Participatieverslag

Ontwikkeling kleinschalige woningbouw Tinneweide te Rhenen

Datum: 15 mei 2023

ingenious

Inhoud

Inleiding 3

Het participatietraject 4

Stap 1 Inventarisatie directe omwonende 4

Stap 2 Buurtparticipatie 4

Stap 3 Verzamelen uitkomsten buurtparticipatie 5

Stap 4 Terugkoppeling 6

Stap 5 Processtappen t.b.v. bestemmingsplan 10

Nawoord 10

Bijlagen 11

Inleiding

Het plangebied heeft op dit moment een bedrijfsbestemming en bestaat uit grasland dat vooralsnog geëxploiteerd wordt ten behoeve van kleinvee. De huidige bestemming geeft ruime voor het realiseren van bedrijvigheid wat gezien het gebied niet wenselijk is. De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Tinneweide aan de Nagelkruid te Rhenen, op het kadastrale perceel A 1193, zeven woningen te realiseren.

Omdat het initiatief passend is op de locatie, is door de gemeente Rhenen onder voorwaarde medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. Voor het uitwerken van deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer aan gebiedsontwikkelaar Ingenious opdracht gegeven.

De bedrijfsbestemming dient gewijzigd te worden naar een woonbestemming om woningbouw mogelijk te maken. Voor het wijzigen naar een woonbestemming dient een bestemmingsplanwijzigingsprocedure doorlopen te worden. Een onderdeel van deze procedure is het organiseren van een buurtparticipatie traject. In dit traject krijgen omwonenden de kans om inspraak te geven op het ontwerp.

Om de buurt zo goed mogelijk te betrekken en ideeën en suggesties op te halen voor de beoogde plannen is een participatietraject doorlopen. Dit document is een verslag van dit traject.

Het participatietraject

Naar aanleiding van de principemedewerking op dit plan is in overleg met de Gemeente Rhenen de verdere voortgang van dit proces besproken. De benodigde onderzoeken zijn door initiatiefnemer uitgezet en besproken is het buurtparticipatietraject op te starten.

In dit hoofdstuk is opgenomen hoe de participatie is vormgegeven, in welke stappen, welke Communicatiemiddelen zijn ingezet om omwonenden en belanghebbenden te betrekken bij de participatie en in welke mate gebruik is gemaakt van deze mogelijkheden.

Voorafgaand is het goed om te vermelden dat er voor dit project een specifiek emailadres is aangemaakt zodat alle correspondentie in goede orde ontvangen wordt. Dit emailadres is tinneweide@ingenious.nl.

In tegenstelling tot een buurtinformatie waarbij de buurt alleen op de hoogte gebracht wordt van de toekomstige ontwikkeling, wordt er in dit traject, waar mogelijk, rekening gehouden met de verschillende belangen en wensen vanuit de buurt. De reacties zullen, waar mogelijk, meegenomen worden in de verdere uitwerking van de plannen.

Stap 1 Inventarisatie directe omwonende

Om alle belanghebbende die te maken hebben en/of krijgen met deze ontwikkeling zo goed mogelijk op de hoogte te kunnen brengen van de plannen en de bestemmingswijziging is door Ingenious een inventarisatie gemaakt van alle directe omwonende in het plangebied. Deze inventarisatie is op 29 maart jl. besproken en goedgekeurd door de gemeente Rhenen. Zie bijlage 1.

Uitnodiging

Op basis van deze inventarisatie zijn de directe omwonende op 5 april jl. op de hoogte gebracht middels een getekende brief. In de brief was te lezen waar de avond georganiseerd werd, hoe de omwonende zich konden aanmelden en er was de algemene mogelijkheid om op de hoogte te blijven van het vervolg van dit traject. De brief is opgenomen in bijlage 2.

Voor de buurtinformatieavond was een aanmeldverplichting. In bijlage 3 is een overzicht te vinden welke omwonende zich aangemeld hebben voor deze avond.

Stap 2 Buurtparticipatie

Op dinsdag 18 april 2023 is de informatiebijeenkomst georganiseerd bij het hoofdkantoor van Ingenious op de Vendelier 6 in Veenendaal.

