

Commentaarnota zienswijzen

Wijzigingsplan 't Kofschip 6

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerpwijzigingsplan “ 't Kofschip 6”. Het ontwerpplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van 34 woningen (10 rijwoningen en 24 appartementen) gelegen aan 't Kofschip 6, kadastraal bekend als gemeente Veenendaal, sectie B, perceel 6909.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “'t Kofschip 6” heeft met ingang van donderdag 14 december 2023 gedurende zes weken, tot en met woensdag 26 januari 2024, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor eenieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de terinzagelegging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijzen (bekendmaking via het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/)). Er is een zienswijzen ingediend binnen de hiervoor bedoelde termijn.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan en voor de vraag of een zienswijze al dan niet wordt verwerkt in het wijzigingsplan.

Binnen zes weken na de (gewijzigde) vaststelling van het wijzigingsplan 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 vastgestelde wijzigingsplan 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 wijzigingsplan treedt in werking met ingang van de dag 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

2.1 Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend:

1. Appellant 1, ingediend op 24 januari 2024 en aanvulling op 20 februari 2024

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op de juiste wijze ingediend en ontvangen binnen de hiervoor bedoelde termijn. De zienswijze is daarom ontvankelijk en word in beschouwing genomen.

2.3 Zienswijzen en reactie gemeente

Zienswijze Appellant 1

Ons belang loopt mee met gemeentelijke belangen:

Het bijzondere is dat onze nood meeloopt met gemeentelijke belangen. In de Omgevingsvisie staat namelijk de wil omschreven voor meer groen en bomen. De vrijkomende schoollocaties heeft de gemeente hierin specifiek benoemd (paragraaf 6.2). In de omgevingsvisie staat ook dat de gemeente het wandelen aantrekkelijker wil maken. “we verbinden wandel en fietspaden binnen de stad met aantrekkelijke groene gebieden (...)” Het pad tussen ons huis en de bouwontwikkeling is zo’n pad. Het pad verbindt de woonwijk ten noorden van ons met de bossen van de Heuvelrug. Met gele lijnen heb ik dat geschetst in onderstaande luchtfoto. In deze schets ligt links de spoorlijn. Rechts liggen de Prattenburgse bossen.



De tweede getekende lijn loopt goed in de bebouwde kom. Ten zuiden van de Dijkstraat is dit een “eigen weg” die niet doorloopt tot in het bos. Deze lijn loopt in onze wijk gelijk op met een voormalige houtwal of bomenrij. U kunt deze zien op onderstaande vliegtuig-foto’s van tijdens de bouw van Veenendaal West:



Waar u het bosje ziet, staat mijn huis. Deze bomenrij is nog gedeeltelijk aanwezig. Met andere bomen in dezelfde oude bosgrond. U kunt dat zien op onderstaande luchtfoto.



De houtwal/ bomenrij:

Door deze bomenrij te herstellen krijgt de wandelroute meer de passende beleving. Naast alle andere redenen, zoals groene verbindingszone en klimaat adaptief. Om dat te kunnen, is het nodig om slechts een woning te laten vervallen. Dan komen er altijd nog 33 woningen.

Zie onderstaande schets:



Reactie gemeente:

Er zullen inderdaad een aantal bomen verdwijnen die niet op de lijst van waardevolle bomen staan. Het is echter belangrijk op te merken dat de bomen die behouden blijven van aanzienlijke waarde zijn, zowel in termen van hun solitaire karakter als hun structurele bijdrage aan het landschap. Bovendien zullen er een aantal nieuwe bomen toegevoegd worden, waardoor er een hernieuwde groene aanplant zal plaatsvinden. Dit draagt bij aan het behoud en de versterking van het groene karakter van het gebied.

De wil om te vergroenen omschreven in de omgevingsvisie:

Het klopt dat we graag willen vergroenen. Voor het onderdeel vergroenen is het puntensysteem opgenomen in de Omgevingsvisie. Het puntensysteem fungeert als kader voor de beoordeling of een ontwikkeling voldoende bijdraagt aan een gezonde, duurzame en veilige leefomgeving. Het Puntensysteem Omgevingsvisie Veenendaal wordt toegepast bij woningbouwprojecten waarvoor een

wijziging in het bestemmingsplan nodig is. Binnen dit puntensysteem zijn er specifieke maatregelen voor elk thema uit de visie opgenomen. Elke maatregel draagt bij aan het verwezenlijken van deze doelstellingen en levert een bepaald aantal punten op. Deze thema's omvatten onder andere:

- Gezonde en groene leefomgeving;
- Bewegen, ontmoeten, sporten en spelen;
- Energietransitie en duurzaam bouwen;
- Natuurinclusief bouwen;
- Klimaatadaptatie;
- Veiligheid en leefbaarheid.

