

Participatieverslag inloopbijeenkomst en gebiedsverkenning

ONTWIKKELAARS
VAN IMPACT

Rimeesterkwartier Veenendaal
3 juli 2025

AM

Inleiding

Op het terrein van de voormalige Ritmeester fabriek zal een nieuwe buurt gerealiseerd worden: het Ritmeesterkwartier.

Gebiedsontwikkelaar AM, Huibers van Weelden architecten, Ingenious en Tomorrow gaan samen met deze ontwikkeling aan de slag. Er wordt een nieuwe buurt gerealiseerd met in totaal zo'n 180 woningen, verschillende maatschappelijke voorzieningen en werkgelegenheid.

Om te horen wat omwonenden en geïnteresseerden belangrijk vinden bij de ontwikkeling van het Ritmeesterkwartier, is er - in opvolging van de bijeenkomst op woensdagavond 28 augustus 2024 - een **gebiedsverkenning** gedaan en een **inloopavond** georganiseerd op 6 juni 2025. Dit verslag geeft inzicht in wat er is opgehaald en wat er mee is gedaan.

Dit verslag wordt op de website geplaatst van het Ritmeesterkwartier. Belangstellenden krijgen daarvan een melding.

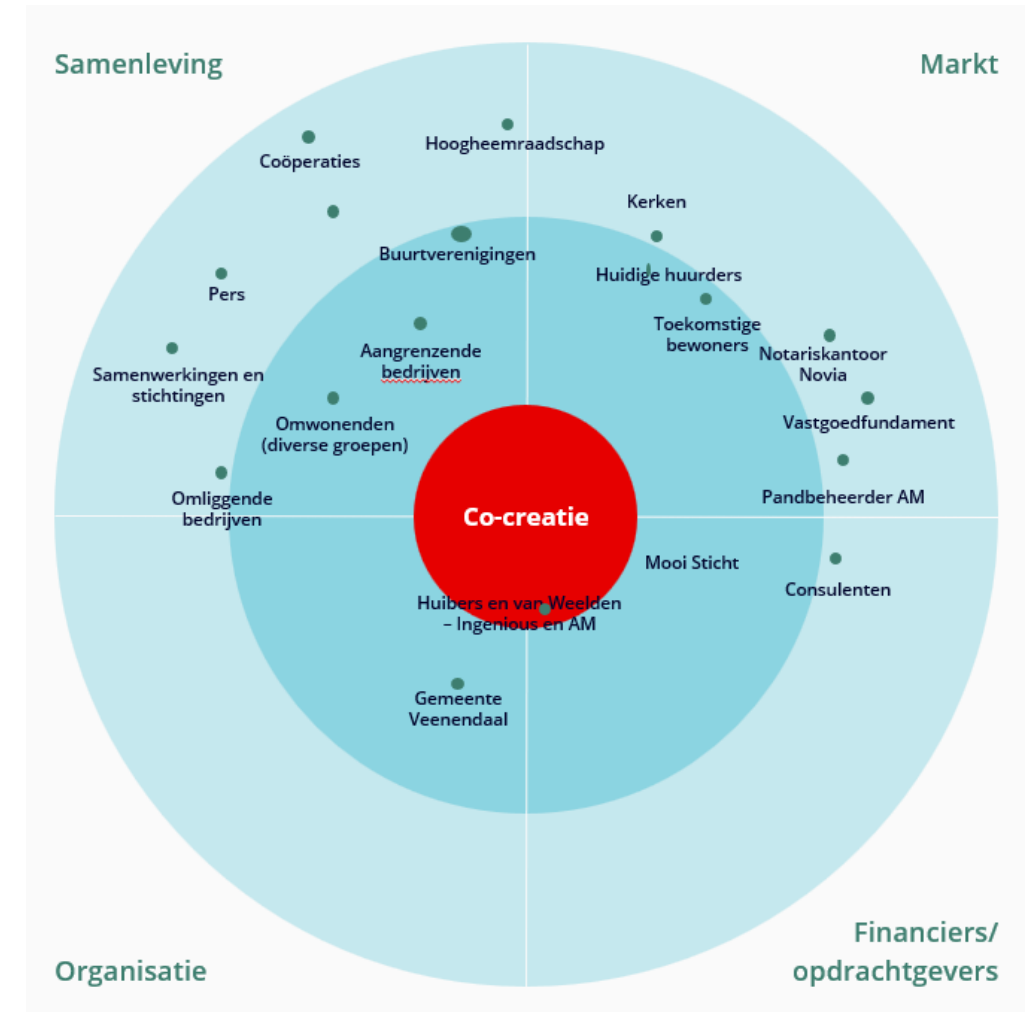


Doelstellingen & participatieniveaus

De participatiebijeenkomsten hebben de volgende uitgangspunten:

