

## **Verslag inspiratiesessies Tuinstraat – 17, 18 en 19 januari 2023**

Afdeling                      Programma's en Projecten  
Onderwerp                  Inspiratiesessies Tuinstraat  
Datum                         12 februari 2023



## **Inhoud**

<b>Inleiding &amp; leeswijzer</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>Inhoudelijke resultaten van de inspiratieavonden</b>	<b>5</b>
<b>Inspiratieavond 17 januari – Tuinstraat Midden</b>	<b>5</b>
<b>Inspiratieavond 18 januari – Tuinstraat Zuid</b>	<b>6</b>
<b>Inspiratieavond 19 januari – Tuinstraat Noord</b>	<b>7</b>
<b>Digitaal ingezonden reacties</b>	<b>8</b>
<b>Communicatie</b>	<b>9</b>
<b>Benaderen belanghebbenden</b>	<b>9</b>
<b>Informereren en betrekken belanghebbenden</b>	<b>10</b>

## 1. Inleiding

De visie Tuinstraat is tot stand gekomen met input van bewoners, perceeleigenaren en stakeholders (belanghebbenden). Dat we belanghebbenden óók bij de verdere uitwerking van de visie betrekken, is dan ook een logische keuze. Als vervolg op de bijeenkomsten van november 2021 hebben op 17, 18 en 19 januari 2023 nogmaals bijeenkomsten plaatsgevonden in het kader van de visie Tuinstraat. Deze bijeenkomsten zijn gegeven in de vorm van 'inspiratiesessies'. Het doel van de bijeenkomsten is om bezoekers te *informer*en (over de concept ruimtelijke en programmatische kaders / beeldkwaliteitsplan) en te *inspireren* met (praktijk)voorbeelden die aansluiten op de visie Tuinstraat.

De Tuinstraat is een lange straat die opgeknipt kan worden in drie delen; noord, midden en zuid. Elk deel heeft zijn eigen karakter. Om die reden is gekozen om voor elk deel een aparte inspiratiesessie te geven. De belanghebbenden zijn per e-mail of brief uitgenodigd om deel te nemen aan de inspiratiesessie. Vooraf zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om het concept ruimtelijke en programmatische kaders / beeldkwaliteitsplan in te zien.

Het concept ruimtelijke en programmatisch kader / beeldkwaliteitsplan is terug te vinden op de landingspagina [www.veenendaal.nl/tuinstraat](http://www.veenendaal.nl/tuinstraat). Ook zijn de presentaties van de inspiratiesessies op de landingspagina te bekijken en te downloaden.

### **Leeswijzer**

Dit verslag geeft van elke inspiratiesessie een impressie; u leest onder andere het sentiment, de gestelde vragen en de reacties op de kaders. Dit kunt u vinden in hoofdstuk 3 'Inhoudelijke resultaten van de inspiratieavonden'. In hoofdstuk 4 leest u welke communicatiemiddelen ingezet zijn voor het benaderen én informeren van belanghebbenden. Ook zijn er diverse reactiemogelijkheden aangeboden, zodat belanghebbenden hun inbreng konden delen (participatie). Hoofdstuk 4 beschrijft ook een aantal (online) statistische opbrengsten van de communicatie-inspanning gedurende dit traject.

## 2. Samenvatting

Voor de inspiratiesessies zijn 206 personen aangeschreven. In totaal zijn 58 personen in gegaan op de uitnodiging (opkomst=28%). De drie inspiratieavonden bleken nuttig; er was sprake van informatie-uitwisseling, interactie, gesprekken onderling en eigenaren kwamen met concrete ideeën en schetsen. Over het algemeen zijn belanghebbenden positief over de visie en zien zij het idee van een groene woonstraat als een verrijking én verbetering van de Tuinstraat in huidige vorm. Op de inspiratiesessie Tuinstraat Noord (19 januari 2023) kwam de retributieplicht voor het, door de gemeente aangekochte, stuk weg ter sprake. Er is een meningsverschil en bewoners willen graag met de gemeente in gesprek over dit onderwerp. Een afspraak hiervoor is inmiddels gepland.

