

Commentaarnota zienswijzen

Bestemmingsplan Schoolstraat 100

Veenendaal, 1 maart 2024

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 100'. Het ontwerpplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van maximaal 128 woningen aan de Schoolstraat 100, kadastraal bekend als gemeente Veenendaal, sectie H, nummer 3389.

1.1 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 100' heeft met ingang van woensdag 20 december 2023 gedurende zes weken, tot en met woensdag 1 februari 2024, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de terinzagelegging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn door 7 reclamanten zienswijzen ingediend binnen de hiervoor bedoelde termijn. Alle zienswijzen zijn op de juiste wijze ingediend en ontvangen binnen de hiervoor bedoelde termijn. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in beschouwing genomen.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag of een zienswijze al dan niet gedeeld wordt.

Binnen zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt via het gemeenteblad en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voordat tot de bekendmaking wordt overgegaan, dient de gemeente de vooroverlegpartner(s), in dit geval de provincie Utrecht, in kennis te stellen over de gewijzigde vaststelling.

Na de bekendmaking ligt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend.

1. Bewoners van de Koninginnelaan [REDACTED] ingediend op 22-12-2023, 30-01-2024 en 31-01-2024 hierna te noemen 'reclamant 1'
2. Bewoners van de Mulderslaan [REDACTED], ingediend op 16-01-2024, hierna te noemen 'reclamant 2'
3. Bewoners van de Mulderslaan [REDACTED], ingediend op 24-01-2024, hierna te noemen 'reclamant 3'
4. Bewoners van de Mulderslaan [REDACTED], ingediend op 25-01-2024, hierna te noemen 'reclamant 4'
5. Bewoners van de Mulderslaan [REDACTED], ingediend op 25-01-2024, hierna te noemen 'reclamant 5'
6. Utrechts Landschap, ingediend op 29-01-2024, hierna te noemen 'reclamant 6'
7. Het WAC, ingediend op 29-01-2024, hierna te noemen 'reclamant 7'

In onderstaande tabel zijn de ingediende zienswijzen kort samengevat en is de reactie van de gemeente te lezen.

<i>Reclamant</i>	<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1a	Ik verzoek u met klem de periode waarop zienswijzen op dit plan kunnen worden ingediend te verlengen tot eind Februari 2024	De wettelijke termijn voor het indienen van zienswijzen is 6 weken. Afwijken hiervan is wettelijk niet mogelijk. De publicatie is volgens de wetgeving gebeurd.
1b	Dat warrige manier waarop de ene keer onder de nieuwe omgevingswet en de andere keer onder de WABO wordt geacteerd geeft mij de sterke indruk dat onder dit project grondslag ontbreekt.	De nieuwe omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. Bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 ter inzage konden worden gelegd, zijn voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Ook dit bestemmingsplan kon tijdig ter inzage worden gelegd. De invoering van de Omgevingswet is door de overheid diverse keren uitgesteld. Het herhaaldelijk uitstellen van de Omgevingswet heeft mogelijk bij bewoners tot verwarring over de te volgen procedure geleidt. Toen duidelijk werd dat de Omgevingswet pas op 1 januari 2024 in werking zou treden is besloten het bestemmingsplanprocedure via de oude wetgeving doorgegaan te laten vinden. Tijdens de bewonersbijeenkomst van 1 juni 2023 is gecommuniceerd over de bestemmingsplanprocedure en de terinzagelegging voor 1 januari 2024.
1c	Voor het vaststellen van de kaders is niet geparticipeerd	De ruimtelijke programmatische kaders voor het project Seats & Sofa's heeft de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2021. Hieraan voorafgaand heeft geen participatie met omwonenden/belanghebbenden plaatsgevonden. De RPK zijn opgesteld voor een mogelijke herontwikkeling aan de Schoolstraat 98 & 100. Binnen deze randvoorwaarden wil de gemeente Veenendaal haar medewerking verlenen aan een woningbouwplan mét inachtneming van de resultaten van het participatieproces (stap 3). Hoewel het RPK een vertrekpunt is voor een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling, ontslaat dit een ontwikkelaar niet van de verplichting dat over een bouwplan geparticipeerd moet worden. Daarmee moet ook na vaststelling van een RPK invulling worden gegeven aan de opdracht die de raad in zijn omgevingsvisie heeft meegegeven, namelijk: 'Bij bouwontwikkelingen komt de initiatiefnemer in overleg met omwonenden en de gemeente tot een haalbaar en aanvaardbaar plan ten aanzien van de bouwhoogtes, waarbij...'. Dat betekent weliswaar dat de raad maximale bouwhoogten heeft

		meegegeven, maar dat dit nog aangepast kon worden als gevolg van het participatieproces. Er zijn in het vervolg 5 participatieavonden geweest vanuit de ontwikkelaar en nog 2 participatieavonden vanuit de gemeente. Als gevolg van participatie is het oorspronkelijke bouwplan, gebaseerd op de RPK, aangepast.
1d	Klacht over de participatieprocedure	Er zijn 5 participatieavonden geweest om uitleg te geven over de ontwikkeling. Naar de mening van de participanten is het appartementencomplex te hoog. Zodoende is er met één bouwlaag verlaagd. Er is daarmee binnen de mogelijkheden van de ontwikkeling geprobeerd de buurt mee tegemoet te komen. Er zit echter ook een grens aan het verlagen van de bouwhoogte.
1e	Het is heel merkwaardig dat het geringe aantal parkeerplaatsen wordt onderbouwd met een reductie van 40% op basis van de aanwezigheid van deelauto's	Er is geen sprake van een reductie van 40%. De gemeente hanteert in de Notitie Parkeernormen überhaupt een maximale reductie op de parkeereis van 25% bij een maximale score van 100% op de reductiemaatregelen. Uit de parkeerberekeningen blijkt het volgende. De totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling bedraagt in beginsel 69 parkeerplaatsen. De gescoorde reductie van 16,7% houdt in dat 11,4 parkeerplaatsen van de parkeereis gereduceerd mogen worden. Hiermee komt de parkeerbehoefte uit op 56,9 parkeerplaatsen. In het bouwplan zijn 63 parkeerplaatsen opgenomen, waarvan 19 niet openbaar. Deze 19 parkeerplaatsen tellen daardoor slechts mee voor 0,9 parkeerplaats. Dit houdt in dat de 63 aanwezige parkeerplaatsen in de praktijk tellen als 61,1 parkeerplaatsen bij een maximale parkeerbehoefte van 56,9 parkeerplaatsen. Dit staat volledig uitgelegd in bijlage 13 van het bestemmingsplan. In de Notitie Parkeernormen is opgenomen dat deze reductie is toegestaan. Het bestemmingsplan voldoet aan de door de raad vastgestelde parkeernormen.
1f	De molenbiotoop (maximale bouwhoogte in verband met windvang) wordt overschreden	Als wordt gekeken naar de afname van het potentieel aantal maaluren leidt dit tot een afname van 3 maaluren per jaar. Dit is een aanvaardbare afname. In de raad van 16 december van 2021 is besloten maximaal 7 bouwlagen toe te staan binnen de molenbiotoop onder voorbehoud van een positieve toetsing windonderzoek. Dit onderzoek heeft inmiddels plaats gevonden en de beperkte afname aan maaluren (3 maaluren per jaar) weegt niet op tegen de woningbouwopgave die er op het moment ligt. Bovendien is maximale bouwhoogte verlaagd van 7 naar 6 lagen.
1g	Er is een alternatief plan ingediend door de bewoners	Hier is door de gemeente inhoudelijk al op gereageerd in een extra bijeenkomst van 1 juni

		2023. Het plan is onvoldoende qua groen, parkeren en financiële haalbaarheid.
1h	Het platform Parolo gaat stoppen	Reclamant heeft om een 'datadump' gevraagd en heeft deze ook reeds ontvangen
1i	Suggestie om de verdeling in zorggeschikt, levensloopgeschikt en regulier los te laten.	Het loslaten van de verdeling zorggeschikt, levensloopgeschikt en regulier is in afwijking van ons beleid. Afwijken hiervan is niet wenselijk omdat de ontwikkeling de voorraad betaalbare woningen niet ten goede komt. Bovendien schept afwijken hiervan precedent en is het niet te verkopen naar andere ontwikkelaars.
2a	Er is zeker geen sprake van luchtigheid, maar wordt het voornamelijk een massieve betonnen muur van eenzijdige bebouwing	Door het toevoegen van accenten op de hoek wordt juist voorkomen dat het gebouw er uit komt te zien als een eenzijdige massief gebouw. Doordat deze aansluit bij de andere gebouwen wordt getracht deze stedenbouwkundige luchtigheid te creëren. Deze twee ontwikkelingen op de hoeken hebben een zekere maat en schaal en vormen een eigen bebouwingscluster. Het is wenselijk de nieuwbouw op de percelen aan de Schoolstraat 98 en 100 aan te laten sluiten op deze korrel- en clustergrootte.
2b	Voor het vaststellen van de kaders is niet geparticipeerd	Zie 1c
2c	Het voorliggende plan in strijd met de punten 5 (duurzaam gezond & veilig bereikbaar) en 6 Levend landschap erfgoed & cultuur uit de provinciale omgevingsvisie.	Het plan is in lijn met de provinciale Omgevingsvisie. Het plan is tegelijkertijd met de ter inzage legging voorgelegd aan de provincie. Daarmee is voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hier is als volgt op gereageerd door de provincie: <i>'Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.'</i>
2d	Het plannen van grote aantallen extra woningen in het moeilijk bereikbare centrum draagt niet bij aan een oplossing voor druk verkeer in de spits.	De ontwikkeling genereert maximaal 629 motorvoertuigen per werkdag. (Zie bijlage 13 van het bestemmingsplan) Dit is een stijging van 416 motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van de huidige situatie. De ruime capaciteit van de omliggende wegen leidt ertoe dat er op wegvakniveau geen knelpunten worden verwacht op het gebied van verkeersdoorstroming. De aansluiting van de ontwikkellocatie op de Prins Bernardlaan voldoet in huidige inrichting aan de CROW-richtlijnen. Deze hoeft in de toekomstige situatie niet worden aangepast.
2e	Hoge bebouwing op een steenworp afstand van de molen bouwen draagt eveneens niet bij aan het levend en instand houden van cultureel erfgoed	Zie 1f

2f	Het plan bestrijdt de strategische visie door dat de focus in dit plan ligt juist op het maximaal volbouwen van de beperkte ruimte waarbij de woon- en leefomgeving van de bestaande bewoners negatief wordt beïnvloed	Het plan is in lijn met het gemeentelijk beleid. Het plangebied leent zich goed voor woningbouw door middel van gestapelde bouw en biedt daarmee de mogelijkheid nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Met het toevoegen van woningen wordt juiste ook nieuwe kwaliteit gecreëerd. Dit is geborgd doordat het plan voldoet aan het puntensysteem. Met de ontwikkeling verdwijnt een leegstaande bedrijfslocatie. De transformatie van deze locatie bevordert zodoende de leefbaarheid in het centrum van Veenendaal.
2g	Er is sprake van een negatieve invloed. En dat er een woningopgave ligt is duidelijk. Hier gaat het alleen over de plek waar deze zouden moeten komen.	De woonbestemming vormt een mooie overgang van het centrum naar de woongebieden en is passend binnen het beleid om bedrijventerreinen binnen de woonkernen te transformeren naar wonen en in dit geval voor 128 woningen die binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden. De locatie is uitermate geschikt hiervoor omdat het een leegstaand bedrijvenpand betreft. Met het veranderen van de bestemming naar een woonfunctie zal ook de sociale controle en daarmee de sociale veiligheid toenemen. Daarom is deze plek uitermate geschikt voor een herontwikkeling met 128 woningen.
2h	Parkeren is een van de grootste bezwaren van mij als buurtbewoner aan de Mulderslaan. Er is overduidelijk sprake van een negatieve invloed m.b.t. verkeer en parkeren in de directe omgeving waaronder de Mulderslaan.	Voor de berekening is gebruik gemaakt van de notitie parkeernormen. Het plan voldoet aan het geldende door de raad vastgestelde parkeerbeleid: Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020: herziening 2023. Daarmee is sprake van een goede parkeerbalans. Ter zake de opmerking over negatieve invloed m.b.t. verkeer wordt verwezen naar 2d.
2i	Participatietraject is niet goed gegaan	Zie 1d
3a	Het grootste bezwaar tegen het plan is de bouwhoogte, zie hiervoor ook het participatie verslag. Kan het plan niet aangepast worden naar totaal 5 bouwlagen?	Er zijn 5 participatieavonden van de ontwikkelaar geweest om uitleg te geven hierover. Naar de mening van de participanten is de het appartementencomplex te hoog. Zodoende is er met één bouwlaag verlaagd. Er is daarmee binnen de mogelijkheden van de ontwikkeling geprobeerd de buurt mee tegemoet te komen.
3b	Waarom zijn er nog totaal geen gevels bekend van het plan?	De gevels maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. In voorbereiding op de aanvraag omgevingsvergunning zal de ontwikkelaar het bouwplan verder uitwerken. Daar is op dit moment nog geen sprake van. De gevels zullen door de welstandscommissie worden getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning.
3c	Molenbiotoop Er is al veel geschreven over de molenbiotoop, de rapporten wijzen op een vermindering van draaiuren, al dan niet beperkt.	Zie 1f

3d	De parkeerbalans is uitgewerkt en lijkt te voldoen, maar als we hier dan naar de daadwerkelijke uitkomst kijken, met het aantal parkeerplaatsen zal de parkeerdruk weldegelijk om de omliggende straten worden afgewend	Voor de berekening is gebruik gemaakt van de notitie parkeernormen. Het plan voldoet aan het geldende door de raad vastgestelde parkeerbeleid: Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020: herziening 2023.
3e	Energie dak. Als de 6de bouwlaag komt te vervallen, ontstaat er ruimte voor een duurzaam energie dak, hier kunnen optimaal PV-panelen en warmtepompen worden geplaatst.	Stedenbouwkundig gezien is een gelijk dak ongewenst. Hierdoor vindt er een vereenvoudiging en verschraling van het beeld plaats. De lagere en gelijkmatige hoogte mist de variëteit en diversiteit die de volumes d.m.v. massa-opbouwen wel hebben. M.b.t. duurzame energie moet het project voldoen aan het puntensysteem en de BENG eisen.
4a	Over de kaders is niet geparticipeerd.	Zie 1c
4b	Er wordt geen rekening gehouden met de Nieuwe Molen	Zie 1f
4c	De ontwikkeling zorgt voor een toename van de verkeersdruk	Zie 2d
4d	Waarom geeft de gemeente zelf aan de ontwikkelaar aan dat als er niet voldoende parkeerplek gerealiseerd kan worden. Er dan binnen een bepaalde cirkel naar de omgeving mag worden uitgeweken	Inhoud van de zienswijze lijkt niet van toepassing op het bestemmingsplan maar lijkt te wijzen op het Beter benutten principe uit de notitie parkeernormen 2020. Van het beter benutten principe is geen gebruik gemaakt voor dit bestemmingsplan.
4e	Groene gevels, Krijgt men de garantie dat het aangelegd wordt?	Het puntensysteem is van toepassing op dit project en is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Binnen het onderdeel groen is hiervoor de verplichting 10 punten te scoren. Voor nu is het voornemen van de ontwikkelaar om hier 15 punten op te scoren. Hiervoor is een groene gevel een mogelijkheid maar groen wordt in ieder geval geborgd. De gevel zal uiteindelijk beoordeeld worden door de welstandscommissie bij de vergunningaanvraag.
4f	Waarom worden onze bouw schetsen in 4 hoog afgedaan alsof het niet uit kan?	Hier is door de gemeente al op gereageerd in een extra bijeenkomst van 1 juni 2023. Het door de buurt aangeleverde plan is onvoldoende qua groen, parkeren en financiële haalbaarheid. Zie 1g.
4g	Waarom krijgen wij geen schaduw/zon impressies (3 per maand) van oktober, november, januari en februari en alleen van december?	De standaardzonnestudies zijn door ontwikkelaar gedeeld met de omwonenden.
4h	Tijdens de laatste informatiebijeenkomst op 1 juni 2023 werd er gezegd dat er nog veel onderzoeken moesten worden gedaan. Zit er in dat	Dit onderzoek is terug te vinden in bijlage 9 van het bestemmingsplan. Bij het amoveren van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

	onderzoek ook een deel over vleermuizen die hier kunnen voorkomen en hier foerageren?	Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering, achter boeiborden of op zolders. Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hollen of scheuren van voornamelijk grote bomen. In het plangebied zijn geen ruimtes, kieren en betimmeringen aanwezig die geschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen. De bebouwing is opgetrokken uit metalen platen, waardoor eventuele kieren of gaten bovendien geen gunstig microklimaat bieden. Het plangebied biedt geen geschikte verblijfplaatsen voor boombewonende vleermuizen omdat geschikte gaten, hollen en scheuren in bomen voor deze soorten ontbreken. Gezien het plangebied overwegend verhard is en geen lijnvormige elementen bevat, worden ook essentieel foerageergebied en vliegroutes in het plangebied niet verwacht. Door deze aspecten is essentieel leefgebied voor vleermuizen op basis van (veld)ervaring en kennis van de geschiktheid van de elementen voor vleermuizen uit te sluiten van het plangebied.
4i	Reclamant heeft verschillende klachten over participatieproces	Zie 1c en 1d.
4j	Nu zie je zelfs veel leegstand in huursektoren o.a. bij Liberty	Er is geen sprake van leegstand in huursektoren. Er is sprake van een woningtekort in Nederland van 300.000 woningen. Als er bij Liberty een woning in de markt komt is deze vaak binnen een week weer verhuurd.
5a	De buurt is niet overtuigd dat het aantal woningen daadwerkelijk het getal moet zijn wat de gemeente in het plan aan geeft	De gemeente Veenendaal heeft te maken met een woningbouwopgave die het dient te realiseren. Dit plan sluit aan bij de opgave om extra woningen toe te voegen door in te zetten op gestapelde bouw. Deze plek biedt bovendien de potentie voor het toevoegen van meerdere woningen aan de woningvoorraad door middel van gestapelde bouw met maximaal zes bouwlagen.
5b	Wij vragen u de participatierapportage zoals die ingebracht is door Wilma Wonen uit dit dossier te verwijderen, deze bevat censuur.	Het participatierapport is onderdeel van het bestemmingsplan.
5c	De termijn voor het indienen van zienswijzen overlapt met een vakantieperiode, waardoor het voor de wijk in de praktijk onmogelijk was om de hulp van deskundigen in te schakelen in de eerste twee à drie weken van deze termijn	De wettelijke termijn voor het indienen van zienswijzen is 6 weken. Afwijken hiervan is wettelijk niet mogelijk. De publicatie is volgens de wetgeving gebeurd en moest voor het einde van het jaar gedaan zijn vanwege de invoering van de omgevingswet.
5d	Het argument dat vier bouwlagen een verschrallend	Er zitten nadelen aan het beperken van de maximale hoogte:

