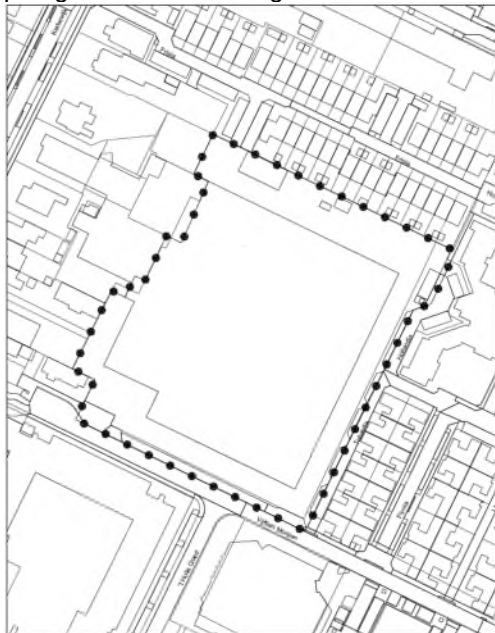


Commentaarnota zienswijzen

Omgevingsplanwijziging “TAM-omgevingsplan Ritmeesterlocatie Veenendaal”

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerpbesluit voor het “TAM-omgevingsplan Ritmeesterlocatie Veenendaal”. Het ontwerpbesluit voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de transformatie van een terrein met voormalige bedrijfshallen naar een stedelijk woongebied. Het plangebied betreft het gebied tussen de Kerkewijk, Tubantia, Hollandia, Frisia en de Vijftien Morgen, zoals hieronder verbeeld:



2. Ontvankelijkheid

Het ontwerp wijzigingsbesluit voor het “TAM-omgevingsplan Ritmeesterlocatie Veenendaal” heeft vanaf 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor eenieder hiertegen een zienswijze in te dienen. De terinzagelegging is bekendgemaakt via het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.
De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en daarmee ontvankelijk.

3. Vervolgprocedure

Binnen zes weken na de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt via het gemeenteblad en op de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Na de bekendmaking ligt het gewijzigd vastgestelde wijzigingsbesluit 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 wijzigingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het wijzigingsbesluit bekend is gemaakt, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend.

4. Zienswijzen

De volgende twee zienswijzen zijn ingediend:

1. Zienswijze Gereformeerde gemeente Veenendaal, ingediend op 21 januari 2026, hierna te noemen Reclamant 1
2. Zienswijze VvE Résidence Engelenburgh, ingediend op 9 januari 2026, hierna te noemen Reclamant 2

In onderstaande tabel zijn de twee ingediende zienswijzen samengevat en is de reactie van de gemeente opgenomen.

Reclamant 1

	<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Wijziging bestemmingsplan</i>
1.1	Het ontwerp van de omgevingsplanwijziging houdt volgens reclamant een forse verlaging van de parkeernorm aan. Reclamant stelt dat daarbij geen rekening gehouden is met de piekmomenten van de Adventkerk en Het Venster en met parkeerders die naar het centrum lopen.	De ontwikkeling van de Ritmeesterlocatie is getoetst aan het gemeentelijk beleid, namelijk de <i>Notitie Parkeernormen 2020, herziening 2023</i> . De ontwikkeling houdt de normen aan uit deze notitie. Voor het gebied geldt een relatief lage parkeernorm, omdat het dicht bij het centrum is gelegen. Er is gekeken naar het maatgevend moment voor parkeren, dat is niet per se het drukste moment. In dit geval is het maatgevende moment een reguliere werkdag en niet het piekmoment op de zondag. Het plan betreft de bouw van 175 woningen. Op het maatgevende moment, en dus op de meeste momenten, is het aantal parkeerplaatsen in het gebied toereikend voor de woningbouwontwikkeling.	Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.
1.2	Reclamant vindt het belangrijk dat vrije toegang tot de parkeergarage van het appartementencomplex gegarandeerd blijft. Vrachtwagens die het zorgcentrum bevoorraden mogen deze toegang niet hinderen. Reclamant merkt ook op dat de vuilcontainer van ACV regelmatig niet bereikbaar is door foutparkeerders.	Vrije toegang tot gebouwen is en blijft altijd het uitgangspunt bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Incidentele beperkte toegang kan echter niet op voorhand worden voorkomen. De ontwikkeling op de Ritmeesterlocatie zorgt naar verwachting niet voor een belemmering van de doorgang naar de parkeergarage. Daarnaast wordt foutparkeren lastiger gemaakt, omdat de informele parkeerplaatsen aan de Ritmeesterzijde als volwaardige parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarmee ontstaat ruimte om de toegang van de parkeergarage en de vuilcontainer te kunnen bereiken.	Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.