Het doel van de inspiratiesessies was tweeledig: enerzijds om belanghebbenden te *informeren* en mee te nemen in de ruimtelijke en programmatische kaders / beeldkwaliteitsplan en ze in hierin te laten participeren. Anderzijds belanghebbenden te *inspireren* en hen zodoende te enthousiasmeren na te denken over herontwikkelingsmogelijkheden. Hiervoor is gebruik gemaakt van een PowerPointpresentatie. Deze is te vinden op de landingspagina [www.veenendaal.nl/tuinstraat](http://www.veenendaal.nl/tuinstraat). Na de inspiratiesessie was er voldoende ruimte om te netwerken en zijn onderling (zowel tussen gemeente als belanghebbenden als belanghebbenden onder elkaar) goede gesprekken gevoerd.

Alle belanghebbenden zijn per brief of e-mail aangeschreven. Zowel voor als na de inspiratiesessies hebben belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om het concept ruimtelijke en programmatische kaders / beeldkwaliteitsplan te bekijken en een reactie te geven. Hiervoor is gebruik gemaakt van direct mail en een landingspagina ([www.veenendaal.nl/tuinstraat](http://www.veenendaal.nl/tuinstraat)). Na de inspiratiesessies hebben belanghebbenden nog twee weken de tijd gekregen om een reactie te geven op de kaders. Op de landingspagina is duidelijk toenemende activiteit te zien. Zo zijn er meer bezoekers en meer downloads in de maanden december 2022 en januari 2023 (duur van dit traject). Dit heeft alles te maken met de communicatie-inspanning voor de inspiratiesessies en de betrokkenheid van de belanghebbenden. In totaal zijn er vier reacties gekomen op de concept kaders en beeldkwaliteitsplan. Deze zijn positief van aard. Wel is hierin aandacht gevraagd voor de huidige parkeerplekken, behoud van uitzicht en het mogelijk achterblijven van ontwikkeling bij (over)buren. Daarnaast is de wens uitgesproken om ook de oostelijke kant van de Hoofdstraat te betrekken, zodat ook daar ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.



### 3. Inhoudelijke resultaten van de inspiratieavonden

In deze paragraaf beschrijven wij de drie inspiratieavonden. We beschrijven het sentiment en de reacties op deze avond.

#### 3.1 Inspiratieavond 17 januari - Tuinstraat Midden

Op deze avond waren 21 personen aanwezig. Er was een positieve sfeer. Hieronder leest u de vragen/opmerkingen die deze avond geplaatst zijn.

*Vraag & antwoorden:*

*1) Is alleen wonen toegestaan op de begane grond?*

In principe staat het open voor meerdere functies, denk ook aan kantoor aan huis en praktijkruimte. Er zal geen extra commerciële ruimte worden toegevoegd; waar nu commerciële ruimte aanwezig is, zal minimaal sprake zijn van een afname van commerciële m2.

*2) Binnenkort zal KUDO een participatieavond organiseren voor het plan Corridor bouwfase 1 en de bestemmingsplanwijziging. Binnen het huidige bestemmingsplan is niet veel mogelijk. In de Tuinstraat wordt per initiatief een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Voor kleinere initiatieven wordt bekeken hoe de kosten zo laag mogelijk te houden.*

*3) Zijn er al concrete plannen voor jongerenhuisvesting?*

In de ruimtelijk programmatische kaders is 7% jongerenhuisvesting opgenomen. Dit is aanvullend op de 30% sociale woningbouw. Er zijn nog geen concrete plannen.

*4) Het parkeren moet op eigen terrein opgelost worden. Waarom is dit anders in het plan van KUDO?*

Parkeren vindt plaats op eigen terrein óf in de nabij gelegen parkeergarages. KUDO heeft als initiatiefnemer gezocht naar een parkeeroplossing en heeft deze gevonden in de naastgelegen parkeergarage.

*5) Wonen achter wonen wordt mogelijk gemaakt in dit gebied vanwege de diepe kavels. Voorwaarde is dat er een goede ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd d.m.v. een groen binnenterrein. Dit geldt ook voor de kant van de Corridor. De minimale afmeting moet voldoen aan de regels van het bouwbesluit (zoals daglicht-toetreding).*

*6) Wanneer is het moment voor de gemeente om de openbare ruimte aan te leggen?*

In principe als er niet te veel bouwverkeer meer overheen rijdt. Aan de andere kant willen we ook de gerealiseerde ontwikkelingen in een mooie omgeving situeren. Hierin moet een goede balans gevonden worden. De openbare ruimte zal sowieso gefaseerd aangelegd worden.