Voor een bouwproject in Veenendaal geldt de vereiste dat een ontwikkelaar een minimum score moet behalen. Om dit in dit plan te waarborgen wordt gekeken naar het bestaande groen. Voor deze locatie geldt dat er per saldo meer groen wordt toegevoegd dan dat er verdwijnt. Het plan heeft dus een positieve invloed op de vergroening van Veenendaal.

Naast vergroenen is er ook een opgave tot woningbouw binnen Veenendaal voor 4800 woningen voor 2030 (Woondeal 2022-2030 regio Foodvalley).

We verbinden wandel en fietspaden:

Binnen het nieuwe plan komt er langs het pad ten oosten van de nieuwbouw een mooie groenstrook. Ook ten zuiden van de nieuwbouw komt een nieuwe groenstrook met daarin enkele bestaande en nieuwe bomen. Dit om een aantal nieuwe verbindingen te creëren tussen 't Kofschip en de groene long ten zuiden van de Prauw.

Oorspronkelijke structuur:

De oorspronkelijke structuur wordt behouden en wordt versterkt door aan het eind van de parkeercoffer en het betreffende voetpad twee nieuwe bomen te planten. Daarmee brengen we ook meer verbinding met de kleine groen long ten zuiden van de Prauw en de twee groenstroken aan de noord- en zuidzijde van het plangebied.

Groene ruimte

In het voorliggende wijzigingsplan neemt de groene ruimte af. Momenteel is dat ongeveer 1700m². Dat bestaat uit borders, bosplantsoen, solitaire bomen, gazon en een zandbak. Met deze bouwontwikkeling zal slechts circa 1300m² onverhard zijn. Als dat al haalbaar is. Want dan moeten de tuintjes, zonder uitbouw, voor 1/3 onverhard zijn. Maar in de omgevingsvisie staat dat er juist meer moet komen bij de schoollocaties. En anders moet de gemeente het compenseren. Maar in de stukken heb ik daar niet iets over gelezen. Zo komt de ambitie op achterstand. Daarmee voldoet het niet aan de Omgevingsvisie.

Voor ons als bewoners van is het extra wrang. Juist aan onze zijde van het bouwproject verdwijnt het meeste groen. Terwijl wij als gezin het juist nodig hebben. PS: Dat groen een onderschoven iets is, laat ook de boom – effect - analyse zien. Het bevat diverse grove fouten.

Reactie gemeente:

Uit de uitgevoerde Watertoets (uitgevoerd op 31 augustus 2023 door DGMR) en onderstaande figuur uit die Watertoets, blijkt dat de hoeveelheid onverhard terrein juist zal toenemen met de beoogde ontwikkeling. Momenteel is een aanzienlijk deel van het gebied verhard met tegels, voornamelijk als

6.2 Veenendaal is in 2030 groener dan in 2020

We realiseren meer groen (in de openbare ruimte en om, op en aan gebouwen)

- Groen- en waterstructuren worden in samenhang ontwikkeld;
- Bij (her)ontwikkeling van een gebied of bij reconstructies onderzoeken we of het creëren van nieuwe groene/blauwe gebieden mogelijk is. Specifiek wordt hierbij gedacht aan vrijkomende schoollocaties. Als dat niet mogelijk is, mogen ontwikkelingen en reconstructies in ieder geval niet ten koste gaan van openbaar groen of water. Als behoud op de ontwikkellocatie niet mogelijk is, wordt gecompenseerd binnen het plangebied, op een locatie in de buurt of elders in Veenendaal. Bij die compensatie geldt een voorkeursvolgorde (compensatieladder):
 1. Behoud en inpassing van bestaand waardevol groen en/of water;
 2. Compensatie binnen het plangebied/exploitatiegebied;
 3. In de onmiddellijke nabijheid van de ontwikkellocatie c.q. plangebied;
 4. De gemeente bepaalt een geschikte locatie elders in Veenendaal.

schoolplein, terwijl het onverharde terrein geclusterd is aan de noordzijde van het plangebied. Met de geplande ontwikkeling zal er naar verwachting een toename van ongeveer 100 m² aan onverhard terrein plaatsvinden. Het is echter belangrijk op te merken dat deze berekening uitgaat van volledig verharde tuinen, wat in de praktijk niet altijd het geval zal zijn. Hierdoor zal de daadwerkelijke toename van onverhard terrein in de praktijk waarschijnlijk groter zijn dan de berekende 100 m².

