



DE MEESTERS



EEN ONTWIKKELING VAN: WILMA WONEN

ARCHITECT: PONEC DE WINTER

LANDSCHAPSARCHITECT: STIJLGROEP

DATUM: 2 MEI 2023

PROJECTONTWIKKELAAR:

PARTICIPATIEPLATFORM:



Beste lezer,

Dit verslag geeft inzicht in het participatietraject dat voor de ontwikkeling van plan De Meesters aan de Schoolstraat in Veenendaal is doorlopen. Wilma Wonen is de participatie in december 2021 met de buurt gestart. In die maand ontvingen 275 omwonenden en omliggende bedrijven een brief in de bus waarin Wilma Wonen zich voorstelde en het voornemen voor de eerste participatiebijeenkomst aankondigde. Gedurende het participatietraject is er, zowel individueel als tijdens bijeenkomsten, contact geweest met omwonenden, de molenaar en de eigenaar van De Nieuwe Molen, omliggende bedrijven en andere belanghebbenden. De 275 omwonenden en omliggende bedrijven van plan De Meesters ontvingen voor elke participatiebijeenkomst een uitnodiging via een brief in de brievenbus.

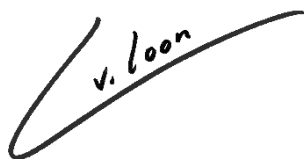
Participatieplatform

Om het participatietraject helder en transparant te organiseren maakt Wilma Wonen gebruik van online participatieplatform Parolo (www.parolo.nl). Iedereen die geïnformeerd wil worden over het participatieproces kan een account aanmaken. Totaal 52 mensen hebben een account aangemaakt. In Parolo zijn verslagen, presentaties en andere documenten die relevant zijn gedeeld. Het platform biedt planvolgers de mogelijkheid om reacties achter te laten en/of vragen te stellen.

Dit participatieverslag vertelt over het proces dat wij met omwonenden en andere belanghebbenden hebben doorlopen en over de opgehaalde adviezen, meningen en reacties. In Parolo ziet u alle documenten die wij hebben geüpload. Een account maakt u gemakkelijk aan via de link: app.parolo.nl/login?tab=createFollower Voer projectnummer 34863 in om De Meesters te volgen en alle gedeelde documenten en de reacties daarop in te zien.

Wij danken alle omwonenden, omliggende bedrijven, de gemeente en andere belanghebbenden voor de tijd, het geduld en de inzet die zij hebben getoond en de input die zij hebben geleverd aan het participatieproces.

