
Participatieverslag

Participatieproces

Participatie vormt een goede basis voor succesvolle ontwikkelingen. Dit komt ten eerste omdat een buurtbewoner de locatie veel beter kent dan de professionals. Daarnaast creëert burgerparticipatie ook draagvlak voor het project. Het contact dat door participatie ontstaat vergroot het vertrouwen en de betrokkenheid van omwonenden bij het plan.

Om dit te bereiken heeft de initiatiefnemer de omwonenden gevraagd mee te denken in de planvorming. Dit houdt in dat er gezamenlijk met de omwonenden gezocht is naar de beste invulling voor de locatie. Door middel van twee buurtbijeenkomsten is het plan gezamenlijk met omwonenden tot stand gekomen. Hieronder wordt beknopt weergegeven wat de opzet was van deze twee bijeenkomsten. In de bijlage staan alle opmerkingen van de omwonenden met reactie opgesomd.

1e buurtbijeenkomst

Tijdens de eerste bijeenkomst is er kennism gemaakt met de omwonenden. Daarnaast heeft de architect de kenmerken/uitgangspunten van de locatie gepresenteerd. Vervolgens is aan de omwonenden de situatietekening en een schetsmatige massastudie gepresenteerd. Op basis van het concept plan is gevraagd input en aandachtspunten mee te geven voor de verdere uitwerking van het plan. Dit zodat deze punten konden worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

2e buurtbijeenkomst

Met de input van omwonenden is het plan verder uitgewerkt. De uitwerking is tijdens de 2e buurtbijeenkomst aan de omwonenden gepresenteerd. De architect heeft de omwonenden meegenomen in de beoogde architectuur. Aangezien het grootste gedeelte van de omwonenden positief was over de plannen is er aan de architectuur niets gewijzigd naar aanleiding van input van de omwonenden. Wel is er gekozen om één beukmaat van het appartementengebouw te laten vervallen om meer ruimte te creëren richting de grondgebonden bestaande woningen.

Individuele benadering

Naast deze bijeenkomsten is er ook nog een gesprek gevoerd met een direct omwonenden die behoefte had aan een persoonlijk gesprek. Met deze omwonenden heeft de initiatiefnemer een afspraak ingepland om de plannen en reacties te bespreken.

Vragen en antwoorden naar aanleiding van de participatie.

Thema	Inhoud	Reactie gemeente
Verkeer		
<i>Parkeren</i>	a. Er worden te weinig parkeerplaatsen toegevoegd.	a. Met het project 't Kofschip moet worden voldaan aan het door de raad vastgestelde parkeerbeleid (Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020, vastgesteld op 26 november 2022) van de gemeente Veenendaal. Het huidige bouwplan voldoet hier aan.
	b. Met name wanneer er ook nog bezoekers parkeren, zullen er te weinig	

	parkeerplaatsen zijn.	In overleg met de gemeente is er besloten 1 beukmaat van het appartementengebouw te laten vervallen (3 appartementen minder). Daardoor ontstaat er een over capaciteit parkeren t.o.v. de norm.
	c. Momenteel al regelmatig een probleem in de bestaande situatie.	b. Het bezoekersaandeel is reeds meegenomen in de parkeernormen. Hiermee worden geen problemen voorzien omtrent (bezoekers)parkeren.
Verkeersveiligheid	d. Verplaats het parkeren onder het gebouw.	c. De parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners en bezoekers zal volledig op eigen terrein worden afgewikkeld. Hierdoor verandert de parkeersituatie in de openbare ruimte niet. Primair valt het buiten de scope van deze ontwikkeling om bestaande parkeerproblemen in de openbare ruimte op te lossen. In dit geval zal het toevoegen van extra parkeerplaatsen ten alle tijden ten koste gaan van het openbaar groen. Dit heeft niet de voorkeur.
Elektrisch laden	e. De nieuwbouwontwikkeling zorgt voor meer verkeersdruk.	d. Het programma in het appartementengebouw bestaat uit kleinere appartementen. Het realiseren van het parkeren onder het gebouw is dusdanig kostbaar dat dit financieel gezien niet haalbaar is. Een andere mogelijkheid is het parkeren op het maaiveld te situeren en het gebouw op te tillen. Dit betekent dat het appartementengebouw 4 lagen hoog wordt. Dit vinden we gezien de naastgelegen woningen een minder geschikte oplossing.
Aankopen parkeerplaatsen openbare ruimte	f. Toevoegen van elektrische laadplekken binnen het plangebied.	
	g. is het mogelijk om parkeerplaatsen te kopen?	