	beeld zou opleveren verwerpen wij dan ook. In de nabije omgeving is er veel uitgevoerd in drie- en vierbouwlagen en dat geeft een prima uitstraling. Dat geeft zelfs volgens de tot voor kort geldende Centrumvisie het gewenste beeld	De beperktere bouwhoogte resulteert in een lager woningaantal waardoor de potentie voor woningbouw op deze plek niet optimaal wordt benut. Het plan van de ontwikkelaar gaat uit van een bebouwing van vijf bouwlagen, met toevoegingen van zes lagen. Hiermee wordt er aangesloten op de aanzet die bij de kruisingen met de Nieuweweg en de Prins Bernhardlaan is gemaakt; een basis van vijf bouwlagen en zes lagen bij de openingen tussen de blokken. Door enkel bebouwing van vier lagen toe te voegen tussen de hoekbebouwing vindt er een vereenvoudiging en verschraling van het beeld plaats. De lagere en gelijkmatige hoogte mist de variëteit en diversiteit die de volumes d.m.v. massa-opbouwen wel hebben, ook gezien de ligging van de galerijen aan de zijde van de centrumring.
5e	In het voorliggende plan wordt de molenbiotoop ernstig geweld aangedaan.	Zie 1f
5f	Het participatieproces is dramatisch verlopen. Bij het vaststellen van de kaders is de buurt volkomen genegeerd.	Zie 1c
5g	Door de buurt is een suggestie gedaan voor een andere oplossing / invulling van het project	Zie 1g
5h	Het huidige plan resulteert in een hoge muur met massieve torens die de wijk de Pol daadwerkelijk afscheid van het centrum van Veenendaal	Doordat deze ontwikkeling aansluit bij de andere gebouwen wordt getracht deze stedenbouwkundige luchtigheid te creëren. Door het toevoegen van accenten op de hoek wordt juist voorkomen dat het gebouw er uit komt te zien als een eenzijdige massief gebouw. Deze twee ontwikkelingen op de hoeken hebben een zekere maat en schaal en vormen een eigen bebouwingscluster. Het is wenselijk de nieuwbouw op de percelen aan de Schoolstraat 98 en 100 aan te laten sluiten op deze korrel- en clustergrootte.
5i	Wij verwachten dat het aantal berekende parkeerplaatsen bij dit project ten ene male onvoldoende is	Voor de berekening is gebruik gemaakt van de notitie parkeernormen. Het plan voldoet aan het geldende door de raad vastgestelde parkeerbeleid: Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020: herziening 2023.
5j	Het bijgevoegde rapport zegt alleen iets over het geluid op het project De Meesters en niets over de omgeving. . In een bijeenkomst heeft de gemeente aangegeven dat de toename in	Het geluidsonderzoek uit het bestemmingsplan toont aan dat de maximale gemeentelijke hogere grenswaarde op de nieuw te bebouwen woningen niet overschreden wordt door wegverkeerslawaaai aan de Bevrijdingslaan. Dit geldt dus ook voor de verder weg gelegen woningen in de omgeving. Het

	verkeersgeluidsoverlast door de hoogbouw verwaarloosbaar is en dat dit door onderzoek is aangetoond. Graag ontvangen wij dit onderzoeksrapport.	onderzoeksrapport dat dit aantoont is bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderzoeksrapport waar om gevraagd wordt is niet verplicht en noodzakelijk om uit te voeren omdat als de maximale grenswaarde niet overschreden wordt dit ook niet het geval is op verder weg gelegen woningen.
6a	Bezwaar tegen de bouwhoogten van maximaal 20 meter die in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Deze hoogte is in strijd met de bepalingen van de molenbiotoop. De stapelwerking, de optelsom van verslechtingen in het verleden. Deze volgende aantasting is om die reden onacceptabel. Het idee dat de verdere aantasting slechts beperkte effecten heeft bestrijden wij vanuit onze dagelijkse praktijk. Het al maar verder aantasten van de molenbiotoop met als vergoelijking dat iedere volgende ingreep maar klein is.	Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 11.1.3 voor het bouwen van gebouwen met inachtneming van de bij de betreffende bestemming behorende planregels, mits: de vrije windvang of het zicht ter plaatse reeds beperkt is; vooraf een terzake deskundige schriftelijk om advies is gevraagd. In de raad van 16 december van 2021 is besloten maximaal 7 bouwlagen toe te staan binnen de molenbiotoop onder voorbehoud van een positieve toetsing windonderzoek. Dit onderzoek heeft inmiddels plaats gevonden. Als wordt gekeken naar de afname van het potentieel aantal maaluren leidt dit tot een afname van 3 maaluren per jaar. Dit is een aanvaardbare afname en weegt niet op tegen de woningbouwopgave die er op het moment ligt. Bovendien is de bouwhoogte aangepast van 7 naar 6 bouwlagen en dit is ook gedaan met oog op de molenbiotoop.
7a	Heeft de projectontwikkelaar al een idee over het ontwerp van de 30,5 m2 grote wooneenheden (gelet op de eis van levensloopgeschikte woningen is dit wel heel klein)	In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat moet worden voldaan aan de eis voor levensloopgeschikt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal dit worden getoetst.
7b	Wij adviseren een tweede ontsluiting voor auto's ter spreiding van verkeersdrukte	Een tweede ontsluiting is niet noodzakelijk met het aantal verkeersbewegingen.
7c	Wij adviseren gelet op de klimaatadaptatie meer waterberging aan te leggen dan de huidige norm, bijvoorbeeld onder de parkeerplaatsen en met een wadi tussen parkeerplaatsen en het gebouw	Het project moet qua duurzame energie en waterberging voldoen aan het puntensysteem. Het puntensysteem is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Hierin staan ook de verplichtingen met het oog op de waterberging. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of dit voldoet aan het beleid.
7d	De invoering van het gebruik van deelauto's zou naar onze mening op wijkniveau moeten worden opgepakt en gestimuleerd en niet op het niveau van een woningbouwplan met een beperkt aantal woningen zoals in onderhavig	Conform het mobiliteitsplan stelt Wilma een deelsysteem voor auto's beschikbaar. Na overeenstemming en ondertekening van de overeenkomst wordt de reductie deelmobiliteit pas toegekend. Pas hierna voldoet men aan de voorwaardelijke verplichting omtrent parkeren. Dit is gewaarborgd voor een periode van 5 jaar. Na deze

	geval. De locatie Schoolstraat is naar onze mening geen goede plek om deelauto's te situeren op wijkniveau, gelet op de locatie en het betaald parkeren in de omgeving. Op welke wijze Wilma Wonen de aanwezigheid van deelauto's en fietsen voor langere tijd zou willen garanderen. Wordt er een contract voor een lange periode met een aanbieder afgesloten waarbij de exploitatietekorten voor rekening van Wilma Wonen komen? Gelet op de landelijke ontwikkelingen rond het gebruik van deelauto's en in het bijzonder in Veenendaal en bij de te verwachten doelgroepen voor deze appartementen, is een exploitatietekort zeer goed denkbaar.	5 jaar kan bij succes hiervan de deelmobiliteit ook worden uitgebreid. In de Notitie Parkeernormen is opgenomen dat deze reductie is toegestaan. Het bestemmingsplan voldoet aan de door de raad vastgestelde parkeernormen. De zienswijze is zodoende meer een zienswijze op de parkeernorm dan op het bestemmingsplan.
7c	Wij zijn van mening dat de parkeernormen waaraan wordt getoetst aanpassing behoeven.	Het plan voldoet aan de door de raad vastgestelde Notitie Parkeernormen.

Conclusie:. De zienswijzen van de reclamanten worden ongegrond verklaard.

Bijlagen

De zienswijzennota is een samenvatting van de relevante aspecten van de zienswijzen die betrekking hebben op onderdelen van het bestemmingsplan. De zienswijzennota gaat dus in op de opmerkingen die gaan over wat er in het bestemmingsplan staat. Voor de volledigheid zijn hieronder de volledige geanonimiseerde zienswijzen opgenomen.

Inhoudsopgave zienswijzennota

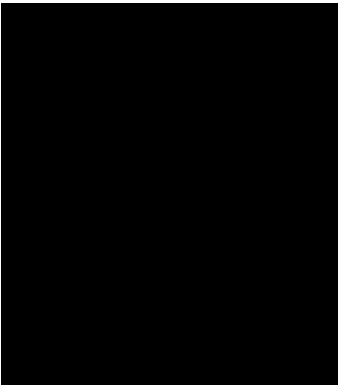
De zienswijzen zijn in de volgende volgorde opgenomen in de bijlage

1. Bewoners van de Koninginnelaan ingediend op 22-12-2023, 30-01-2024 en 31-01-2024 van 'reclamant 1'
Bestaande uit: Zienswijze 1.1, Zienswijze 1.2 (inclusief bijlagen), Zienswijze 1.3
2. Bewoners van de Mulderslaan ingediend op 16-01-2024, van 'reclamant 2'
3. Bewoners van de Mulderslaan , ingediend op 24-01-2024, van 'reclamant 3'
4. Bewoners van de Mulderslaan , ingediend op 25-01-2024, van 'reclamant 4'
5. Bewoners van de Mulderslaan , ingediend op 25-01-2024, van 'reclamant 5'
6. Utrechts Landschap, ingediend op 29-01-2024, van 'reclamant 6'
7. Het WAC, ingediend op 29-01-2024, van 'reclamant 7'

Over welk plan gaat het? *	Ontwerp bestemmingsplan Schoolstraat100
Wat is uw reactie? *	De datum waarop dit plan ter inzage is gelegd betekent dat de periode waarop zienswijzen kunnen worden ingediend de kerstperiode omvat. Dit betekent dat het voor omwonenden feitelijk onmogelijk is juridische ondersteuning in te schakelen omdat de betreffende buro's zijn gesloten vanwege kerstreces. De effectieve reactieperiode wordt hiermee ingeperkt tot hooguit drie weken. Ik verzoek u met klem de periode waarop zienswijzen op dit plan kunnen worden ingediend te verlengen tot eind Februari 2024.

Gestart op verzoek van burger

- Voorletters *
- Tussenvoegsel
- Achternaam *
- Postcode *
- Adres *
- Woonplaats *
- Telefoonnummer
- E-mailadres *



Wij hebben uw formulier ontvangen en geregistreerd

2147329
22-12-2023 10:48

Zienswijze betreffende plan 'De Meesters'

IMRO nr: NL.IMRO.0345.Schoolstraat100-ow0

[REDACTED]
Koninginnelaan [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Afschrift aan de raadsfracties van gemeente Veenendaal

Geachte heer/mevrouw,

Ik stuur deze zienswijze in de vorm van een brief met drie bijlagen. Twee bijlagen waren oorspronkelijk ingebracht in het participatieplatform Parolo, de derde bijlage is een oproep die ik gestuurd heb aan Parolo met het verzoek om de documentatie en communicatie over project De Meesters gedurende een periode tot aan besluitvorming beschikbaar te houden en waarop ik tot op heden geen antwoord heb gekregen.

Ik spreek namens veel omwonenden wanneer ik stel dat de procedure tot nu toe zeer warrig en ondoorzichtig voor ons is verlopen. Wij voelen ons actief buitengesloten uit een ogenschijnlijk zeer innige samenwerking tussen gemeente Veenendaal en Wilma Wonen. Voor mezelf sprekend zie ik slechts twee waarschijnlijke verdere verlopen:

1. De procedure wordt opnieuw gestart, ditmaal met participatie ook tijdens visie- en kadervorming. Het argument dat de wethouder (dhr Strooboscher) hier tegenin brengt dat dit zou leiden tot claims vanuit de projectontwikkelaar toont alleen maar aan dat voor hem privaatrechtelijke verplichtingen blijkbaar zwaarder wegen dan bestuurlijke verantwoordelijkheden;
2. De tot nu toe gevolgde procedure wordt aan de bestuursrechter voorgelegd ter controle op rechtsgeldigheid. Dat warrige manier waarop de ene keer onder de nieuwe omgevingswet en de andere keer onder de WABO wordt geacteerd geeft mij de sterke indruk dat onder dit project grondslag ontbreekt.

Er zijn talloze incidenten geweest die te denken geven over zuiverheid, participatie en transparantie. Enkele voorbeelden:

- De directeur van Wilma wonen (dhr Tol) geeft tijdens een bijeenkomst aan in Q4 een 'sportief gesprek' met de gemeente Veenendaal gehad te hebben. In luttele weken daarna zijn schetsontwerpen opgesteld, een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld en door de raad geloodst en ruimtelijke programmatische kaders opgesteld en door de raad geloodst. Dat de omwonenden van het plangebied door de timing van berichtgeving (berichtgeving door Wilma Wonen (!)) buitenspel zijn gezet (een A4 met wervende tekst voor appartementen en tussendoor de mededeling dat de dag (!) na bezorging de kaders

behandeld zouden worden), is gevoeglijk bekend. Maar de combinatie van dit alles wijst richting een procedure die niet gericht is op participatie, doch op andersdenkenden met slimme trucs buitensluiten;

- De wethouder (dhr Strooboscher) noemt in de media het beeld van een gebouw van vier bouwlagen een 'verschraling', terwijl dit precies zijn voorgaande, zeer recente, visie was;
- De wethouder (dhr Strooboscher) stelt in een openbare commissievergadering te willen 'oefenen met de nieuwe omgevingswet', maar volgt als puntje bij paaltje komt toch de WABO. De gemeente heeft ondertussen de participatie en de preplanfase uitbesteed aan Wilma Wonen, de planinitiatiefnemer, maar uiteraard ook commercieel belanghebbende. De omwonenden zijn hierin niet gekend en hebben geen alternatief dan in Wilma Wonen opdrachtnemer en gemeente Veenendaal opdrachtgever van deze participatie te zien, dit wordt onderstreept door de, soms zeer directieve, aanwezigheid van gemeenteambtenaren tijdens de participatiebijeenkomsten;
- In het licht van het voorgaande punt is het heel merkwaardig dat het geringe aantal parkeerplaatsen wordt onderbouwd met een reductie van 40% op basis van de aanwezigheid van deelauto's (tel ze eens in Veenendaal) en openbaar vervoer frequentie. Van dat laatste wordt gesteld dat het buiten scope is omdat de gemeente Veenendaal met de vervoersmaatschappijen in conclaaf moet. Dit duidt op een participatieplicht voor de initiatiefnemer, zoals bedoeld in de nieuwe omgevingswet en niet op de verantwoordelijkheid bij de gemeente (die immers zichzelf buiten scope zou plaatsen). Het onderstreept het beeld van een procedure die zeer rommelig verloopt;
- De molenbiotoop (maximale bouwhoogte in verband met windvang) wordt overschreden met als argument dat een model aangeeft dat er slechts enkele draaiuren verloren gaan. Een rapport dat de wijk heeft laten opstellen spreekt dit tegen, de molenaar zelf spreekt dit tegen en, in ultimo, het gaat niet aan een model van de werkelijkheid te gebruiken, wanneer daadwerkelijke metingen voorhanden zijn. De molenaar houdt al sinds mensenheugenis een logboek bij van windrichting en sterkte. Gemeente Veenendaal en Wilma Wonen zijn hiervan op de hoogte, maar kiezen desondanks voor het gebruik van een model, omdat dit de wenssituatie onderstreept. Alles wijst op een door gemeente Veenendaal en Wilma Wonen vooringenomen standpunt waar uit alle macht argumenten bij gezocht werden.

Als omwonenden ervaren wij dat de communicatie niet alleen gebrekkig verloopt, maar dat er daadwerkelijk wordt geredigeerd en gecensureerd. Enkele voorbeelden:

- Het participatierapport zoals dat op 20 december 2023 gepubliceerd is, heeft als datum 2 mei 2023, maar is tussentijds nooit met de omwonenden gedeeld. De participatie is eenzijdig tot af verklaard, terwijl de buurt het idee had dat deze net op gang kwam;
- De wethouder (dhr Strooboscher) meldt in de media dat de participatie best goed is verlopen, terwijl hij ervan op de hoogte is dat er een klacht ligt met 100 (!) handtekeningen uit de wijk. Terwijl hij ook op de hoogte gesteld zou moeten zijn door de klachtencommissie dat de buurt zich niet herkent in het beeld dat het participatieplatform schetst, want geredigeerd door Wilma Wonen;
- De plannen zijn, zoals dat ook bij gebouw De koekoek gebeurde, midden in de vakantieperiode gepubliceerd. Ik heb via een zienswijze gevraagd om verlenging van de inzageperiode. De reactie van de gemeente was dat dit wettelijk gezien helaas niet mogelijk was en dat ze voor 1 januari gepubliceerd moesten zijn vanwege het

voornemen dit onder de WABO vorm te geven. Op de vraag waarom die plannen dan niet op 28 of 29 december gepubliceerd werden bleef het antwoord uit. Het eindresultaat is dat er effectief (dus met inzet van professionele ondersteuning) slechts drie weken overbleven door de vakanties;

- Reacties op bijeenkomsten en de verslagen van die bijeenkomsten zijn structureel genegeerd. Directe vragen om aanpassing van de gespreksverslagen en opmerkingen dat wij als deelnemers ons niet herkenden in de verslagen werden genegeerd. Toen ik dan maar (als laatst overgebleven kanaal) de punten die niet klopten met de werkelijkheid als commentaar bij het gespreksverslag in Parolo aanbracht, zijn deze commentaren later, zonder terugkoppeling, verwijderd. Dit lijkt mij een participatiedoodzonde;
- Vanuit het participatieverslag wordt op diverse plekken verwezen naar de informatie, door de buurt ingebrachte documentatie en commentaren in Parolo. Wilma Wonen sluit echter per 1 februari a.s. (!) het project op Parolo, zodat het zowel voor omwonenden als voor raadsleden onmogelijk wordt gemaakt om een compleet beeld te vormen van het participatieproces (los nog van het feit dat de informatie in Parolo onder ferme regie van Wilma Wonen stond).