- Input ophalen om samen met belanghebbenden tot een beter plan te komen;
- Respect tonen voor en betrekken van de bestaande omgeving;
- Draagvlak en betrokkenheid creëren voor de ontwikkeling van Ritmeesterkwartier
- Bereikbaar en benaderbaar zijn.

Voor een geslaagd participatietraject is inzicht in het belang van betrokkenen belangrijk. Iedereen wil graag herkend en erkend worden. Daarom is het een secure taak om te zorgen dat alle betrokkenen bij de ontwikkeling in kaart worden gebracht en worden ingedeeld in participatieniveaus: meeweten en meedoen. Volgens de traditionele participatieladder staan die bekend als informeren, raadplegen en adviseren.



Legenda

- Meeweten; informeren
- Meedoen; raadplegen en advies vragen
- Meebeslissen; co-creatie

Beschrijving participatiemomenten

Om zoveel mogelijk belanghebbenden op een toegankelijke manier te betrekken, hebben we het eerste halfjaar van 2025:

1. Een **inloopbijeenkomst** georganiseerd, vanwege de positieve reacties uit de buurt op de bijeenkomst van vorig jaar.
1. Een **gebiedsverkenning** gedaan: we zijn op verschillende momenten de buurt ingegaan, waarbij we met bewoners in gesprek gegaan over hun leefomgeving. In het kader van de gebiedsverkenning is ook een gesprek gevoerd met 8 oud werknemers van de Ritmeesterfabriek.



Over de inloopbijeenkomst van 6 juni

Aanwezigen:

Ca. 65 belangstellenden en omwonenden (241 omliggende huishouders en alle omliggende bedrijven uitgenodigd)

AM: Maarten Stam en Dylhan Groenendijk

Felixx: Marnix Vink en Amedeo Ardolino

Inbo: Stephanie Zeulevoet

Gemeente Veenendaal: Marriëlle Cornelisse, Rik Dijkers, Pam van der Wel, Samira Boukhris

Huibers van Weelden architecten: Johan Huibers

Vorm: inloopbijeenkomst

Op vrijdag 6 juni is er een vrije inloop van 16:00 – 19:30 uur georganiseerd in de Ritmeesterfabriek. Verschillende onderwerpen waren over informatiepanelen verdeeld. Deze onderwerpen waren o.a. gebaseerd op de input van de vorige inloopbijeenkomst (d.d. 28-9-2024): een zonnestudie, bouwhoogtes, programma, stedenbouw, mobiliteit, parkeren, inrichting openbaar gebied en een maquette. Bij elk paneel gaven projectmedewerkers een toelichting en gingen in gesprek met de bezoekers. Bezoekers konden suggesties voor de nieuwe buurt doen, maar ook hun zorgen delen en aangeven wat nu al goed gaat.