Met vriendelijke groet,
namens team De Meesters



Louis van Loon
Projectontwikkelaar

Inhoudsopgave

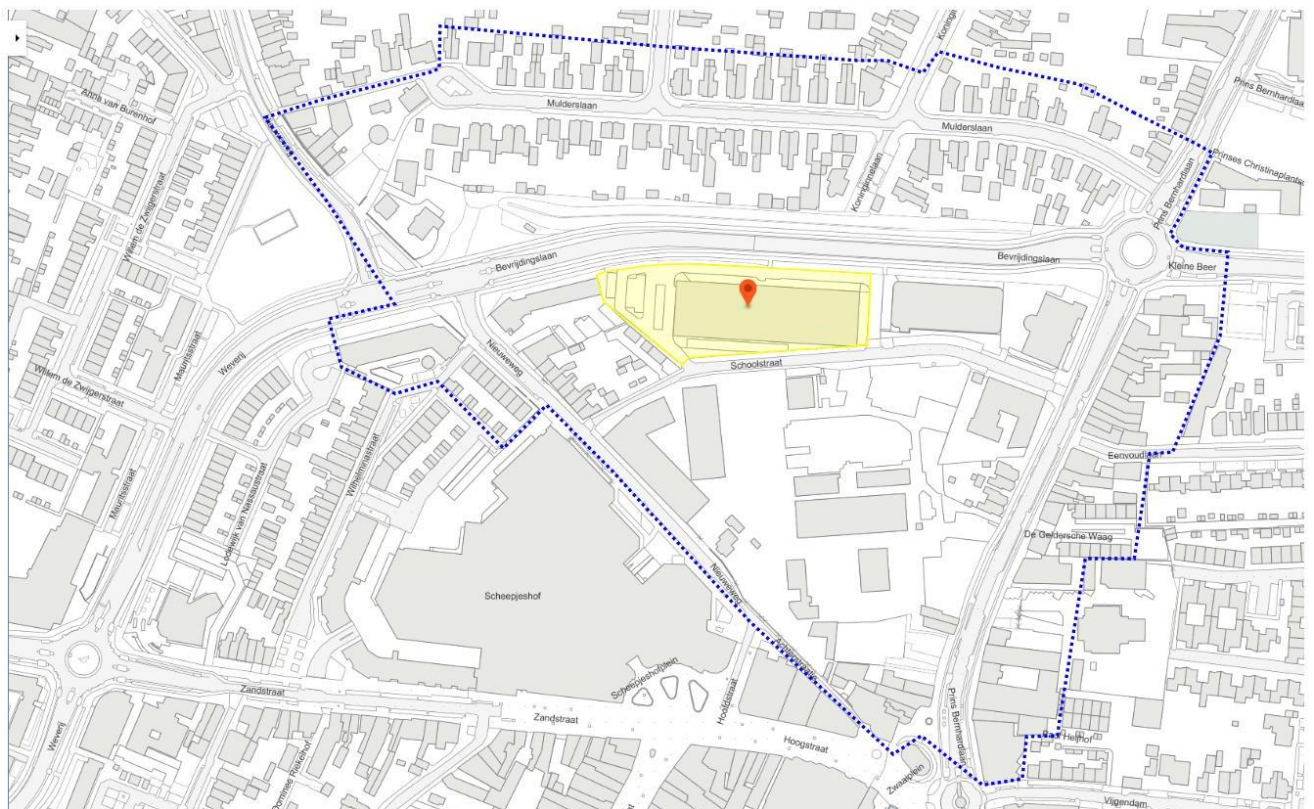
1. Participatieproces en bijeenkomsten	P. 3-4
2. Randvoorwaarden en Ruimtelijke en programmatische kaders	P. 5
3. Adviezen en resultaat	P. 6-10
4. Alternatieve plannen bewoners Mulderslaan	P. 11
5. Belangenafweging door de gemeente	P. 12
6. Vervolgproces	P. 12
7. Bijlagen	P. 12

1. Participatieproces en bijeenkomsten

Het participatieproces is, zoals door de gemeente is bepaald, doorlopen op participatieniveau 3 (adviseren). Participeren op dit niveau betekent dat omwonenden en belanghebbenden adviezen geven als reactie op het plan. De ontwikkelaar verplicht zich om het advies zorgvuldig mee te wegen. Wanneer er van een advies wordt afgeweken, dient de ontwikkelaar dit te onderbouwen. Dit in tegenstelling tot participatieniveau 2 (raadplegen), wat vrijblijvender is.

Voor elke bijeenkomst nodigde Wilma Wonen 275 omwonenden en omliggende bedrijven van plan De Meesters uit via een brief in de brievenbus. Van elke (plenaire) bijeenkomst is een verslag (en opname) gemaakt, die u in Parolo kunt inzien. De fysieke bijeenkomsten vonden plaats in de Cultuurfabriek aan het Kees Stipplein in Veenendaal.

Gebied omgevingscommunicatie:



Onderstaand ziet u een opsomming van de bijeenkomsten en de aard ervan. Vanaf maart 2022 is Petra Boom van bureau Bijboom, als onafhankelijke partij, betrokken door Wilma Wonen. Zij had tijdens de bijeenkomsten de rol van gespreksleider.