De locatie is op gelegen op minder dan een kwartier van de planlocatie en is goed te bereiken middels auto, fiets of te voet.

Tijdens de avond zijn verschillende schetsplannen en informatie tentoongesteld om de omwonende op te hoogte te brengen van de actuele status. De schetsplannen /informatie bestond uit de volgende onderwerpen:

- Luchtfoto van het gebied
- Situatieplattegrond
- Vogelvluchtperspectief
- Straatbeeld rijwoningen
- Straatbeeld vrijstaande woningen

De tekeningen waren schetsmatig van aard, omdat het plan uiteindelijk nog verder getoetst zal worden en waar nodig gewijzigd. Ingenious en de gemeente Rhenen waren de gehele avond aanwezig om genodigde te woord te kunnen staan en eventuele schetsplannen verder toe te lichten. De gepresenteerde schetsplannen zijn terug te vinden in bijlage 4.

Ook zijn er ideeënkaarten beschikbaar gesteld voor alle genodigden, zodat zij de kans kregen om tijdens en/of na de avond hun ideeën te delen. De ideeënkaarten konden worden ingevuld door de genodigden en zijn terug te vinden in bijlage 5.

Stap 3 Verzamelen uitkomsten buurtparticipatie

In deze stap wordt kort toegelicht hoe de reacties verzameld zijn.

<u>Inbreng</u>
Allereerst willen wij eenieder bedanken die hier een bijdrage aan heeft geleverd voor hun inbreng.

- Er zijn in totaal 5 schriftelijke reacties binnen gekomen op de gepresenteerde ontwerpen middels de email, zie bijlage 6.
- Er zijn geen reacties binnen gekomen middels de ideeënkaarten.

<u>Mogelijkheid tot reageren</u>
Tot en met vrijdag 12 mei 2023 zijn de omwonende in de gelegenheid gesteld om te reageren op het gepresenteerde plan middels ideeën, suggesties, op- en/of aanmerkingen.

Stap 4 Terugkoppeling

In deze stap zijn de schriftelijke reacties gebundeld naar verschillende thema's en voorzien van een reactie.

Thema 1 Uitgangspunt ontwerp

Het gepresenteerde plan bevat te veel woningen en past niet binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarde van de Gemeente Rhenen.

Reactie

Op 9 juli 2021 is een principe verzoek ingediend voor het wijzigen van de huidige bedrijfsbestemming naar woningbouw. In de principe medewerking is het volgende opgenomen:

Woningbouw op deze locatie past binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan "Veeneind Rhenen 2005"

> *Voor de overgangszone van het landelijk gebied van Rhenen naar het stedelijk gebied van Veenendaal is het stedenbouwkundig plan "Veeneind Rhenen 2005" ontworpen. Het grasland van het perceel maakt binnen dit stedenbouwkundige plan onderdeel uit van het plangebied De Tinneweide welke is aangemerkt voor woningbouw. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een compacte verkaveling van 7 geschakelde woningen met privé tuin, terras en een collectieve weide. Met het realiseren van 2 vrijstaande woningen en 4 rijtjeswoningen wordt daarmee afgeweken van de typologie, maar blijft het verzoek binnen het beoogde aantal van 7 woningen.;*

Door de (snel) veranderende markt, de grote behoefte aan (middeldure)woningen* in de gemeente Rhenen en de toenemende bouwkosten is een plan ontwikkeld welke nog steeds past binnen de kaders van de principemedewerking.

Het gepresenteerde plan bestaat uit zeven woningen onderverdeeld in een blokje van vijf en twee vrijstaande. Deze extra woning is toegevoegd omdat wij vanuit het principe besluit verplicht zijn om 50% in het betaalbare segment te ontwikkelen.

Wij begrijpen dat, gezien de reacties uit de buurt, de locatie en de grote van dit gebied, deze toevoeging in relatie tot de verplichte segmentatie hier mogelijk niet wenselijk is. In het volgende hoofdstuk zullen wij wat dieper in gaan op deze segmentatie verplichting en onze reactie hierop.

**Waar wij kunnen, willen wij de woningen zo ver mogelijk levensloopbestendig ontwikkelen.*

Thema 2 Doelgroep
Wordt er sociale woningbouw toegevoegd aan het plangebied?