Resultaten en reactie inloopavond

INPUT INLOOPAVOND 6 JUNI 2025			
Categorie	Opmerking	Nemen we dit ontwikkeling (ja / nee)	Motivatie
Stedenbouuw	Alles lijkt dicht op elkaar gebouwd, hebben mensen nog voldoende licht?	ja	De afstand tussen de gebouwen is ruim voldoende om voldoende daglicht toe te laten. In de gevel wordt voldoende openingen gecreëerd om daglicht toe te laten om te voldoen aan daglichteisen.
Stedenbouuw	Hoe wordt er omgegaan met de stoep van de Tubantia	ja	Bij Tubantia wordt aan de zijde van de bestaande woningen een stoep toegevoegd. De bestaande rijbaan schuift daardoor iets op naar het Ritmeesterterrein, waar langsparkeren en groen wordt teruggebracht. Langs de nieuwbouw is ook een stoep.
Parkeren	Hoe wordt er omgegaan met de parkeerplekken van Frisia? Een andere vergunningzone?	nee (buiten scope plangebied)	Er verandert niets aan de huidige parkeersituatie aan de Frisia.
Parkeren	Komt er vergunningparkeren?	ja	In de uitwerking wordt onderzocht wat de beste oplossing is. Er worden voldoende nieuwe parkeerplekken toegevoegd voor de nieuwe woningen. Het plan voldoet aan de parkeernorm. Evt. invoeren van vergunningparkeren is afhankelijk van gemeentelijk beleid.
Parkeren	Parkeervergunning voor de huidige bewoners en die minder valide zijn. Er wonen veel ouderen en het zou niet fijn zijn als die mensen met de rolator verder moeten lopen	ja	Zie antwoord op de vorige vraag.
Stedenbouuw	Hoe wordt omgegaan met zichtlijnen en inijk	ja	Het stedenbouwkundig plan reageert op de omgeving door de bouwhoogtes zoveel mogelijk af te stemmen op de omliggende blokken. Ook is er door het parkeerhof aan de noordzijde en de verbreding van Tubantia meer afstand gecreëerd tot de bestaande woningen. In het plan zullen de gevelopeningen van de appartementenblokken tov elkaar verspringen om inijk te voorkomen.
Parkeren	Graag open tegel parkeerplekken ivm groen	ja	Dit passen we inderdaad toe.
Parkeren	Parkeerplaatsen Tubantia worden gebruikt door bestaande Tubantia bewoners, hoe zit dat straks met nieuwe bewoners?	ja	De parkeerplaatsen worden heringericht en comrtabeler. (zie vraag 2) Deze plaatsen worden in het plan als bestaande parkeerplaatsen gezien en niet meegerekend als nieuwe plaatsen.
Parkeren	Hoe voorkom je parkeren op parkeerplaatsen dental clinic?		Idealiter met vergunningparkeren i.o.m. de gemeente. Overigens is de kans dat nieuwe bewoners daar gaan staan niet zo groot vanwege de loopafstand.
Parkeren	Er is grote parkeerdruk en betaald parkeren Engelenburg kan een oplossing zijn	nee	De parkeerdruk lijkt hoog, maar als we kijken naar de parkeertellingen blijkt dit toch mee te vallen (ca. 60-70% bezetting parkeerplaatsen op drukste moment). Invoeren van betaald parkeren is een keuze van de gemeente evenals het invoweren van vergunningparkeren, zoals nu bijvoorbeeld aan Frisia en Hollandia.
Ontsluiting	Gaat het hek dat dienst doet als nooduitgang bij dental clinic dicht of weg?	onbekend	Daar kunnen we helaas geen antwoord op geven.
Parkeren	Hoe gaan we om met vergunningparkeren?	ja	In de uitwerking wordt onderzocht wat de beste oplossing voor het handhaven van het parkeren is. Invoeren vergunningparkeren is een keuze die de gemeente kan maken. Er worden in ieder geval voldoende nieuwe parkeerplekken toegevoegd voor het nieuwe programma, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernorm.
Ontsluiting	Graag een afscheiding tussen sigarenfabriek en dental clinic, zodat voetgangers en fietsers niet via terrein van dental clinic kunnen lopen / fietsen	nee	Dit is iets dat tussen Huibers en Dental Clinic moet worden afgestemd.
Stedenbouuw	Hoe gaan we om met het hoogte verschil bij het Venster?	ja	Fijn dat dit geagendeerd is. In samenwerking met de gemeente zullen we in de uitwerking zorgen dat dit netjes ingericht wordt na het verwijderen van de hoogspanningsmast.
Stedenbouuw	Hoe gaan we om met de private muur?	ja	Dit gaat naar ons idee over de muur tussen de achtertuinen van Frisia en de nieuwe parkeerstrook. In de volgende fase zal uitgezocht worden of de muur voldoende stevig is om te blijven, of dat er een vervangende erfafscheiding moet komen. De muur staat op het erf van de bestaande bewoners, de ingreep zal dan ook in eerste instantie door hen zelf geïnitieerd en bekostigd moeten worden. We zijn echter graag bereid om dit met de bewoners te verkennen en hieraan een kleine bijdrage te doen.
Parkeren	Zorgen over parkeer balans	ja	Alleen ter plaatse van de parkeerstrook aan de Frisia, wordt ter hoogte van het openbaar gebied een doorgang gemaakt voor voetgangers en fietsers (geen auto's). zie eerdere antwoorden over parkeren
Ontsluiting	Geen hoge drempels in Tubantia	ja	Uw zorg nemen we mee in de uitwerking. We stemmen dit af met de afdeling verkeer ihkv de herinrichting van Tubantia
Bomen	Overlast van berkenbomen aan Tubantia	ja	De berkenbomen zullen waarschijnlijk gekapt moeten worden in verband met de herinrichting van de Tubantia. Dit zal in de volgende fase definitief gemaakt worden.
Stedenbouuw	Aanpakken hoogteverschillen in straat t.p.v. hoogspanningsmast	ja	zie vraag 14
Water	Lage ligging bij Vijftien Morgen 2, aandacht voor wateroverlast bij weghalen hoogspanningsmast	ja	zie vraag 14
Gebouwen	Nieuwbouw aan Tubantia zou graag een verdieping lager mogen, anders bewoners geen privé tuin meer	nee	De vraag was o.i. of de woningen niet 2 lagen hoog kunnen worden vanwege privacy redenen. We hebben aangegeven dat we geen 2 laagse woningen kunnen bouwen omdat ze dan te klein worden en dat de hoogte van de woningen ongeveer gelijk is aan de huidige hoogte van de hal. Dat laatste was een behoorlijke nuancering voor de vragensteller.
Ontsluiting	Slechte muur tussen Frisia en Ritmeesterterrein is een aandachtspunt	ja	zie vraag 15
Gebouwen	Hoe integreren we de monumenten aan de Kerkewijk (m.n. de directuierwoning) met de ontwikkeling Huibers/Ingenious	nee	Een heel goed punt dat wij meenemen naar J. Huibers. Mogelijk dat hier in de planontwikkeling van de monumenten nog op geanticipeerd kan worden. Dat zou zeker waardevol zijn voor het Ritmeesterverhaal.