- **8 maart 2022 – Online bijeenkomst (vanwege beperkingen corona)**
Tijdens deze bijeenkomst konden de aanwezigen kennismaken met de mensen van Wilma Wonen, de gemeente Veenendaal, architect Ponec de Winter en landschapsarchitect Stijlgroep. Deze partijen lichtten het conceptplan toe en gaven een presentatie over de te doorlopen bestemmingsplanprocedure. Voor de aanwezigen was er ruimte om vragen te stellen en aandachtspunten te benoemen.
- **24 maart 2022 - Fysieke inloopavond**
Dit was in principe geen avond met nieuwe informatie. Het was een inloopbijeenkomst ter verduidelijking van de bijeenkomst op 8 maart. Tijdens deze avond is het gesprek aangegaan met de

buurt. Er zijn daarnaast een aantal nadere uitwerkingen getoond naar aanleiding van de digitale bijeenkomst. Ook was er ruimte om vragen te stellen en aandachtspunten te benoemen.

- **5 juli 2022 – Fysieke bijeenkomst**

Dit was een plenaire bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst gingen de aanwezige partijen in op wat er de afgelopen periode was gedaan en op de stand van zaken, waaronder de presentatie van het aangepaste plan van maximaal 5 bouwlagen met accenten op de hoeken van 6 bouwlagen, inclusief een doorkijk in het vervolg van het traject. Na het plenaire gedeelte gingen de aanwezigen in groepjes uiteen voor verdiepende gesprekken. Vervolgens kwamen de groepen weer bijeen en zijn alle adviezen, meningen en reacties op het aangepaste plan teruggekoppeld. Deze input is meegewogen in de verdere uitwerking van het plan.

- **21 november 2022 – Fysieke bijeenkomst**

Deze avond kan als een ‘terugkom-avond’ worden getypeerd. Wilma Wonen gaf een terugkoppeling op de opgehaalde adviezen, meningen en reacties en presenteerde een gewijzigd ontwerp. De veronderstelling van Wilma Wonen en de gemeente was dat dit de laatste bijeenkomst zou zijn in het participatieproces. Bewoners hebben echter teruggegeven dat Wilma Wonen onvoldoende heeft onderbouwd waarom er niet nog lager kan worden gebouwd.

- **19 januari 2023 – Fysieke bijeenkomst**

Als reactie op de bijeenkomst van 21 november 2022 ontving Wilma Wonen een brief van bewoners van de Mulderslaan, waarin zij aangaven behoefte te hebben aan een nadere toelichting op de adviezen. Een nadere onderbouwing van de weging van de adviezen is op 23 december 2022 in Parolo geplaatst. Om omwonenden en andere belanghebbenden de gelegenheid te geven verhelderende vragen te stellen, is er op 19 januari 2023 een inloopavond georganiseerd.

2. Randvoorwaarden en Ruimtelijke en programmatische kaders

In hoofdstuk 3 van dit participatieverslag leest u over de adviezen die wij van omwonenden en andere belanghebbenden ontvangen, onze weging en het resultaat van deze weging. Om de randvoorwaarden en de Ruimtelijke en programmatische kaders, waarbinnen plan De Meesters wordt ontwikkeld en gerealiseerd scherp op uw netvlies te hebben, sommen wij deze samengevat voor u op.

Randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het project De Meesters

- Ruimtelijk en Programmatische Kader van de Gemeente, waarin o.a.:
 - Het woonprogramma
 - Stedenbouwkundige randvoorwaarden
 - Beeldkwaliteit
 - Duurzaamheid / natuurinclusief- en klimaat adaptief bouwen
- Wet en regelgeving, zoals:
 - Geluid, flora en fauna, molenbiotoop
- Eisen en wensen voor de huur- en koopwoningen
- Participatie met omwonenden en andere belanghebbenden op niveau 3 (adviseren)
- Een haalbare businesscase
- Een balans vinden tussen de verschillende aspecten, belangen en standpunten.

De volledige Ruimtelijke en programmatische kaders ziet u in de [link](#).

