

Sloop en nieuwbouw
Zonnebloemstraat 2-28/1
Veenendaal

VEEN
VESTERS



Participatieverslag Zonnebloemstraat

10 maart 2026

1. Het plan

Veenvesters is van plan de bestaande woningen aan de Zonnebloemstraat 2-28/1 te slopen. Dit zijn twee portiekflats met in totaal 28 woningen. Doel is deze te vervangen door twee nieuwe woongebouwen met in totaal 23 appartementen en 8 kleinere 2-kamerappartementen. De huidige bebouwing voldoet niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd. Met de nieuwbouw wil Veenvesters duurzame en toekomstbestendige woningen realiseren.

Het plan bevindt zich in de voorbereidingsfase. Er zijn tekeningen en plannen gemaakt door de architect en deze zijn door de gemeente Veenendaal in juni 2025 goedgekeurd voor verdere planontwikkeling bij de omgevingstafel. In november 2025 zijn de bewoners van de huidige gebouwen geïnformeerd over de plannen. Ook is toen verteld dat zij gaan verhuizen en niet zullen terugkeren in de nieuwe appartementen. Daarna is het participatieplan in actie getreden en zijn de andere belanghebbenden in de plannen meegenomen. In dit participatieverslag leest u hier meer over.



Huidige situatie



Impressie

2. Kaders en uitgangspunten

2.1 Beleidsmatige en planologische kaders

- Het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp is vastgesteld en goedgekeurd door de gemeente Veenendaal met het verzoek van welstand voor een aanpassing.
- De hoofdopzet, bouwhoogte van de gebouwen staan vast.
- De participatie vond plaats in de voorbereidingsfase van het project.

2.2 Ruimte voor participatie

Omdat het ontwerp grotendeels vastligt, was de ruimte voor participatie beperkt. De participatie met omwonenden was gericht op:

- Informeren over de plannen, planning en effecten;
- Het ophalen van zorgen, aandachtspunten en suggesties;
- Het betrekken van omwonenden bij onderwerpen waar nog beïnvloedingsruimte is, zoals:
 - Inrichting van de buitenruimte en gezamenlijke tuin;
 - Organisatie van bouwverkeer en communicatie tijdens de uitvoering.



Inloopavond voor omwonenden van de zonnebloemstraat

Het uitgangspunt hierbij was transparantie, zorgvuldigheid en het serieus nemen van signalen uit de omgeving. Het doel was en is om te komen tot een goed geïnformeerde en betrokken omgeving, die begrijpt waarom de sloop en nieuwbouw plaatsvinden en wat de meerwaarde is voor de wijk én samen met omwonenden de buitenruimte van de Zonnebloemstraat vorm te geven. Daarnaast streeft Veenvesters ernaar om zorgen van omwonenden tijdig te signaleren en – waar mogelijk – in te passen in de verdere uitwerking van het project.

De participatie is geslaagd als:

- De omgeving goed geïnformeerd is over het doel en de noodzaak van de sloop/nieuwbouw;

- Signalen van omwonenden zorgvuldig zijn opgehaald en waar mogelijk zijn verwerkt in de planuitwerking;
- Belanghebbenden het gevoel hebben dat er een zorgvuldig participatie- en communicatietraject is doorlopen rondom dit traject.

2.3 Communicatie met huidige huurders

Met de huidige huurders wordt door Veenvesters uitgebreid gecommuniceerd gedurende het hele proces. Kern hiervan is goede begeleiding bij het vinden van een nieuwe woning. De huidige huurders worden niet meegenomen in het participatieproces rondom de nieuwe complexen, omdat ze niet terugkeren.



3. Vormgeving van het participatieproces

3.1 Betrokken belanghebbenden

In dit participatieverslag staan de volgende belanghebbenden centraal:

- De directe achterburen (7 woningeigenaars van woonadressen die direct aan de sloop- en nieuwbouw grenzen: Dahliastraat 36 en 38, Anjerstraat 1, 2 en 3 en Rozenstraat 23 en 25.
- Omwonenden in een straal van 100 meter om de huidige portiekflats heen.
- Projectontwikkelaar Van Wanrooij van nieuwbouwontwikkeling 't Vennehof.
- Makelaars van 't Vennehof: VC Makelaars en Van Schuppen Makelaars.
- Makelaar Ditters als vertegenwoordiger van (toekomstige) kopers van Anjerstraat 1, toekomstige directe achterburen.
- Welzijnsorganisatie Veens Welzijn vanuit betrokkenheid bij leefbaarheid en welzijn in de wijk.