Bovendien is het groen in het plangebied zo verspreid dat het leidt tot een kwalitatief goede en evenwichtige verdeling van groen over het gehele gebied, maar ook aan het voorkomen van wateroverlast. Door het strategisch plaatsen van groen wordt regenwater beter geabsorbeerd en afgevoerd, wat de kans op wateroverlast verkleint



Figuur 1 figuur uit de Watertoets

Participatie

Ik had voorgaande willen inbrengen tijdens het participatietraject. Normaliter start zo'n traject met het ophalen van de kennis en belangen van belanghebbenden. Zo'n participatietraject is ook een toezegging. Dat gebeurde tijdens de raadsvergadering over de verkoop van 'het mandje' schoollocaties. De omwonenden mogen te zijner tijd meepraten over de invulling van de bouwlocaties. Na verkoop van 'het mandje' aan De Bunte heb ik en mijn buurvrouw in hun reactieformulier ingevuld. Daarin hebben we twee zaken aangegeven. Enerzijds het behoud van bomen en als tweede dat we in gesprek willen met De Bunte. De Bunte heeft daar niet op gereageerd. Pas begin 2023 kregen we een uitnodiging. Maar we kwamen er meteen achter dat het bouwplan al een blauwdruk was. We mochten nog reacties geven. Vrijwel elke reactie heeft De Bunte afgewezen. Erger nog. Met het wijzigingsplan las ik dat de parkeerbalans niet klopt met het participatieverslag.

In de parkeerbalans staat:

voor de tien rijwoningen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning, wat uitkomt op 14 benodigde parkeerplaatsen. De appartementen variëren in grootte. Er worden zes appartementen van circa 77 m² bvo gerealiseerd, 12 appartementen van circa 62 m² bvo en 6 appartementen van circa 75 m² bvo. De appartementen worden naar verwachting als sociale huur- of koopwoning opgeleverd, maar hierbij is uitwisseling mogelijk met de andere locaties die de ontwikkelaar tot woningen ontwikkelt. Uitgaand van de worst case (appartement koop) geldt er een norm van 1,4 per appartement, wat uitkomt op 33,6 parkeerplaatsen voor de appartementen. Samen met de benodigde parkeerplaatsen voor de rijwoningen komt dit uit op een parkeerbehoefte van 47,6 parkeerplaatsen.

Er worden in totaal 36 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast zijn er 16 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig langs 't Kofschip, die mogen worden toegewezen aan dit plangebied in het kader van het zogeheten 'beter benutten principe'. Hiermee zijn er in totaal 52 parkeerplaatsen beschikbaar voor de 34 woningen. Dat is ruim voldoende.

maar in het participatieverslag staat:

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.

Omwonenden gingen ervan uit dat het participatieverslag klopt. Maar het was misleidende informatie. In het proces kwam toch een aanpassing op het bouwplan. Dat kwam voort uit de stedenbouwkundige visie van de gemeente, zo vertelde de projectleider mij. Het appartementengebouw stond te dicht op de grondgebonden woningen. Naderhand heb ik meermalen met De Bunte en de projectleider gesproken. Dit was om te kijken voor aanpassingen van het bouwplan. Op het bouwplan zelf wilde De Bunte niet tegemoetkomen. Wel wilde De Bunte enkele ramen verplaatsen en het hekwerk met klimop verlengen. En heeft De Bunte twee bomen toegevoegd aan het eind van het parkeerterrein.

Daarna heb ik enkele keren geprobeerd om er samen uit te komen. Namelijk door het geven van een creatieve oplossing. Daar zijn we helaas nog niet mee verder gekomen. Wel is er meer zicht op wat De Bunte belangrijk vindt in de creatieve oplossing. Daarover verderop meer. Tot slot heeft de projectleider aangeboden twee bomen te laten plaatsen in onze tuin. Daar hebben we over nagedacht. De twee bomen kunnen en moeten we zelf plaatsen. Het plaatsen van deze twee bomen alleen lost ook ons risico niet op.

Reactie gemeente:

In het kader van participatie zijn twee avonden georganiseerd waarbij omwonenden samen met de ontwikkelaar en de gemeente konden meedenken over het plan. Deze sessies boden een waardevol platform voor het delen van inzichten en het bespreken van zorgen en ideeën. Daarnaast zijn er drie individuele gesprekken gevoerd met de appellant en een buurvrouw, waarbij specifieke kwesties en wensen zijn besproken.

Naar aanleiding van deze participatiemomenten zijn er diverse aanpassingen doorgevoerd in het plan om tegemoet te komen aan de belangen en zorgen van de betrokken partijen. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd in het plan:

- 1. Drie appartementen zijn geschrapt om meer afstand te creëren ten opzichte van de naastgelegen woning en om extra groenvoorzieningen aan die zijde van het appartementencomplex mogelijk te maken.*
- 2. De ramen op de eerste verdieping zijn verplaatst.*
- 3. De ramen op zolder zijn verwijderd vanwege het uitzicht op aangrenzende percelen.*
- 4. Er zal een hederhaag worden geplaatst op de perceelgrens van de nieuw te bouwen woning.*
- 5. Er worden twee extra bomen toegevoegd aan het einde van de parkeerkoffer*
- 6. Er wordt een riant plantvak gerealiseerd aan het einde van de parkeerkoffer*
- 7. Op de gevels van het appartementengebouw zal opgaand groen worden gerealiseerd.*
- 8. Er is een aanbod gedaan om op kosten van de ontwikkelaar twee bomen op het terrein van de appellant te realiseren. De appellant is niet op dit aanbod ingegaan.*

Wat betreft de discrepantie tussen hetgeen gemeld staat in de parkeerbalans en het participatieverslag, is het belangrijk op te merken dat tijdens de participatiemomenten de juiste tekeningen en informatie zijn gedeeld en besproken. Hoewel deze omissie aandacht verdient, heeft deze geen invloed gehad op de effectiviteit van het participatieproces.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de belangen van zowel de appellant als de buurt zorgvuldig zijn afgewogen en waar mogelijk zijn meegenomen in de verdere planontwikkeling, wat getuigt van een goede en constructieve participatiebenadering.