Reactie
Zoals aangegeven is een van de voorwaarde dat het woningbouwplan voldoet aan de uitgangspunten van de woonvisie, doelgroepenverordening, huisvestingsverordening en het vereveningsfonds, zodat ten minste 50% in het betaalbare segment worden ontwikkeld.

Het betaalbare segment, te weten 50%, is onderverdeeld in de volgende verdere uitgangspunten:
- 25% sociale huur
- 10% middeldure huur
- 15% sociale koop

Dit zou betekenen dat ten minste 2 woningen in dit plan in het sociale segment gerealiseerd moeten worden.

Wij begrijpen naar aanleiding van de buurtinformatieavond/-participatieavond dat deze segmentatie mogelijk niet wenselijk is op deze locatie. Omdat wij enerzijds verplicht zijn te voldoen aan deze segmentatie, maar daarnaast ook tegemoet willen komen aan de reacties uit de buurt waar de zorg geuit wordt voor mogelijke sociale woningbouwontwikkeling op deze locatie, is initiatiefnemer bereid een extra investering te doen om het sociale woningbouw gedeelte af te kopen bij de gemeente Rhenen.

Initiatiefnemer wil middels deze investering tegemoet komen aan de reacties uit de buurt en een resultaat is dat het plan daarnaast nog beter aansluiten aan de andere ontwikkelingen uit het lint Veeneind waarin woningbouw alleen in het hogere segment wordt gerealiseerd.

Thema 3 Locatie
Geen bebouwing mogelijk i.v.m. naastgelegen bedrijf en bijbehorende geluidsdruk.

Reactie
Om de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen naar woningbouw dienen er onderzoeken uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de gewenste ontwikkeling daadwerkelijk planologisch mogelijk is, en dat de toekomstige ontwikkeling geen afbreuk doet aan de huidige situatie. Één van de onderdelen uit het bestemmingsplan wijziging is het uitvoeren van een geluidsonderzoek.

Toekomstige ontwikkelingen worden beperkt door de huidige verkaveling.

Reactie
De ontwikkeling is volledig op eigen grond en doet geen afbreuk aan overige toekomstige ontwikkelingen/initiatieven op naastgelegen locaties. De ontwikkeling voldoet volgens principebesluit uit de stedenbouwkundige eisen en is in ogen van de gemeente Rhenen wenselijk.

Thema 4 Parkeren en verkeersdrukte
Het toevoegen van woningen resulteert in meer verkeersdrukte en parkeerbehoefte.

Reactie
Een veelvoudig terugkerend thema is de toenemende verkeersdrukte en angst voor het parkeren en de toekomstige parkeerdruk aan het Nagelkruid. De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt op eigen terrein gerealiseerd en zal niet leiden tot overlast aan het Nagelkruid.

Wij begrijpen dat het toevoegen van woningen meer verkeersbewegingen met zich meebrengt, maar het Nagelkruid en de omliggende wegen hebben genoeg capaciteit om dit op te vangen.

Ontsluiting dient aan de Cuneraweg gerealiseerd te worden.

Reactie
In de stedenbouwkundige visie uit het jaar 2005 is een verkavelingsplan opgesteld met een ontsluiting aan de Cuneraweg. Deze ontsluiting is in de huidige situatie niet mogelijk omdat de percelen aan de Zuidzijde van het gebied niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer, en het realiseren van een inrit van een woonwijk niet wenselijk is op dit gedeelte van de Cuneraweg vlak tegen een drukke bestaande rotonde.

Thema 5 Natuur en groen
Het groene vrije karakter van het Nagelkruid wordt ingrijpend veranderd met bebouwing.

Reactie
De huidige bedrijfsbestemming wordt vooralsnog gebruikt ten behoeve van kleinvee. Dat het groene karakter in de toekomstige situatie veranderd wordt is ten alle tijden een gegeven in het geval van toekomstige ontwikkeling naar een bedrijfsmatig gebouw of woningbouw.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op een eigen terrein wat grens aan het Nagelkruid. In de ontwikkeling wordt waar nodig rekening gehouden met een goede invulling betreft groen en het plan dient te voldoen aan de uitgangspunten van het beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2021-2027.