Het is een bewuste keuze om in de opsomming op de vorige pagina de huidige huurders van de Zonnebloemstraat die hun woning moeten verlaten, niet op te nemen. Zij waren uiteraard de eerste groep die Veenvesters op 13 november 2025 persoonlijk informeerde en inmiddels zorgvuldig begeleidt naar nieuwe huisvesting. De huidige huurders hebben de eerste prioriteit van Veenvesters. Omdat de huurders niet terugkeren naar een nieuwbouwwoning aan de Zonnebloemstraat, beschouwen wij hen niet als belanghebbenden in het participatieproces. Informatie over de communicatie met en begeleiding van de huidige huurders is te vinden in paragraaf 4.6.

3.2 Wijze van betrokkenheid

De omwonenden en stakeholders zijn betrokken via:

- Eén-op-één-gespreken met de directe achterburen (6 adressen en één leegstaande woning waarbij in gesprek is gegaan met de makelaar van de nieuwe eigenaren), waarin Veenvesters de directe achterburen informeerde en raadpleegde over de plannen, en hun reacties, enthousiasme en zorgen en issues hoorde. De gesprekken waren gericht op het ophalen van reacties, zorgen en aandachtspunten om deze

mee te nemen in de verdere uitwerking en uitvoering.

- Telefonisch overleg met aankomende bewoners van de Anjerstraat 1.
- Een inloopavond voor omwonenden in een ruime straal van 100 meter van de Zonnebloemstraat, waarin de plannen zijn toegelicht en ruimte was voor vragen en reacties.
- Schriftelijke reactiekaarten (reacties te vinden in paragraaf 4.3), waarmee aanwezigen tijdens inloopavond hun mening, zorgen en suggesties over het nieuwbouwplan konden meegeven opdat deze mee te nemen in de verdere uitwerking en uitvoering van het plan.
- Het informeren van andere professionele partijen (projectontwikkelaar, makelaars, Veens Welzijn).

3.3 Onderwerpen van participatie

Omwonenden zijn betrokken bij de volgende onderwerpen:

- Inpassing van de nieuwbouw in de omgeving;
- Verwachte effecten op uitzicht, zonlicht en schaduw, leefbaarheid en uitstraling van de wijk;

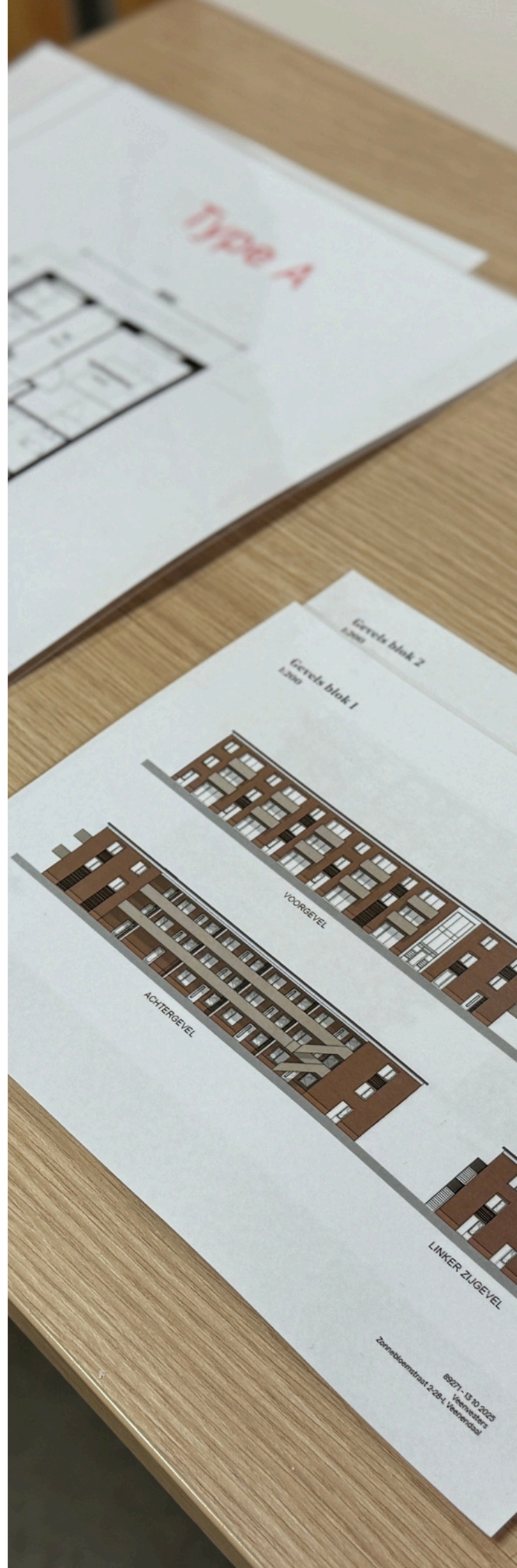
- Parkeren en parkeerdruk in combinatie met andere ontwikkelingen;
- Afvalinzameling en beheer van de openbare ruimte;
- Bouwfase: bouwverkeer, overlast, trillingen en communicatie;
- Inrichting en onderhoud van buitenruimten en tuinen.