e. De verkeersveiligheid komt niet in het geding. Als gevolg van deze ontwikkeling zal het aantal motorvoertuigbewegingen beperkt toenemen. De omliggende wegen kunnen de extra voertuigbewegingen van/naar het plangebied zonder te verwachten afwikkelingsproblemen opvangen.

f. Vooralsnog is het toevoegen van elektrische laadplekken niet meegenomen in de plannen. Het huidige beleid van gemeente Veenendaal stelt geen eisen aan de ontwikkelaar van een nieuwbouwproject om laadpalen te plaatsen. Gemeente Veenendaal is actief bezig met het uitbreiden van het aantal laadpalen in de openbare ruimte. Hiervoor is een plankaart met locaties waar in de komende vier jaar laadpalen zullen worden geplaatst. Ook langs 't Kofschip zullen een aantal publieke laadpalen worden geplaatst.

Bij de voorbereiding van het inrichtingsplan zal er onderzocht worden welke (on)mogelijkheden er zijn m.b.t. het toevoegen van laadpalen. Dit hangt onder andere af van capaciteit op het net en/of er eindgebruikers zijn die een laadpaal wensen.

g. Nee, er zullen geen parkeerplaatsen specifiek aan woningen worden toegekend. In principe zijn alle parkeerplaatsen openbaar.

BOSS	Huidige speeltuin is aan vervanging toe, maar ook een uitbreiding is gewenst.	Het vervangen al dan uitbreiden van speeltuinen wordt door de afdeling Groen van de gemeente geregeld. Aangezien de speeltuin niet binnen het plangebied van het project ligt kan een aanpassing helaas niet worden meegenomen. De vraag om vervangen/uitbreiding is doorgegeven aan de afdeling Groen die het hebben opgenomen in hun meerjaren investeringsplan. Daarnaast is er ruimte voor de bewoners om op basis van een burgerparticipatie dit proces te versnellen en in gesprek te gaan met de gemeente.
Groen	Wens is om (zoveel mogelijk) bomen te behouden.	Deze wens is er bij de gemeente ook en er wordt alles aan gedaan om zoveel mogelijk bomen te behouden. Waar het vanwege het project niet haalbaar is om bestaande bomen te behouden, zal er gecompenseerd moeten worden in of rond het plangebied.
Kunst	Aan de gevel van de voormalige school is een houten tweemaster bevestigd. Graag deze laten terugkomen bij de nieuwe bebouwing of in de directe omgeving.	Als het houten kunstwerk in goede staat is wordt gezocht naar een passende locatie hiervoor binnen het plangebied. Hierbij denken we aan één van de gevels van het appartementengebouw. Mocht het kunstwerk niet in goede staat zijn, of niet in te passen in het appartementengebouw hebben we toegezegd dit beschikbaar te stellen aan de omwonenden.
Beeldkwaliteit	Wens is om de gevels van een lichte steensoort te voorzien.	Het bouwplan zal worden getoetst aan de Welstandsnota. In deze nota zijn o.a. de beeldkwaliteitseisen opgenomen van de afzonderlijke wijken binnen gemeente Veenendaal. De kleurstelling van de nieuw te bouwen woningen moeten hieraan voldoen.
Woningbouw-programma	Verzoek is om geen sociale woningbouw te realiseren.	Vanuit gemeente Veenendaal geldt de eis dat bij alle nieuwbouwplannen minimaal 30% van het aantal woningen sociaal moet worden uitgevoerd. Hierbij geldt een verdeling van 20% sociale koop en 10% sociale huur over het gehele Vastgoedmandje (meerdere locaties van vrijkomend vastgoed gemeente Veenendaal).