De beoogde profielbreedte van de Tuinstraat is met 14 meter breder dan het huidige profiel. De beoogde breedte is te zien bij het Stella pand. Dit vraagt aan de westzijde van de Tuinstraat een strook van circa 4 meter. Dit terrein is in particulier eigendom. Als er herontwikkeld gaat worden, zal men rekening moeten houden met deze benodigde strook. Huidige bebouwing op deze strook hoeft pas afgebroken te worden als er ook daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden. Er zullen dus overgangssituaties ontstaan.

De rooilijn van de Corridor veranderen (en daar de strook van 4 meter te halen) is technisch niet mogelijk vanwege de parkeergarage.

*7) De parkeerplaatsen bij Stella komen dan te vervallen?*

Dit wil de gemeente inderdaad veranderen maar de gemeente zal niemand verplichten. De basis is dat alles in goed overleg gaat. Het is voor iedereen van belang dat de Tuinstraat niet langer slechts een expeditiestraat blijft. Het proces zal zeker 10 à 15 jaar duren.

### 3.2 Inspiratieavond 18 januari – Tuinstraat Zuid

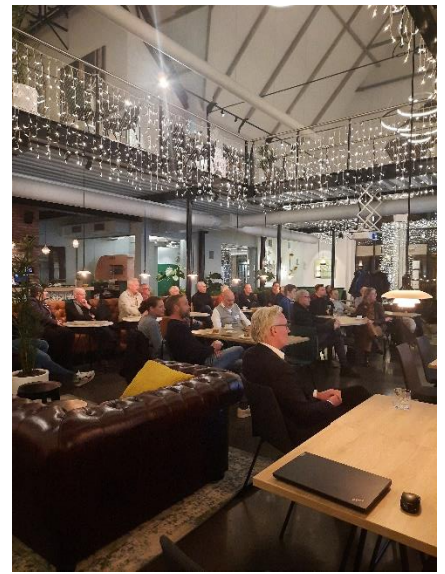
Op deze avond waren 16 personen aanwezig. Het was een goede avond met een zeer enthousiaste sfeer. Na de sessie gingen bezoekers met concrete ideeën en plannen naar de architect, de gebiedsregisseur en de projectmanager. Het was duidelijk dat de bezoekers kansen zagen in de visie Tuinstraat en hier concreet mee aan de gang zijn gegaan of dit van plan zijn.

*Vraag & antwoorden:*

1) *De 10 punten van het beeldkwaliteitsplan komen niet terug in de bouwplannen van KUDO. De bouwplannen van KUDO zijn niet echt 'huizig' om de sfeer van een stadsstraat te realiseren. De 10 punten zijn naast het plan van KUDO gelegd en kwamen allemaal terug in het plan.*

2) *In het zuidelijk deel van de Tuinstraat zit nu voornamelijk horeca. Als je er een woonstraat/stadsstraat van wilt maken, hoe ga je dat dan doen in de toekomst?*  
Hier moet nader naar gekeken worden; hoe horeca daadwerkelijk plaats kan maken voor wonen of hoe de huidige horeca geïntegreerd kan worden in het idee van een stadstraat.

3) *Wat zou je anders dan horeca willen zien in de Tuinstraat?*  
Vraagsteller kwam later binnen en heeft het eerste gedeelte gemist. In dit gedeelte werd de visie uitgelegd dat we in de Tuinstraat meer naar wonen willen gaan.



### 3.3 Inspiratieavond 19 januari – Tuinstraat Noord

De laatste avond is bezocht door 21 personen. Het overgrote deel van de bezoekers zijn bewoners van de Tuinstraat en Hoogstraat. De visie, om de Tuinstraat van distributiestraat naar woonstraat te brengen, werd positief ontvangen door de bezoekers. De discussie ontstond over het stuk weg en het bijbehorende contract wat onlangs is aangekocht door de gemeente. Bewoners haalden dit onderwerp op, omdat zij het niet eens zijn met de voortzetting van de huidige retributieplicht. Na een aantal vragen en kritische noten is voorgesteld dit onderwerp te 'parkeren' en de bewoners op een ander moment uit te nodigen om dit te bespreken. Alle antwoorden zijn inmiddels gegeven, er bleef slechts een meningsverschil over. Inmiddels is een afspraak hiervoor gepland. Naast dit onderwerp zijn ook onderstaande vragen aan de orde gekomen.