Vanwege voorgaande punten (en nog vele andere die dit tot een te lijvig document zouden maken) wil ik in ieder geval de twee bijgevoegde documenten (die origineel in Parolo stonden, maar over enkele dagen dus verdwijnen) als zienswijzen indienen. Het betreft een alternatief plan door de omwonenden dat voldoet aan molenbiotoop en de door de buurt zo gewenste vier bouwlagen en een reactie op de bouwplannen dat door Stichting De Utrechtse Molens is ingezonden en in Parolo geplaatst. Als informatieve bijlage mijn verzoek aan Parolo om het project in stand te houden, waar ik nooit reactie op kreeg.

Ik wil u nadrukkelijk wijzen op de gedragsregels voor openbare bestuursorganen die transparantie en participatie hoog in het vaandel hebben. En ik roep de diverse fracties op zelf deze materie te onderzoeken, met de omwonenden in gesprek te treden en kritisch in dit traject te staan. Van alle door de gemeente en Wilma Wonen genoemde argumenten houden er slechts twee steek

1. de wens tot inbreiding: de opgave die voorligt om woonruimte te realiseren. Hiervan constateer ik dat de beoogde plek in ieder geval niet geschikt lijkt, het appartementencomplex dat nu op het voormalig Speksnijder terrein is gebouwd staat immers al vele maanden voor een aanzienlijk percentage leeg;
2. commercieel gewin voor de projectontwikkelaar en mogelijk, via privaatrechtelijke contracten, gemeente Veenendaal. Dit is moeilijk te beoordelen, daar geen van beide partijen opening wenst te geven in de financiële onderbouwing.

Met vriendelijke groet,



PS: bijlagen 1 en 2 zijn nadrukkelijk een buurtinitiatief

Bijlage 1

Geachte gemeente Veenendaal,

Betreft planontwikkeling de Meesters aan de Schoolstraat te Veenendaal.

Bijgaand vindt u een aantal aandachtspunten naar aanleiding van de gepresenteerde plannen door het ontwerpteam van de Meesters. In reactie op het document Memo: Beoordeling en Weging van de adviezen had ik onderstaande vragen/ aandachtspunten mee gegeven.

Daarbij het verzoek aan u, om ook van uw kant te reageren op vragen om op deze manier uiteindelijk een juist beeld te krijgen van de voorliggende situatie.

Na divers mail verkeer heb ik alsnog een globale inhoudelijke reactie mogen ontvangen van Wilma: Deze heb ik in paars toegevoegd. Met daarop ook weer in rood mijn inhoudelijke reactie.

In paars: De reactie per mail op de gestelde vragen door de Meesters.

In rood: Mijn reactie daar dan op.

Aangezien ik eerst geen inhoudelijke reactie kreeg, kwam ik met het volgende voorstel:

Vraag d.d. 28-02-2023 Kunt u mij aangeven of er dan een andere manier is om uw plannen verder concreter in te kunnen zien, zodat ik daaruit zelf antwoorden op de gestelde vragen kan krijgen/halen.

Antwoord Wilma: De beschikbare gegevens zijn in te zien via het participatie platform Parolo. De onderbouwende rapporten maken op termijn onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en zijn dan ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl nadat deze zijn beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Veenendaal.

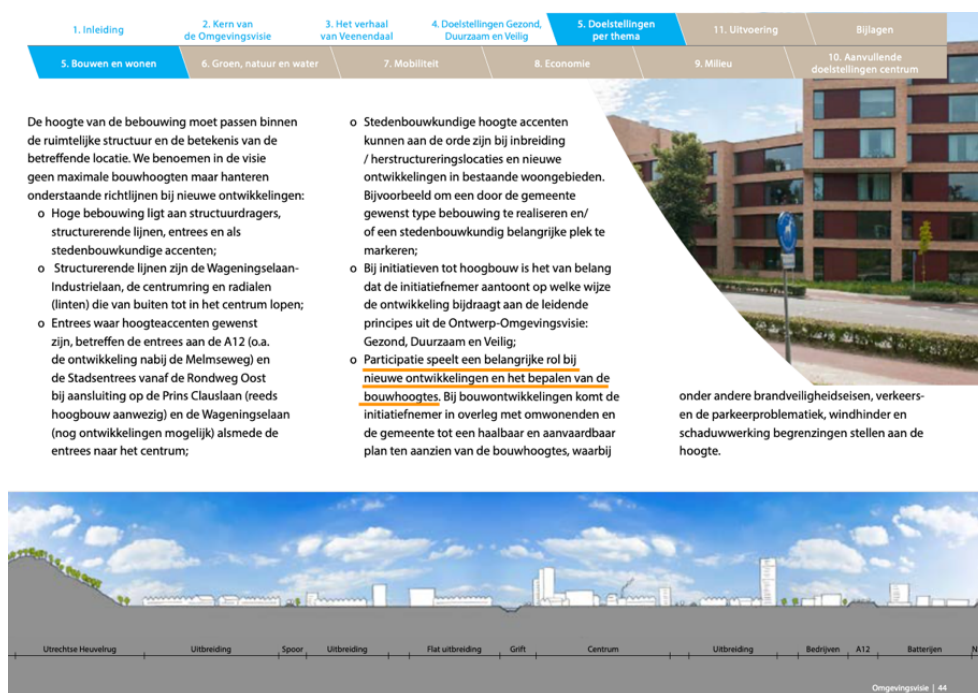
Vraag aan gemeente Veenendaal: Het is erg jammer als we het zover laten lopen dat alleen via zienswijzen de plannen nog aangepast kunnen worden. We moeten er toch in het kader van de participatie vooruitlopend met elkaar uit komen. Als het eenmaal bij ruimtelijk plannen ligt zijn alle kaders al zodanig vastgesteld, dat er op redelijke wensen en participatie traject niet meer te sturen valt, en kan er alleen nog maar getoetst worden aan vastgestelde kaders.

Helaas is het mij niet gelukt om aanwezig te zijn op (19 januari 2023) de avond waarin u de gelegenheid heeft gegeven om uw memo beoordeling en weging van de adviezen toe te lichten.

Daarom wil ik u alsnog via deze weg ook mijn reactie op uw memo alsnog mee geven.

1.0 Ruimtelijk en programmatisch kader.

In het memo staat het volgende: *Het ruimtelijk programmatisch kader 'Schoolstraat 98/100' is een uitwerking van de vastgestelde 'Omgevingsvisie Veenendaal 2030'.* Daaruit betekend dan ook dat de bouwhoogtes doormiddel van participatie vastgesteld moet worden (zie afbeelding 01).



Afbeelding 01 uit omgevingsvisie Veenendaal 2030

Helaas heeft dit nog altijd niet tot een voor iedereen aanvaardbaar plan geleid. Dit is al reeds meerdere keren bij u gemeld, wat uiteindelijk ook tot de door u opgestelde memo heeft geleid.

In de participatie bijeenkomst van 5 juli, zijn er mooie gesprekken gevoerd over de voor ogen zijnde hoogte, en dat hier een bouwhoogte van 4 bouwlagen beter op zijn plek is, dit alles zou dan ook verder worden beoordeeld door het ontwerpteam van de meesters en de ingekomen aandachtspunten hierin verder ter afweging worden mee genomen. Hierop zijn dan ook de complimenten naar de her- start van de participatie procedure gegeven. Helaas moeten we nu de constateren dat dit uiteindelijk niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp met betrekking tot bouwhoogte en parkeren, en het toen gepresenteerde ontwerp alleen maar verder is uitgewerkt, participatie bijeenkomsten hierna hadden dan ook uiteindelijk meer een informatief (trede 1) karakter dan het voor ogen zijnde meedenken trede 3.

2.0 Reactie op de gegeven adviezen

Gegeven adviezen:

2.1 Bouwhoogte maximaal 4 meter;
Resultaat is nog altijd 6 lagen hoog.

Als belangrijkste argument wordt aangegeven dat een haalbare businesscase tegenstrijdig is met de bouwhoogte van 4 bouwlaten. Van enige vorm van een onderbouwing waarom deze businesscase dan niet haalbaar zou zijn is niet aangetoond. Gelijktijdig zie ik wel dat er projecten van de grond komen die 4 lagen hoog wel uit kunnen en worden gebouwd.

Antwoord Wilma: U kunt van ons geen inhoudelijke reactie verwachten, omdat dit niet zal leiden tot een andere uitkomst. Het is nu aan de gemeente de tegengestelde belangen af te wegen, enerzijds van omwonenden en andere belanghebbenden, anderzijds van Wilma Wonen en de belangen van de gemeente Veenendaal zelf. Het college zal daarover, met kennisneming van het participatieverslag (inclusief de reacties en documenten van omwonenden en belanghebbenden) een besluit nemen.

Vraag aan gemeente Veenendaal: Het kan toch niet waar zijn dat er alleen nog maar projecten haalbaar zijn van 6 bouwlagen hoog. In mijn werkvlak zie ik gelijktijdig wel projecten die zelfs met 2 bouwlagen hoog gerealiseerd kunnen worden.

Met als volgt het volgende concreet voorbeeld: Sloop en uitvoering in 2022 – 2023 (opgeleverd 10-02-2023)

Nieuwbouw ter vervanging van een bestaande winkel: 6 appartementen in 2 bouwlagen aan de Vivaldistraat 2 te Lisse. **Energie neutraal**, 11 parkeerplaatsen, 1x sociale huur, 4x middeldure huur en 1x dure huur.



Bestaand winkelpand aan de vivaldistraat 2 te Lisse



in uitvoering aan de vivaldistraat 2 te Lisse



Opgeleverd 10-02-2023: 6 appartementen aan de Vivaldistraat 2 te Lisse

Met dit voorbeeld wil ik niet aangeven dat het maar 2 bouwlagen mag zijn, maar wel als voorbeeld dat waar een wil is, is een weg.

Ook sociale bouw wordt als argument gebruikt om de businesscase voor minimaal 6 lagen haalbaar te maken.

In de afwegingen valt op dat het alleen gaat over de 30% sociaal uit de omgevingsvisie van 17-12-2020.

In het Amendement van ProVeenendaal, GroenLinks, PvdA, CDA, D66, SP onder nummer A2022.10 aangenomen op 23-06-2022 wordt aangegeven om minimaal 30% sociaal, 30% betaalbaar en 7% goedkoop te moeten realiseren in projecten. Zijn deze percentages 30% + 30% + 7% ook in dit project van toepassing?

In het ruimtelijk programmatisch kader staan de getallen uit het amendement namelijk ook niet genoemd. Hoe zit dit nu?

Vraag: Het bouwprogramma wat nu voor ogen is; lees in een nieuwsbrief van de gemeente dat er nu 127 woningen komen? Wat zijn daar de verdere oppervlaktes en verhoudingen sociaal/ vrije sector enz van.

Antwoord Wilma: het bouwplan telt op dit moment 127 woningen. In de eerdergenoemde rapporten gaan we uit van 128 woningen. Het schetsontwerp van het bouwplan telt op dit moment 13 (10%) sociale koopwoningen, 25 (20%) sociale huurwoningen, 42 (33%) middenduur en 47 (37%) vrijesectorwoningen.

Vraag aan gemeente Veenendaal: Het bouwprogramma wat nu voor ogen is; komt dus ook niet overeen met het aangenomen Amendement A2022.10. Hoe ziet de gemeente dit?

2.2 Accenten 6^{de} bouwlaag

advies: anders vormgeven

Resultaat: terug liggend aan de zijde van de Schoolstraat.

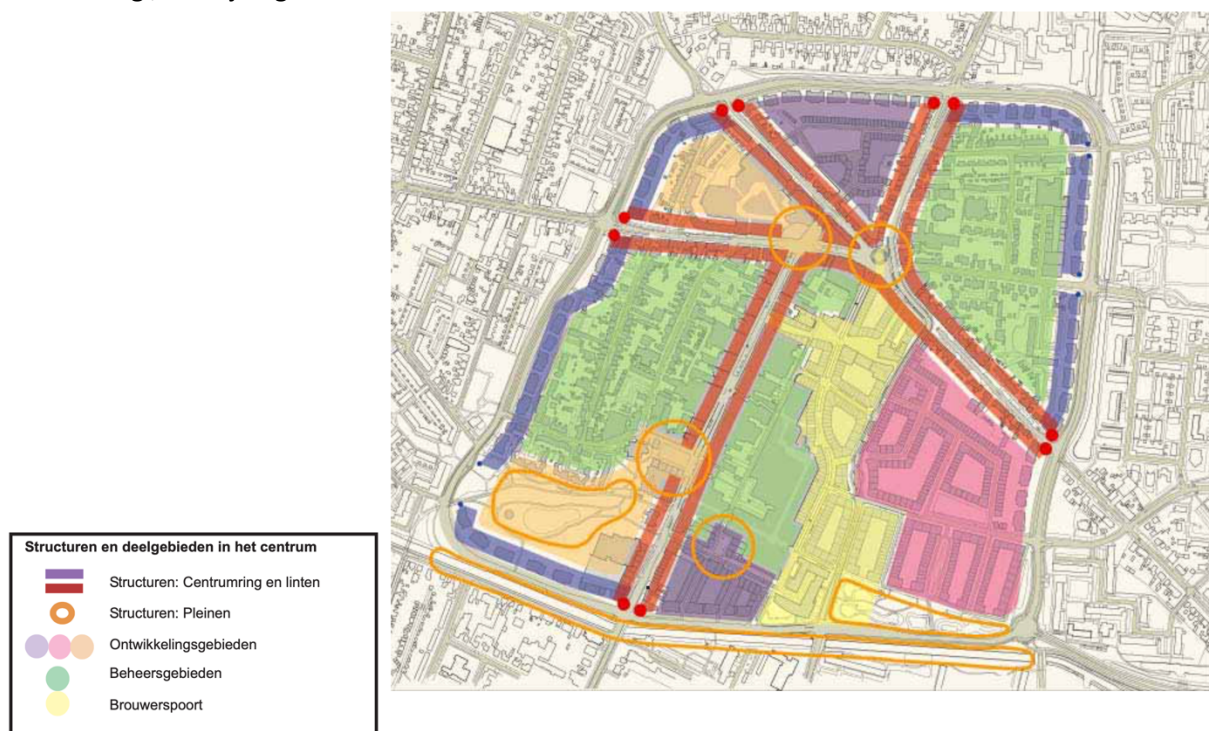
Hierop vanuit stedenbouwkundige eerdere visie een reactie.

Het is tegenstrijdig met eerdere stedenbouwkundige visies om hoger dan 4 bouwlagen te bouwen en in de tussenstraten hoogte accenten te ontwikkelen. Dit met de volgende onderbouwing.

De documenten centrumvisie 2030 en structuurvisie Veenendaal 2025 zijn vervangen door de nieuwere omgevingsvisie 2030. Allen zijn bij de aanliggende bestaande en in aanbouw zijnde bebouwing weldegelijk gebruik gemaakt van deze oudere visies. Zo is het nu in aanbouw zijnde project prins Bernhardlaan 45, ontworpen op de structuurvisie Veenendaal 2025. Hieruit is ook een hoogteaccent van 6 lagen gecreëerd op de hoek van de Prins Bernhardlaan / Bevrijdingslaan.

Door nu een hogere bouwhoogte toe te passen als in deze visie documenten omschreven, gaan de ontworpen structuren en bewust gekozen hoogteaccenten verloren.

In structuurvisie Veenendaal 2025 zijn hoogteaccenten bewust gekozen op de structuurdragers in Veenendaal (zie afbeelding 02), en dus de hoeken Prins Bernhardlaan / Bevrijdingslaan en Nieuweweg / Bevrijdingslaan



Afbeelding 02 uit centrumvisie 2030

Argumenten voor de hoogteaccenten op de structuur dragers in Veenendaal waren, zoals helder omschreven in de ruimtelijke onderbouwing van het project Prins Bernhardlaan 45: (afbeelding 03)

1. Zichtbare en sterke historische identiteit: Het versterken, zichtbaar en beleefbaar maken van de cultuurhistorische elementen en structuren;
2. Woon- en werkgebieden met eigen karakters: De kracht van Veenendaal is niet zozeer gelegen in de samenhang tussen, maar in de diversiteit van de gebieden;
3. Heldere routes met duidelijke entrees;

3.4.3 Structuurvisie Veenendaal 2025

Op 5 november 2009 is de Structuurvisie Veenendaal 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en verkeerskundige visie op Veenendaal in 2025. De visie geeft hierbij de hoofdlijnen van de beoogde ontwikkeling weer. Zij is geformuleerd aan de hand van de volgende tien ambities:

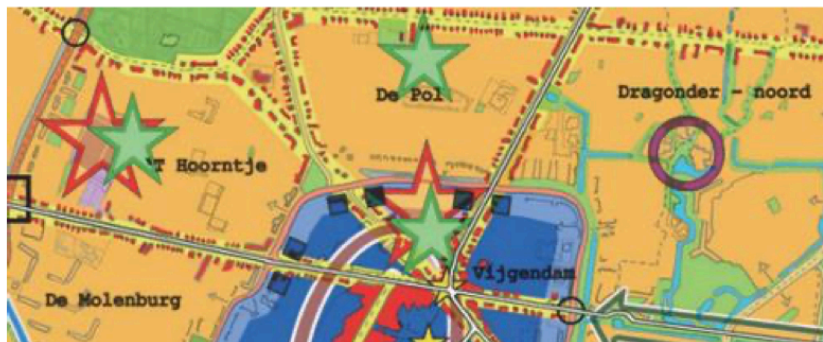
1. Zichtbare en sterke historische identiteit: Het versterken, zichtbaar en beleefbaar maken van de cultuurhistorische elementen en structuren;
2. Woon- en werkgebieden met eigen karakters: De kracht van Veenendaal is niet zozeer gelegen in de samenhang tussen, maar in de diversiteit van de gebieden;
3. Heldere routes met duidelijke entrees;

Prins Bernhardlaan Veenendaal

13

4. Brandpunten in de stad;
5. Groene stad;
6. Aantrekkelijke woonwijken;
7. Goed gebruik van de beschikbare ruimte;
8. Bereikbare economische gebieden;
9. Een fietsende stad;
10. Goed openbaar vervoer.