Wordt er rekening gehouden met de naastgelegen percelen i.v.m. de erfafscheiding.

Reactie
Een aanvullende voorwaarde uit het principebesluit is het aanleveren van een bestemmingsplan inclusief inrichtingsplan. Er wordt, waar mogelijk, in dit plan rekening gehouden met de naastgelegen percelen en de verdere invulling van de erfafscheidingen. De ontwikkelaar zal hiermee in persoonlijk gesprek gaan met de naast gelegen percelen.

Stap 5 Processtappen t.b.v. bestemmingsplan

De volgende stap is het opstellen van het bestemmingsplan. De onderzoeken zijn grotendeels uitgevoerd die uiteindelijke haalbaarheid van het plan moeten aantonen. De opmerkingen uit de buurtinformatieavond worden hiermee, waar mogelijk, in meegenomen. De gemeente zal uiteindelijk het bestemmingsplan ter inzage bieden.

Nawoord

De participatieavond is in goede sfeer verlopen, ondanks de verschillende meningen en voorkeuren ten aanzien van de toekomstige situatie. Wij zijn blij met de ideeën en suggesties die ingebracht zijn ten aanzien van de thema's.

Bij verdere nieuwe ontwikkelingen worden de geïnteresseerde die zich hiervoor aangemeld hebben op de hoogte gesteld.

Wij danken alle betrokken hartelijk voor hun inbreng.

Bijlagen

1. Inventarisatie directe omwonende
2. Uitnodiging omwonende
3. Overzicht aanmeldingen buurtinformatie
4. Presentatiestukken buurinformatieavond
5. Ideëenkaarten
6. Schriftelijke reacties omwonende (geanonimiseerd)

Bijlage 1 – Inventarisatie directe omwonende


Nagelkruid
Nagelkruid
Rondweg-oost
Rondweg Oost
Cuneraweg
Misp
1498
1497
1289
1290
1292
1293
1295
1296
2954
2952
2953
1247
1246
1080
1198
1197
1196
1195
1194
1193
1187
1121
1191
2902
2901
2900
2897
2898
2899
1426
1268
1199
1200
1207
1269
1477
1479
1480
1478
1481
1482
1209
1208
1459
1458
2725
2871
2870
2869
2868
2867
2866
2865
2864
2863
2862
2844
2842
2841
2872
2873
2874
2875
2876
2877
2878
2879
2880
2881
2882
2883
2252
2253
3527
3526
1252
1253
1254
1255

Bijlage 2 – Uitnodiging omwonende

ingenious

Informatiebijeenkomst

woningbouwplan Tinneweide Rhenen

Wanneer:	Dinsdag 18 april 2023
Hoe laat:	Inloop vanaf 19:00 uur tot 20:00 uur
Locatie:	Hoofdkantoor Ingenious Vendelier 6, 3905 PA Veenendaal

---

Beste bewoner(s),

Sinds enige tijd werken wij, in samenspraak met de gemeente Rhenen, aan een kleinschalig inbreidingsplan op het perceel gelegen aan het Nagelkruid. Dit plan is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Veeneind, genaamd cluster Tinneweide.

Om u als direct omwonende te informeren over het plan, is er op dinsdag 18 april a.s. een inloop informatieavond georganiseerd. Graag nodigen wij u uit voor deze informatieavond.



Onderwerpen informatiebijeenkomst
Tijdens deze inloop informatieavond kunt u het schetsplan inzien en heeft u de gelegenheid om eventuele vragen te stellen.

Aanmelden
Wilt u naar deze informatieavond komen, dan is aanmelden verplicht. Stuur uiterlijk vóór dinsdag 11 april a.s. een e-mail naar: tinneweide@ingenious.nl met het onderwerp 'Aanmelden informatieavond Tinneweide'.

Verkoop- of verhuurinformatie
Verkoop- of verhuurinformatie is tijdens deze avond niet beschikbaar. Inschrijven voor (één van de) woningen is dan ook niet mogelijk.