- 1) *Tussen de Hoofdstraat en de Tuinstraat zit hoogteverschil (van ongeveer 150/180 cm). Is er rekening gehouden met het hoogteverschil in o.a. dwarsprofielen etc.?*

Gelet op de diepe percelen is een hoogteverschil technisch op te vangen. Op dit moment is daar nog geen verdere technische uitwerking van. Dit volgt in de verdere uitwerking van de visie.

- 2) *Is het mogelijk om een extra doorsteek te maken tussen de zigzag passage en de C&A? de afstand is op dit moment behoorlijk groot.*

Dit is niet eenvoudig te realiseren, maar de suggestie zal worden onderzocht.

- 3) *Komt er voor de visie Tuinstraat een nieuw bestemmingsplan?*

Ja, deze zal er t.z.t. komen.

- 4) *Als een perceeleigenaar niet mee wil werken aan dit plan, gaat de gemeente dan verwerven?*

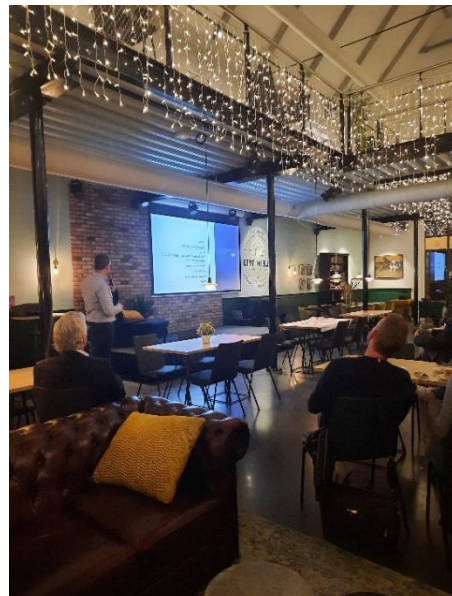
De gemeente heeft geen actief beleid. Meewerken is op vrijwillige basis en de gemeente ondersteunt en faciliteert waar nodig.

- 5) *Is het ook mogelijk om de plint hoger te maken en deze een andere bestemming te geven dan wonen?*

Ja, dat is mogelijk. Het is toegestaan om bijvoorbeeld een atelier 6 meter hoog te maken of nog een tweede verdieping te geven.

- 6) *Stel dat wij onze parkeerplek moeten verkopen om dit plan uit te voeren, dan daalt de waarde van ons huis. Wat betekent dit voor ons? Wat is dit nou waard? De opbrengst moeten we vast in de hypotheek stoppen?*

Dit is iets wat bewoners inderdaad goed moeten uitzoeken. Informatie hierover is o.a. in te winnen bij een makelaar en hypotheekadviseur.



### 3.4 Digitaal ingezonden reacties

“Super leuk plan,

Mochten wij onze overdekte garage tegen die tijd willen en kunnen verkopen (op de Tuinstraat), dan graag een normale prijs ervoor en een alternatieve eigen parkeerplek zonder extra kosten.

Geen gemeentelijke parkeerplaats, de plekken in de garage/park die beschikbaar / over zijn is niet mijn probleem.

Verder een aanmoediging om door te gaan. Heel mooi idee. Wel helaas jammer van ons nu prachtig ruime uitzicht!”

-----

“Het was een goed en duidelijk beeld van wat gemeente Veenedaal voor ogen heeft met de Tuinstraat.

Wat het voor ons lastig maakt is de achterkant van de Albert Heijn, die komt hier niet mee overeen.

Wanneer wij zouden gaan ontwikkelen kijken toekomstige kopers daar tegenaan.

Ik begreep dat de Albert Heijn net voor 10 jaar heeft bijgetekend, dus zal de straat er voorlopig niet zo uitzien.

Ik ben benieuwd naar jullie zienswijze hierop en of hier iets aan te doen valt.

Verder was het onduidelijk of de rooilijn van Stella de zijmuren zijn of het front van de winkel. Dat scheelt één of twee meter”.

-----

“N.a.v. je vraag om een reactie, de sessie was duidelijk, maar ik vind het onbegrijpelijk dat de ontwikkeling zich alleen richt op de Tuinstraat, de Hoofdstraat is een direct onderdeel van de kavels aan de Tuinstraat.

Het integraal betrekken van de Hoofdstraat bij de Tuinstraat maakt de kans van slagen groter en zou meteen een stimulans zijn om de Hoofdstraat mee te nemen in de ontwikkeling.

