

# Participatieplan Gansepoel, Veldhoven

15-02-2022



# INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Doel participatieproces
3. Kaders en randvoorwaarden
4. Participatiedoelgroepen
5. Participatieproces en planning
6. Resultaten en communicatie

Bijlage: resultaten 1e kennismakingsbijeenkomst participanten d.d. 11-12-2021



# 1. INLEIDING

## Inleiding

Woonbedrijf en eigenaar gemeente Veldhoven zijn voornemens om op de locatie Gansepoel, gelegen aan de Lange Kruisweg in de wijk D'Ekker te Veldhoven, betaalbare sociale huurappartementen te realiseren voor één- en tweepersoonshuishoudens. Hiermee wordt aan een oplossing bijgedragen aan de woningnood en beperkte beschikbaarheid van appartementen in de wijk D'Ekker. Om de woningbouw te versnellen worden de appartementen volgens de Standaard Sociale Huurwoningen (WoonST) gerealiseerd. Door het bouwen van appartementen voor in eerste instantie ouderen, willen we doorstromen bevorderen en komen er weer eengezinswoningen beschikbaar voor (jonge) gezinnen.

Voordat er concrete plannen gemaakt worden, gaan wij het gesprek aan met betrokken partijen en omwonenden. Hoe wij hier invulling aan (willen) geven, wordt toegelicht in dit participatieplan.

## Ontwikkelgebied

Woonbedrijf heeft met de gemeente Veldhoven verkennende gesprekken gevoerd en op basis daarvan is het ontwikkelgebied van circa 1 ha bepaald, zie onderstaande afbeelding.



## Voorgeschiedenis

Na verhuizing van basisschool de Gansepoel verschenen de eerste berichten over het opnieuw inrichten van deze locatie. Gezien de aard en de centrale ligging, middenin een woonwijk, is deze locatie van groot belang voor de woonwijk D'Ekker en haar wijkbewoners. Wijkbewoners hebben daarom in 2008 zelf initiatief genomen en een werkgroep opgericht. Ze willen graag meedenken over de nieuwe invulling van het terrein. De werkgroep Gansepoel heeft in 2010 een enquête uitgezet bij wijkbewoners en enkele gesprekken gevoerd met de gemeente. Afgelopen jaren zijn er geen ontwikkelingen geweest en is er niet of nauwelijks communicatie geweest met wijkbewoners omdat er geen concreet initiatief was.

Wegens diverse redenen is de ontwikkeling van de locatie vertraagd en kreeg het gebouw een tijdelijke functie.

In de zomer van 2019 is de school uiteindelijk gesloopt en het braakliggend terrein ingezaaid met gras aangezien er niet direct nieuwe plannen waren voor deze locatie.

Vanaf 2021 zijn de initiatiefnemers bekend en heeft de Gemeente Veldhoven de locatie Gansepoel aangemerkt als project om de benodigde woningbouw versneld te realiseren. Sinds eind 2021 is er contact gelegd met de werkgroep door de initiatiefnemers.

## 2. DOEL PARTICIPATIEPROCES

Woonbedrijf en de gemeente Veldhoven hechten waarde aan de mening en verzoeken van omwonenden. Om draagvlak te creëren voor het te ontwikkelen plangebied, is het van belang om belanghebbenden en omwonenden voldoende te betrekken vanaf een vroegtijdig stadium en zelfs de mogelijkheid te bieden invloed uit te oefenen. Aangezien het een ontwikkeling betreft op een plangebied waar momenteel geen bebouwing staat en groen de overhand heeft, heeft het impact op de buurt. Het is daarom extra belangrijk de wensen en behoeften vanuit de omgeving op te halen en waar mogelijk te verwerken in de plannen.

Om de ontwikkeling van deze nieuwbouw goed te laten verlopen, is goede communicatie en participatie een voorwaarde. Dit geldt vanaf de ontwerpfase, rond de bestuurlijke besluitvorming, tijdens de bouwwerkzaamheden tot aan de oplevering van het project. Door samen de probleemanalyse te maken, de ambities te bepalen en de plannen uit te werken, wordt het plan beter. Bovendien draagt dit bij aan meer draagvlak en resulteert het in minder weerstand, waardoor processen sneller verlopen.