De achterliggende oplossing uit de nood

De gemeente heeft de grond van 't Kofschip 6 met het 'mandje vastgoed' verkocht aan de hoogste bidder. Deze ontwikkelaar wil dus zo veel mogelijk bouwen om toch veel winst te draaien. De gemeente wil ook graag snel veel woningen realiseren voor de Verstedelijkingsvisie. Zo komt er een plan met 34 woningen op een halve hectare. Dat zijn 15-17 woningen extra ten opzichte van de inschatting bij de verkoop van het 'mandje vastgoed'.

In de Omgevingsvisie is ruimtelijke kwaliteit ook belangrijk. En daar zijn goede redenen voor. Je kunt

voor de maximale winst gaan en daarmee iets verliezen wat je niet terug kunt kopen. Alle nadruk op zoveel mogelijk woningen brengt de bescherming van omwonenden en groen onder druk. Zo worden wij en de gemeente de verliezers.

Om hierin verder te komen heb ik gezocht naar een ongeveer kostenneutrale oplossing. Dit kan door 1 woning te laten vervallen. Daardoor ontstaat ruimte om van twee rijtjeswoningen een twee onder een kap woning te maken. Daar past een garage met oprit bij. En er blijft (net) voldoende ruimte over om de boom te behouden met een groenstrook. Op de volgende bladzijde heb ik dat geschetst.

Hieronder staat een indicatie van de opbrengsten en kosten van de grondgebonden woningen. De indicatie laat zien dat beiden redelijk in evenwicht zijn en blijven.

2023-04 (gemiddelde Utrecht+Veluwe)	lengte	breedte	lagen	m2	grondgebonden	voorl.pl.	opbrengsten	voorstel	opbrengsten	verschil:
tussenwoning	€ 3.845,00	8,28	5,03	2,61	108,6983	€ 417.944,96	8	€ 3.343.559,71	5	€ 2.089.724,82
hoekwoning	€ 3.968,50	8,28	5,01	2,61	108,2661	€ 429.654,02	2	€ 859.308,04	2	€ 859.308,04
2 onder 1 kap	€ 4.282,50	8,28	5,59	2,61	120,7999	€ 517.325,57	0	€ -	2	€ 1.034.651,14
vrijstaand	€ 4.855,00									
						opbrengsten:	10	€ 4.202.867,74	9	€ 3.983.684,00
										€ -219.183,75
bouwkosten	€ 2.100,00	9	5,4	2,9	140,9353	€ 295.964,14	10	€ 2.959.641,39	7	€ 2.071.748,97
	€ 2.100,00	9	6	2,9	156,5948	€ 328.849,04	0		2	€ 657.698,09
						bouwkosten:	10	€ 2.959.641,39	9	€ 2.729.447,06
										€ -230.194,33
bronnen:	https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/				bruto winst:			€ 1.243.226,35		€ 1.254.236,94
	https://bouwbloknederland.nl/zelf-huis-bouwen-kosten/#:~:text=Wat%20kost%20een%20nieuwbouw%20huis,in%20de%20laatste%204%20jaar.									€ 11.010,58

Ook de parkeerbalans blijft in evenwicht:

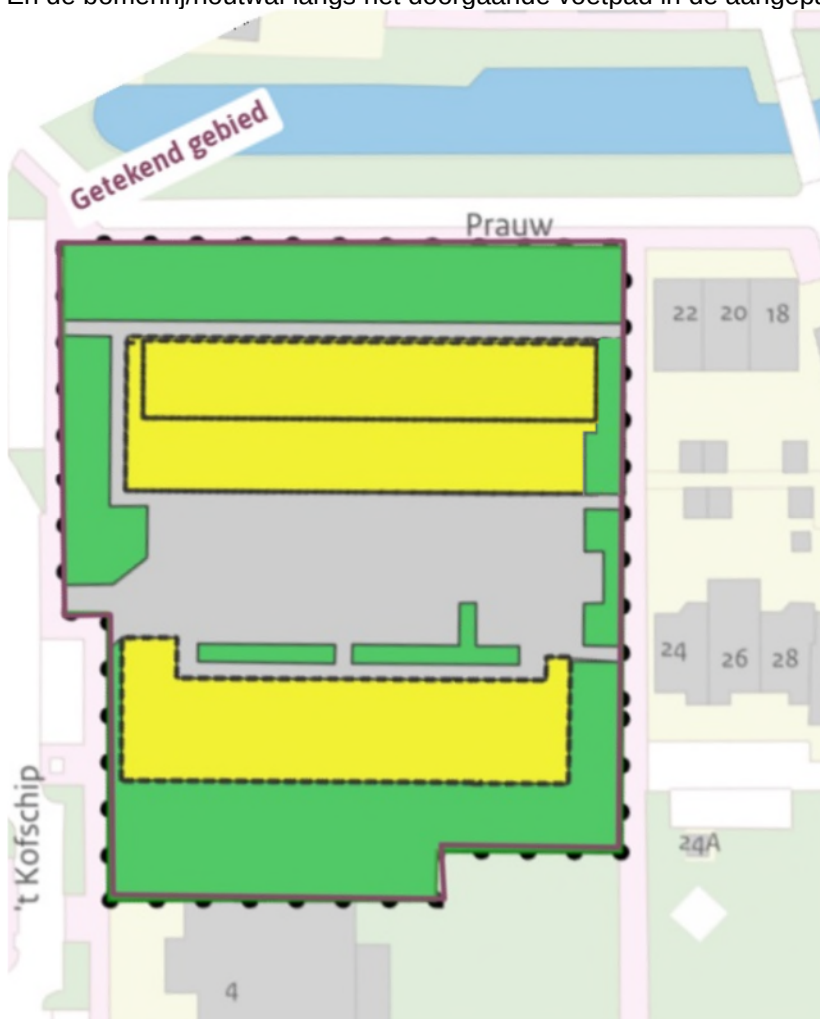
Nota parkeernormen van gemeente Veenendaal				Zone 4			
normatieve parkeerbehoefte:		voorliggend plan:				voorstel:	
app. koop	24	1,4	33,6 pp	24	1,4	33,6 pp	
rijwoning	10	1,4	14 pp	7	1,4	9,8 pp	
Zonder1kap	0	1,6	0 pp	2	1,6	3,2 pp	
			47,6 pp			46,6 pp	
parkeeraanbod:							
rij 1	1	15	18 pp	1	15	15 pp	
rij 2	1	16	16 pp	1	16	16 pp	
inritten	2	0	0 pp	2	0,9	1,8 pp	
beter benutten	1	16	16 pp	1	16	16 pp	
			50 pp			48,8 pp	
parkeerbalans (afgerond op hele pp):			2 pp			2 pp	

PS: de parkeerberekening uit het voorliggende plan klopt niet met de bijbehorende bestemmingsplankaart. De hiernaast staande parkeerbalans houdt er wel rekening mee.



Schets met een kostenneutrale oplossing

En de bomenrij/houtwal langs het doorgaande voetpad in de aangepaste bestemmingsplankaart:



Reactie gemeente:

De appellant heeft een alternatief voorstel ingediend waarbij één woning in de rij grondgebonden woningen wordt geschrapt. Hierdoor zouden de twee oostelijke woningen als twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd, elk met een parkeerplaats en een garage op eigen terrein aan de achterzijde.

Het oorspronkelijke plan van de ontwikkelaar voorziet in een duidelijke stedenbouwkundige opzet, waarbij een open parkeerterrein het onderscheid vormt tussen de rijwoningen aan de noordzijde en het appartementengebouw aan de zuidzijde. Deze rijwoningen zijn ontworpen als een eigentijdse voortzetting van de bestaande rijwoningen ten oosten van het plangebied, waarbij een vergelijkbare verspringing in de rooilijn is toegepast om de boomstructuur langs het fietspad te behouden. Het introduceren van een nieuwe woningtypologie in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen te midden van de rijwoningen is stedenbouwkundig weinig logisch. Deze tweekappers vormen een dissonant in het geheel, wat verder wordt versterkt door de alternatieve invulling van de achtertuinten met eigen parkeerplaatsen en garages. Terwijl in het oorspronkelijke plan de achtertuinten met hun erfafscheidingen een duidelijke rooilijn langs het parkeerterrein vormen, zou deze nu bij de tweekappers ongeveer vijf meter verspringen, wat een onsamenhangend en rommelig beeld oplevert.

De afstand tussen de tweekappers en de rijwoningen is op de tekening niet gespecificeerd, maar lijkt zeer gering, met een geschatte maximale afstand van circa twee meter. Deze afstand is te klein om voldoende ruimte tussen de bouwvolumes te creëren, wat juist essentieel is om de verandering van woontypologie ruimtelijk aanvaardbaar te maken. Bovendien passen de voorgestelde achtertuinten slecht bij het karakter van de tweekappers. De oppervlaktes van de achtertuinten zijn beperkt en de garages staan op korte afstand van de achtergevels, wat de connectie tussen de woning en de tuin bemoeilijkt.

Gelet op bovenstaande overwegingen is het alternatieve voorstel vanuit stedenbouwkundig perspectief niet wenselijk.