Ruimtelijke en programmatische kaders

De Ruimtelijke en programmatische kaders zijn zonder participatie met omwonenden en andere belanghebbenden tot stand gekomen en zijn gecommuniceerd nadat deze door de Raad zijn vastgesteld.

Het ruimtelijk programmatisch kader 'Schoolstraat 98/100' is een uitwerking van de vastgestelde 'Omgevingsvisie Veenendaal 2030'. Met dit ruimtelijk programmatisch kader wordt richting gegeven aan bouwen en wonen, groen, natuur en water, mobiliteit en infrastructuur, milieu, economie en recreatie, cultuur en cultuurhistorie, openbare orde en veiligheid, volksgezondheid, welzijn en duurzaamheid. In de Omgevingsvisie Veenendaal, en daarmee ook Ruimtelijke en programmatische kaders voor het project De Meesters, is voortgeborduurd op het vastgestelde beleid voor de fysieke leefomgeving van gemeente Veenendaal van de afgelopen jaren. In de Omgevingsvisie worden geen bouwhoogten voorgeschreven. De hoogte van de bebouwing moet passen binnen de ruimtelijke structuur en de betekenis van de betreffende locatie. De bouwhoogten in de Ruimtelijke en programmatische kaders zijn afgestemd op de omgeving Bevrijdingslaan (gebouw De Koekoek) en de hoek Prins Bernhardlaan/Bevrijdingslaan (voormalig Speksnijderterrein).

3. Adviezen en resultaat

Ontvangen adviezen

Tijdens het participatietraject hebben Wilma Wonen en de gemeenteadvies ontvangen van omwonenden en andere belanghebbenden (participatieniveau 3). Samengevat bestaan deze adviezen uit:

- Bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen, waarbij de 'accenten' op de hoeken anders worden vormgegeven;
- Het verbeteren van de windtoevoer voor De Nieuwe Molen;
- Het vergroenen van de gebouwen, de locatie en de directe omgeving en het onderhoud daarvan;
- De Meesters van voldoende parkeerplaatsen voorzien;
- Het voorkomen van reflectie van het verkeer- en industriegeluid op de directe omgeving;
- Geluidshinder vanaf de balkons voorkomen voor de bewoners van de Nieuweweg.

Op basis van de adviezen is onder andere het bouwvolume van het ontwerp van 6 lagen (20 meter) met accenten van 7 lagen (23 meter) verlaagd naar 5 lagen (17 meter) met accenten van 6 lagen (20 meter). Dit betekende vooral dat het bouwplan vierkante meters vloeroppervlak heeft ingeleverd om tot het aangepaste bouwplan te komen.

Resultaat en weging van de adviezen

Alle adviezen die wij van omwonenden en andere belanghebbenden hebben ontvangen zijn meegewogen in de uitwerking van plan De Meesters. Onderstaand nemen wij u mee in de afweging van de adviezen en het resultaat van deze weging. Deze weging van de adviezen hebben wij op 23 december 2022 als memo via Parolo gedeeld met alle planvolgers.

Advies: Bouwhoogte

- Advies: Gebouwen met maximaal vier bouwlagen
- Weging: Een gebouw met vier bouwlagen heeft een tegenstrijdig belang met het programma en een haalbare businesscase. De gemeente Veenendaal ambieert een woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van woningzoekenden en dat het mogelijk is of wordt om langer zelfstandig thuis te wonen. Voorwaarde daarbij is dat 30% van het woningbouwprogramma uit sociale woningen bestaat. De gemeenteraad heeft dit op 17 december 2020 vastgesteld in de Omgevingsvisie Veenendaal 2030 en op 16 december 2021 geborgd in de ruimtelijke programmatische kaders voor dit project. Om het project financieel haalbaar te maken zijn ook vrije sectorwoningen en voldoende vierkante meters gebruiksoppervlak nodig. Het project terugbrengen naar vier lagen is dan ook niet mogelijk.
- Resultaat: Het ontwerp is van 6 lagen (20 meter) met accenten van 7 lagen (23 meter) verlaagd naar 5 lagen (17 meter) met accenten van 6 lagen (20 meter).