4. Verloop en opbrengst van het participatieproces

4.1 Verloop en opbrengst een-op-een-gesprekken direct aanwonenden

In de avond op donderdag 13 november heeft Veenvesters bij 6 direct omwonende huishoudens aan de Zonnebloemstraat aangebeld en ontvingen zij een persoonlijke en schriftelijke uitnodiging voor een persoonlijke toelichting over het nieuwbouwplan bij hen thuis. Dit was het eerste contact met de direct omwonenden van de Dahliastraat 36 en 38, Anjerstraat 2 en 3 en Rozenstraat 23 en 25 over de plannen voor de sloop- en nieuwbouw van de huidige twee portiekflats. De meeste omwonenden waren die avond thuis waardoor Veenvesters de bewoners aan de deur al kort een eerste toelichting op de uitnodiging kon geven. Anjerstraat 1 bleek onbewoond. Van 19 t/m 26 november 2025 hebben de een-op-een-gesprekken plaatsgevonden. Tijdens de gesprekken is een presentatie getoond met ontwerpen, plattegronden en zonnestudie. Van de gesprekken zijn korte verslagen gemaakt. Deze gespreksverslagen zijn op 3 december inclusief de getoonde presentatie via e-mail naar de individuele huishoudens gestuurd.



Overzicht van de reacties van de 6 omwonende huishoudens:

Onderwerpen die als een verbetering worden ervaren	Reacties
Stedenbouw	"Het huidige pad achter de huidige gebouwen verdwijnt: heel fijn!"
Architectuur en aanblik voor de buurt	"Wat een prachtige nieuwe gebouwen!"
Leefbaarheid	"Wat fijn dat de klike's verdwijnen".

Een samenvatting van issues/aandachtspunten die belangrijk zijn voor de direct omwonenden die we gesproken hebben:

Issues/aandachtspunten die belangrijk zijn voor de direct omwonenden	Reacties/standpunten	Oplossingen
De schaduwwerking	In maart en september is de schaduwwerking in de tuinen van de adressen meer dan nu het geval is. Dat levert minder zon in de tuin op en het vermindert de opbrengst van de zonnepanelen.	Verander de ligging. Schuif het gebouw richting de straat naar voren op. Actie vanuit Veenvesters 1. Nieuwe zonnestudie laten uitvoeren naar effect van verplaatsing gebouwen; 2. Klic melding om te kijken welke leidingen er onder de complexen lopen. 3. Het gebouw 1 meter naar voren plaatsen, zodat er minder schaduwwerking is.

De sociale veiligheid	"Bewoners en bezoekers kunnen mogelijk via de galerij in mijn tuin en in mijn huis kijken. Ze zien of ik thuis of weg ben."	We kijken met een drone ter plaatse (op hoogtes van toekomstige galerijen) hoe de inkijk is richting het adres. Actie vanuit Veenvesters 1. Afspraak met bewoner om via dronebeelden samen te kijken welke inkijk er is.
Inspectie huidige staat particuliere woningen	Boot Ingenieursbureau uit Veenendaal voert deze inspecties uit, zodat goed in beeld is wat de staat van de woningen is.	Nulmeting en inzage in het rapport. Omwonenden waar we op gesprek zijn geweest en van wie de woning is geïnspecteerd, ontvangen de inhoud van het rapport van hun eigen woning.
Beheer en ontwerp gemeenschappelijke achtertuin	Aandacht voor privacy en rust Aandacht voor het snoeien van de eigen haag.	Ontwerp achtertuin: Borging van ambities en aandachtspunten (van o.a. omwonenden) in toekomstig ontwerp voor de achtertuin. Samen (mee)denken (ook al geven sommige omwonenden aan hier geen behoefte aan te hebben). En te toetsen of ze hier in (of dichterbij) de uitvoeringsfase wel over willen meedenken.