3. Conclusie en doorgevoerde wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er geen reden om het juridisch bindende deel (de regels en verbeelding) of de toelichting van het wijzigingsplan aan te passen. Ook geeft de zienswijze geen aanleiding om het bouwplan aan te passen. Naar onze mening is het plan dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1 geanonimiseerde zienswijze

College van gemeente Veenendaal
Postbus 1100
3900 BC Veenendaal

Veenendaal 19-02-2024
Onderwerp zienswijze op
't Kofschip 6
Uw kenmerk Z-2141550
Bijlagen geen

Indiener [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Veenendaal



Geachte collegeleden,

Wij verzoeken u om ook rekening te houden met onze belangen. In deze zienswijze leest u wat dat zijn. Ook hoe ze synchroon lopen met gemeentelijke belangen. Daarna wat er aan de hand is met het participatietraject. En tot slot een voorstel voor een oplossing.

Onze belangen

Wij hebben speciaal deze plek uitgekozen om het groen rondom de woning. Dit hebben we nodig voor ons welbevinden. De afwisseling van levendigheid door de school en de rust 's avonds deed ons goed.

Inmiddels is ons gezin bekend bij CJG en WMO vanwege autisme-spectrum-stoornissen. Voor hen is rust, ruimte en groen nodig om te ont-prikkelen. De een wat meer dan de ander. Wij zijn bang dat deze grote verandering zo dichtbij ten koste van één of meerdere van hen gaat. Dat zie je namelijk vaak bij mensen met autisme. Daarom hebben we enige groene ruimte nodig tussen ons huis en de bouwontwikkeling.

In het voorliggende plan tast echter ons woon- en leefklimaat onevenredig aan. Want deze ruimte ontbreekt er. Dit is riskant voor ons gezin / gezinsleden.

Op 't Kofschip 6, staat, [REDACTED], een boom. Een boom van dezelfde soort en type als de beschermde bomen. Deze boom zorgt voor de groene ruimte, die we nodig hebben. Als deze in een groenstrook staat, zou ons gezin de verandering aan moeten kunnen. (gecombineerd met de extra bomen die we in onze eigen tuin nog moeten gaan aanplanten.)

Ons verzoek

Wij verzoeken u het voorliggende wijzigingsplan af te wijzen of aan te passen. Want u kunt ons tegemoetkomen in onze nood.

Ons belang loopt mee met gemeentelijke belangen

Het bijzondere is dat onze nood meeloopt met gemeentelijke belangen.

In de Omgevingsvisie staat namelijk de wil omschreven voor meer groen en bomen. De vrijkomende schoollocaties heeft de gemeente hierin specifiek benoemd (paragraaf 6.2).

In de omgevingsvisie staat ook dat de gemeente het wandelen aantrekkelijker wil maken. "we verbinden wandel en fietspaden binnen de stad met aantrekkelijke groene gebieden (...)"

Het pad tussen ons huis en de bouwontwikkeling is zo'n pad. Het pad verbindt de woonwijk ten noorden van ons met de bossen van de Heuvelrug. Met gele lijnen heb ik dat geschetst in onderstaande luchtfoto. In deze schets ligt links de spoorlijn. Rechts liggen de Prattenburgse bossen.



De tweede getekende lijn loopt goed in de bebouwde kom. Ten zuiden van de Dijkstraat is dit een "eigen weg" die niet doorloopt tot in het bos.

Deze lijn loopt in onze wijk gelijk op met een voormalige houtwal of bomenrij. U kunt deze zien op onderstaande vliegtuig-foto's van tijdens de bouw van Veenendaal West:



Deze bomenrij is nog gedeeltelijk aanwezig. Met andere bomen in dezelfde oude bosgrond. U kunt dat zien op onderstaande luchtfoto.

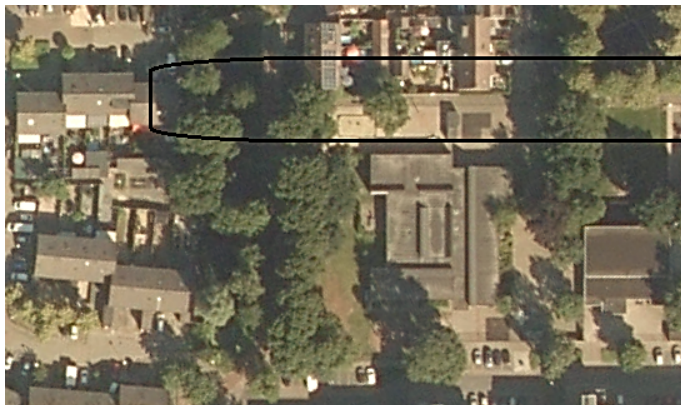


De houtwal / bomenrij

Door deze bomenrij te herstellen krijgt de wandelroute meer de passende beleving. Naast alle andere redenen, zoals groene verbindingzone en klimaat adaptief.

Om dat te kunnen, is het nodig om slechts een woning te laten vervallen. Dan komen er altijd nog 33 woningen.