Advies: Accenten 6^e bouwlaag

- Advies: Accenten anders vormgeven
- Weging: Door geen volledige 6^e bouwlaag toe te voegen, maar deze terug te leggen aan de zijde van de Schoolstraat, oogt het gebouw minder hoog. De 6^e laag wordt namelijk deels aan het zicht onttrokken. Dit zorgt ook voor minder schaduw. De schaduwstudie hebben wij op 28 november 2022 in Parolo geplaatst.
- Resultaat: De 6^e bouwlaag wordt terug liggend vormgegeven aan de zijde van de Schoolstraat.

Advies: Molenbiotoop

- Advies: Verbeteren windtoevoer
- Afweging: Uit het rapport van bureau Blonk Advies (zie Parolo) blijkt dat De Nieuwe Molen een zeer beperkte hinder heeft van de beoogde bebouwing. Omwonenden hebben een contra-expertise laten opstellen. Naar aanleiding van de contra-expertise en het aangepaste ontwerp (5 en 6 bouwlagen) heeft Blonk Advies een oplegnotie opgesteld. Zowel de contra-expertise als de oplegnotie hebben wij in Parolo geplaatst. Ook uit de oplegnotie blijkt dat het beoogde bouwplan een zeer beperkte invloed heeft op De Nieuwe Molen.

Uit gesprekken met de molenaar blijkt dat de molen veel hinder ondervindt van de bomen in het parkje aan de zuidwestzijde van de molen (hoek Weverij – Nieuweweg). Deze bomen staan buiten het plangebied en daarmee buiten de invloedssfeer van projectteam De Meesters. Daarom adviseren wij de molenaar en de eigenaar van de molen Stichting Het Utrechts Landschap het gesprek aan te gaan met gemeente Veenendaal over eventuele onderhouds- en/of snoeiwerkzaamheden van de aanwezige bomen.

- Resultaat: De bouwhoogte is met 1 bouwlaag verminderd.

Advies: Vergroenen

- Advies: Vergroenen van het gebouw, de locatie en de directe omgeving.
- Weging: De woongebouwen worden voorzien van 'groenblauwe' (waterbergende) daken en groene hoven. De gevels worden voorzien van 'verticaal' groen en de Schoolstraat wordt, in overleg met de gemeente Veenendaal, heringericht met meer groen in het straatbeeld.
- Resultaat: Extra aandacht voor groen bij nadere uitwerking.

Schetsontwerp landschappelijk ontwerp:



Impressie van één van de groene hoven:



Impressie gezien vanuit de Schoolstraat:



Referentiebeelden van verticaal groen (groeïend van het maaiveld/volle grond):



Advies: Onderhoud groen

- Advies: Borgen dat groen wordt gerealiseerd en duurzaam instant gehouden wordt.
- Weging: Mooie, groene en kwalitatief goede omgeving voor bewoners, omwonenden en passanten, geschikt voor lokale soorten fauna (natuurinclusief).
- Resultaat: Aandacht voor kwalitatief en levensvatbaar groen bij de verdere uitwerking en realisatie van het plan. In de exploitatieovereenkomst tussen gemeente Veenendaal en Wilma Wonen zullen onder andere afspraken worden gemaakt over het groen in de openbare ruimte en de kwaliteitseisen waar dit aan moet voldoen. In deze overeenkomst worden ook kwalitatieve verplichtingen opgenomen over de duurzame instandhouding van de groene hoven en het verticaal groen. Dit zal resulteren in groen dat wordt aangebracht conform de eisen van de gemeente Veenendaal. De groene hoven worden aangelegd en overgedragen aan de VVE van de woongebouwen, met een verplichting tot onderhoud en instandhouding/ vervanging.