Voor iedere ambitie is geformuleerd wat de gemeente Veenendaal wil bereiken en zijn voorbeelden gegeven hoe dit bereikt kan worden. Op de structuurvisiekaart is de gewenste ontwikkeling weergegeven voor de komende jaren.



Afbeelding 03 Uitsnede uit bestemmingsplan Prins Bernardlaan 45.

In de oudere visie documenten is opgenomen om de straat hoeken hoogte accenten liggen, waardoor er heldere routes en duidelijke entrees ontstaan. Koekkoek accent hoogte 6 bouwlagen en Prins Bernardlaan accent hoogte 6 bouwlagen. Tussen deze bestaande en nu te bouwen projecten kan dus alleen maar lagere bebouwing worden ontwikkeld, anders verliezen deze hoogteaccenten hun stedenbouwkundige waarde en ontworpen visie.

Als argument is aan gegeven dat er tussen straten zijn, en daarom alsnog een hoogteaccent wenselijk is, dit komt niet overeen met de structuurvisie, de tussenstraten zijn geen “structuurdragers” en komen ook niet als een doorgaande straat uit in het centrum van Veenendaal.

Daarnaast nog bijgevoegd enkele uitsneden uit de eerdere centrumvisie 2030 waaruit de naastgelegen projecten zijn ontworpen.
 Afbeelding 04, geeft bijvoorbeeld de onderbouwing weer waarom oriëntatie mogelijkheden en zichtlijnen stedenbouwkundige waarde hebben.



Het gebied binnen de centrumring oogt voor zowel bewoners als bezoekers van het centrum in 2030 als één geheel, waarbij de karakteristieken van de verschillende buurten in het centrum in stand zijn gehouden en optimaal gebruik is gemaakt van de ruimte.

Veelzijdigheid en samenhang

De structuur van het centrum zal in 2030 haar huidige veelzijdige karakter wat betreft bebouwing en structuur niet verliezen. Juist deze veelzijdigheid is kenmerkend voor het centrum van Veenendaal en maakt dat veel verschillende activiteiten en mensen een plek kunnen vinden binnen de centrumring. Wel zal er meer orde en samenhang zijn in het centrum om ervoor te zorgen dat het centrum zich ook echt als één geheel presenteert.

De openbare ruimtes vormen in 2030 de dragers van de orde en structuur. Door de continuïteit in inrichting (fijnkorreligheid en profiel), materiaalgebruik en groenbegeleiding van de linten en de centrumring, bestaat een eenduidig beeld van de opbouw van het centrum.

De karakteristiek pleinen hebben daarnaast een belangrijke rol ter bevordering van de herkenbaarheid.

De inrichting van de gebieden tussende structuurdragers kennen veel meer vrijheid wat betreft inrichting. Wel is er een verschil in ontwikkelingskarakteristiek.

Waar in ontwikkelingsgebieden meer ingrijpende herstructurering van de huidige bebouwing en structuur plaatsvindt, zijn de ontwikkelingen en aanpassingen in de beheersgebieden subtieler

en sluiten deze meer aan bij de huidige karakteristieken van de gebieden (zie Deel IIIA en IIIB).

Waardevolle elementen

In 2030 zullen historische en stedenbouwkundige waardevolle elementen en kunstelementen tevens meer centraal staan. Door deze elementen nieuw leven in te blazen en beter te integreren in de structuur van het centrum, bepalen zij mede de identiteit van het centrum. Voorbeelden zijn het opnieuw in gebruik nemen van karakteristieke panden als het Hollandia-Wol gebouw, het terugbrengen van het hogere torentje op de Oude Kerk en het opnemen of terugbrengen van karakteristieke beelden of meer subtiele kunstvormen (in straten of wanden van bebouwing). Tevens is er aandacht voor monumenten.

Oriëntatie en overzichtelijkheid

Ook oriëntatiemogelijkheden en zichtlijnen spelen een belangrijke rol in het aanbrengen van orde: door op bepaalde representatieve plekken in het centrum accenten aan te brengen wordt het voor gebruikers van het centrum duidelijker waar zij zich bevinden. Voorbeelden van hoogteaccenten zijn: het nieuwe torentje op de kerk, de andere kerktorens in het centrum en de schoorsteen van de voormalige Hollandia-Wol fabriek. Daarnaast zullen langs de centrumring gebouwen met kenmerkende hoekoplossingen de kruisingen van de linten met de centrumring en daarmee de entree's naar het centrum

Visie op structuur

20

Afbeelding 04 Uitsnede uit centrumvisie 2030.

Afbeelding 05, geeft de huidige straatwand aan, met een hoogte van 4 tot 5 lagen, met op de kruisingen dit te onderbreken met hoogte accenten. Door deze straatwanden op deze manier te ontwikkelen, ontstaat er een continue invulling van de wand, en maakt het voor gebruikers van de ring duidelijk at ze op de ring bevinden. Met het toepassen van de hoogteaccenten op de toegangen naar het centrum worden deze geaccentueerd.

Door het plan de meesters van 5/6 bouwlagen, worden de hoogte accenten op de hoeken weggenomen, en ontstaat er een minder duidelijke ring, waarin de toegangen naar het centrum niet meer door de bebouwing worden geaccentueerd.



Een rit over de centrumring in 2030 geeft een goed beeld van de verscheidenheid, maar ook samenhang van het centrum. De centrumring kenmerkt de randen van het centrum en is herkenbaar, bruikbaar en veilig.

bedoeld voor bestemmingsverkeer. Parkeerplaatsen langs de ventwegen doen dan ook alleen dienst voor bewonersparkeren en parkeren voor bedrijven langs de ventwegen.

Aan de binnenzijde van de ring is een continue, fijnkorrelige wand ontstaan. De wand bestaat uit villa-achtige bebouwing van 4 tot 5 lagen hoog. Hoogbouw en breed opgezette bebouwing zijn verdwenen langs de ring en ook rijtjeswoningen zijn niet meer aanwezig. De continue invulling van de wand maakt het voor gebruikers van de ring duidelijk dat zij zich op de ring bevinden. Ook het nieuwe profiel van de ring zelf draagt hier aan bij (zie Deel IV Beeldkwaliteit en inrichting). Groenbegeleiding en materiaalgebruik spelen hierbij een belangrijke rol.

Om aan te geven op welk deel van de ring weggebruikers zich bevinden, is ervoor gekozen de bebouwing een ruimtelijke karakteristieke en functionele invulling te geven die aansluit bij de invulling van het achtergelegen gebied. Zo zijn langs de beheersgebieden vooral woonvilla's gelegen, die aansluiten bij het dorpse woonmilieu, en langs het deelgebied Centrum-Noord staan urban villa's die plek bieden aan zakelijke dienstverlening en centrumstedelijke woonvormen. Vormgeving van de kruisingen centrumring met linten (wel of geen rotondes) is afhankelijk van nader verkeerskundigonderzoek.

Loop van de Centrumring langs het centrum



Centrumring

Op de kruisingen van de ring met de linten, de toegangen tot het centrum, wordt de lijn van villa-achtige bebouwing onderbroken door accenten in de vorm van afwijkende hoogtes (maximaal 6/7 bouwlagen) en bouwstijl op de hoeken. Om de fijnkorreligheid van de structuur te bewaken, zijn deze accenten op smalle kavels gevestigd.

Toegangen tot de bebouwing langs de ring bevinden zich aan de zijde van de Centrumring om zo de relatie tussen het centrum en de Centrumring te versterken. Om deze bebouwing en toegangen bereikbaar te maken, zijn langs de binnenzijde van de gehele ring ventwegen aangelegd (zie Deel IV Beeldkwaliteit en inrichting). Deze ventwegen zijn uitsluitend

Afbeelding 05 Uitsnede uit centrumvisie 2030.

Vanuit deze visie het advies om de planontwikkeling van de meesters aan te passen naar zonder hoogteaccenten zie afbeelding 06 waar de hoogteaccenten naar het centrum behouden blijven. In afbeelding 07 is te zien dat de hoogte accenten met de toegangen naar het centrum weg vallen.

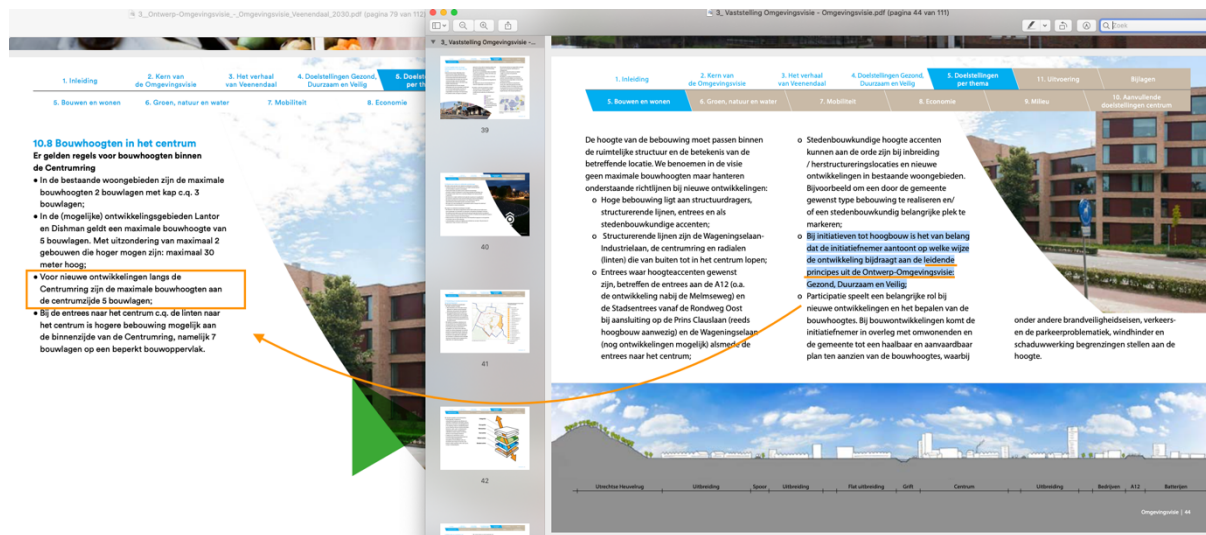


Afbeelding 06 hoogte accenten op toegangen naar het centrum blijven behouden.



Afbeelding 07 hoogte accenten op toegangen naar het centrum vallen weg.

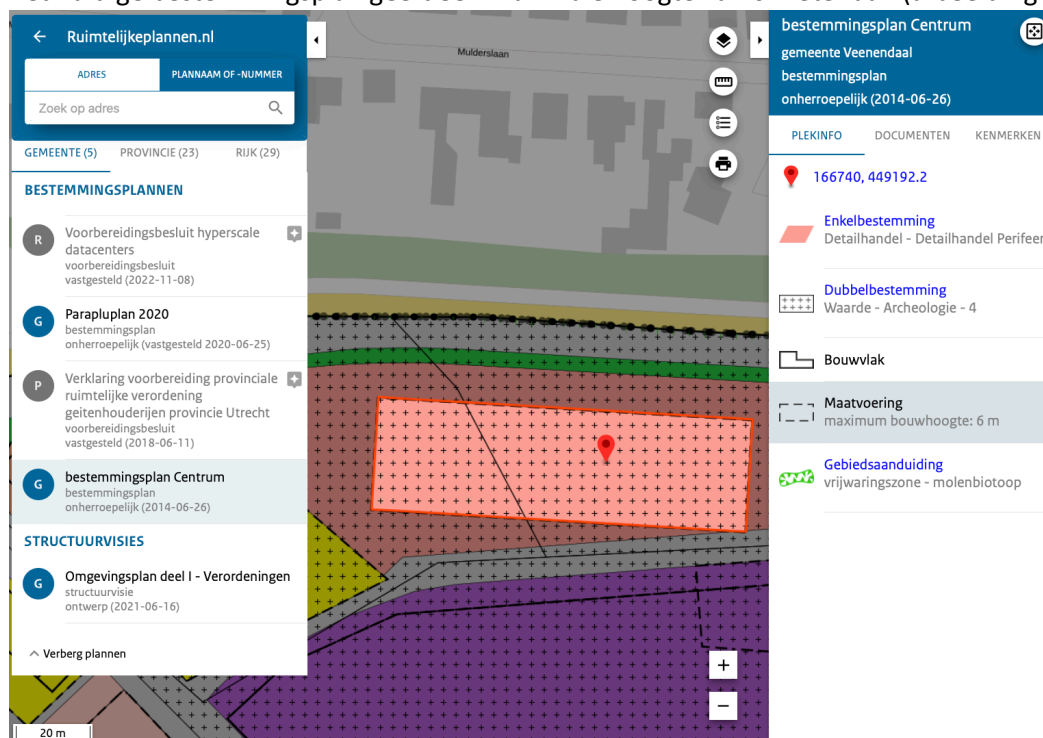
In de omgevingsvisie 2030 betreft de hoogbouw wordt er op (zie afbeelding 08) pagina 44 uit de omgevingsvisie aangegeven, dat er aangetoond moet worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan de leidende principes uit het de ontwerp-omgevingsvisie. In deze ontwerp-omgevingsvisie wordt voor de centrumring een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen aangeven. Om de aanliggende gebouwen de koekoek en Prins Bernhardlaan 45 in structuur met de hoogte accenten te richting het centrum te behouden, is de bouwhoogte van 4 bouwlagen het meest passend binnen deze visie.



Afbeelding 08 Verwijzing naar de leidende principes uit de ontwerp-omgevingsvisie.

Huidige Bestemmingsplan:

Het huidige bestemmingsplan geeft een maximale hoogte van 6 meter aan (afbeelding 09).



Afbeelding 09 bestaande hoogte bestemmingsplan.

Nu ben ik voor om hier woningen te creëren, en het liefst ook zo snel mogelijk, met de huidige woningnood. Maar waarom kan dit niet met een verdubbeling van de bouwhoogte van 6 naar 12 meter ten behoeve van de 4 bouwlagen. Dit zou hier toch ook een uitgangspunt kunnen zijn voor de planontwikkeling.

Vraag: Een ruimtelijke onderbouwing van de hoogte; waarom er tegen eerdere visies in hoogte accenten nodig zijn?

Antwoord Wilma: de bouwhoogte is uitvoerig besproken tijdens het participatieproces. Zie ook het kopje “Ruimtelijk en programmatisch kader” in de memo “Beoordeling en weging van de adviezen” welke 23 december ’22 in Parolo is geplaatst.

Vraag aan gemeente Veenendaal: Graag zie ik dan vanuit de gemeente een reactie op de gestelde vragen en gegeven argumenten.

2.3 Verkeer Parkeren

advies: in voldoende parkeerplaatsen voorzien

resultaat: voldoet

afweging: met het project moet worden voldaan aan de 'Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020' (vastgesteld 26 november 2020) van gemeente Veenendaal.

Het is te eenvoudig om de conclusie te trekken dat het voldoet, omdat het project voldoet aan de notitie parkeernormen Veenendaal 2020. Wilma wonen geeft in elke presentatie herhaaldelijk aan om een goede buur te willen zijn, maar ondertussen wordt het parkeervraagstuk op de normen van Veenendaal weggeschreven.

In het plan zijn simpelweg voor de voor het voor ogen zijnde aantal woningen te kort parkeerplaatsen met de volgende onderbouwing.

In het plan getekend ± 65 parkeerplaatsen t.b.v. 125 appartementen. Dit betekent een parkeernorm van gemiddeld 0,5 parkeerplaats per woning.

Het aandeel bezoekers volgens de parkeernorm Veenendaal is 0,2 bezoeker per woning (Ede hanteert hier standaard 0,3 per woning). Hierdoor zijn er dus $0,2 \times 125 = 25$ parkeerplaatsen nodig voor bezoekers. In het plan zijn dus nog 40 parkeerplaatsen over voor de bewoners zelf.

Op de 125 appartementen heeft dus maar 1 op de 3 appartementen een auto? (parkeernorm 0,3 voor eigen appartementen en 0,2 voor bezoekers). Naar alle redelijkheid, is dit natuurlijk niet overeenkomstig de werkelijke situatie. Een goede buur zorgt ervoor dat bezoekers niet tot extra parkeeroverlast leidt in de omliggende straten (waar het nog gratis parkeren is, en we dit graag zo willen houden)

Ook als we in redelijkheid kijken naar de parkeernormen. Een plaats als Ede, al zijn er hier ook nog wel de duidelijke verschillen in op te merken, heeft Ede op de CROW gebaseerde parkeernormen. (zie afbeelding 10)

Bijlage 1 - Parkeernormen gemeente Ede

Functie	Eenheid	Stad Ede			
		Centrum	Schil centrum	Stationsgebied	Rest bebouwde kom
Hoofdgroep Wonen					
Woning groter dan 120 m² bvo	Per woning	1,5	1,7	2,0	2,0
Woning groter dan 80 m² bvo en kleiner of gelijk aan 120 m² bvo	Per woning	1,4	1,6	1,8	1,8
Woning groter dan 50 m² bvo en kleiner of gelijk aan 80 m² bvo	Per woning	1,3	1,5	1,7	1,7
Woning groter dan 30 m² bvo en kleiner of gelijk aan 50 m² bvo	Per woning	1,2	1,3	1,5	1,5
Woning kleiner of gelijk aan 30 m² bvo	Per woning	0,4	1,1	1,3	1,3
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	Per woning	0,3	0,3	0,3	0,3
Aanleunwoning en serviceflat	Per woning	0,4	1,1	1,1	1,1

Afbeelding 10 uit parkeernorm Ede.

Als ditzelfde project dus in het centrum van Ede gebouwd zou worden kom je op het volgende aantal parkeerplaatsen

	Aantal appartementen	centrum	benodigd
Max. 50 m2	38	1,2	45,6
Max. 80 m2	87	1,3	113,1
Totaal	125		157,7

Kortom, als het project in Ede had gestaan, zouden er 93 parkeerplaatsen extra aangelegd moeten worden.

In redelijkheid van deze situatie is het dus ook niet verstandig om op deze manier het project te ontwikkelen, hierdoor wordt overlast in de omliggende straten in de hand gewerkt.

Parkeernormen Veenendaal:

Al eerder is dit onderwerp besproken ook in de politiek, maar hier wordt een verkeerde verwachting van de parkeernorm voorgesteld.