1.3	Het pad tussen Vijftien Morgen en Kerkewijk wordt nu al druk gebruikt volgens reclamant. Ook is het oversteken van de Kerkewijk op sommige punten in de huidige situatie al onveilig. Reclamant stelt dat door ontwikkelingen op het Ritmeesterterrein de druk hierop verder toe gaat nemen en het risico op onveilige verkeerssituaties wordt vergroot.	Tijdens een locatiebezoek is de zorg van reclamant besproken. De verwachting is dat de huidige inrichting van de oversteekplaats de toename van verkeersbewegingen door de ontwikkeling van de Ritmeester goed kan dragen. Daarbij werken we ernaartoe dat de Ritmeesterlocatie na ontwikkeling ook via het noorden en noordwesten wordt ontsloten. Dit zorgt ervoor dat de extra verkeersbewegingen niet alleen via deze oversteekplaats zullen plaatsvinden.	Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.
1.4	Reclamant geeft aan dat een voetpad zeer dicht langs één van de appartementen loopt. Door de plannen verslechtert deze situatie. De suggestie wordt gedaan om het pad enkele meters te verleggen richting de groenstrook bij Kerkewijk 73. Dit zou zorgen voor een veiligere situatie en geeft tegelijkertijd privacy voor het appartement.	Het herinrichten van het pad dat reclamant noemt is niet meegenomen in de planvorming en maakt geen onderdeel uit van het plan. Tijdens een locatiebezoek is dit ook besproken met reclamant. Op termijn staat er wel een reconstructie van de Vijftien Morgen op de planning. We onderzoeken dan de mogelijkheden om deze situatie aan te passen.	Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.
1.5	De zorg van reclamant is dat bouwverkeer op de Vijftien Morgen de weg zwaar belast en daarmee kan beschadigen. Het verzoek is dan ook om het huidige fiets- en voetpad niet te gebruiken als tijdelijke bouwroute.	De zorgen van reclamant worden meegenomen in de beoordeling van de bouwstromen. Dit komt echter pas bij vergunningverlening aan bod.	Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.
1.6	Reclamant geeft aan dat bij herinrichting van de Vijftien Morgen ook nagedacht moet worden over de inrichting van de straat, het trottoir en de detaillering. Reclamant wil hier graag over meedenken. Extra aandacht gaat uit naar de herkenbaarheid van de straat als 30 km-zone, het haaksparkeren, een keerlus en de breedte van het trottoir.	De Vijftien Morgen wordt niet heringericht naar aanleiding van deze ontwikkeling. Zoals bij reactie 1.4 aangeven, staat er op termijn wel een herinrichting op de planning. We onderzoeken dan de mogelijkheden om deze suggesties mee te nemen en daar worden omwonenden uiteraard bij betrokken.	Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.

Reclamant 2

	<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>	<i>Wijziging bestemmingsplan</i>
2.1	Reclamant geeft aan dat die zich onvoldoende betrokken voelt bij het participatieproces. Ontwikkelaar heeft volgens hen niet gereageerd na de informatieavond en de verslagen van die avond geven een positiever beeld dan de reclamant ervaren heeft.	De Omgevingswet bepaalt dat het participatieproces bij de initiatiefnemer ligt. De gemeente heeft hierin volgens de wet geen actieve en bepalende rol. Het verslag is dan ook het beeld van de initiatiefnemer op de participatie-avond. De bedoeling is dat de belangen van de omgeving voldoende duidelijk worden. Hoewel de gemeente officieel geen rol heeft in het participatieproces dringen we er altijd op aan dat we aanwezig willen zijn bij de participatiebijeenkomsten. Voor deze ontwikkeling zijn meerdere participatiebijeenkomsten gehouden waarbij de gemeente aanwezig was om te observeren en omwonenden te spreken. Het plan werd over het algemeen positief ontvangen, waarbij door enkelen ook zorgen zijn uitgesproken over parkeren en de bouwhoogte.	Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.
2.2	Reclamant stelt dat de participatie niet verlopen is volgens de gemeentelijke handreiking voor participatie en dat zij niet actief zijn geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerp van de omgevingsplanwijziging.	De Omgevingswet bepaalt dat het participatieproces naar eigen invulling van initiatiefnemer mag worden vormgegeven. De gemeentelijke handreiking kan initiatiefnemers helpen, maar het is niet verplicht deze te volgen. Het belangrijkste is dat de belangen uit de omgeving naar voren komen uit participatie. De gemeente heeft geen actieve informatieplicht, maar is wel verplicht om een kennisgeving te doen bij start van het proces en het ter inzage leggen van het ontwerp. Dit is gedaan op respectievelijk 28 augustus 2024 en 6 juni 2025. Tijdens de participatieavonden waarbij reclamant aanwezig	Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.