### Motivatie omwonenden

Wijkbewoners D'Ekker willen hun wensen en behoeften graag kenbaar maken om de leefbaarheid in de wijk te kunnen versterken. Ze willen samen optrekken met initiatiefnemers om dit project voor alle partijen tot een succes te maken.

Wergroep Gansepoel heeft in het verleden gefungeerd als gesprekspartner met de gemeente Veldhoven.

**In hoofdstuk 5. Participatieproces wordt uitgebreid omschreven hoe de contactmomenten met alle stakeholders worden ingevuld en welke manier van communiceren wordt gehanteerd.**



### 3. KADERS & RANDVOORWAARDEN

#### Rol initiatiefnemers / Gemeente Veldhoven

**Gemeente Veldhoven** is huidig eigenaar van de locatie en wil de grond verkopen aan Woonbedrijf en meewerken aan een kwalitatief nieuwbouwplan van Woonbedrijf.

**Woonbedrijf** treedt op als initiatiefnemer en opdrachtgever van het project Gansepoel. Woonbedrijf wil ontzorgd worden in de ontwikkel- en realisatiefase en heeft **BAM Wonen** hiervoor ingeschakeld als ontwikkelend aannemer. Woonbedrijf toetst tussentijdse producten, zoals stedenbouwkundigplan, Voorlopig Ontwerp en participatieplan met de omgeving. Woonbedrijf wordt nadrukkelijk betrokken bij de participatie met omgeving (en haar zittende huurders in de wijk D'Ekker) en te maken afspraken met de gemeente over de uitgangspunten van het plan.

Voor een juiste invulling van het participatietraject wordt **Stichting ZET** als onafhankelijk en ervaren participatiebureau ingeschakeld voor het participatieproces en de begeleiding van de diverse bijeenkomsten.

Volgens de 'tijdelijke kaders participatie' van de gemeente Veldhoven, is de verwachte impact van de nieuwbouwopgave **niet complex met hoge impact**. Omgevingsdialoog 'gesprek', door initiatiefnemer is hier van toepassing. Een eenvoudige omgevingsdialoog is voldoende om belanghebbenden/inwoners te raadplegen en informeren. **De rol van de Gemeente Veldhoven** is om de initiatiefnemer hierin te ondersteunen. Tijdens het participatietraject is de Gemeente nauw betrokken; is aanwezig bij bijeenkomsten en heeft hierin een bemiddelde rol.



#### Wat ligt al vast en waar is nog overleg over mogelijk?

Woonbedrijf wenst tenminste 50 tot 70 3-kamerappartementen van ca 65 m<sup>2</sup> GBO te realiseren. Hierbij gaan we op zoek naar een kwalitatieve invulling van het gebied, rekening houdend met stedenbouwkundige kwaliteit, invulling met behulp van het WoonST concept, standpunten gemeente, regelgeving en wensen vanuit de buurt. Parkeren wordt op maaiveld opgelost.

Ten behoeve van de bereikbaarheid en verhuisbaarheid is het wenselijk de huur van de appartementen grotendeels onder de eerste aftoppingsgrens van € 633,25 (pp 2021) te houden.

Volgens de 'Veldhovense kwaliteitswijzer' gaan we excelleren op het onderdeel 'Invloed voor bewoners' en worden (toekomstige) bewoners en omwonenden vanaf ontwerpfase betrokken bij de planontwikkeling.

Omwonenden en toekomstige bewoners worden geïnformeerd en laten we meedenken over de plannen van de openbare ruimte en verdere detaillering van het woongebouw en functionaliteiten. Hierbij wordt helder gecommuniceerd dat de belangen van de initiatiefnemers worden nagestreefd en niet alleen van de wijkbewoners.