Vanuit de parkeernorm Veenendaal geldt een bezoekers parkeernorm van 0,2 per woning (25 stuks). Hieruit volgt voor de 125 appartementen dat er nog maar 40 parkeerplaatsen over zijn voor de bewoners van de 125 appartementen, de rest moet vrij blijven voor bezoekers. Dit staat in groot contrast met de uitspraken van de wethouder in de vergadering raadscommissie van 07 december. Hier doet de wethouder suggereren dat er de appartement eigenaar geen 2 auto's mag hebben, maar 1 met een deelauto. In dit geval was de uitspraak; " In dit plan kan 1 op de 3 appartementen een eigen auto bezitten" beter op zijn plaats, en dat dit misschien wel echt wensdenken is.

Parkeernormen CROW:

De CROW heeft parkeernormen ontwikkeld op basis van werkelijke situaties, en gedane onderzoeken. Door nu zover onder de CROW norm te gaan zitten wordt een niet houdbare situatie gecreëerd. Verzoek is dan ook om de parkeerbalans volgens de CROW-normen toe te passen op deze planontwikkeling.

Koop, appartement, midden

	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeet sterk stedelijk	0,8	1,6	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	0,5 - 0,55 per woning
Sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	
Matig stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,5	2,3	
Wenig stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
Niet stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	

Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

Verkeersgeneratie (per woning)

	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeet sterk stedelijk	2,9	3,7	3,7	4,5	4,7	5,5	5,6	6,4
Sterk stedelijk	3,7	4,5	4,7	5,5	5,2	6,0	5,6	6,4
Matig stedelijk	4,7	5,5	5,0	5,8	5,2	6,0	5,6	6,4
Wenig stedelijk	5,4	6,2	5,5	6,3	5,6	6,4	5,6	6,4
Niet stedelijk	5,4	6,2	5,5	6,3	5,6	6,4	5,6	6,4

Koop, appartement, duur

	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeet sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	0,8 - 1,75 per woning
Sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	
Matig stedelijk	1,2	2,0	1,3	2,1	1,6	2,4	1,7	2,5	
Wenig stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	
Niet stedelijk	1,2	2,0	1,5	2,3	1,7	2,5	1,7	2,5	

Opmerking: Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning

Verkeersgeneratie (per woning)

	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeet sterk stedelijk	4,5	5,3	5,4	6,2	6,4	7,2	7,0	7,8
Sterk stedelijk	5,4	6,2	6,4	7,2	6,7	7,5	7,0	7,8
Matig stedelijk	6,4	7,2	6,5	7,3	6,7	7,5	7,0	7,8
Wenig stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8
Niet stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8

Afbeelding 12 Uitsnede uit CROW parkeernormen

Bij toepassing van de CROW-norm geeft dit een totaal ander resultaat in een redelijk aantal parkeerplaatsen.

Sterk stedelijk – Centrum

	Aantal appartementen	CROW min	CROW max.	Gemiddeld	benodigd
Goedkoop	38	0,8	1,6	1,2	45,6
Duur	87	1,0	1,8	1,4	121,8
Totaal	125				167,4

Uit deze berekening met de CROW-getallen volgt voor de gewenste 125 appartementen dat er 168 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden bij toepassing van de gemiddelde CROW norm.

Deze 168 parkeerplaatsen sluiten ook duidelijk meer aan bij de verwachting die er is met betrekking tot het te verwachten aantal benodigde parkeerplaatsen.

Vraag: Parkeerbalans van het plan?

Antwoord: Het bouwplan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Veenendaal. De onderbouwing daarvoor is aangetoond in een rapport en wordt beoordeeld door de gemeente. Het rapport is na deze beoordeling in te zien tijdens de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.

Vraag aan gemeente Veenendaal: Alles kan hier aan de norm van de gemeente voldoen hoe bijzonder ook, maar in redelijkheid kijkend naar de situatie zullen hier de nodige problemen ontstaan. Daarom de oproep om een goede buur te zijn, en te zorgen voor de juiste voorzieningen. Zou het een idee kunnen zijn om eventueel van de benodigde 100 extra parkeerplaatsen er 50 alvast wel in het plan op te nemen zodat er 115 plekken komen, en dan ook 50 parkeerplaatsen te stippelen. Mocht er een parkeerprobleem ontstaan dan kunnen de “gestippelde” parkeerplaatsen alsnog aangelegd worden.

Daarnaast; Hoe zit dit straks bijvoorbeeld met betaald parkeren? Worden er straks 127 parkeervergunningen uitgeschreven over de 40 parkeerplaatsen voor bewoners (overige is immers voor bezoekers)? Of komen er helemaal geen parkeervergunningen op deze locatie, en wordt de kans dat er op de Mulderslaan geparkeerd gaat worden alleen maar vergroot? We willen graag voorkomen dat de mulderslaan straks betaald parkeren gaat worden, door deze “verdwaalde” auto’s.

3.0 Afsluiting

Beste Wilma Wonen en gemeente Veenendaal,

Hierbij dan ook het verzoek om de genoemde argumenten in juiste overweging te nemen, om **met** elkaar, en niet tegen elkaar naar een goed en mooi eindresultaat toe te werken, en we goede burens met elkaar zijn.

Met vriendelijke groet,

Vraag: Daarnaast nog als laatste vraag; wat is nu eigenlijk nog de status van de ruimtelijke programmatische kader? Is dit document nu nog altijd actueel, of is dit simpelweg vervallen? Dit omdat er in een participatie overleg was aangegeven, dat we niet meer moeten kijken naar hoe dit verkeerd is vastgesteld, maar nu met participatie naar een goed plan toe moeten te werken.

Antwoord Wilma: Het vastgestelde ruimtelijke programmatische kaders is nog steeds het vertrekpunt voor deze ontwikkeling. Wilma Wonen zal op termijn het bouwplan en het participatieverslag aan gemeente Veenendaal overleggen. Aansluitend zal gemeente Veenendaal het bouwplan beoordelen, de verschillende belangen afwegen en hier een besluit over nemen. Als de gemeente met het bouwplan instemt, worden de bouwhoogten/volumes en overige ruimtelijk relevante aspecten overgenomen en geborgd in het bestemmingsplan. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (lees: aanvraag bouwvergunning), is het bestemmingsplan het toetsingskader voor deze bouwaanvraag en niet het ruimtelijk programmatische kader.

Vraag aan gemeente Veenendaal: Is het nog mogelijk op het proces simpelweg een her-start te geven inclusief op de juiste wijze het vaststellen van programmatische kaders?, en te beginnen met participatie, wat is hier gewenst, en samen maken we de stad?

Tot slot,

De gestelde vragen zijn eigenlijk een samenvatting en verdieping van een eerder geschreven aandachtspunten op de ruimtelijke programmatische kaders (zie Parolo 08-04-2022 aandachtspunten omwonende 25 maart 2022). Ook hier is nooit inhoudelijk op gereageerd.

In de ambitie om gezamenlijk naar een goed en mooi plan toe te werken had ik ook hier nog aandachtspunten opgenomen met betrekking tot de molen, rest warmte carbogen niet duurzaam, en voorstel toepassen warmtepompen, en voorkomen airco's aan de gevel, maar dit zijn langzamerhand onderwerpen welke van ondergeschikt belang zijn geworden.

Bijlage 2



Wilma Wonen Nederland B.V.
De heer L. van Loon
Groenewoudsedijk 61
3528 BG UTRECHT

De Bilt, 16 januari 2023
M446/23/pv/ek

Onderwerp: Reactie SDUM bouwplan De Meesters

Geachte heer Van Loon,

Gemeente Veenendaal is voornemens woningbouw te realiseren aan de Schoolstraat (plan De Meesters). De Nieuwe Molen ligt op een afstand van 150-350 m van het plangebied. Door de voorgestelde hoogte van de woningbouw (5-6 verdiepingen), komt het functioneren van de molen in gevaar. De molen is levend erfgoed! De oorspronkelijke molenbiotoop is recent al aangetast. Verdere achteruitgang vinden wij niet acceptabel. Tegelijkertijd hebben we begrip voor het feit dat er grote woningbehoefte is. Daarom pleiten wij er voor om niet hoger dan 4 verdiepingen te bouwen.

De Nieuwe Molen, een beschermd rijksmonument en een van de weinige historische monumenten in de gemeente Veenendaal, is eigendom van Stichting De Utrechtse Molens (SDUM). Stichting Het Utrechts Landschap (UL) beheert namens de eigenaar de molen. Dat beheer houdt onder andere het onderhoud van de molen in. De afgelopen tientallen jaren is voor vele honderdduizenden euro's geïnvesteerd in het onderhoud van de molen en het molenerf. Geld dat door de gemeenschap en de overheid bijeen is gebracht. De volgende grote investering is een nieuw wiekenkruis voor een bedrag van 115.000 euro. De financiering van deze uitgave gebeurt door subsidies van het Rijk, van Provincie Utrecht, onze Stichting en van bijdragen van fondsen. Laat deze bijdragen aan de instandhouding van levend erfgoed geen des-investering worden!

De molen heeft geen enkel winstoogmerk, niemand wordt betaald. Tegelijkertijd is het een levend monument. De verkoop van meelproducten in de molenwinkel levert uitsluitend een bijdrage aan het reguliere, jaarlijks terugkerende onderhoud. Al tientallen jaren zijn vrijwillig molenaars actief in de molen. Wekelijks laten zij de molen draaien en malen. Een eeuwenoud ambacht wordt op deze wijze in stand gehouden. Het meel wordt verkocht aan de Veenendaalse bakker en aan klanten van de molenwinkel. De molenwinkel draait eveneens op de inzet van vrijwilligers. De verkoop van een

lokaal gemaakt product, meel, past daarnaast in een trend waarbij streekeigen voedsel wordt gepropageerd. Achteruitgang van de molenbiotoop belet adequate meelproductie. Het belemmert vrijwilligers bij hun activiteiten, en zorgt ervoor dat het nog moeilijker is om inkomsten ten behoeve van het onderhoud te krijgen.

In het vigerende bestemmingsplan Centrum is een vrijwaringszone molenbiotoop opgenomen. Het doel hiervan is het *beschermen van de functie van (...) de molen als werktuig en van zijn waarde als beeldbepalend element*. Om dit doel te bereiken heeft het College van B&W van de gemeente Veenendaal beperkende bouwregels opgenomen in het bestemmingsplan voor een straal van 400 meter vanaf de molen zodat de vrije windvang voor de molen optimaal bleef.

U heeft namens Wilma Bouw als beoogd ontwikkelaar in 2022, samen met vertegenwoordigers van de gemeente, diverse keren contact gehad met Stichting Het Utrechts Landschap en onze molenaar over de bouwplannen. De gesprekken hadden het karakter van het uitwisselen van standpunten waarbij vanuit de gemeente en Wilma Bouw de noodzaak van woningbouw en de betaalbaarheid van het project werden benadrukt.

Het standpunt van Stichting Het Utrechts Landschap is steeds geweest:

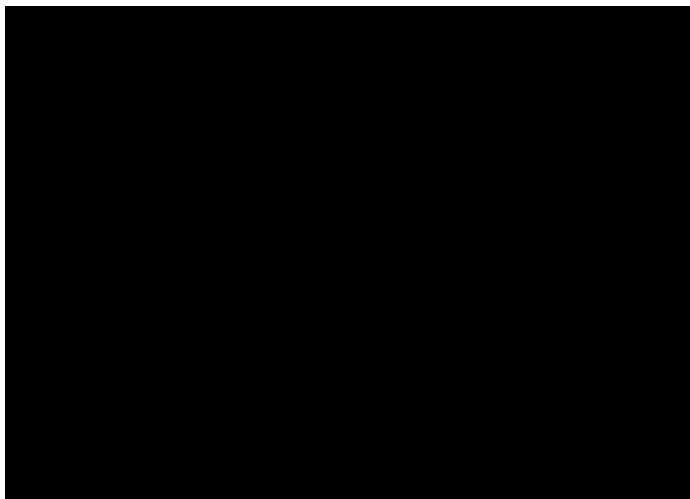
- Om goed en veilig te kunnen functioneren heeft de molen een optimale vrije windvang en de molenaar een vrij zicht nodig;
- De Nieuwe Molen is belangrijk erfgoed van de gemeente Veenendaal die niet heel rijk bedeeld is met restanten uit het verleden. Voor Veenendaal is de duurzame instandhouding van dit erfgoed van groot belang;
- Het plan De Meesters is helaas niet de eerste ernstige aantasting van de molenbiotoop. Een aantal jaren geleden is het plan Koekoek gerealiseerd dat een aanzienlijke verslechtering van de biotoop heeft betekend. Daarnaast ligt op het zuidwesten een parkje met vele hoge bomen en op 50 meter een kantoorvilla. De molenbiotoop mag niet verder verslechteren.

In opdracht van Wilma Bouw heeft Blonk Advies een windhinderstudie verricht waarbij is gekeken naar de potentiële windhinder door de nieuwbouw. Dit soort onderzoek wordt al langer verricht bij bouwprojecten. De teneur is in het algemeen dat de negatieve invloed van het betreffende project op de windvang heel erg meevalt. De omwonenden hebben EAG Monuments, een in molentechniek gespecialiseerd adviesbureau, opdracht gegeven voor een toetsing van het windhinderonderzoek van Blonk. In hun notitie geeft EAG Monuments aan dat een reductie door het nieuwbouwplan in absolute termen beperkt zal zijn maar wijst, net als Stichting Het Utrechts Landschap, op de stapelwerking, de optelsom van verslechtingen in het verleden. Deze volgende aantasting is om die reden onacceptabel. De aantastingen in het verleden mogen niet als vanzelf een precedent geven om de capaciteit van de molen nu nogmaals geweld aan te doen.

Onze Stichting is er bovendien van overtuigd dat de praktijk van windhinder voor de capaciteit van de molen een hele andere is dan die van een theoretisch laboratorium onderzoek zoals uitgevoerd door Blonk. Het is de ervaring van onze stichting en praktiserende molenaars die ons er van overtuigt dat objecten en bomen e.d. in de (wijde) omgeving van een molen van grote invloed zijn op de capaciteit van het draaien en malen van de molen. Een discussie vergelijkbaar met de beloften van autofabrikanten wat energieverbruik van auto's aangaat.



De auto's worden onder optimale omstandigheden getest maar de dagelijkse praktijk is vele malen weerbarstiger: regen, sneeuw, slechte wegen, kou, hitte, filerijden, rijden in de stad etc. Wij adviseren met klem om niet hoger te bouwen dan vier lagen en op die wijze de molen, onderdeel van het schaarse erfgoed van de gemeente Veenendaal, een duurzame toekomst te geven. Verdere aantasting van de molenbiotoop vinden wij niet aanvaardbaar. Het idee dat de verdere aantasting slechts beperkte effecten heeft bestrijden wij vanuit onze dagelijkse praktijk. Het al maar verder aantasten van de molenbiotoop met als vergoelijking dat iedere volgende ingreep maar klein is vinden wij zeer afkeurenswaardig. Een gebouw met maximaal vier lagen garandeert dat dit erfgoed levend kan blijven.



Bijlage van zienswijze 1.2

Einde participatietraject: wat gebeurt er met de data ? >

Fri 2024-01-26 15:15

To:praatje@parolo.nl <praatje@parolo.nl>

Geachte heer/mevrouw,

Wilma Wonen heeft aangekondigd per 1 Februari het project de Meesters van Parolo te halen. Echter, in de door Wilma Wonen aangeleverde rapportage wordt verwezen naar Parolo. Mijn vraag aan u is: blijven de ingediende stukken en commentaren op project De Meesters op de site (bijvoorbeeld readonly) voor gemeente en omwonenden beschikbaar na 1 Februari ? Zo, nee, kunt u een dump of iets dergelijks van dit project maken zodat de raadsleden kunnen blijven refereren aan de loop van het traject De Meesters ?

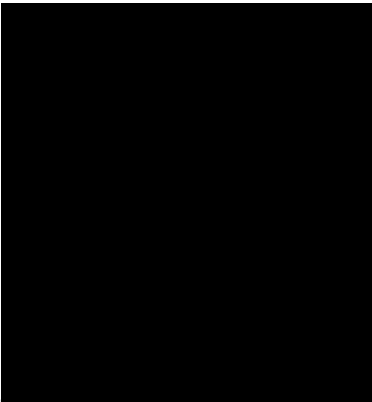
Met vriendelijke groet,



Over welk plan gaat het? *	Plan Schoolstraat 100 (NL.IMRO.0345.Schoolstraat100-ow01)
Wat is uw reactie? *	Op de valreep zou ik nog de suggestie willen doen om voor dit plan de verdeling in zorggeschikt, levensloopgeschikt en regulier los te laten, of in ieder geval anders te staffelen, zodat de ontwikkelaar ook marge kan maken met minder bouwlagen. De motivatie hiervoor is dat juist in deze omgeving al bovengemiddeld veel zorggeschikte en levensloopgeschikte woningen aanwezig zijn (De Koekoek, Boveneind en straks -iets verderop- voormalig De Vendel). Dit zou ruimte scheppen voor een situatie waar zowel Stichting De Utrechtse Molens, de omwonenden, Wilma Wonen en de gemeente Veenendaal zich in kunnen vinden.

Gestart op verzoek van burger

- Voorletters *
- Tussenvoegsel
- Achternaam *
- Postcode *
- Adres *
- Woonplaats *
- Telefoonnummer
- E-mailadres *



Wij hebben uw formulier ontvangen en geregistreerd

2154711
31-01-2024 11:20

Veenendaal, 16 januari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 100

LS,

Hierbij doe ik u mijn zienswijze toekomen op het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 100.

In 3.2 van de planbeschrijving is sprake van een fijnkorrelige wand. In eerdere versies van de centrumvisie 2030 werd dat omschreven als villa-achtige lintbebouwing met op de hoeken (ingangen naar het centrum) hoogte-accenten.

In de 2^{de} alinea wordt er gesproken van 'een zekere luchtigheid'. Volgens figuur 4.1 (impressie bouwplan) is er zeker geen sprake van luchtigheid, maar wordt het voornamelijk een massieve betonnen muur van eenzijdige bebouwing.

Ten tijde van de realisatie van de Koekoek was de centrumvisie met daarin de 'villa-achtige' beschrijving van de bebouwing van kracht. In de praktijk is gebleken dat de waarde van dit soort visies beperkt is. Het is echter alleen wel het enige wat wij als bewoners aan informatie hebben voor wat betreft de plannen en visie van de gemeente.