		was is ook een bord getoond met daarop de verwachte planning van het proces.	
2.3	Volgens reclamant is de parkeervraag op zon- en feestdagen zeer hoog door ere-diensten van de Adventkerk en de Bethelkerk. Het maatgevende parkeermoment, de werkdagavond, is niet realistisch. Het echte piekmoment is zondag, wanneer de parkeerdruk al zo hoog is dat er buiten vakken en op particulier terrein wordt geparkeerd. Het toevoegen van woningen met relatief weinig parkeerplaatsen zal de druk verder vergroten. Reclamant verwacht dat dit leidt tot invoering van vergunningparkeren, wat de bereikbaarheid van hun pand raakt.	De gemeente erkent dat parkeerdruk in de omgeving een probleem kan zijn, zeker tijdens het piekmoment. Echter, het maatgevende moment wordt niet enkel bepaald door de hoogste piekdruk. Er is een realistisch moment gekozen dat representatief is voor de hoogste parkeerdruk. Wekelijks piekmomenten mogen van de wetgever daarbuiten vallen. Voor de Ritmeesterlocatie en omgeving is dan ook het piekmoment van een doordeweekse werkdag aangehouden en de ontwikkeling voorziet dan ook in voldoende parkeerplaatsen. De gemeente ziet dat het op zondagen druk is qua parkeren en dat er in de directe omgeving onvoldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voor de relatief hoge bezoekersaantallen van de Adventkerk. Dit betekent dat bezoekers nu vaak een stukje moeten lopen. Met de ontwikkeling van Spoorzone naar een stedelijk woonmilieu kan deze drukte nog verder toenemen. Om die reden gaan we aan de slag met een integrale visie voor dit gebied. De komende ontwikkelingen kunnen we daarmee op elkaar en op de omgeving afstemmen. Het gaat dan onder andere over parkeren en mogelijke oplossingen daarvoor.	Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.
2.4	De verkeersstudie is niet volledig. Het is niet duidelijk welke bestaande parkeerplaatsen zijn meegenomen. Informele parkeerplaats in het gebied verdwijnen in het plan, maar deze zijn niet meegerekend in de verkeersstudie. Ook ontbreekt dubbelgebruik van o.a. het kinderdagverblijf.	De verkeersstudie is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. De informele parkeerplaatsen zijn meegenomen in de inrichtingstekening ten zuiden van het perceel. Een deel daarvan is overgenomen als reeds bestaande parkeerplaatsen, een ander deel is toegevoegd als nieuwe parkeerplaatsen. Strikt genomen valt de	Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.

		parkeerbehoefte van functies in het monumentale deel van de Ritmeesterfabriek buiten het toepassingsbereik van de omgevingsplanwijziging. Desalniettemin is ook inzicht gegeven in de parkeerbehoefte van de planvoornemens van het monumentale deel. Daardoor begrijpen we beter of er op de langere termijn problemen kunnen ontstaan. We verwachten dat voor de lange termijn op het maatgevende moment geen parkeerproblemen ontstaan door de ontwikkeling van de Ritmeesterlocatie.	
2.5	De kerk maakt zich ernstige zorgen over de toekomstige bereikbaarheid en het functioneren van de kerk door toenemende parkeerdruk. Zij vragen de gemeente om deze zienswijze volledig mee te nemen in de besluitvorming. De kerk geeft aan bereid te zijn tot gesprek en heeft concrete oplossingsideeën.	De zorgen van de Gereformeerde gemeente zijn begrijpelijk. De gemeente onderschrijft het belang van goede bereikbaarheid en van het gebruik van verschillende vormen van mobiliteit, zoals de auto. Echter, we vinden het ook belangrijk dat voldoende woningen worden gebouwd voor onze inwoners. De ontwikkeling van de Spoorzone als stedelijke omgeving, en de Ritmeesterlocatie als onderdeel daarvan, is van belang voor het voorzien in de woonbehoefte van Veenendaal. In de algehele afweging gaan we uit van het maatgevende moment waarin de parkeerdruk in het gebied acceptabel is. We wegen onder andere de relatief hoge parkeerdruk tijdens het piekmoment op de zondag af met de woningbehoefte in Veenendaal en de ontwikkeling van het gebied als toekomstbestendige invulling van het monument. Concluderend vinden we dat hier sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Dit punt uit de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.

Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in de omgevingsplanwijziging die ter vaststelling voorligt. Op hoofdlijnen gaat het om enkele wijzigingen. In de regels van de omgevingsplanwijziging is in plaats van een bebouwingspercentage een maximale bouwdiepte opgenomen voor

de grondgebonden woningen. Op deze manier is dat in lijn met de rest van het omgevingsplan van de gemeente. Het toegestane woningaantal is van 173 woningen verhoogd naar 175 woningen. Dit is in lijn met de aangeleverde onderzoeken op het gebied van verkeer, parkeren, stikstof en geluid. Daarnaast zijn de regels voor kamerbewoning verwijderd uit deze omgevingsplanwijziging, zodat een afwijkingsprocedure moet worden gestart wanneer kamerbewoning op de Ritmeesterlocatie wordt aangevraagd. In de regels voor het bouwen van een hoofdgebouw is nu een extra sublid opgenomen dat benadrukt dat getoetst moet worden aan de notitie voor het uiterlijk aanzien van gebouwen dat speciaal voor de Ritmeesterlocatie is opgesteld. Tot slot zijn de regels voor de voorgevel, dakopstanden en het puntensysteem aangepast zodat ze op de juiste wijze zijn opgenomen in de omgevingsplanwijziging. In de motivering is een kleine aanvulling gedaan op het aspect 'Geluid' om uitleg te geven over het geluid van bouwwerkinstallaties zoals warmtepompen. Dat wordt, wanneer nodig, berekend bij vergunningverlening, zoals de Omgevingswet dat vereist.