Over de gebiedsverkenning Q1/Q2 2025

Deze gebiedsverkenning is het resultaat van locatiebezoeken, gesprekken met buurtbewoners en oud-medewerkers van de Ritmeester sigarenfabriek en online-onderzoek. Doel was inzicht te krijgen in de wensen en mogelijkheden met betrekking tot de inrichting van de publieke ruimte en voorzieningen.

De reden dat we een gebiedsverkenning doen, is om mensen op te zoeken, in plaats van te verlangen dat ze naar 'ons' komen.

Locatiebezoek 1: Donderdag 20-02-2025 | 14u | 12 graden af en toe miezer
Nauwelijks mensen op straat in de nabije omgeving van het De Ritmeester. Wel mensen en passanten ontmoet in een ruimer gebied bij de nieuwbouw rond de Industrielaan en aan de Kerkewijk. De meesten hadden geen directe link met het gebied.

Locatiebezoek 2: Dinsdag 13-05-2025 | 20 graden en zon
Lunchgesprek met 9 oud-werknemers, bezoek aan Stadsmuseum Veenendaal in het Cultuurhuis over historie Ritmeester fabriek. Aansluitend locatiebezoek – ondanks het betere weer een vergelijkbaar beeld met het eerdere bezoek. In totaal een 10-tal mensen aangesproken waarvan met 4 een interessant en waardevol gesprek. Drie bewoners van De Engelenburg en een vader met kind vanuit de nieuwbouw aan de Industrielaan. Samen met het uitgebreide gesprek met oud-werknemers wel een beeld gekregen van wensen.