## 4. PARTICIPATIEDOELGROEPEN

De ontwikkeling van de nieuwbouw heeft invloed op de omgeving.  
Tijdens het participatieproces betrekken we de volgende participanten:

### 1. Buurtbewoners

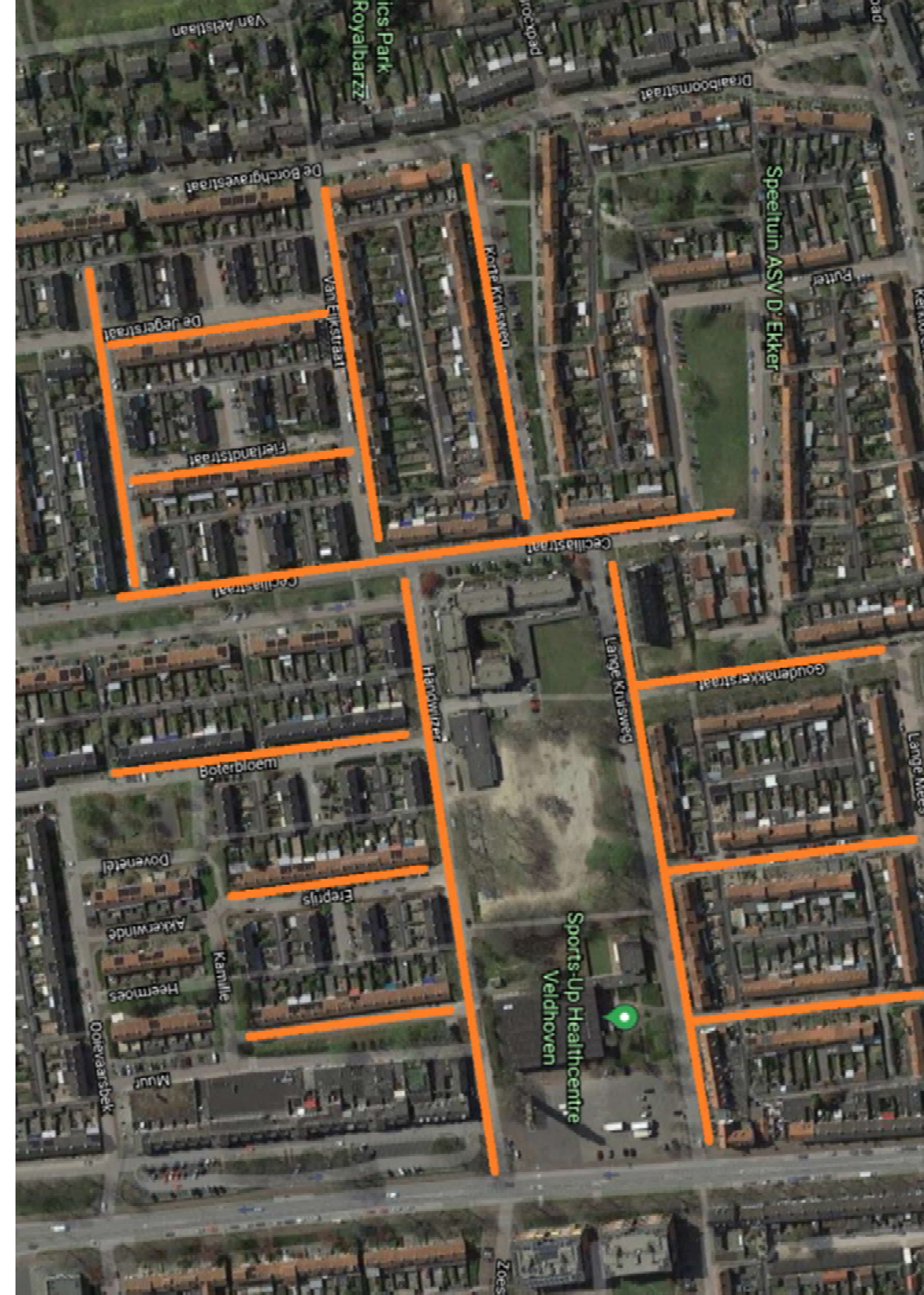
Direct omwonenden van het plangebied;  
(Zie naastgelegen oranje gearceerde straten: alle huisadressen ontvangen een uitnodiging voor de bijeenkomsten)  
Wergroep en wijkplatform Gansepoel