Advies: Verkeer

- Parkeren
 - Advies: Plan De Meesters moet in voldoende parkeerplaatsen voorzien.
 - Weging: Het project moet voldoen aan de 'Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020' van gemeente Veenendaal (vastgesteld op 26 november 2020).
 - Resultaat: Voldoet.
- Openbaar vervoer
 - Advies: Goede bereikbaarheid van de woningen met het openbaar vervoer.
 - Weging: Niet van toepassing.
 - Resultaat: Provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het openbaar vervoer in de regio. Gemeente Veenendaal gaat in overleg met Provincie Utrecht om de bestaande busverbindingen en het aantal bussen per uur te verbeteren.
- Langzaam verkeer
 - Advies: De Bevrijdingslaan inrichten voor langzaam verkeer.
 - Weging: Niet van toepassing.
 - Resultaat: De Bevrijdingslaan is een van de hoofdwegen rondom het centrum en kan daarom geen langzaamverkeerroute worden.
- Verkeersoverlast
 - Advies: Het voorkomen van verkeersoverlast door plan De Meesters.
 - Weging: Niet van toepassing.
 - Resultaat: Uit verkeersonderzoek blijkt dat het bouwplan geen overlast op de aansluitende wegen veroorzaakt.

Advies: Geluid

- Advies: Het voorkomen van reflectie van verkeer- en industriegeluid.
- Weging: De mogelijke gevolgen van de ontwikkeling op verkeer- en industriegeluid zijn door Adviesbureau Antea Groep onderzocht. De beide memo's, voor zowel verkeer- als industriegeluid, zijn in Parolo geüpload.
- Resultaat: Het bouwplan geeft geen negatieve effecten (reflectie) ten aanzien van geluid op de omliggende woningen en voldoet daarmee aan de geldende normen. Aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan: Het bouwplan zodanig ontwerpen dat er geen toename van geluidhinder is op de omgeving.

Advies: Gebouw

- Buitenruimten
 - Advies: Voorkomen van geluidshinder, vanaf de balkons van plan De Meesters, voor de bewoners van de Nieuweweg.
 - Weging: De verwachting is dat de groene inrichting van het nieuw aan te leggen binnenhof en de bestaande rij Esdoorns, tussen de bestaande woningen aan de

Nieuweweg en De Meesters, voor voldoende demping zal zorgen en dat er geen sprake is van overlast.

- Resultaat: Bij de omwonenden is advies ingewonnen. Hiervoor is geen wettelijk kader/ regelgeving. Bij de verdere uitwerking zal hier extra aandacht aan worden gegeven. Naar aanleiding van vragen van bewoners van de Nieuweweg tijdens de inloopbijeenkomst op 19 januari 2023, nemen wij een extra boom op in de bestaande rij met Esdoorns. De tekening hiervan hebben wij in Parolo geüpload.
- Buitenruimten
 - Advies: Goede en grote buitenruimten voor de appartementen.
 - Weging: De grootte van de balkons bepalen in relatie tot daglichttoetreding van het onderliggend appartement.
 - Resultaat: Extra aandacht voor buitenruimten bij de uitwerking van het plan.

4. Alternatieve plannen bewoners Mulderslaan

Naast de adviezen die zijn opgehaald, hebben wij van de bewoners van de Mulderslaan twee alternatieve plannen ontvangen. Deze plannen zijn op 29 augustus 2022 in Parolo geüpload. Ondanks dat dit participatieniveau 3 overstijgt, hebben wij deze voorstellen beoordeeld en komen tot onderstaande bevindingen.