In het plan van De Meesters (schoolstraat 100) is er tussen de ontwikkelaar en de gemeente overleg geweest en is men gekomen tot een aanpassing in de ruimtelijke kaders. Hiervan zijn wij als bewoners niet op de hoogte gesteld, noch hebben wij als bewoners tijdens die fase de mogelijkheid tot inspraak gehad. Ik maak bezwaar tegen deze gang van zaken. Temeer omdat er in de verschillende informatiemomenten telkens werd verwezen naar 'het past binnen de ruimtelijke kaders'.

De conclusie van 4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht is summier en niet onderbouwd. In ieder geval is het voorliggende plan in strijd met de punten 5 (duurzaam gezond & veilig bereikbaar) en 6 Levend landschap erfgoed & cultuur).

Veilige bereikbaarheid van het centrum is nu al een uitdaging. Rond de spitstijden en op zaterdagen loopt het vrijwel op elke plek rond Veenendaal vast. Het plannen van grote aantallen extra woningen in het moeilijk bereikbare centrum draagt niet bij aan een oplossing hiervoor.

Hoge bebouwing op een steenworp afstand van de molen bouwen draagt eveneens niet bij aan het levend en in stand houden van cultureel erfgoed. In 5.5.3 Toetsing bouwplan wordt gesteld dat de negatieve invloed niet opweegt tegen de woningbouwopgave die er ligt.

Ik bestrijd deze conclusie. Er is sprake van een negatieve invloed. En dat er een woningopgave ligt is duidelijk. Hier gaat het alleen over de plek waar deze zouden moeten komen.

Veenendaal is al een van de meest dichtbevolkte gemeentes in Nederland. Het centrum is al lastig te bereiken. Hoe kan men dan zonder verdere onderbouwing waarom de woningbouw dan perse in het centrum moet komen, tot de conclusie komen dat dit voorgenomen plan de beste oplossing is?

Zoals in 4.4.1 Strategische Visie Veenendaal 2040 vermeld moet Veenendaal zich richten op kwaliteit ipv kwantiteit en het verbeteren van de woon- en leefomgeving.

De conclusie bij dit onderdeel is derhalve onjuist. De focus in dit plan ligt juist op het maximaal volbouwen van de beperkte ruimte waarbij de woon- en leefomgeving van de bestaande bewoners negatief wordt beïnvloed.

Deze negatieve beïnvloeding bestaat uit de toenemende parkeerdruk en de achteruitgang in het woongenot als gevolg van de voorgenomen bouwhoogte in combinatie met het massieve karakter van het geheel.

De conclusie gaat over hoeveel woningen er zijn gepland enz, maar gaat ook bij 4.4.2 volledig voorbij aan punt 3. “We voorkomen dat negatieve gevolgen van ontwikkelingen worden afgewenteld op de omgeving”. Dit betreft dan met name de parkeerdruk en de bouwhoogte.

Parkeren is een van de grootste bezwaren van mij als buurtbewoner aan de Mulderslaan. De parkeerdruk in de Mulderslaan is op dit moment al extreem hoog (gemeten bezetting van 91%). De toetsing van het bouwplan in 5.11.2 kan weliswaar voldoen aan de papieren norm, uitgaande van alleen de geplande woningen, maar in de realiteit zijn de geplande 61 parkeerplekken onvoldoende.

Ten eerste wordt er geen rekening gehouden met de auto's welke nu rondom het terrein zijn geparkeerd.

Verder zal het overgrote deel van de toekomstige bewoners zijn of haar werk buiten het centrum en wellicht zelfs buiten Veenendaal gaan hebben. De auto is nu nog steeds het aangewezen vervoersmiddel voor woon/werk. Gebruik van OV is helaas slechts weggelegd voor een beperkte groep (qua locatie van huis en werk).

Omdat de Mulderslaan eigenlijk een van de eerste 'uitwijk' mogelijkheden is gezien vanuit de Schoolstraat, is het niet voorzien van ruime parkeergelegenheid in de Schoolstraat garantie voor parkeeroverlast in de Mulderslaan. Temeer omdat in de voorgenomen herinrichting van de Mulderslaan er – zoals het er nu naar uitziet – meerdere parkeerplekken komen te vervallen.

Hoewel wordt benoemd dat er een grotere kans op conflicten tussen fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer ontstaat wordt toch geconcludeerd dat er 'geen belemmeringen' zijn. Ik betwist dit. Er is overduidelijk sprake van een negatieve invloed m.b.t. verkeer en parkeren in de directe omgeving waaronder de Mulderslaan.

Volgens Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is het gemeentelijke beleid er op gericht om in het voortraject belanghebbenden de inspraakmogelijkheid te bieden.

Er is bij aanvang van het hele traject in strijd met dit beleid gehandeld door het buitensluiten van de belanghebbenden bij het opstellen van het ruimtelijk kader. Dit lijkt alles weg te hebben van een onderonsje tussen de Gemeente en de ontwikkelaar.

Het plan en de realisatie van de Koekoek is er er destijds doorheen gerommeld. In de evaluatie van toen was een belangrijke les dat de communicatie en de betrokkenheid van de buurtbewoners beter moest.

Bij De Meesters is de communicatie beter, maar is deze op een te laat moment gestart (na het al vastgesteld hebben van de ruimtelijke kaders) en praktisch waardeloos voor de bewoners. Vragen en opmerkingen worden aangehoord, maar er is geen sprake van ook maar enige mate van serieus rekening houden met de belangen en de zorgen van de bewoners. Verslaglegging van de bijeenkomsten was eveneens niet overal helemaal zuiver. Aan de randen wordt er een beetje bijgeschaafd, maar dat is meer voor de vorm. (het 7 lagen plan was uberhaupt niet mogelijk wegens de parkeernorm).

Op papier is er 'participatie' geweest. De realiteit is dat het plan negatieve impact heeft op ons leef- en woonklimaat in de Mulderslaan.

Ik hoop dat u als gemeente opkomt voor de belangen van uw huidige inwoners en niet voor de belangen van een projectontwikkelaar of hypothetische toekomstige bewoners.

Ik zou daarom graag zien dat het vaststellen van de ruimtelijke kaders in goed overleg met de bewoners opnieuw wordt gedaan waarbij input van de bewoners serieus wordt meegewogen en zwaarder wegen dan (commerciele) belangen van marktpartijen.

Vanuit daar kan dan een ontwikkelaar zijn plan maken. Op die manier weet de ontwikkelaar dan al voordat deze begint met zijn plannen in welke buurtbelangen er spelen.

Met vriendelijke groet,



Mulderslaan 

Over welk plan gaat het? *

Wat is uw reactie? *

Schoolstraat 100 in Veenendaal

Geachte heer mevrouw, Bijgevoegd een reactie op het ontwerp bestemmingsplan Schoolstraat 100 in Veenendaal. De belangrijkste reden voor de nu bepaalde bouwhoogte is het aantal woningen op de locatie. In de nu ingediende plannen zijn, als ik het goed begrijp, 128 woningen bedoeld. Dit is dan ook een welkome aanvulling in Veenendaal. Maar dan op het plan, het grootste bezwaar tegen het plan is de bouwhoogte, zie hiervoor ook het participatie verslag. Kan het plan niet aangepast worden naar totaal 5 bouwlagen? Met het eraf halen van de 3 woningen op de 6de laag, worden er dus 3 woningen minder gebouwd. (zie onderstaande schermafbeelding uit de toelichting op het plan) Dan blijven er totaal 125 woningen over. Ik ben van mening dat met het weghalen van deze 6de laag het draagvlak voor deze bebouwing wordt verbeterd, en er dan ook beter naar de inbreng van de participatiebijeenkomsten gehoor wordt gegeven. Zoals de afbeelding uit de toelichting al aangeeft, kan door het maken van accentkleuren, alsnog de hoeken worden geaccentueerd, wat vanuit stedenbouw gewenst zou zijn? Waarbij ik zelf de accenten meer op de echte doorgaande verkeersaders passend vindt. Dit vanuit de visie vanuit de Centrumvisie 2030. Nadere toelichting hiervan is te lezen in de ingebrachte stukken op Parolo. Een 2de vraag op het plan; Waarom zijn er nog totaal geen gevels bekend van het plan? Waar kijk ik straks tegen aan? Hoe worden de galerijen vorm gegeven, dit lijkt nu allemaal vooruitgeschoven te zijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning met een vastgesteld bestemmingsplan, kan ik daar niets meer van vinden. Er zijn nog meer aandachtspunten genoemd in Parolo en naar de gemeente, dit zijn: Molenbiotoop Er is al veel geschreven over de molenbiotoop, de rapporten wijzen op een vermindering van draaiuren, al dan niet beperkt. Wees zuinig op de molen, laat alsnog dit belang in het bepalen van de bouwhoogte meewegen. Een gebouw haal je nooit meer weg, een boom kan je snoeien. Laat de molen als werktuig voor de molenaar bruikbaar blijven. Parkeren De parkeerbalans is uitgewerkt en lijkt te voldoen, maar als we hier dan naar de daadwerkelijke uitkomst kijken, met het aantal parkeerplaatsen zal de parkeerdruk weldegelijk om de omliggende straten worden afgewend. Het zou goed zijn om een vergelijk te maken met de landelijke CROW parkeernormen, dan zou er een totaal ander beeld uit komen hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Energie dak Als de 6de bouwlaag komt te vervallen, ontstaat er ruimte voor een duurzaam energie dak, hier kunnen optimaal PV-panelen en warmtepompen worden geplaatst, waardoor ook dit gebouw zo veel mogelijk op zichzelf energie neutraal kan worden. Ik wens u als bevoegd gezag van de gemeente Veenendaal veel wijsheid toe in het maken van de juiste afwegingen.

Voeg een uitgebreide reactie toe

afbeelding uit schoolstraat 100.png

Gestart op verzoek van burger

Voorvoegsel

Voorletters *

Achternaam *

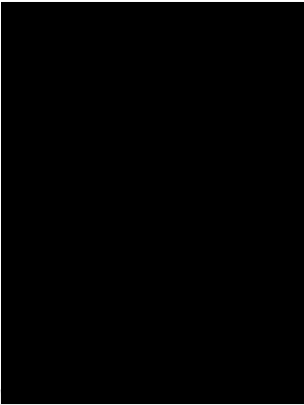
Postcode *

Adres *

Woonplaats *

Telefoonnummer

E-mailadres *



Wij hebben uw formulier ontvangen en geregistreerd



2153346

24-01-2024 22:16

Veenendaal 25 januari 2024

Aan: Gemeente Veenendaal

t.a.v. Gemeenteraad

Postbus 1100

3900 BC Veenendaal

t.a.v. college van B&W en raadsleden (verzoek griffie om deze brief alle raadsleden toe te sturen.)

Zienswijze bestemmingsplan Schoolstraat 100 Z- 2143922 “ De Meesters “

Samenvatting en veel vragen van indiener in samenspraak met omwonenden over dezelfde onderwerpen, zienswijzen, omtrent bouwproject “ De Meesters “ wat blijkt uit de eerdere opgehaalde handtekeningen .

Vanaf half 2020 of mogelijk zelfs veel eerder speelt project “ De Meesters “ al. Na aankoop van Seats en Sofas weet de verkopende makelaar Huijser van Reenen nog niet hoeveel woningen er gebouwd gaan worden. Op 4 nov. 2021 wordt de intentie overeenkomst ondertekend , met een ontwerp op tafel, door dhr. Strooboscher en dhr. Tol van Wilma wonen. Op 15 dec. 2021 valt er een brief bij omwonenden van het plangebied op de mat welke de ontwikkelingen aan de Schoolstraat beschrijven en dat was flink schrikken. Op 16 dec.2021 worden de RPK vastgesteld. Bijzonder dat er een maand na de intentie ondertekening al een bouwplan van deze grootte ligt.

Waarom zijn de kaderhoogtes ineens losgelaten? De wethouder had het college en de raad gewaarschuwd dat het zich tegen ze zou keren. Waarom zijn omwonenden **voor** het vaststellen hiervan op geen enkele wijze ingelicht? Volgens de wethouder waren er geen bezwaren ingediend en hadden er zich geen insprekers gemeld. (17 mei 2022) Immers : geen insprekers en een lege tribune veronderstelt een tevreden omgeving. Hoe dan? Binnen 1 dag? Hier is de raad dus gewoon **bewust** verkeerd over ingelicht. Later zegt deze wethouder doodleuk dat dan alle woningzoekenden zich hadden kunnen aanmelden.! Is iedereen dan ineens omwonende ? Direct daarop is er een protestbrief ingediend met ca. 100 handtekeningen. Na het opstellen van de RPK moet de ontwikkelaar de participatie doen maar als er al een bouwplan (ten gunste van Wilma) is en daarna de RPK wordt opgesteld dan is iedereen toch al buitenspel gezet? Omgekeerde wereld.

Steeds bouwen, bouwen roepen helpt de eigen inwoners schijnbaar niets. Er zijn er die al 15 jaar staan ingeschreven maar niet aan de beurt komen. Een gestelde vraag is; heb je kleinkinderen; ja; nou die willen toch ook een woning? Ja ja, die moet je voor de geboorte dan al inschrijven zeker.! Betaalbare huur gaat voor een deel naar wat binnenwandelt en de rest is te klein of te duur. Er valt niet tegen te bouwen. Vol is vol.

Na het indienen van een formele klacht met tientallen handtekeningen op 25 Okt. 2023 komt in het verslag ervan naar voren dat er **voor** het vaststellen van de RPK helemaal niet is gecommuniceerd zoals dhr. Feskens opmerkt, Ook mevr. Deelstra heeft zich in ons dossier ingelezen en geeft aan dat

onze klacht duidelijk is en wij dus vooraf niet zijn geïnformeerd. Bij CONCLUSIE wordt het zinnetje, gebrekkige participatie *vooraf* gebruikt, dat is dus een verkeerde woordkeuze, dit moet, **geen** participatie zijn.

Waarom geen participatie vooraf ? De gemeenteraad had zich dan mogelijk beter ingelezen in de omgeving, in de aanwezigheid van **Rijksmonument “ De Nieuwe Molen ”** en diens molenbiotoop. In de omgevingsvisie staat; er moet rekening worden gehouden met cultuurhistorische landschappen, structuren en gebouwen. Dit staat in de vaststelling van het RAAP rapport waar dhr. Strooboscher ook bij was 4-12-2018. Waarom een molenbiotoop vaststellen en gelijk overtreden ? Zo hebben regels geen enkele waarde. Er staat ook ; we voorkomen dat negatieve gevolgen van de ontwikkelingen afgewenteld worden op de omgeving. Ook had men dan kunnen constateren dat het hier **niet** om een kleinschalig wijkje gaat , zoals Strooboscher zegt , maar dat hier op ca. 9000 m2 straks ongeveer 250 woningen staan met als gevolg te weinig parkeerplekken en een **enorme verkeersdruk** op de ontsluiting Pr. Bernhardlaan.

Waarom wordt de verkeersdruk gebagatelliseerd terwijl een voorlichter tijdens de inloop op 24 maart 2022 zegt dat alleen al door “ De Meesters “ mogelijk 1000 verkeersbewegingen per dag zijn te verwachten! Eigen bewoners met auto zoekende naar een parkeerplek ,fiets, motor, bezoekers, post, pakketdienst enz. Een soort Oost wordt het aan de Pr. Bernhardlaan waar later nog veel meer woningen bijkomen zoals Tapijt hal, De Bonnefooi, hoek Boveneind/Bevrijdingslaan en later ooit v.d. Weerd enz. De gemeente wil het gebruik van het OV stimuleren maar door steeds voller te bouwen, terwijl de infrastructuur (dorps) niet mee kan groeien, lezen we juist dat buslijnen worden ingekort of zelfs afgeschaft. (krantverslag met foto 29 november 2022) In heel Oost rijdt er zelfs helemaal geen OV. Een toekomstvisie ontbreekt hier totaal .Was in 2015 al voorspeld dat het daar zo mis zou lopen. Een plan daar met ca. 3200 woningen . Geen OV , dus veel auto's met te weinig ontsluitingen op doorgaande weg. Bij ernstige calamiteiten een levens groot probleem. De gemeente zegt met partijen van het OV te zullen gaan praten over hoe het kan verbeteren. Maar als het niet rendabel is zal dat niet gaan helpen.

In het programmatisch kader staat; de parkeerbehoefte dient opgelost te worden binnen het plangebied, waarmee de parkeeroplossing op eigen terrein komt te liggen.

Waarom geeft de gemeente zelf aan de ontwikkelaar aan dat als er niet voldoende parkeerplek gerealiseerd kan worden. (NATUURLIJK kan het dan niet) er dan binnen een bepaalde cirkel naar de omgeving mag worden uitgeweken , zo kan dan de parkeernorm naar beneden bijgesteld worden. Deze gaat nog verder naar beneden als het woord deelauto valt. In de krant van 25 mei 2022 zegt de VVD klaar te zijn met auto pesten en **wensdenken**. We zijn kritisch op plannen waarbij er vanuit wordt gegaan dat er geen auto meer voor de deur staat. Iedereen wil zijn (kostbare) auto bij de deur. Waarom stelt de gemeente parkeernormen voor bepaalde zones op die niet realistisch zijn en die zo parkeergolven op gang brengen naar andere wijken. Gewoon nu voldoende **Groene parkeerplekken** maken zodat de omgeving er geen last van hoeft te hebben en die dan later altijd nog verder van groen kunnen worden voorzien **ALS** het autogebruik zou verminderen, niet andersom. Dit jaar al 150.000 nieuwe auto's erbij. De wethouder denkt dat beter benutten van parkeerplekken kan, als iemand naar zijn dagelijkse werk van 7 tot 5 gaat , dat er dan een ander kan staan. Een bezoeker zou kunnen, maar iemand die later op zijn werk begint zoals in een winkel of horeca is dan nog lang niet weg als de eerste weer thuiskomt. Dus geen een optie en weer wensdenken.