Zie onderstaande schets:



Groene ruimte

In het voorliggende wijzigingsplan neemt de groene ruimte af. Momenteel is dat ongeveer 1700m². Dat bestaat uit borders, bosplantsoen, solitaire bomen, gazon en een zandbak.

Met deze bouwontwikkeling zal slechts circa 1300m² onverhard zijn. Als dat al haalbaar is. Want dan moeten de tuintjes, zonder uitbouw, voor 1/3 onverhard zijn.

Maar in de omgevingsvisie staat dat er juist meer moet komen bij de schoollocaties. En anders moet de gemeente het compenseren. Maar in de stukken heb ik daar niet iets over gelezen. Zo komt de ambitie op achterstand. Daarmee voldoet het niet aan de Omgevingsvisie.

Voor ons als bewoners [REDACTED] is het extra wrang. Juist aan onze zijde van het bouwproject verdwijnt het meeste groen. Terwijl wij als gezin het juist nodig hebben.

6.2 Veenendaal is in 2030 groener dan in 2020

We realiseren meer groen (in de openbare ruimte en om, op en aan gebouwen)

- Groen- en waterstructuren worden in samenhang ontwikkeld;
- Bij (her)ontwikkeling van een gebied of bij reconstructies onderzoeken we of het creëren van nieuwe groene/blauwe gebieden mogelijk is. Specifiek wordt hierbij gedacht aan vrijkomende schoollocaties. Als dat niet mogelijk is, mogen ontwikkelingen en reconstructies in ieder geval niet ten koste gaan van openbaar groen of water. Als behoud op de ontwikkellocatie niet mogelijk is, wordt gecompenseerd binnen het plangebied, op een locatie in de buurt of elders in Veenendaal. Bij die compensatie geldt een voorkeursvolgorde (compensatieladder):
 1. Behoud en inpassing van bestaand waardevol groen en/of water;
 2. Compensatie binnen het plangebied/exploitatiegebied;
 3. In de onmiddellijke nabijheid van de ontwikkellocatie c.q. plangebied;
 4. De gemeente bepaalt een geschikte locatie elders in Veenendaal.

PS: Dat groen een onderschoven iets is, laat ook de boom – effect – analyse zien. Het bevat diverse grove fouten.

Participatie

Ik had voorgaande willen inbrengen tijdens het participatietraject. Normaliter start zo'n traject met het ophalen van de kennis en belangen van belanghebbenden. Zo'n participatietraject is ook een toezegging. Dat gebeurde tijdens de raadsvergadering over de verkoop van 'het mandje' schoollocaties. De omwonenden mogen te zijner tijd meepraten over de invulling van de bouwlocaties.

Na verkoop van 'het mandje' aan De Bunte heb ik en mijn buurvrouw in hun reactieformulier ingevuld. Daarin hebben we twee zaken aangegeven. Enerzijds het behoud van bomen en als tweede dat we in gesprek willen met De Bunte. De Bunte heeft daar niet op gereageerd.

Pas begin 2023 kregen we een uitnodiging. Maar we kwamen er meteen achter dat het bouwplan al een blauwdruk was. We mochten nog reacties geven. Vrijwel elke reactie heeft De Bunte afgewezen. Erger nog. Met het wijzigingsplan las ik dat de parkeerbalans niet klopt met het participatieverslag.

In de parkeerbalans staat:

voor de tien rijwoningen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning, wat uitkomt op 14 benodigde parkeerplaatsen. De appartementen variëren in grootte. Er worden zes appartementen van circa 77 m² bvo gerealiseerd, 12 appartementen van circa 62 m² bvo en 6 appartementen van circa 75 m² bvo. De appartementen worden naar verwachting als sociale huur- of koopwoning opgeleverd, maar hierbij is uitwisseling mogelijk met de andere locaties die de ontwikkelaar tot woningen ontwikkelt. Uitgaand van de worst case (appartement koop) geldt er een norm van 1,4 per appartement, wat uitkomt op 33,6 parkeerplaatsen voor de appartementen. Samen met de benodigde parkeerplaatsen voor de rijwoningen komt dit uit op een parkeerbehoefte van 47,6 parkeerplaatsen.

Er worden in totaal 36 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast zijn er 16 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig langs 't Kofschip, die mogen worden toegewezen aan dit plangebied in het kader van het zogeheten 'beter benutten principe'. Hiermee zijn er in totaal 52 parkeerplaatsen beschikbaar voor de 34 woningen. Dat is ruim voldoende.

maar in het participatieverslag staat:

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.

Omwonenden gingen ervan uit dat het participatieverslag klopt. Maar het was misleidende informatie.

In het proces kwam toch een aanpassing op het bouwplan. Dat kwam voort uit de stedenbouwkundige visie van de gemeente, zo vertelde de projectleider [REDACTED] mij. Het appartementengebouw stond te dicht op de grondgebonden woningen.