- De voorstellen voldoen op onderdelen niet aan het Ruimtelijk Programmatisch Kader en/of wet- en regelgeving, bijvoorbeeld:
 - De rij met Esdoorns achter de woningen aan de Nieuweweg zijn niet opgenomen in het plan. Deze ruimte is gebruikt voor parkeerplaatsen. Door de bomenrij in te passen wordt het geprojecteerde bouwoppervlak kleiner, waardoor er minder woningen mogelijk zijn dan in de alternatieve plannen voorgesteld;
 - De rijbanen voldoen niet overal aan de gestelde eisen zoals genoemd in IVOR (Inrichtingseisen Veenendaalse Openbare Ruimte);
 - Er is in de geprojecteerde woongebouwen geen rekening gehouden met het ruimtebeslag voor gemeenschappelijke fietsenbergingen. Door deze in het plan in te passen komen er 5 of 6 woningen op de begane grond te vervallen.
- De kwaliteit voldoet niet:
 - De voorstellen bestaan uit smalle (5,3 en 5,7 meter breed, in plaats van 6,0 en 6,9 meter breed), diepe woningen. Dit leidt tot minder kamers in hetzelfde woningoppervlak en het niet kunnen realiseren van levensloop- en/ of zorggeschikte woningen;
 - Door de minimale afstand tussen de gebouwen onderling (alternatief plan 2), wordt er in diverse woningen niet voldaan aan de norm voor daglicht;
 - De overgebleven onbebouwde ruimte heeft onvoldoende ruimtelijke kwaliteit/beleving.
- Businesscase/ financiële haalbaarheid:
 - De bouwkosten van de alternatieve plannen zullen, gemiddeld per vierkante meter, hoger uitvallen.
 - Beide voorstellen bevatten substantieel minder gebruiksoppervlak (GO) ten opzichte van het bouwplan met 5 en 6 bouwlagen. Bij voorstel 1 is dit 26 % (= 2.410 m²) minder gebruiksoppervlak en bij voorstel 2 22,5 % (= 1.820 m²) minder gebruiksoppervlak. Hierdoor is de businesscase niet haalbaar. Het verlies aan dit gebruiksoppervlak betekent substantieel minder opbrengsten om de (vaste) kosten mee goed te maken.

5. Belangenafweging door de gemeente

Binnen het participatieproces dat Wilma Wonen heeft doorlopen zijn alle belangen, inzichten, etc. opgehaald. Op enkele onderwerpen, waaronder de hoogte van de gebouwen en parkeren, liggen de belangen van Wilma Wonen en omwonenden en andere belanghebbenden uiteen. Een langer participatietraject gaat niet leiden tot overeenstemming. Het is nu aan het college van B&W om, op basis van het schetsontwerp van het bouwplan en de ingekomen participatiereacties (participatieverslag), een belangenafweging te maken en een besluit te nemen. Na deze besluitvorming ontvangt de raad dit besluit ter informatie en kan zij kennisnemen van de participatiereacties en de afwegingen die het college hierin heeft gemaakt.

6. Vervolgproces

De huidige fase van de participatie is afgerond. De bestemmingplanprocedure wordt naar verwachting, indien het college van burgemeester en wethouders instemt om het bestemmingsplan te gaan voorbereiden, in het tweede kwartaal van 2023 opgestart. Wilma Wonen heeft aan omwonenden en andere belanghebbenden aangegeven met elkaar contact te houden, onder andere via nieuwsbrieven, de website www.demeestersveenendaal.nl en participatieplatform Parolo. Vragen en aandachtspunten kunnen gemaild worden naar veenendaal@wilmawonen.nl

Relevante documenten blijven via Parolo gedeeld worden en dit platform blijft ook open voor reacties en opmerkingen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal er een informatiebijeenkomst worden gehouden over deze ruimtelijke procedure en het in procedure gebrachte bouwplan. Tijdens de verdere uitwerking van het ontwerp volgen er, voor omwonenden en andere belanghebbenden, nog bijeenkomsten over bijvoorbeeld de openbare ruimte en de architectuur.

7. Bijlagen

Documenten, verslagen en reacties/ correspondentie van het participatieproces zijn in te zien via Parolo (zie de link in de inleiding van dit participatieverslag).



PROJECTONTWIKKELAAR:



PARTICIPATIEPLATFORM:



WWW.DEMEESTERSVEENENDAAL.NL