U kunt deze avond niet aanwezig zijn
Wanneer u verhinderd bent en toch graag nadere informatie wenst te ontvangen, kunt u ons dit per e-mail laten weten, via tinneweide@ingenious.nl. Wij zullen na de informatieavond persoonlijk contact met u opnemen.

living
business
tomorrow
agriculture
consultancy
platinum

Vragen of op de hoogte blijven van het vervolg?
Wilt u op de hoogte gehouden worden van de plannen, stuur dan een mail naar tinneweide@ingenious.nl.

Graag tot a.s. dinsdag 18 april 2023.

Met vriendelijke groet,

Nico Bakker

ingenious

Bijlage 3 - Overzicht aanmeldingen buurtinformatie (geanonimiseerd)

aanmeldingen informatie avond Tinneweide

	naam	datum	email	
1	omwonende	6-4-2023	er******@kp****.nl	
2	omwonende	5-4-2023	jo*****@zi****nl	
3	omwonende	5-4-2023	ma*****@he****.nl	
4	omwonende	8-4-2023	in**@gf***t.nl	
5	omwonende	9-4-2023	th******@****d.com	
6	omwonende	10-4-2023	ja***@****t.nl	
7	omwonende	10-4-2023	si*****@****l.com	
8	gemeente	13-4-2023	Na*****@*****n.nl	gemeente veenendaal
9	omwonende	14-4-2023	ma******@****l.com	
10	omwonende	18-4-2023	06-****88	

Bijlage 4 - Presentatiestukken buurtinformatieavond


Luchtfoto
N


Nagelkruid
1198
1197
1196
1195
1194
1167
1121
2882
2883
2902
191
1268
1207
1269
1477
1479
1200
199
1209

Situatie



Vogelvlucht perspectief

Straatbeeld rijwoningen

Straatbeeld vrijstaand

Bijlage 5 - Ideëenkaarten

Ideeënkaart plannen Tinneweide

Beste buurtbewoner,

Wij willen u hartelijk bedanken voor het bijwonen van de informatieavond. Graag ontvangen wij uw ideeën en suggesties op ons schetsplan.

U kunt uw ideeën en suggesties op deze kaart invullen en achterlaten. Ook kunt u een mail sturen naar: tinneweide@ingenious.nl.

Uw gegevens en input worden vertrouwelijk behandeld!

Wilt u op de hoogte gehouden worden?

☐ Ja, graag uw e-mailadres:

☐ Nee

Wat zijn uw ideeën, suggesties en opmerkingen op het plan?

Bijlage 6 - Schriftelijke reacties omwonende (geanonimiseerd)

Van:
Aan: Project Tinneweide | Ingenious
Cc: Bouwplan Veeneind (Tinneweide) , Nagelkruid Rhenen/Veenendaal
Onderwerp: woensdag 26 april 2023 16:11:19
Datum:

Geachte heer, mevrouw,

Via dit bericht reageer ik op het beoogde nieuwbouwplan dat door projectontwikkelaar Ingenious werd gepresenteerd op dinsdagavond 18 april jl..

Ik kan mij voorstellen dat de Gemeente Rhenen positief staat tegenover woningbouw op het perceel kadastraal bekend als; Rhenen, sectie A, nummer 1193 met huidige bestemming "bedrijf ".
Als overbuurman van het perceel ben ik niet tegen woningbouw op het perceel. Echter het gepresenteerde bouwplan bevat te veel woningen.
Met name de rijwoningen zijn niet passend voor deze lokatie.

In het beeldkwaliteitplan architectuur en kwaliteithandboek buitenruimte Veeneind Rhenen behorend bij stedebouwkundig plan van december 2004, aangepast oktober 2005 zijn belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven voor deelgebied Veeneind. Bouwplannen binnen gebied Veeneind worden getoetst aan deze uitgangspunten en randvoorwaarden.