### 2. Toekomstige bewoners

Nieuwe bewoners, eerste voorkeur 55+'ers uit de wijk D'Ekker

### 3. Overige

Ondernemers in de directe omgeving  
Stichting Cordaad



## 5. PARTICIPATIEPROCES



### Fase: verkenning

- We hebben ons verdiept in de geschiedenis tot nu toe en op 29 september 2021 heeft een eerste kennismaking plaatsgevonden met Woonbedrijf, Bam, Zet, cordaad en de werkgroep Gansepoel.
- In overleg met de werkgroep heeft op zaterdag 11 december een 1e kennismakingsbijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden. Naast circa 30 wijkbewoners waren hierbij vertegenwoordigd de werkgroep Gansepoel, Woonbedrijf, BAM Wonen, Gemeente, Architect, Cordaad en ZET.
- Woonbedrijf heeft haar ambities ten aanzien van nieuwbouw op deze locatie toegelicht. Hoe het proces er uit ziet en dat we een plan willen realiseren in samenspraak met de buurt.
- We lichtten toe dat we, rekening houdend met ieders belangen, tot een kwalitatief mooi plan willen komen waar iedereen trots op mag zijn.
- Wensen en behoeften vanuit omwonenden en hun zorgen zijn op een actieve en creatieve wijze opgehaald (Resultaten zie bijlage).
- Woonbedrijf gaat in gesprek met oudere buurt- en wijk bewoners en inventariseren hun wensen, behoeften en verhuisbaarheid naar een nieuwbouwapartement.

### Fase: ontwerp

- We toetsen de tussenresultaten en geven terugkoppeling aan omwonenden. Hiervoor organiseren we bijeenkomsten om tot de volgende resultaten te komen:

- a) Stedenbouwkundig ontwerp
- b) Invulling Openbare ruimte
- c) Definitief Ontwerp Woning en Woongebouw

- We presenteren een voorlopig stedenbouwkundig plan, een voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte en plattegronden van de woningen en woongebouw. We inventariseren reacties en nemen deze mee bij de verdere planuitwerking.
- We organiseren een bijeenkomst waarin we de bestemmingsplanprocedure toelichten en mensen informeren over de planning en mogelijkheden om te reageren op de plannen.

### Fase: uitwerking

- We richten een of meerdere werkgroepen in met omwonenden en/of toekomstige bewoners om invulling te geven aan de uitwerking en verdere detaillering van bepaalde onderdelen, zoals bijvoorbeeld:
  - a) Uitwerking openbare ruimte => betrokkenheid bij te maken keuzes omtrent groen, ontmoeten, materialisatie, ornamenten etc.
  - b) Uitwerking Woning en Woongebouw (denk aan functionaliteiten, materiaal en kleurkeuzes)