Naderhand heb ik meermalen met De Bunte en de projectleider gesproken. Dit was om te kijken voor aanpassingen van het bouwplan. Op het bouwplan zelf wilde De Bunte niet tegemoetkomen. Wel wilde De Bunte enkele ramen verplaatsen en het hekwerk met klimop verlengen. En heeft De Bunte twee bomen toegevoegd aan het eind van het parkeerterrein.

Daarna heb ik enkele keren geprobeerd om er samen uit te komen. Namelijk door het geven van een creatieve oplossing. Daar zijn we helaas nog niet mee verder gekomen. Wel is er meer zicht op wat De Bunte belangrijk vindt in de creatieve oplossing. Daarover verderop meer.

Tot slot heeft de projectleider aangeboden twee bomen te laten plaatsen in onze tuin. Daar hebben we over nagedacht. De twee bomen kunnen en moeten we zelf plaatsen. Het plaatsen van deze twee bomen alleen lost ook ons risico niet op.

De achterliggende oplossing uit de nood

De gemeente heeft de grond van 't Kofschip 6 met het 'mandje vastgoed' verkocht aan de hoogste bidder. Deze ontwikkelaar wil dus zo veel mogelijk bouwen om toch veel winst te draaien. De gemeente wil ook graag snel veel woningen realiseren voor de Verstedelijkingsvisie. Zo komt er een plan met 34 woningen op een halve hectare. Dat zijn 15-17 woningen extra ten opzichte van de inschatting bij de verkoop van het 'mandje vastgoed'.

In de Omgevingsvisie is ruimtelijke kwaliteit ook belangrijk. En daar zijn goede redenen voor. Je kunt voor de maximale winst gaan en daarmee iets verliezen wat je niet terug kunt kopen. Alle nadruk op zoveel mogelijk woningen brengt de bescherming van omwonenden en groen onder druk. Zo worden wij en de gemeente de verliezers.

Om hierin verder te komen heb ik gezocht naar een ongeveer kostenneutrale oplossing. Dit kan door 1 woning te laten vervallen. Daardoor ontstaat ruimte om van twee rijtjeswoningen een twee onder een kap woning te maken. Daar past een garage met oprit bij. En er blijft (net) voldoende ruimte over om de boom te behouden met een groenstrook. Op de volgende bladzijde heb ik dat geschetst.

Hieronder staat een indicatie van de opbrengsten en kosten van de grondgebonden woningen. De indicatie laat zien dat beiden redelijk in evenwicht zijn en blijven.

2023-04 (gemiddelde Utrecht+Veluwe)	lengte	breedte	lagen	m2	grondgebonden	voorl.pl.	opbrengsten	voorstel	opbrengsten	verschil:
tussenwoning	€ 3.845,00	8,28	5,03	2,61	108,6983	€ 417.944,96	8	€ 3.343.559,71	5	€ 2.089.724,82
hoekwoning	€ 3.968,50	8,28	5,01	2,61	108,2661	€ 429.654,02	2	€ 859.308,04	2	€ 859.308,04
2 onder 1 kap	€ 4.282,50	8,28	5,59	2,61	120,7999	€ 517.325,57	0	€ -	2	€ 1.034.651,14
vrijstaand	€ 4.855,00					opbrengsten:	10	€ 4.202.867,74	9	€ 3.983.684,00
										€ -219.183,75
bouwkosten	€ 2.100,00	9	5,4	2,9	140,9353	€ 295.964,14	10	€ 2.959.641,39	7	€ 2.071.748,97
	€ 2.100,00	9	6	2,9	156,5948	€ 328.849,04	0		2	€ 657.698,09
						bouwkosten:	10	€ 2.959.641,39	9	€ 2.729.447,06
										€ -230.194,33
bronnen:	https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/				bruto winst:		€ 1.243.226,35		€ 1.254.236,94	€ 11.010,58
	https://bouwblok.nl/zelf-huis-bouwen-kosten/#:::text=Wat%20kost%20een%20nieuwbouw%20huis,in%20de%20laatste%204%20jaar.									

Ook de parkeerbalans blijft in evenwicht:

Nota parkeernormen van gemeente Veenendaal				Zone 4			
normatieve parkeerbehoefte:		voorliggend plan:		voorstel:			
app. koop	24	1,4	33,6 pp	24	1,4	33,6 pp	
rijwoning	10	1,4	14 pp	7	1,4	9,8 pp	
2onder1kap	0	1,6	0 pp	2	1,6	3,2 pp	
			47,6 pp			46,6 pp	
parkeeraanbod:							
rij 1	1	15	18 pp	1	15	15 pp	
rij 2	1	16	16 pp	1	16	16 pp	
inritten	2	0	0 pp	2	0,9	1,8 pp	
beter benutten	1	16	16 pp	1	16	16 pp	
			50 pp			48,8 pp	
parkeerbalans (afgerond op hele pp):			2 pp			2 pp	

PS: de parkeerberekening uit het voorliggende plan klopt niet met de bijbehorende bestemmingsplankaart. De hiernaast staande parkeerbalans houdt er wel rekening mee.