Waarom Wilma prijzen dat er door te luisteren naar omwonenden er een laag af is? Men weet vanaf het begin dat 4 woonlagen voor de omwonenden en **Rijksmonument “de Nieuwe Molen”** het maximale is waarvoor een groot aantal redenen zijn die hier nog eens worden benoemd. De opgestelde molenbiotoop wordt ver overschreden. Dhr. Tol laat optekenen dat de molenaar denkt meer last te hebben van de hoge bomen in het plantsoen dan van de gebouwen. Dit is woorden **verdraaien** en absoluut niet zijn woorden. Utrechts Landschap heeft in diverse brieven duidelijk laten weten dan men het onacceptabel vindt dat er opnieuw een verdere verslechtering voor de molen komt. In 4 hoog ook al ruimschoots maar daar kan Utrechts Landschap dan nog mee leven omdat er anders geen rendabele bouw mogelijk is. Men wil zeker wel iets meewerken. Hoger zal bij de al bestaande stapeling door reeds aanwezige bomen en gebouwen de windvang verder doen afnemen. Het is niet alleen minder windvang maar ook de schokkerige terugslag van de wind door de achter liggende gebouwen en bomen bij een andere windrichting. Hierdoor kan een gevaarlijke scheefdruk op de kapconstructie en het wiekenkruis ontstaan. Ook ver genoeg zicht op het weer is erg belangrijk. Er wordt met allerlei moeilijke computermodellen en formules gewerkt (die men voor zoete koek aanneemt) over een beperkt verlies van maaluren. De realiteit zoals omschreven , de logboeken van vele jaren, en de praktijk ervaring van eerdere molenaars wil men niet zien. **Waarom** wordt er nauwelijks over de molenbiotoop gesproken tijdens verslagen en informatieavonden? **Waarom** moeten de omwonenden Wilma en de gemeenteraad daar steeds op wijzen?

Waarom krijgt Utrechts Landschap tot nu toe van zowel Wilma als van de gemeente geen enkele reactie op hun schrijven terug?

Waarom heeft Wilma in het begin aangeboden om mee te willen werken aan wiekverbetering? Omdat men een goede buur wil zijn? Of omdat men weet dat er te hoog gebouwd gaat worden en om zo alvast een mogelijke klager de wind uit de zeilen te nemen. “ **De Nieuwe Molen** ” is een **rijksmonument** met een grote sociale, landschappelijke en beeld bepalende functie.

Waarom zijn er nog geen groene gevels bij al die nu reeds gebouwde appartementencomplexen ? Ook bij “ De Meesters “ is het woord groen, groene hoven, groen als geluidsscherm een magisch toverwoord wat lekker in de mond ligt. Lijkt wel een virus. Het meeste groen heeft bijna 6 maanden geen blad wat geluiddempend zou moeten zijn. Een verticale groene gevel gaat hier al gauw 130.000 euro kosten. Krijgt men **de garantie** dat het aangelegd wordt? Het onderhoud gaat veel tijd en geld kosten voor bewoners. Of gaat de gemeente het bijhouden!? Hoe gaat het als er bv. onderhoud gepleegd moet worden? Hoe lang gaat het duren voor het überhaupt iets gaat bedekken? Mensen zitten niet te wachten op ongedierte. Ook hier wordt (voor het plaatje) met veel groen gewerkt door de gemeente terwijl het onderhoud, op de juiste wijze ervan, in heel Veenendaal ver onder de maat is. **Te** veel voor **te** weinig personeel. Door partijen reeds op gewezen. (Foto's op te vragen).

Vraag naar aanleiding van een brief aan de Veenendaalse leden van de stuurgroep “De Meesters” **Waarom** bestaat een stuurgroep uit mensen, met o.a. dhr. Strooboscher , die meestal *achter* een project staan versus ongeruste omwonenden over in dit geval project “De Meesters”? Hier kan een burger nooit winnen.

Waarom worden onze bouw *schetsen* in 4 hoog afgedaan alsof het niet uit kan? Er is ons een uiterst minimale berekening gestuurd (foto op aanvraag) met als antwoord dat daar niet over kan worden gediscussieerd. Hier kan helemaal niemand, ook architecten niet, uit afleiden dat het niet uit zou kunnen. Wij zijn van mening dat het zeker uit kan. Op veel andere plekken zien we dat 4 hoog wel uit kan. Kijk in Oost.

Natuurlijk brengen meer woningen meer op. In onze schets zijn enkele punten (vergeten) niet ingetekend waar we op afgerekend worden. *Het is maar een eenvoudige schets*. We zouden 20 parkeerplekken tekort hebben met wat minder woningen?! Hiermee kan men nog alle kanten op. Bomen achter de Nieuweweg is men bv. vergeten in te tekenen waar direct van wordt gezegd dat we die weg willen hebben. Dit was pertinent niet waar maar zo wordt men tegen elkaar opgezet. Misselijke actie. Het aanzicht zou een verschraling, versobering en vereenvoudiging worden van de gewenste stedenbouwkundige structuur langs de Bevrijdingslaan. Wat vindt men dan van de kant van Liberty aan de Bevrijdingslaan? Daar zijn al heel wat woorden voor bedacht en echt fraai is het niet. (foto's op aanvraag) Een ontwerper met een beetje fantasie kan met minimale verhogingen en kleuren, **speelse** accenten in de gevels aanbrengen en het zo een **rustig** uiterlijk geven. Alles in 4 hoog mooi afgestemd op de omgeving en de molenbiotoop. Accenten op de hoeken bij Liberty en de Koekoek geven aan dat daar een doorgaande weg is naar het centrum. De prominente hoeken die in het project zijn getekend geven een rommelig, onrustig en verwarrend beeld. Ongewenst zijn hoge muren waar Wijk De Pol, afgesneden van het centrum, achter komt te liggen. Als de gemeente wat losser omgaat met procenten bouw en Wilma meer ruimte binnen het plangebied zou geven zouden hier mooie wat ruimere koopappartementen kunnen komen in 4 hoog. Veel senioren willen best iets kleiner (grote gezinswoning met grote tuin) gaan wonen maar er is niet genoeg aanbod (rond 375.000 euro). Ook bij Liberty zijn de woonnormen losgelaten en anders geworden. Parkeerplekken voor bezoekers of verzorgenden zijn daar **helemaal** niet.

Op 1 juni 2023 zijn omwonenden uitgenodigd voor uitleg over onze schetsen die met de RPK werden vergeleken. Tot een ieders verontwaardiging en woede waren ook dhr. Tol en dhr. v. Loon aanwezig. **Waarom** aanwezig terwijl ze niets mochten zeggen? Is toch iets tussen gemeente en omwonenden? Ze nemen wel de verkregen informatie mee om eventueel te kunnen gebruiken. Wij worden toch ook niet betrokken bij gesprekken tussen Wilma en gemeente, of Wilma met Utrechts Landschap?

Tijdens de laatste informatiebijeenkomst op 1 juni 2023 werd er gezegd dat er nog veel onderzoeken moesten worden gedaan. Zit er in dat onderzoek ook een deel over vleermuizen die hier kunnen voorkomen en hier foerageren?

Waarom krijgen wij geen schaduw/zon impressies (3 per maand) van oktober, november, januari en februari en alleen van december? Hier is net als in het begin meerdere keren om gevraagd. Op de december impressie is te zien dat zon/schaduw overzicht zich uitstrekt tot aan of op de achtergevels van de Mulderslaan. Zelfs in de huidige situatie ligt er al een gedeelte in de schaduw. (foto op aanvraag waarop zelfs een gedeeltelijk bevroren tuin). Wij als bewoners aan de Mulderslaan zitten straks bij deze veel te hoge bouw ruim 4 maanden in de schaduw (als de zon er is) omdat de laagstaande zon de zelfde baan heeft van Oost naar West welke ook de richting van de bebouwing aan de mulderslaan heeft. De zon loopt zodoende achter de nieuwe bebouwing langs. Leuk voor de nieuwe bewoners maar zeker niet voor **ons** welzijn, en niet best ook voor de flora en fauna. Slecht voor onze groene tuinen en minder opbrengst van zonnepanelen.

Waarom schrijft de gemeente dat men meer verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven verwacht (krant 25 mei 2022) zoals goede participatie en de verantwoordelijkheden bij burgers en bouwers wil neerleggen. Volgens Martijn Beek heeft de raad de visie op participatie al eerder vastgesteld. Bij de formatie gesprekken gaven **alle** partijen aan het belangrijk te vinden om de inwoners meer te betrekken bij de politiek en dit te doen als er nog niets op papier staat. Maar als de

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gemeenteraad van de gemeente Veenendaal
Postbus 1100
3900 BC Veenendaal

Zienswijze Bestemmingsplan Schoolstraat100 – Z- 2143922

Geachte leden van de Gemeenteraad van Veenendaal

Onderstaande tekst is mede namens zeer verontruste buurtbewoners en is een weerslag van wat er leeft. Het is zeer te wensen dat er op het onderstaande serieuzer en inhoudelijker gereageerd wordt dan tot op heden tijdens het totaal mislukte, zogenaamde, participatieproces heeft plaatsgevonden.

1. Woningbouw.

Om elk misverstand weg te nemen: de wijk is een groot voorstander van woningbouw op het terrein van Seats en Sofa's. Er is zeer constructief medewerking gegeven aan het proces. Suggesties zijn ingediend en het verschil in aantal woningen ligt rond de 10%. Het is zeer goed mogelijk dat wanneer de partijen Wilma Wonen en Gemeente Veenendaal zich ook constructief opstellen dat dat percentage nog omlaag kan.

2. Aantal woningen.

In aanvulling op het bovenstaande is de buurt niet overtuigd dat het aantal woningen daadwerkelijk het getal moet zijn wat de gemeente in het plan aan geeft. Als redelijkheid en billijkheid dat vereisen moet een (beperkte) afwijking mogelijk zijn. Redenen hiervoor zijn onder meer:

- Nu al aanzienlijke leegstand van nieuwbouw in het zelfde gebied.
- Onduidelijkheid vanuit de gemeente over de totalen (bv bij het project Veenderij)

3. Grondslag, beleid en procedure.

Op 17 mei 2022 heeft de gemeente, bij monde van wethouder Engbert Strooboscher, tijdens een openbare vergadering van de commissie aangegeven te willen 'oefenen met de nieuwe omgevingswet'. Dit was misleidende informatie, daar verderop in het proces bleek dat de gemeente weliswaar de participatie (later in dit document meer over de bijzonder eenzijdige en gebrekkige wijze waarop dit plaatsvond) aan de planinitiatiefnemer liet, maar (zonder contact daarover met de wijk) later toch dit traject volgens de WABO te willen vormgeven. Gezien deze wisseling van grondslag vragen wij u de participatierapportage zoals die ingebracht is door Wilma Wonen uit dit dossier te verwijderen. Ten eerste heeft de wijk nooit inzage gekregen in dit rapport en is er dus sprake van censuur. Ten tweede, zoals u verderop in dit document zult lezen, reflecteert de status in Parolo, waar vanuit deze rapportage gegenereerd is, noch de zienswijze van de omwonenden, noch de realiteit, maar slechts een commerciële weergave van een werkelijkheid zoals deze door Wilma Wonen gewenst wordt. En Wilma Wonen heeft al voldoende inbreng in dit WABO traject, daar zij de inbrenger van het plan is.

Wat beleid betreft valt ons als wijk op dat gemeente Veenendaal het moeilijk vindt een rechte koers te varen waar het omgevingsvisie betreft. Het aanzicht van vier bouwlagen voor plan de Meesters wordt namelijk in het openbaar door u, bij monde van de wethouder,

omschreven als 'verschrallend'. Terwijl het precies het beeld is dat de (recentelijke) voorgaande visie schetst. En dat bovendien al in bestaande bebouwing gerealiseerd is, zowel de centrumring volgend naar links, als de centrumring volgend naar rechts. Deze uitspraak lijkt dan ook meer een politiek statement bedoeld om een al ingenomen standpunt van extra gewicht te voorzien, dan dat het berust op visie of realiteit. De enige redenen die wij als wijk kunnen zien voor de grootte van het gebouw dat in onze directe nabijheid gerealiseerd wordt, zijn hetzij het aantal woningen dat gerealiseerd wordt, hetzij de commerciële belangen van Wilma wonen en wellicht (via privaatrechtelijke contracten) in het kielzog de gemeente Veenendaal zelf. Het feit dat er in de directe omgeving veel leegstand is lijkt te wijzen op het tweede. Ook valt ons als wijk op dat bij vragen naar het opnieuw vaststellen van de visie/kaders, deze keer met participatie van de wijk, de wethouder dit afhoudt met als argument eventuele claims van Wilma Wonen, waarmee de gemeente, bij monde van haar wethouder, klaarblijkelijk meer belang hecht aan haar privaatrechtelijke afspraken, dan aan haar bestuurlijke verantwoordelijkheden.

Wat procedure betreft valt op dat, in lijn met hoe dit bij gebouw 'De Koekoek' gepland was, de termijn voor het indienen van zienswijzen overlapt met een vakantieperiode, waardoor het voor de wijk in de praktijk onmogelijk was om de hulp van deskundigen in te schakelen in de eerste twee à drie weken van deze termijn. Bovendien was natuurlijk een deel van de wijk in deze periode op vakantie. We hebben gepoogd via een zienswijze de termijn op te rekken naar 8 weken. Hierover heeft de gemeente gemeld dat dit helaas wettelijk niet mogelijk was. Op de vraag waarom het plan dan niet op 28 of 29 December werd opengesteld, bleef het antwoord uit. Het is voor de wijk moeilijk om hier geen voorbedachte rade in te zien. Klaarblijkelijk betekenen transparantie en participatie voor u dat u met 'slimme' trucjes uw bewoners buitenspel zet.

4. Stedebouwkundige eisen.

Veel documenten en voorstellen zijn ingebracht door de buurt en bevinden zich bv. in Parolo. Wij gaan dat hier niet alles herhalen, maar verwijzen daarnaar.

Wat betreft de stedebouwkundige eisen zijn er in de kaderstelling (die geheel zonder medeweten van de buurt zijn opgesteld) elementen opgenomen die manifest afwijken van eerdere plannen en toezeggingen (o.a. bij de bouw van De Koekoek en Liberty).

Het argument dat vier bouwlagen een verschrallend beeld zou opleveren verwerpen wij dan ook. In de nabije omgeving is er veel uitgevoerd in drie- en vierbouwlagen en dat geeft een prima uitstraling. Dat geeft zelfs volgens de tot voor kort geldende Centrumvisie het gewenste beeld.

Belangrijk is dat er nu massieve torens in het plan zijn opgenomen. Dit in flagrante tegenspraak met eerdere plannen om alleen op de straathoeken verhogingen zouden komen. Hokelementen zijn bedoeld om een doorgaande weg richting centrum aan te geven. De in het plan opgenomen hoeken ertussen zijn onnodig misleidend en geven een onrustig beeld.

Deze torens zijn dan ook voor de buurt niet acceptabel. Er zijn voldoende elementen in de bouw aan te brengen zoals in- en uitspringingen, steenkleur, etc..

5. Molen.

In het voorliggende plan wordt de molenbiotoop ernstig geweld aangedaan. Zelfs bij 4 bouwlagen is dat het geval, maar de buurt heeft samen met Utrechts Landschap aangegeven

dit, gezien de behoefte aan woningen, acceptabel te vinden. Door het Utrechts Landschap is in een duidelijk schrijven de bezwaren bij hoger bouwen aangegeven. Noch Wilma Wonen, noch de gemeente Veenendaal hebben echter op dit schrijven gereageerd. Het mathematische antwoord dat het slechts om 3 draaiuren gaat, doet op geen enkele manier recht aan de zorgen van de buurt dienaangaande. Hiermee wordt ook voorbijgegaan aan het “stapeleffect” van eerdere en toekomstige ontwikkelingen (bouw op terrein tapijtcentrum).

6. Participatieproces.

In het kort gezegd is het participatieproces dramatisch verlopen.

Bij het vaststellen van de kaders is de buurt volkomen genegeerd.

De gemeente Veenendaal heeft nagelaten om Wilma Wonen goed te instrueren met betrekking tot het participatieproces. Wilma Wonen wilde het afdoen met een informatiesessie (waarin zelfs al verkoopactiviteiten plaatsvonden), dit met volledige toestemming en goedkeuring van de toen aanwezige vertegenwoordiger van de gemeente (mw. Anita Dirix).

Als buurt hebben we via de gemeenteraad moeten afdwingen dat er daadwerkelijk participatie volgens de afspraken zou plaatsvinden.

Er is één sessie geweest waarbij Wilma Wonen de opmerkingen van de buurt heeft “opgehaald”. Tot onze verbijstering is daar niets mee gedaan, niet op gereageerd en heeft Wilma Wonen het proces geheel eenzijdig stilgelegd.

Als klap op de vuurpijl heeft Wilma Wonen aangekondigd het plan van de Parolo site af te halen, zodat noch omwonenden, noch gemeenteraadsleden nog langer kennis kunnen nemen van de opmerkingen, initiatieven vanuit de wijk, gebrek aan inhoudelijk reageren vanuit Wilma en de eenzijdigheid van verslaglegging.

7. Alternatieven.

Door de buurt is een suggestie gedaan voor een andere oplossing / invulling van het project. Voor dit voorstel is veel deskundigheid vanuit de buurt ingezet en ook financieel doorgerekend. Volgens ons is het zeer wel mogelijk en als we er constructief mee aan de slag gaan, is het aantal woningen wellicht nog uit te breiden.

Wilma Wonen heeft hier niet inhoudelijk op gereageerd, behalve dan de vage opmerking: “het kan niet uit”. Het moge duidelijk zijn dat we daar als buurt geen genoeg mee kunnen nemen.

Als voorbeeld van de dramatische communicatie het volgende toen Wilma weigerde te antwoorden op gestelde vragen:

Vraag d.d. 28-02-2023: Kunt u mij aangeven of er dan een andere manier is om uw plannen verder concreter in te kunnen zien, zodat ik daaruit zelf antwoorden op de gestelde vragen kan krijgen/halen.

Antwoord Wilma: De beschikbare gegevens zijn in te zien via het participatie platform Parolo. De onderbouwende rapporten maken op termijn onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan en zijn dan ook raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl nadat deze zijn beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Veenendaal.

Vraag aan gemeente Veenendaal: Het is erg jammer als we het zover laten lopen dat alleen via zienswijzen de plannen nog aangepast kunnen worden. We moeten er toch in het kader van de participatie vooruitlopend met elkaar uit komen. Als het eenmaal bij ruimtelijk plannen ligt zijn alle kaders al zodanig vastgesteld, dat er op redelijke wensen en participatie

traject niet meer te sturen valt, en kan er alleen nog maar getoetst worden aan vastgestelde kaders.