"Het stedebouwkundig plan maakt verdichting van het Lint Cuneraweg mogelijk. **Deze verdichting blijft echter wel beperkt. De ruimtelijke kwaliteit van het Lint en de overgang naar Petenbos zijn belangrijker dan de huisvestingscapaciteit. Veeneind vormt daarmee een heel ander milieu dan Petenbos."**

Over de verkavelingstypologie wordt in in de visie gesteld: **"Gelet op het lintkarakter ligt een verkaveling van aaneengesloten rijen woningen niet voor de hand, noch in de verkavelingsrichting van het landschap, noch haaks hierop."**

Ook in De Visie op Rhenen 2035 d.d. 12 december 2022 wordt deelgebied Veeneind omschreven als **" In dit deelgebied zijn de woningen veelal vrijstaand. Er is lintbebouwing op langgerekte kavels."**

Realisatie van één of twee vrijstaande woningen in de lijn met huisnummer 30 zijn wat mij betreft passend op deze lokatie.
Ik maak bezwaar tegen de bouw van rijwoningen aan de straatzijde van het Nagelkruid. Deze invulling is ook niet passend volgens de uitgangspunten en randvoorwaarden die de Gemeente Rhenen heeft laten opstellen.

Met vriendelijke groet,

Van:
Aan: na****@*****n.nl; Project Tinneweide | Ingenious
Onderwerp: Bouwplan Veeneind (Tinneweide) , Nagelkruid Rhenen/Veenendaal
Datum: maandag 1 mei 2023 22:29:24

Geachte heer, mevrouw,

Hiermee reageer ik op de beoogde nieuwbouwplannen dat door projectontwikkelaar Ingenious werd gepresenteerd op dinsdagavond 18 april jl en tevens op het voornemen tot bestemmingsplan wijziging.

Als directe overburen van de huidige plannen kunnen wij niet anders dan constateren dat er in kort periode bijzonder veel ontwikkeling is. Geruisloze overdracht van grond vanuit Gemeente Veenendaal naar een belegger en het in gang zetten van een bestemmingplan wijziging zonder overleg of aankondiging vooraf. Voor het eerste -bestuurlijke- punt zullen wij ons ook specifiek tot de Gemeente Veenendaal richten.

Dat met de overdracht van een Veenendaals perceel er onder het onderhavige bestemmingplan van Rhenen moet worden geopereerd is duidelijk. Echter hiermee wijkt het door deze micro verkaveling af van het beeld kwaliteitsplan 2005 aangepast oktober 2005. Hierop zijn duidelijk andere woonvormen en structuren aangegeven zoals hofjes en domeinen. Door deze opzet en bestemmingplan wijzigingen op maat voor deze deel verkaveling worden toekomstige plannen en meer natuurlijke verkaveling ernstig beperkt. Een gevolg zal mogelijk zijn dat we steeds opnieuw maatwerk bestemmingplan wijzigingen moeten worden gemaakt. Dit lijkt ons niet de opzet van het originele masterplan er dit zal de kwaliteit van dit basisplan volledig onderuit halen. Tenslotte heeft het vigerend bestemmingsplan ook enkel harde eisen onder meer dat bouwen binnen de geluidzone niet is toegestaan!

Uiteraard kunnen wij niet tegen het bouwen van woningen zijn, maar wel binnen de huidige regelgeving die op correcte wijze is vastgesteld. De voorgestelde planen passen daar zeker niet in; er is van 6 (2+4) opgeschaald maar een krampachtige 7 (2+5) woningen. Waarmee het straatbeeld, de rooilijnen en vormgeving ten opzichte van de belendingen wordt verstoord. Ook het inpassen van overmatige sociale woningbouw is nieuw voor de wijk. Het woonblok van 4 of 5 woningen past totaal niet binnen het karakter en de opzet van de huidige wijk.
Ook zullen de te weinig (onder de norm) geplande parkeerplaatsen en de erg krappe verkavelingen direct leiden tot overmatig gebruik van de openbare ruimte in de Gemeente Veenendaal. Een situatie die nu nergens in Petenbos voorkomt en onwenselijk is.

In het beeldkwaliteitplan architectuur en kwaliteithandboek buitenruimte Veeneind Rhenen behorend bij stedebouwkundig plan van december 2004, aangepast oktober 2005 zijn belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven voor deelgebied Veeneind. Bouwplannen binnen gebied Veeneind dienen te worden getoetst aan deze uitgangspunten en randvoorwaarden.