**Per fase wordt de juiste vervolgstap en bijhorende acties en bijeenkomsten bepaald. Het blijft een dynamisch proces.**

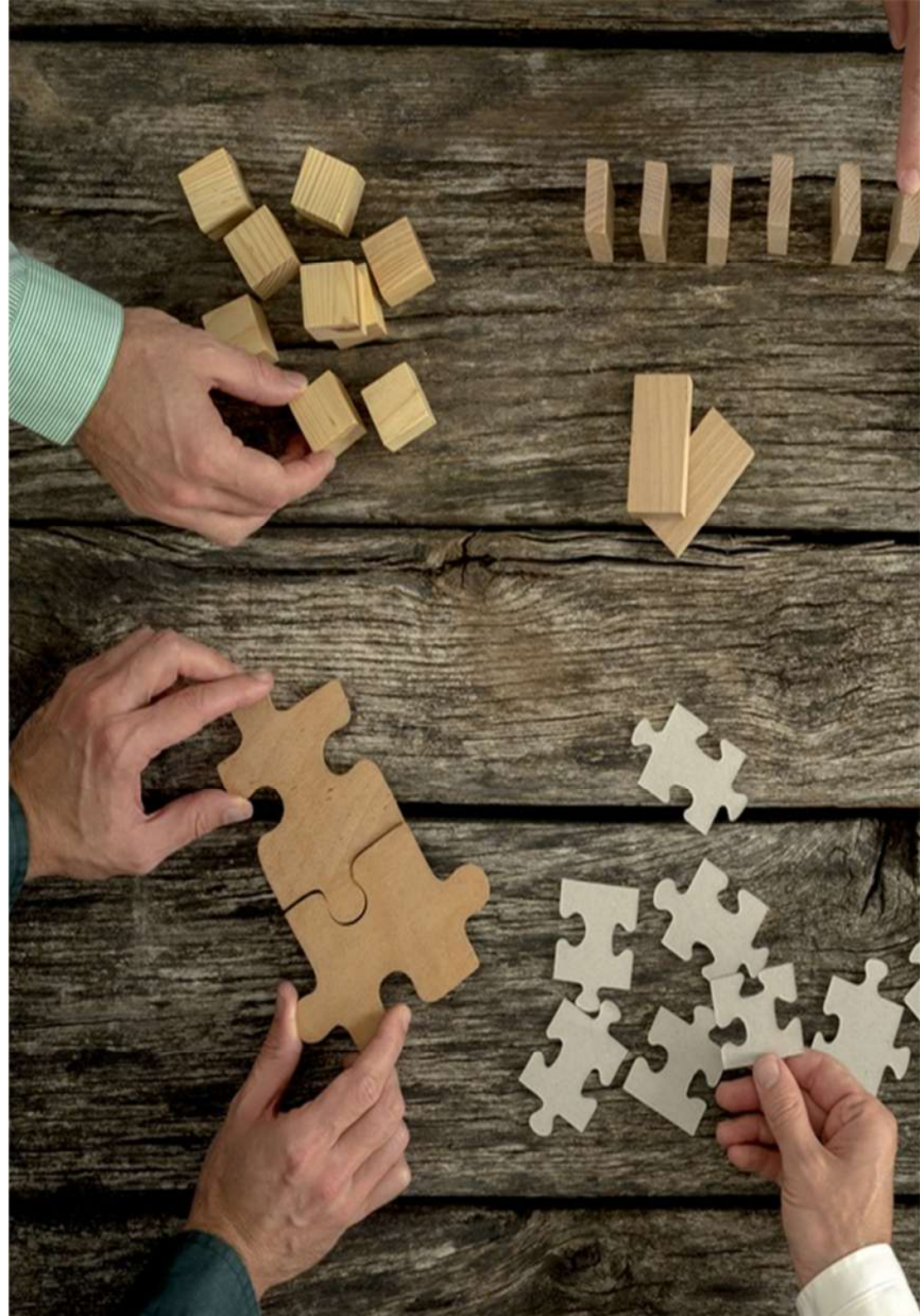
## 6. RESULTATEN EN COMMUNICATIE

### Wat doen we met de resultaten

- De resultaten van de participatiebijeenkomsten worden in begrijpelijke taal vastgelegd in (beeld)verslagen en middels o.a. mail gedeeld met de participanten. We vermijden te veel vaktermen en zoeken de balans in hoeveelheid informatie.
- Wensen en behoeften van de participanten proberen we zoveel als mogelijk en haalbaar te vertalen in de planontwerpen van het woongebouw en groenontwerpen en koppelen we terug aan de participanten. Deze terugkoppeling is essentieel in de fase Ontwerp. Participanten zien terug dat er rekening is gehouden met hun wensen en zorgen. Niet gerealiseerde wensen worden goed onderbouwd tijdens vervolgbijeenkomsten of alternatieven worden geboden waarmee we verwachten begrip en draagvlak te creëren voor het project en streven we naar minimale vertraging.