Door de kavels te bekijken van de Hoofdstraat tot de Tuinstraat ontstaat er samenhang in het stedelijk-weefsel”.

-----

“Hierbij een korte reactie van de VvE de Hooght.

Dat de gemeente de Tuinstraat anders/mooier wil zien daar staan we zeker niet negatief tegenover.

Echter in het ontnemen van het uitzicht van de bewoners kunnen wij ons niet vinden.

Daarnaast heeft e.e.a. hypothecair gezien ook de nodige haken en ogen voor de eigenaren.


Wij vertrouwen erop dat u deze reactie meeneemt in het vervolg van de plannen”.



## 4. Communicatie

### 4.1 Benaderen belanghebbenden

Belanghebbenden zijn per e-mail of geadresseerde brief (afbeelding 1) geïnformeerd en uitgenodigd voor de inspiratiesessies. Ook is in dezelfde brief gecommuniceerd dat de ruimtelijke en programmatische kaders / beeldkwaliteitsplan aan de orde komen tijdens de inspiratiesessie. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om vooraf de documenten in te zien. In totaal zijn er 206 personen aangeschreven.



**GEMEENTE VEENENDAAL**

**Team**

Behandeld door: Siham Ziani  
Telefoonnummer: (0318) 538 538

Documentnummer: 2022\45326

**Datum**: 22 december 2022  
**Onderwerp**: Uitnodiging 17 januari 2023: inspiratieavond visie Tuinstraat

Beste lezer,

Er wordt al geruime tijd gesproken over de visie Tuinstraat. Maar wat betekent de visie? En wat kunt u er eigenlijk mee? Op dinsdag 17 januari 2023 organiseren wij een inspiratieavond om u mee te nemen in de visie en u te inspireren met (praktijk)cases. Komt u ook?

**Laat u inspireren**

De visie biedt u als perceeleigenaar of belanghebbende tal van kansen en mogelijkheden. Architect Jos van Eldonk van Common Affairs neemt u hierin mee door middel van casussen en voorbeelden. Wellicht komt u op deze avond wel op een idee voor uw perceel of heeft u misschien al een idee en wilt u deze kort toetsen. Het kan allemaal tijdens de inspiratieavond.

Aan de bewoner(s) van dit adres

**Plaats en tijd**

Wij nodigen u van harte uit om deel te nemen aan de inspiratieavond voor uw deelgebied:  
Datum: 17 januari 2023  
Tijd: 19.00 – 21.30 uur  
Locatie: DownTown, Tuinstraat 133, 3901 RA Veenendaal

We sluiten de avond af met een borrel.

Uiteraard is er op deze avond ruimte om eventuele vragen te stellen aan medewerkers van de gemeente en andere betrokkenen.