"Het stedebouwkundig plan maakt verdichting van het Lint Cuneraweg mogelijk. **Deze verdichting blijft echter wel beperkt. De ruimtelijke kwaliteit van het Lint en de overgang naar Petenbos zijn belangrijker dan de huisvestingscapaciteit. Veeneind vormt daarmee een heel ander milieu dan Petenbos."**

Over de verkavelingstypologie wordt in in de visie gesteld: **"Gelet op het lintkarakter ligt een verkaveling van aaneengesloten rijen woningen niet voor de hand, noch in de verkavelingsrichting van het landschap, noch haaks hierop."**

In bijlage 48710ROB13005.idd 29 zijn geheel andere uitgangspunten geformuleerd ook wat betreft ontsluiting en invulling met groen. Deze kwaliteiten zijn ons al destijds gepresenteerd als hoge waarden en lijken nu niet meer van kracht. Hiermee lijken woningen binnen het bestemmingplan te worden ontsloten via de openbare weg van Gemeente Veenendaal?!

Ook in De Visie op Rhenen 2035 d.d. 12 december 2022 wordt deelgebied Veeneind omschreven als **" In dit deelgebied zijn de woningen veelal vrijstaand. Er is lintbebouwing op langgerekte kavels."**

Via deze weg maken wij dan ook formeel bezwaar tegen deze plannen, specifiek het woonblok en de ontsluiting van deze kavels. Wellicht passen één of twee vrijstaande woningen in een bouwwijze/stijl aansluitend op de Cuneraweg cq gespiegeld van uit de Nagelkruid architectuur veel beter.

Een copy van deze mail sturen wij ook naar Gemeente Veenendaal,

Met vriendelijke groet,

Van:
Aan: Project Tinneweide | Ingenious
Onderwerp: Re: Informatieavond tinneweide
Datum: woensdag 19 april 2023 06:57:07
Bijlagen:

Punten wat betreft het nieuwe project tinneweide in Rhenen

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de informatieavond met betrekking tot het project tinneweide aan de Nagelkruid in Veenendaal/Rhenen wil ik hierbij enkele punten vanuit mij als buurtbewoner geven.

- Ik was erg onaangenaam verrast dat er overwogen wordt om er een rijtjeshuis met (sociale) huur neer te zetten. Dit gaat het sociale klimaat van de straat en ook de verdere wijk veranderen, wat mij betreft zeer onwenselijk is. Daarbij wordt er op een klein stuk grond onevenredig veel bewoning geplaatst wat de huidige rustige wijk gaat veranderen in een drukke straat/wijk.
- De uitgang van het wijkje aan de Nagelkruid is wat mij betreft ook zeer onwenselijk. Als eerste de toenemende drukte, bij 7 huizen zouden dat gemiddeld 14 auto's extra zijn, er wonen veel kleine kinderen in de straat die nu vrij kunnen spelen. Met meer verkeersdrukte wordt dat gevaarlijker. Daarbij wordt het project ''Rhenen'' waarbij ik als inwoner van Veenendaal vind dat de uitgang dan ook in Rhenen zou moeten zijn en dus aan de cuneraweg.
- Het groene en vrije karakter van de Nagelkruid wordt ingrijpend veranderd met bebouwing, gezien het gebrek aan natuur overal is dit wat mij betreft ook echt een punt wat als onwenselijk wordt beschouwd.
- Wat mij betreft kan er op deze plaats überhaupt geen bebouwing plaats vinden gezien het naastgelegen bedrijf en de daarbij behorende geluidsdruk.

Tot zover mijn eerste gedachtes hier over dit project. Ik zou graag de bevestiging krijgen dat dit meegenomen wordt in de overwegingen. (zoals gisteravond aangegeven dat dit zou gebeuren)

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 2 mei 2023 18:05
Aan: <Na*****@*****n.nl>
Onderwerp: Bouwplannen Veeneind Rhenen -perceel Rhenen sectie A, nummer 1193

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de informatieavond op 18 april jongstleden m.b.t. de bouwplannen op het perceel Rhenen sectie A, nummer 1193 reageren wij hierop middels dit e-mailbericht.

Zoals gesteld zijn wij per definitie niet tegen de ontwikkeling en bouw van woningen op het perceel echter hebben wij hier wel een aantal op- en aanmerkingen op en stellen wij enkele voorwaarden. Enkele hebben wij al deels mondeling besproken en toegelicht. Wij gaan ervan uit dat de gemeente deze punten mee zal wegen in haar besluitvorming en in acht worden genomen in de toekomstige plannen.