Route van bouwverkeer voor de komende jaren	Afgelopen jaren is er veel vrachtverkeer door de wijk gereden. En ook nu rijdt er bouwverkeer door de straat.	Zorgvuldige keuze met een plan van aanpak voor toekomstig bouwverkeer Zonnebloemstraat. Bewoners van Rozenstraat tijdig betrekken bij toekomstig bouwverkeer.
Grondwaterstand in relatie tot fundering huidige woningen.	Momenteel wordt er, naar zeggen van bewoners Rozenstraat, grondwater onttrokken aan het gebied vanwege de grondwerkzaamheden op het Vennehof-terrein. Dit kan niet zonder invloed zijn op de stabiliteit van de fundering van de huidige woningen is hun standpunt.	Voor de start van de bouw wordt hier onderzoek naar verricht.
Tijdelijke verhuur om leefbaarheid op peil te houden	Geen tijdelijke opvanglocatie voor asielzoekers op de Zonnebloemstraat!	Maatschappelijk betrokken en professionele leegstandsbeheerder. De woningen worden tijdelijk verhuurd.

4.2 Verloop en opbrengst contact met nieuwe eigenaars van de Anjerstraat

Het adres Anjerstraat 1 bleek verkocht en bewoonster was inmiddels verhuisd, maar de overdracht had nog niet plaatsgevonden. Veenvesters heeft 14 november contact gezocht met makelaar Ditters en de betrokken makelaar geïnformeerd over het nieuwbouwplan.

Makelaar was intermediair tussen de nieuwe eigenaars van Anjerstraat 1. Eind november was er telefonisch contact met de nieuwe eigenaars waarin het plan is besproken. Zij zijn in dat telefoon uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst, waar zij aanwezig waren. Daar heeft Veenvesters de nieuwe eigenaars persoonlijk geïnformeerd en na afloop hebben de nieuwe eigenaars dezelfde informatie ontvangen als de andere zes direct omwonenden.

Eigenaars hadden geen verdere behoefte aan een een-op-een-gesprek en zij reageerde via e-mail op het plan. De reactie van de eigenaars van Anjerstraat kwamen grotendeels overeen met bovenstaande aandachtspunten.

4.3 Verloop en opbrengst inloopavond omwonenden in straal van 100mt Zonnebloemstraat

Op 4 december informeerde Veenvesters van 19.30 – 21.00 uur in het wijkcentrum 't Turfke de omwonenden in een ruime straal van 100 meter om de huidige bouwblokken heen. Uiteraard waren ook de 7 direct omwonenden van harte welkom en uitgenodigd. Er zijn zo'n 120 uitnodigingen verspreid. In onderstaande figuur staan de adressen waar de uitnodigingen op 25 november zijn verspreid.



Inloopavond voor omwonenden van de zonnebloemstraat

Tijdens de inloopavond zijn de plannen gepresenteerd door Veenvesters. Er waren ongeveer 30 omwonenden aanwezig. Ook afgevaardigden van de gemeente sluiten aan. Omwonenden kregen de gelegenheid om vragen te stellen en hun reactie te geven. De meeste aanwezigen gaven aan de plannen goed te begrijpen en waardeerden het dat zij geïnformeerd en betrokken werden.

Zeven huishoudens hebben ook een reactie op reactiekaarten ingevuld. Hun reacties leest u hieronder.

Wat vindt u goed aan de plannen?	Waar moeten wij volgens u rekening mee houden?	Heeft u nog overige opmerkingen over het plan?
Ziet er goed uit! Mooi ontwerp, past mooi in de omgeving, gemengde bewoning, verschillende typen woningen. Wordt een mooie wijk Komt de wijk ten goede, hoop ik. Ziet er 'gelikt' uit. Dat de bestaande huisvesting blijft, maar in een opgeknapt jasje. Beter uitzicht, netter.	Goede afvalcontainers. Parkeerdruk i.c.m. nieuwe woonwijk op Boxal-terrein. Dat er meer regelingen komen voor afval en rommel. Voldoende parkeergelegenheid Bouwverkeer regelen Trilling en lawaaioverlast communiceren.	Hopelijk blijft het met deze mooie plannen ook netjes met de tuintjes In huurovereenkomst het bijhouden/ netjes houden van de balkons en tuinen Jammer dat er geen lift in komt. Hopen op een goede afloop voor de bewoners van ons Hoorntje. Neen Veel succes. Hou ons op de hoogte.

4.4 Informeren professionele partijen

Veenvesters heeft contact gezocht met de eerder genoemde professionele partijen over de plannen met de woningen aan de Zonnebloemlaan. Hierop zijn geen extra aandachtspunten naar voren gekomen.