**U kunt er niet bij zijn, maar zou dit wel graag willen**

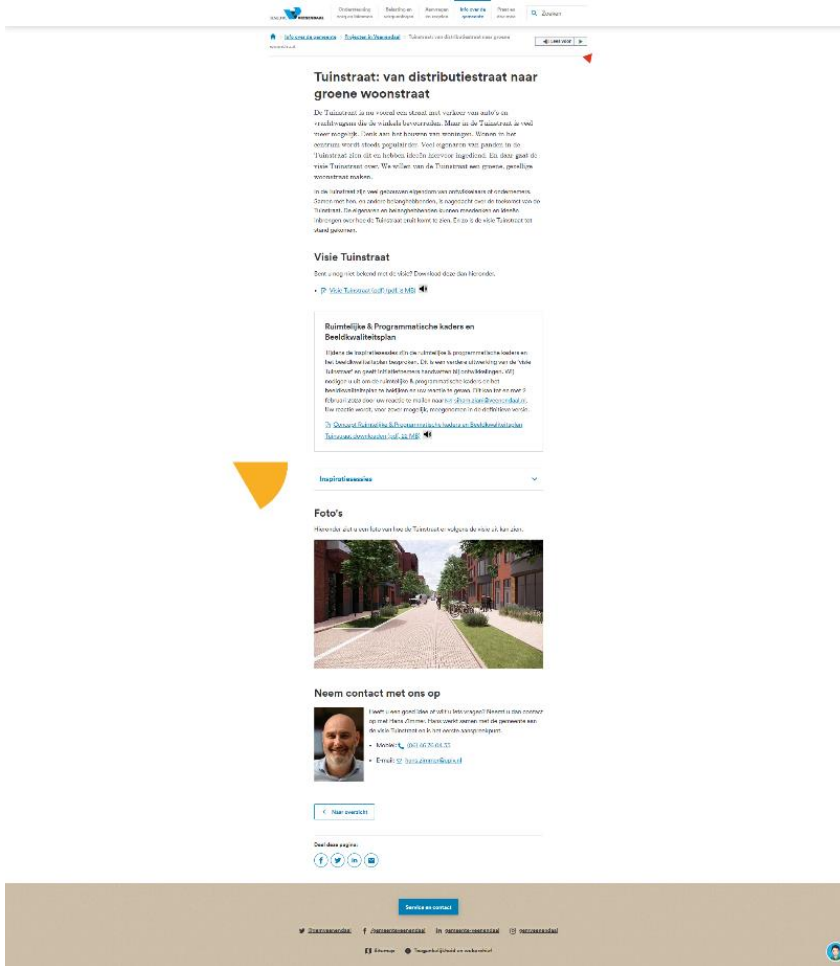
Voor de inspiratiesessies is de Tuinstraat opgedeeld in deelgebieden. Mocht u niet kunnen op bovengenoemde datum, dan is het mogelijk om aan te sluiten bij één van de andere sessies. Neemt u daarvoor contact op met Annelies Brekelmans. Zij zal samen met u naar de andere mogelijkheden kijken. Dit kan door een e-mail te sturen naar [annelies.brekelmans@veenendaal.nl](mailto:annelies.brekelmans@veenendaal.nl).

Raadhuisplein 1 • 3901 GA Veenendaal • Postbus 1100 • 3900 BC Veenendaal  
Tel. (0318) 538 538 • Fax (0318) 510 414 • [www.veenendaal.nl](http://www.veenendaal.nl) • [www.veenendaal.nl/vraag](mailto:www.veenendaal.nl/vraag)

*Afbeelding 1: de uitnodigingsbrief die naar 206 personen is verstuurd*

## 4.2 Informeren en betrekken belanghebbenden

Om belanghebbenden te informeren over de visie Tuinstraat is gebruik gemaakt van een landingspagina (afbeelding 2). Belanghebbenden kunnen hier alle informatie én contactinformatie terug vinden. Ook kunnen belanghebbenden alle relevante documenten downloaden, zoals de visie Tuinstraat, de ruimtelijke en programmatische kaders / beeldkwaliteitsplan en de presentaties van de inspiratiesessies.



Afbeelding 2: landingspagina [www.veenendaal.nl/tuinstraat](http://www.veenendaal.nl/tuinstraat)

Beste lezer,

Onlangs bent u aanwezig geweest bij één van de inspiratiesessies voor de Tuinstraat. Wij willen u hartelijk danken voor uw komst en bijdrage. In de inspiratiesessie zijn de (concept) ruimtelijke en programmatische kaders en het beeldkwaliteitsplan voor de Tuinstraat besproken. Hoe zit het met het aantal bouwlagen? Hoe wordt groen toegepast? En hoe zit het met parkeren. Dit zijn een aantal besproken voorbeelden.

Wij horen graag wat u van de kaders en het beeldkwaliteitsplan vindt en of u daar nog ideeën bij heeft. Wij nodigen u daarom uit om uw ideeën en reactie met ons te delen door op deze e-mail te reageren. Dit kan tot **aanstaande donderdag**. Uw reactie zullen wij, voor zover mogelijk, meenemen in de definitieve versie.

### Documenten Tuinstraat

De ruimtelijke en programmatische kaders en het beeldkwaliteitsplan kunt u terugvinden op onze website [www.veenendaal.nl/tuinstraat](http://www.veenendaal.nl/tuinstraat). Ook kunt u daar de presentaties terugvinden die gebruikt zijn in de inspiratiesessies. Deze staan onder het kopje 'Inspiratiesessies'.