Er is een principe verzoek ingediend voor de eventuele ontwikkeling en bouw van 6 woningen (zie bijlage), op de informatieavond wordt er een plan gepresenteerd met 7 woningen. Los van het feit dat wij 6 woningen op een dergelijk perceel al niet passend vinden, past dit ook niet in het beeldkwaliteitsplan met de daarin opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden. In het beeldkwaliteit plan architectuur en kwaliteit handboek buitenruimte Veeneind Rhenen behorend bij stedenbouwkundig plan van december 2004, aangepast oktober 2005 zijn belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven voor deelgebied Veeneind. Bouwplannen binnen gebied Veeneind dienen te worden getoetst aan deze uitgangspunten en randvoorwaarden.

Wij zouden graag meer duidelijkheid willen hebben m.b.t. het beoogde gebruik van de 4/5 blokwoningen; worden dit (sociale)huurwoningen (wie wordt de eigenaar) of koopwoningen? En wanneer deze woningen verhuurd zullen gaan worden; zal dit zijn aan bijv. statushouders of Oekraïners?

Gezien het feit dat het bewuste perceel direct aansluit op onze percelen, hebben wij nog de volgende voorwaarden;

-1- In het plan dient rekening gehouden met het feit dat er paarden/vee gehouden wordt op onze percelen, met alle daarbij komende zaken zoals; mest in de wei, mesthoop, duidelijke signalering verboden te voederen, geen overgroeiende bomen/beplanting die al dan niet giftig is voor dieren, het bewerken van de percelen, maaiwerkzaamheden, overlast, etc.
-2- Onze percelen worden beregend met gebruik van grondwater, dit geeft bruinoranje vlekken op alles waarmee dit in aanraking komt. Uiteraard levert het besproeien ook een geluidsbelasting op.
-3- Er wordt vooraf inzicht en inspraak gegeven over de invulling van de berm met beplanting en

de bomen en dit mag tot geen enkele wijze leiden tot overlast of extra werkzaamheden voor ons op ons percelen (met inachtneming van bovengenoemde m.b.t. vee/paarden).
-4- Het onderhoud, van de berm, beplanting en bomen dient meermaals per jaar te gebeuren en dit mag tot geen enkele wijze leiden tot overlast of extra werkzaamheden op ons percelen (met inachtneming van bovengenoemde m.b.t. vee/paarden).
-5- Het te bebouwen perceel wordt kadastraal ingemeten, waarbij eveneens onze aangrenzende percelen RNN01-A-1269, 1268 en 1191, worden meegenomen.
-6- Eventuele kosten voor het aanbrengen en/of verplaatsing van hekwerken etc. zijn voor rekening ontwikkelaar.
-7- Inspraak over de in de toekomst te plaatsen afscheiding/schuttingen grenzende aan onze percelen.

Op basis van de omgevingswet wensen wij gebruik te maken van ons recht op participatie m.b.t. de bouwplannen en wensen dat de gemeente dit ook verplicht aan de aanvrager. Daarnaast wensen wij nadrukkelijk op de hoogte gehouden te worden van de plannen en inzicht te krijgen in alle uitgevoerde onderzoeken en ook hiervan een afschrift te ontvangen.

Daarnaast vernemen wij graag of dit plan mogelijke negatieve consequenties heeft tot mogelijke toekomstige ontwikkeling van woningen op onze percelen.

Graag ontvangen wij nog de notulen van de informatieavond met daarin opgenomen vragen en opmerkingen van alle aanwezigen.

Met vriendelijke groet,

Van:
Aan: Project Tinneweide | Ingenious
Onderwerp: Plan Tinneweide in strijd met milieuzone
Datum: donderdag 11 mei 2023 13:47:49

Geachte heer/ mevrouw,

Naar aanleiding van uw schrijven omtrent het inbreidingsplan Tinneweide, wil ik u ter kennis geven dat uw bouwplan in strijd is met de rechten van mijn bedrijf.
De geluids- en milieuzone om het bedrijf gelegen aan Cuneraweg 314 te Rhenen dienen gerespecteerd te worden, hierdoor kan het bouwplan niet doorgaan.

Met vriendelijke groet,