De inloopavond voor omwonenden vond plaats in wijkhuis 't Turfke, beheerd door Veens Welzijn. Zij zijn ook op de hoogte van de plannen. Het sociale team van Veenvesters werkt samen met Veens Welzijn op het gebied van kwetsbare bewoners.

4.5 Omgang met de opbrengst van de participatie

Hebben de reacties geleid tot aanpassing van het nieuwbouwplan? Een belangrijk aandachtspunt voor 3 direct omwonenden is de schaduwwerking als gevolg van de nieuwe gebouwen. Ook hebben bewoners aangegeven bang te zijn voor meer inkijk in hun tuin en woning. Een mogelijke oplossing is het verschuiven van het gebouw naar voren. Veenvesters neemt dit punt serieus en heeft daarop door het architectenbureau een nieuwe zonnestudie laten uitvoeren naar de effecten van de schaduwwerking als gevolg van het opschuiven van het gebouw met twee meter naar

voren. Daaruit blijkt dat er in het voor- en najaar in de tuinen een klein beetje meer zon in de tuin valt, dan als de gebouwen op de huidige positie blijven staan. Er is een dronevlucht uitgevoerd om te kijken wat het effect op de inkijk zou zijn. Hieruit blijkt dat de verplaatsing van de complexen een (weliswaar klein) effect heeft.

Naar aanleiding van de ontvangen reacties en onderzoeken heeft Veenvesters onderzocht in hoeverre aan de wensen van bewoners tegemoet kan worden gekomen. Na een afweging van de technische mogelijkheden, het ontwerp en de stedenbouwkundige randvoorwaarden is besloten het gebouw 1 meter (100 centimeter) naar voren te verplaatsen. Dit wordt beschouwd als het maximaal haalbare binnen de gestelde kaders.

De overige opgehaalde reacties worden verder:

- Gebruikt als input voor de verdere uitwerking van de inrichting van de buitenruimte/tuin;
- Meegenomen in de voorbereiding van de uitvoeringsfase, met specifieke aandacht voor:

- Bouwverkeer;
- Parkeren;
- Afvalvoorzieningen
- Het netjes houden van tuintjes en balkons;
- Communicatie richting de omgeving.

Daarnaast bevestigt de wens om 'op de hoogte gehouden te worden' het belang van blijvende en duidelijke communicatie richting omwonenden gedurende het vervolg van het project.



4.6 Verloop bewonersbijeenkomsten en begeleiding huidige huurders

Op donderdag 13 november heeft Veenvesters de huidige huurders van 28 adressen geïnformeerd over het voornemen om de twee woongebouwen te slopen. Hiervoor zijn twee identieke bijeenkomsten georganiseerd om 16.30 uur en 19.30 uur, zodat bewoners voldoende ruimte hadden om vragen te stellen. Tijdens de bijeenkomsten is toegelicht dat bewoners in de periode van 22 januari 2026 tot en met 21 januari 2027 moeten verhuizen en dat ze daarvoor stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Ook is uitgebreid uitgelegd welke begeleiding zij van Veenvesters krijgen tijdens deze periode. De meeste bewoners waren aanwezig bij de bijeenkomsten. De overige bewoners zijn de dag erna persoonlijk gebeld en geïnformeerd. In januari heeft Veenvesters bij alle bewoners een huisbezoek afgelegd om woonwensen, mogelijkheden en zorgen te bespreken.

Veenvesters ondersteunt bewoners actief. Ze beantwoorden vragen, helpen zo nodig bij de zoektocht naar een nieuwe woning en neemt de zoektocht over als zelf zoeken voor de bewoner(s) niet haalbaar is. Inmiddels (maart 2026) hebben acht bewoners hun huur opgezegd en vier van hen al een nieuwe woning geaccepteerd en zijn veel andere bewoners intensief op zoek. In latere fases intensiveert de ondersteuning van Veenvesters bij de zoektocht naar een nieuwe woning. Veenvesters ziet het als haar missie dat elke bewoner een fijn nieuw thuis krijgt.



5. Conclusie

De participatie en communicatie met huidige huurders, omwonenden en externe stakeholders is zorgvuldig vormgegeven en uitgevoerd binnen de geldende kaders. De reacties laten zien dat er overwegend begrip en waardering is voor de plannen, gecombineerd met concrete aandachtspunten voor de uitvoeringsfase.

Met dit participatieproces heeft Veenvesters invulling gegeven aan de uitgangspunten van de gemeente Veenendaal: transparantie, betrokkenheid en het serieus omgaan met signalen uit de omgeving. De opbrengsten vormen een waardevolle basis voor het vervolg van het project.