### Voorlopige conclusie en aanbevelingen

Naar aanleiding van de eerste bijeenkomst en kennismaking met de werkgroep verwachten we draagvlak vanuit de omgeving mits we rekening houden met hun wensen en behoeften en ze deze terug zien in de plannen. De vraag naar geschikte woonruimte en doorstroom is enorm. Daarnaast is er behoefte aan een aantrekkelijke groene plek waar ontmoeten en spelen mogelijk moet zijn. De omvang en hoogte van het gebouw zal naar verwachting de nodige weerstand met zich meebrengen: een juiste beeldvorming, (stedenbouwkundige)toelichting en goede uitleg van de (mogelijk) tegenstrijdige belangen is hierbij essentieel om de juiste stappen te kunnen zetten en het proces niet te vertragen. Op deze manier moet een kwalitatieve goede invulling op deze plek mogelijk zijn waar een ieder trots op kan en mag zijn.





# Bijlage: Resultaten kennismakingsbijeenkomst 11-12-2021

Op zaterdag 11 december 2021 heeft in Centrum 70, Veldhoven de eerste bijeenkomst plaatsgevonden met betrokken partijen en omwonenden. Circa 30 omwonenden hebben deze bijeenkomst bezocht. Het doel van deze middag was om aan de hand van 3 thema's actief op te halen wat er leeft en speelt in de wijk, wat de wensen en behoeften zijn, maar ook wat de zorgen zijn. Het moet een ontwikkeling worden waarop zowel bewoners, omwonenden, Woonbedrijf, Gemeente Veldhoven en overige betrokkenen zich herkennen en trots op kunnen zijn.

## Hoe kijkt men op dit moment naar de plek?

### Negatief:

- Onaantrekkelijke, kale plek welke gebruikt wordt als afvalstortplaats, hondenuitlaatveld
- Het is geen levendige plek waardoor jong en oud niet wil spelen en/of ontmoeten

### Positief:

- Open, groen karakter met mooie herinneringen aan vroeger (school).
- Ontmoetingsplek Centrum 70 biedt een positieve functie binnen de wijk

## Hoe ziet men de plek in de toekomst / wanneer is men blij?

### Wens:

- Betaalbaar wonen in het groen met bewoners uit de eigen wijk
- Bouwen voor 55+'ers, starters en jongeren.
- Een veilige en levendige plek waar mensen wonen en elkaar ontmoeten

### Zorg:

- Geen enorme hoogbouw
- Voorkomen van eenzaamheid bewoners

## Wie komen er te wonen?

- 55+'ers uit de wijk D'Ekker, wat zorgt voor doorstroming in de wijk voor starters en gezinnen
- Een mix van jong en oud
- Niet wijkbewoners is in mindere mate ook benoemd

### Zorg:

- De verhuisbaarheid vanwege de verwachte hogere huurprijzen/woonlasten
- De hoogte van het gebouw en parkeergelegenheid.

## Wat voor soort woningen komen er?

- Betaalbare, gelijkvloerse huurwoningen/appartementen, welke voldoen aan alle eisen van deze tijd.
- Een gezamenlijke ontmoetingsplek
- mogelijkheid voor medische zorg.

## Hoe kijkt men naar het thema groen?

### Wens:

- Parkachtige openbare (bloemen)tuin tussen de nieuwe bebouwing met behoud van bestaand groen
- Ontmoetingsplek bewoners nieuwbouw en omwonenden

### Zorg:

- veiligheid van de openbare ruimte

## Hoe kijkt men naar het thema verkeer?

### Wens:

- Voldoende parkeervoorzieningen
- Goede ontsluiting via Lange Kruisweg
- Veilige voetgangers- en fietsverbindingen vanuit de wijk naar

de (basis)scholen en voorzieningen

### Zorg:

- Parkeermogelijkheden tijdens en na bouwwerkzaamheden

## Hoe kijkt men naar het thema Ontmoeten?

### Wens:

- Ontmoeten voor jong en oud, zowel binnen als buiten
- Centrum 70 behouden of in nieuwbouw integreren
- Organiseren van activiteiten

### Zorg:

- Veiligheid: aanwezigheid van hangjongeren
- Onvoldoende prullenbakken
- Overlast