8. Huidige plan.

Het huidige plan resulteert in een hoge muur met massieve torens die de wijk de Pol daadwerkelijk afscheid van het centrum van Veenendaal. Deze uitvoering is onacceptabel voor de buurt, vooral omdat er alternatieven mogelijk zijn.

9. Parkeerdruk

Wij verwachten dat het aantal berekende parkeerplaatsen bij dit project ten ene male onvoldoende is. Alle verwachtingen wijzen op meer autogebruik in de toekomst. Dit terwijl het Openbaar Vervoer niet toeneemt, maar eerder afneemt.

Deelauto's zijn niet de vervanging van de eerste en soms tweede auto, maar beperkt de aanschaf van een derde auto.

Wij hebben aangeven dat wij daardoor ernstige verhoging van de parkeerdruk in de wijk verwachten. De gemeente Veenendaal heeft hier een andere visie op.

10. Hoe verder.

Ons voorstel blijft om de bouwhoogte te beperken tot 4 bouwlagen. Met constructieve en welwillende insteek moet dan ongeveer hetzelfde aantal woningen gerealiseerd kunnen worden.

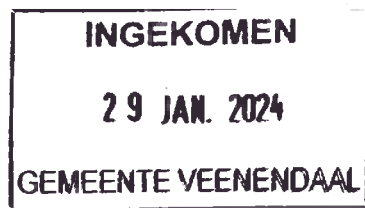
11. Geluidsoverlast

Hoewel door met name de bewoners van de Mulderslaan en de Nieuwe Weg zorgen hebben geuit over het toenemen van de geluidsoverlast is daar door Wilma Wonen en Gemeente Veenendaal geen aandacht aan besteed. Het bijgevoegde rapport zegt alleen iets over het geluid op het project De Meesters en niets over de omgeving.

Bij monde van de heer Gert Drost heeft de gemeente aangegeven dat de toename in verkeersgeluidsoverlast door de hoogbouw verwaarloosbaar is en dat dit door onderzoek is aangetoond. Graag ontvangen wij dit onderzoeksrapport.

Veenendaal, 25 januari 2024





Gemeenteraad van de gemeente Veenendaal
Postbus 1100
3900 BC Veenendaal



'zienswijze ontwerp Bestemmingsplan Schoolstraat100 – Z- 2143922'

Geachte leden van de Gemeenteraad van Veenendaal,

De gemeente Veenendaal heeft het ontwerp Bestemmingsplan Schoolstraat 100 voor inzage gepubliceerd. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 128 woningen mogelijk gemaakt ter plaatse van de Schoolstraat 100 (voormalig pand van Seats & Sofa's). Utrechts Landschap maakt graag gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Utrechts Landschap, beheerder van de Nieuwe Molen, maakt bezwaar tegen de bouwhoogten van maximaal 20 meter die in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Deze hoogte is in strijd met de bepalingen van de molenbiotoop die ook in dit plan zijn opgenomen: *ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden mede bedoeld voor het beschermen van de functie van de in de nabijheid van dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als beeldbepalend element.* Door bouwhoogten van maximaal 20 meter komt het functioneren van de molen in gevaar. De oorspronkelijke molenbiotoop is de afgelopen jaren door verschillende bouwplannen al aangetast. Verdere achteruitgang vinden wij niet acceptabel en wij pleiten er voor om niet hoger dan 4 verdiepingen te bouwen.

Sinds 2021 heeft er diverse keren overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en Wilma Wonen (initiatiefnemer van de bouwplannen) enerzijds en Utrechts Landschap (beheerder van de molen namens Stichting De Utrechtse Molens) anderzijds. Tijdens deze overleggen en met een brief d.d. 16 januari 2023 aan Wilma Wonen (en in afschrift naar de leden van de Gemeenteraad) zijn onze argumenten met gemeente en Wilma Wonen gedeeld. Onder meer deze argumenten herhalen we in onderhavige zienswijze.

De Nieuwe Molen, een beschermd rijksmonument en een van de weinige historische monumenten in de gemeente Veenendaal, is eigendom van Stichting De Utrechtse Molens (SDUM). Stichting Het Utrechts Landschap (UL) beheert namens de eigenaar de molen. Dat beheer houdt onder andere het onderhoud van de molen in. De afgelopen tientallen jaren is voor vele honderdduizenden euro's geïnvesteerd in het onderhoud van de molen en het molenerf. Geld dat door de gemeenschap en de overheid bijeen is gebracht. De volgende grote investering is een nieuw wiekenkruis voor een bedrag van 115.000 euro. De financiering van deze uitgave gebeurt door subsidies van het Rijk, van Provincie Utrecht, onze Stichting en van bijdragen van fondsen. Laat deze bijdragen aan de instandhouding van levend erfgoed geen des-investering worden!

De molen heeft geen enkel winst oogmerk, niemand wordt betaald. Tegelijkertijd is het een levend monument. De verkoop van meelproducten in de molenwinkel levert uitsluitend een bijdrage aan het reguliere, jaarlijks terugkerende onderhoud. Al tientallen jaren zijn vrijwillig molenaars actief in de molen. Wekelijks laten zij de molen draaien en malen. Een eeuwenoud ambacht wordt op deze wijze in stand gehouden. Het meel wordt verkocht aan de Veenendaalse bakker en aan klanten van de molenwinkel. De molenwinkel draait eveneens op de inzet van vrijwilligers. De verkoop van een lokaal gemaakt product, meel, past daarnaast in een trend waarbij streekeigen voedsel wordt gepropageerd. Achteruitgang van de molenbiotoop belet adequate meelproductie. Het belemmert

vrijwilligers bij hun activiteiten, en zorgt ervoor dat het nog moeilijker is om inkomsten ten behoeve van het onderhoud te krijgen.

Het overleg tussen vertegenwoordigers van de gemeente en Wilma Wonen enerzijds en Utrechts Landschap anderzijds had het karakter van het uitwisselen van standpunten waarbij vanuit de gemeente en Wilma Bouw vooral de noodzaak van woningbouw en de betaalbaarheid van het project werden benadrukt.

Het standpunt van Stichting Het Utrechts Landschap is steeds geweest:

- Om goed en veilig te kunnen functioneren heeft de molen een optimale vrije windvang en de molenaar een vrij zicht nodig;
- De Nieuwe Molen is belangrijk erfgoed van de gemeente Veenendaal die niet heel rijk bedeeld is met restanten uit het verleden. Voor Veenendaal is de duurzame instandhouding van dit erfgoed van groot belang;
- Het plan De Meesters is helaas niet de eerste ernstige aantasting van de molenbiotoop. Een aantal jaren geleden is het plan Koekoek gerealiseerd dat een aanzienlijke verslechtering van de biotoop heeft betekend. Daarnaast ligt op het zuidwesten een parkje met vele hoge bomen en op 50 meter een kantoorvilla. De molenbiotoop mag niet verder verslechteren.

Onze suggestie om de biotoop te verbeteren door de hoge bomen in het parkje op het zuidwesten te vervangen door laag blijvende bomen is door de gemeente afgewezen.

In opdracht van Wilma Bouw heeft Blonk Advies een windhinderstudie verricht waarbij is gekeken naar de potentiële windhinder door de nieuwbouw. Dit soort onderzoek wordt al langer verricht bij bouwprojecten. De teneur is in het algemeen dat de negatieve invloed van het betreffende project op de windvang heel erg meevalt. De omwonenden hebben EAG Monuments, een in molentechniek gespecialiseerd adviesbureau, opdracht gegeven voor een toetsing van het windhinderonderzoek van Blonk. In hun notitie geeft EAG Monuments aan dat een reductie door het nieuwbouwplan in absolute termen beperkt zal zijn maar wijst, net als Stichting Het Utrechts Landschap, op de stapelwerking, de optelsom van verslechteringen in het verleden. Deze volgende aantasting is om die reden onacceptabel. De aantastingen in het verleden mogen niet als vanzelf een precedent geven om de capaciteit van de molen nu nogmaals geweld aan te doen.

Aanvullend durven wij te stellen dat elk plan dat via deze methode wordt doorgerekend per saldo zal opleveren dat de verslechtering van de biotoop gering zal zijn en zeker gering zal zijn afgezet tegen *de woningbouwopgave die er op het moment ligt*, zoals te lezen valt in de Toelichting van onderhavig ontwerp Bestemmingsplan.

Onze Stichting is er bovendien van overtuigd dat de praktijk van windhinder voor de capaciteit van de molen een hele andere is dan die van een theoretisch laboratorium onderzoek zoals uitgevoerd door Blonk. Het is de ervaring van onze stichting en praktiserende molenaars die ons er van overtuigt dat objecten en bomen e.d. in de (wijde) omgeving van een molen van grote invloed zijn op de capaciteit van het draaien en malen van de molen. Een discussie vergelijkbaar met de beloften van autofabrikanten wat energieverbruik van auto's aangaat. De auto's worden onder optimale omstandigheden getest maar de dagelijkse praktijk is vele malen weerbarstiger: regen, sneeuw, slechte wegen, kou, hitte, filerijden, rijden in de stad etc.

Wij adviseren met klem om niet hoger te bouwen dan 4 lagen en op die wijze de molen, onderdeel van het schaarse erfgoed van de gemeente Veenendaal, een duurzame toekomst te geven. Verdere aantasting van de molenbiotoop vinden wij niet aanvaardbaar. Het idee dat de verdere aantasting slechts beperkte effecten heeft bestrijden wij vanuit onze dagelijkse praktijk. Het al maar verder aantasten van de molenbiotoop met als vergoelijking dat iedere volgende ingreep maar klein is

vinden wij zeer afkeurenswaardig. Een gebouw met maximaal vier lagen garandeert dat dit erfgoed levend kan blijven.

Met vriendelijke groet,

Saskia van Doekum
Directeur-rentmeester

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Saskia van Doekum', written over a horizontal line.



0725049021
26-01-24 VBL-NIE
9 3900-1100

Retouradres
SBPost
Antwoordnr. 2500
6960 ZX Eerbeek



Gemeenteraad
gemeente Veenendaal
Postbus 1100
3900 BC Veenendaal

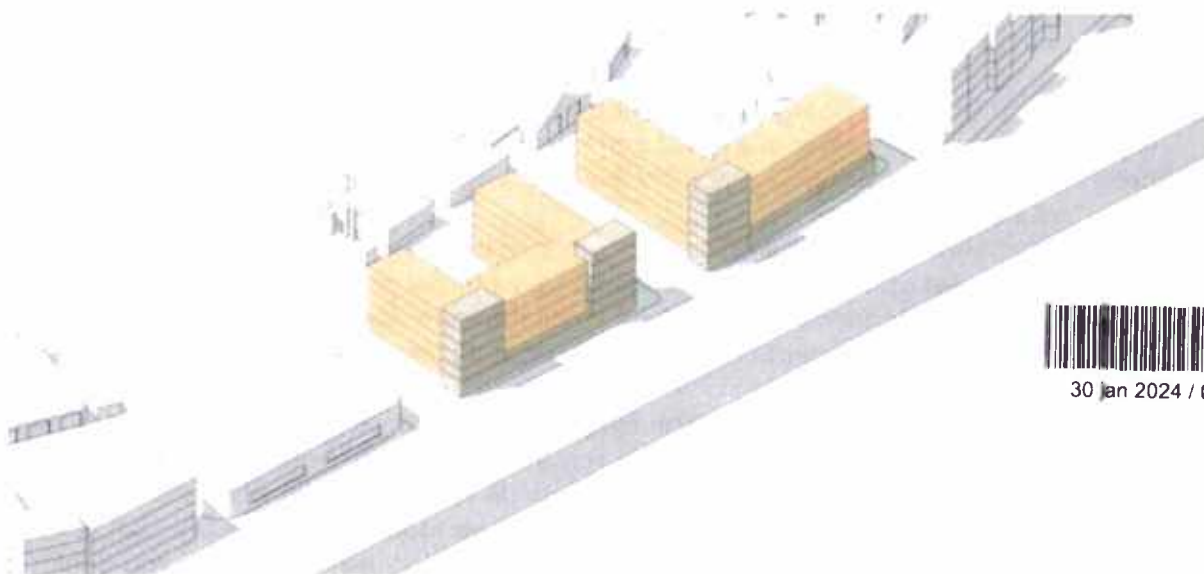
INGEKOMEN

30 JAN. 2024

GEMEENTE VEENENDAAL

Burgemeester en wethouders van Veenendaal
postbus 1100
3900 BC Veenendaal

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Schoolstraat 100 met identificatienummer
NL.IMRO.0345.Schoolstraat100-ow01.



30 jan 2024 / 001008

Schetsontwerp landschappelijk ontwerp:



Veenendaal, 29 januari 2024

Geachte B&W,

De WAC organisatie behartigt de belangen van de Veenendaalse woonconsument.

Voor nadere informatie verwijzen wij naar onze website www.wac-veenendaal.nl.

Refererend aan het convenant met de Gemeente Veenendaal kan de WAC ongevraagd advies /zienswijze uitbrengen over o.a. bestemmingsplannen.

Dit (ontwerp)bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 128 woningen mogelijk gemaakt ter plaatse van de Schoolstraat 100 (voormalig pand van Seats & Sofa's).

Na de documenten te hebben doorgenomen hebben wij de volgende vragen en/of opmerkingen:

- Heeft de projectontwikkelaar al een idee over het ontwerp van de 30,5 m² grote wooneenheden (gelet op de eis van levensloopgeschikte woningen is dit wel heel klein)? Zijn dit studio's of geclusterde zorgwoningen?
- Wij adviseren een tweede ontsluiting voor auto's ter spreiding van verkeersdrukte.
- Wij adviseren gelet op de klimaatadaptatie meer waterberging aan te leggen dan de huidige norm, bijvoorbeeld onder de parkeerplaatsen en met een wadi tussen parkeerplaatsen en het gebouw. In het kader van circulair bouwen bevelen wij aan het project te laten toetsen door het "nieuwe normaal"/cirkelstad.
- Wij hebben geconstateerd dat conform bijlage 11 het aantal ontworpen parkeerplaatsen voldoet aan de berekeningen van de parkeernorm van de gemeente Veenendaal. We spreken wel onze zorg uit of deze berekening voldoet aan de huidige parkeerbehoefte.

- o 2.3 Parkeernorm reductie: Uit het overzicht in de tabellen 4, 5 en 6 blijkt dat 40% van de score op reductiemaatregelen wordt verkregen door het aanbieden van deelmobiliteit. Zie onderstaande tekst op welke wijze men dit wil realiseren:

2.3.1. Deelmobiliteit

De reductie voor het aanbieden van een deelmobiliteit wordt toegekend op het moment dat een deelmobiliteit op een zichtbare plek wordt gesitueerd, de deelmobiliteit aansluit bij de beoogde doelgroep en het gebruik van de deelmobiliteit wordt gewaarborgd. Een deelauto vervangt gemiddeld vijf particuliere auto's, wat neerkomt op een netto reductie per deelauto van vier parkeerplaatsen.

Wilma Wonen voorziet in twee deelauto's en (elektrische) deelfietsen bij de ontwikkeling Schoolstraat. De deelauto's en (elektrische) deelfietsen worden voor alle bewoners toegankelijk en krijgen een vaste plaats in het zicht van het appartementencomplex en vanaf de doorgaande wegen, zie figuur 6. Bij de ontwikkeling van de appartementen communiceert Wilma Wonen over de aanwezigheid van de deelauto's en de (elektrische) deelfietsen. Daarnaast waarborgen zij dat de deelauto's en (elektrische) deelfietsen ten alle tijden beschikbaar zijn en door alle bewoners kunnen worden gebruikt. De parkeervakken en de parkeerweg worden gerealiseerd conform de IVOR en de richtlijnen uit het CROW.

Commentaar WAC: in heel Veenendaal is nog geen enkele aanbieder van deelauto's actief. Landelijk gezien gaat de ontwikkeling van deelautogebruik slechts heel moeizaam. Alleen in de grote steden is er sprake van een redelijk gebruik. Datzelfde geldt voor (elektrische) deelfietsen. In Veenendaal is op wijkniveau alleen in De Pol een beginnend initiatief van bewoners als ook in Veenendaal Oost voor het invoeren van deelauto's. De belangstelling hiervoor blijft vooralsnog beperkt.

De invoering van het gebruik van deelauto's zou naar onze mening op wijkniveau moeten worden opgepakt en gestimuleerd en niet op het niveau van een

woningbouwplan met een beperkt aantal woningen zoals in onderhavig geval. Deelauto's zouden dan op wijkniveau het gebruik van het aantal parkeerplaatsen op wijkniveau kunnen doen verminderen. De locatie Schoolstraat is naar onze mening geen goede plek om deelauto's te situeren op wijkniveau, gelet op de locatie en het betaald parkeren in de omgeving.

Verder vragen wij ons af op welke wijze Wilma Wonen de aanwezigheid van deelauto's en fietsen voor langere tijd zou willen garanderen. Wordt er een contract voor een lange periode met een aanbieder afgesloten waarbij de exploitatietekorten voor rekening van Wilma Wonen komen? Gelet op de landelijke ontwikkelingen rond het gebruik van deelauto's en in het bijzonder in Veenendaal en bij de te verwachten doelgroepen voor deze appartementen, is een exploitatietekort zeer goed denkbaar.

Is het gebruik niet conform de verwachting is, zal de reductie van het aantal parkeerplaatsen vanwege de aanwezigheid van deelauto's tot problemen leiden omdat de te verwachten gedaalde parkeerdruk niet ontstaat. Omdat het merendeel van de appartementen koop en huur vrije sector is, zal het aantal autobezitters hier naar verwachting hoog zijn. De doelgroep factor is weliswaar aangepast, maar naar onze mening is het aandeel in de reductie door deelmobiliteit veel te hoog ingeschat.

Tenslotte vragen wij ons af op welke wijze kan worden voorkomen dat er op de parkeerplaatsen van het plan kan worden voorkomen dat bezoekers van het centrum hier gaan parkeren. Deze zullen moeilijk te onderscheiden zijn van bezoek aan de appartementen. Het plaatsen van borden zal alleen helpen als er wordt gehandhaafd en dat is met name voor het vaststellen wie op bezoek is dan wel het centrum bezoekt ingewikkeld.

- Tenslotte zijn wij van mening dat de parkeernormen waaraan wordt getoetst aanpassing behoeven. Wij zullen daarop terug komen bij het vaststellen van het OPIM.

We zijn benieuwd naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Namens de WAC Veenendaal
Marjan Akse (Secretariaat)