### Vragen

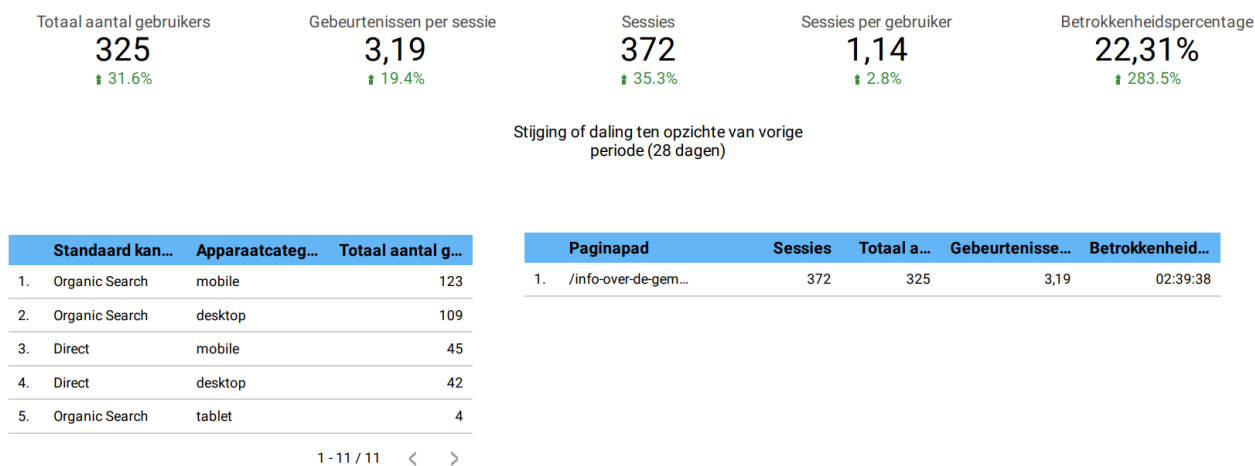
Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact op. Dit kan met Hans Zimmer (Gebiedsregisseur Vitale Binnenstad en aanspreekpunt voor perceeleigenaren) via [hans.zimmer@upiv.nl](mailto:hans.zimmer@upiv.nl) of 0646760433. Ook kunt u contact opnemen met Maurice Kassing via [maurice.kassing@veenendaal.nl](mailto:maurice.kassing@veenendaal.nl)

Met vriendelijke groet,

**Siham Ziani**  
 Communicatieadviseur  
 Programma's & Projecten

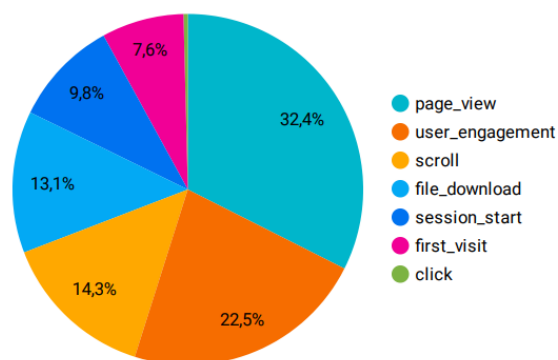
Afbeelding 3: direct mail naar bezoekers inspiratiesessie

Om belanghebbenden zoveel mogelijk kansen én mogelijkheden te bieden een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke en programmatische kaders / beeldkwaliteitsplan, is gebruik gemaakt van direct mail in combinatie met de landingspagina. Alle belanghebbenden hebben zowel voor als na de inspiratiesessies de mogelijkheid gekregen om de documenten te downloaden en te bekijken. Bezoekers van de inspiratiesessies hebben na de sessie een persoonlijke mail ontvangen met een herinnering en een verwijzing naar de landingspagina (afbeelding 3).



Afbeelding 4: overzicht statistieken ladingspagina (periode december 2022 en januari 2023)

Dit traject heeft twee maanden geduurd (december 2022 en januari 2023). In deze periode hebben 326 personen de landingspagina bezocht (afbeelding 4). Dit is 31% meer ten opzichte van de maanden ervoor en heeft te maken met de links en verwijzingen die opgenomen zijn in de brieven, direct mails en de presentatie.



Afbeelding 5: cirkeldiagram activiteiten landingspagina (periode december 2022 en januari 2023)

Bovenstaande cirkeldiagram is een weergave van de activiteiten op de ladingspagina (gebruikersgedrag). Het overgrote deel van de bezoekers heeft de landingspagina goed zichtbaar in de browser of de landingspagina bevindt zich op de voorgrond en de bezoeker leest de tekst (69%). Dit suggereert dat bezoekers de pagina goed bekijken. Ongeveer 13% van de bezoekers heeft één of meerdere documenten gedownload.