Wegvallen van zonlicht door het appartementengebouw	Het appartementengebouw is dusdanig gesitueerd dat schaduwwerking op naastgelegen tuinen tot een minimum beperkt wordt. Hiervoor hebben wij ook een zonnestudie op laten stellen. Hieruit blijkt dat er wel schaduwwerking is, maar dat de schaduwwerking zich beperkt tot de naastgelegen hoofdgebouwen en niet de aangrenzende tuinen. Hierdoor vinden er geen ernstige nadelige gevolgen plaats t.a.v. zonlicht voor de achterliggende tuinen. In overleg met de gemeente is er besloten 1 beukmaat van het appartementengebouw te laten vervallen (3 appartementen minder). Daardoor ontstaat er meer ruimte t.o.v. de aangrenzende grondgebonden woningen. Deze ruimte zal met groen worden ingericht.
Ontbreken van privacy door inkijk in de tuin	Een functieverandering van onderwijsgebouw naar wonen kan leiden tot een mogelijke inbreuk op privacy. Om de privacy van bestaande bewoners zoveel als mogelijk tegemoet te komen, is de gebruiksfunctie zoals de woonkamer aan de voorzijde van het gebouw gesitueerd en hebben wij aan de achterzijde de slaapkamers en galerij geprojecteerd. Daarnaast is er aan het einde van de galerij gekozen voor een afgesloten (nood)trappenhuis. Dit zorgt ervoor dat het zicht op de naastgelegen woningen zoveel mogelijk wordt beperkt. In overleg met de gemeente is er besloten 1 beukmaat van het appartementengebouw te laten vervallen (3 appartementen minder). Daardoor ontstaat er meer ruimte t.o.v. de aangrenzende grondgebonden woningen. Deze ruimte zal met groen worden ingericht.
Waardevermindering in het vooruitzicht	Indien u van mening bent dat deze planontwikkeling waardevermindering geeft van uw eigendom, dan kunt u op grond van onze 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2009' een verzoek indienen voor planschade. Op basis van een ontvankelijk verzoek zal onze onafhankelijke adviseur zich buigen over de vraag of er planschade is en of u in

	aanmerking komt voor een schadevergoeding.
Wegvallen woongenot	Het bouwplan beïnvloed naar onze mening de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende woonpercelen niet negatief. Mede doordat hier geen wijziging in wordt voorgesteld door dit bouwplan dan wel de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in bestemmingsplan 'Woongebieden 2018'. Weliswaar zijn er woningen naast de grondgebonden woningen gesitueerd, echter op een zodanige afstand dat hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan het leef-en woongenot.
Laat 1 beukmaat met 3 appartementen vervallen.	Zoals bekend hebben de gemeentes een woningbouwopgave, de gemeente Veenendaal heeft beperkte grondposities om woningen te realiseren. Dit betekent dat de posities die er zijn zo efficiënt mogelijk zullen moeten worden bebouwd. Daarnaast is het met de stijgende bouwkosten van belang dat de gezamenlijke voorzieningen in een appartementengebouw verdeeld kunnen worden over zoveel mogelijk appartementen. Dit om de gewenste betaalbaarheid te kunnen realiseren. Zeker aangezien het hier om sociale koop/huur appartementen gaat. In overleg met de gemeente is er besloten 1 beukmaat van het appartementengebouw te laten vervallen (3 appartementen minder). Daardoor ontstaat er meer ruimte t.o.v. de aangrenzende grondgebonden woningen. Deze ruimte zal met groen worden ingericht.
Laat 1 grondgebonden woning vervallen.	De grondgebonden woningen haken op verschillende manieren aan op het ordenend principe van de rijwoningen ten oosten van het plangebied. De afstand tussen de nieuwbouw en bestaande rijwoningen is voldoende en voor een logische en ontspannen aansluiting in het weefsel van de bestaande wijk. Daarnaast hebben de gemeentes een woningbouwopgave, de gemeente Veenendaal heeft beperkte grondposities om woningen te realiseren. Dit betekent dat de posities

		die er zijn zo efficiënt mogelijk zullen moeten worden bebouwd.
Geluid	Geen herrie door buitenunits airco/verwarming.	Indien er voor de verwarming buitenunits geplaatst zullen worden, zullen deze units voldoen aan de geldende wettelijke geluidseisen.