenhang thema's en ambities

Samenhang thema's en ambities – ruimtelijk fysieke inventarisatie

Deze tabel geeft de verbanden tussen de ruimtelijk fysieke inventarisatie (onderwerpen) en de diverse thema's en ambities. De maatregelen die voortkomen uit thema's en ambities kunnen gevolgen hebben voor een of meerdere fysieke onderwerpen			Ruimtelijk fysieke inventarisatie										
			Wonen		Voorzieningen					Openbare ruimte			
			Huur	Koop	Scholen	Winkels & horeca	Bedrijven	(Gezondheids) zorg	Welzijn	Kerken	Groen	Oppervlakte water	Verkeer & verkeers-veiligheid
Thema's & ambities	Duurzaamheid	Energie neutraal Veenendaal											
	KlimaatActieve Stad (KAS)	Water											
		Bodem											
	Sociaal	Onderwijs (MFA/IKC)											
		Langer zelfstandig wonen											
		Dementie											
		Armoede											
		Eenzaamheid											
		Vrijwilligers											
	Veiligheid												
	Gezondheid												
	Economie & arbeidsparticipatie												
	Woonbeleid												
	Mobiliteit												
	Participatie & communicatie												

Bijlage 6: Fasering

Fasering voor aanpak het Franse Gat PWS



Adres: Raadhuisplein 1
Veenendaal

Telefoon: (0318) 538 538

Postadres: Postbus 1100
3900 BC Veenendaal

Website: www.veenendaal.nl

Versie dd.: 27-07-2020