Resultaten en reactie gebiedsverkenning

Categorie	Opmerking	Nemen we dit ontwikkeling (ja / nee)	Motivatie
Wonen	Er ligt al een bouwprogramma. Vanuit de oud-werknemers kwam de wens om extra aandacht te besteden aan woningen voor de jongeren die het nu heel moeilijk hebben om een huis te vinden en in Veenendaal willen blijven – geheel in lijn met het sociale karakter van De Ritmeester als werkgever	ja	Er komt een significant aandeel betaalbare huur en koop in het plan. Deze woningen zijn zeer geschikt voor deze doelgroep.
Ontmoeten	De bewoners van De Engelenburg gaven aan dat een leuke plek in de buurt om even koffie te kunnen drinken in de buurt wordt gemist. Samen met het eerdergenoemde ontbreken van een ontmoetingsplek rondom het station zou ruimte kunnen bieden aan een lichte daghoreca voorziening. Ook het plein wordt gezien als een mooie plek om te ontmoeten in een rustige omgeving. Een soort dorpspleintje waar de verschillende generaties – de bewoners uit de bestaande en te ontwikkelen nieuwbouw en de senioren uit De Engelenburg	ja	Ingenious heeft de intentie om een daghorecavestiging in het monument op de (NW) hoek van het plein te realiseren. Dit sluit goed aan bij de wens voor een daghorecaplek. Het plein sluit heel goed aan bij het idee van het dorpsplein, zo zullen we het ook benaderen. En het lijkt ons leuk om mensen van verschillende generaties bij de inrichting te betrekken.
KDV	KDV werd genoemd. Gezien de doelgroepen en geplande woningen is het de vraag of er voldoende kinderen komen te wonen voor een nieuw kinderdagverblijf of dat deze onderdak kunnen vinden bij de bestaande twee kinderdagverblijven in de omgeving op 3 en 6 minuten lopen. Wanneer er wel behoefte is aan een kinderdagverblijf is het wellicht ook een optie om te kijken naar de Engelenburg. Er zijn mooie voorbeelden waar kinderen worden opgevangen bij ouderen.	ja bij J. Huibers	In één van de monumentale gebouwen wordt op de begane grond een KDV gevestigd.
Spelen	Met het oog op de nieuwe bewoners, de jonge gezinnen die nu al in het gebied wonen en de autoluwe wijk maken De Ritmeester een aantrekkelijke plek voor het aanbrengen van een speelvoorziening	ja	In het plan is een speelroute opgenomen. Deze werken we in de vervolgfase verder uit. In de groene binnentuin willen we ook enkele speelvoorzieningen opnemen.
Boodschappen	Met name de senioren zouden het fijn vinden wanneer er een kleine (buurt)super in de buurt komt. De dichtstbijzijnde supermarkt is voor veel van de oudere bewoners (te) ver (ALDI 1km/ AH 0,5km) – zeker met slecht weer. Ondanks dat velen over een rollator of scootmobiel beschikken.	nee	Een logische vraag, maar hier kunnen we helaas niet aan voldoen. Er is in het gebied geen supermarkt toegestaan.
Openbare ruimte	de mensen van De Ritmeester zien graag dat de historie van de fabriek zichtbaar wordt in het gebied. Door materiaalgebruik, afbeeldingen en/of verwijzingen naar fabriek en of sigarenproductie. Het overkapte plein wordt in potentie gezien als een dorpsplein waar alle generaties uit het gebied en omgeving samen kunnen komen.	ja	Het zichtbaar maken van de historie in de nieuwbouw en de openbare ruimte is zeker onderdeel van het plan en hierover kunnen we in de volgende fase meer delen. We willen hen hier graag bij betrekken. Ook J. Huibers, die daar veel over weet, zullen we hierbij betrekken. We zullen bij het stoppen van de hal ook kijken welke onderdelen we eventueel kunnen hergebruiken.
Ritmeester	in alle gesprekken merk je wat De Ritmeester nog altijd voor Veenendaal betekent. Iedereen die spreekt kent wel iemand die hier heeft gewerkt of heeft er zelf gewerkt. Ook was het een fijne werkgever – iedereen ging er werken met de intentie om daarna met pensioen te gaan. Binnen de Ritmeester werkten veelal meerdere generaties van een familie en zijn veel Ritmeesterhuwelijken ontstaan.	ja	We zullen samen met J. Huibers en Ingenious kijken wat we hiervan kunnen laten zien. In ieder geval komt er op de hoek van het plein in een monument van J. Huibers een kleine exoruitte met beeldmateriaal en informatie over Ritmeester.

Vervolg

Het verslag wordt teruggekoppeld aan de deelnemers via de website. Via deze weg kunnen zij hierop hun reactie geven. Dit is aan hen gecommuniceerd, daarom staan veel bewoners ingeschreven op de website. Via de website houden we hen ook op de hoogte over de ontwikkeling van Ritmeesterkwartier en hun betrokkenheid.



am.nl

AM⁺

ONTWIKKELAARS
VAN IMPACT