

Gemeente Veenendaal
Uitwerkingsplan De Straten,
deelplan 4

Toelichting, regels en analoge verbeelding

27 oktober 2015

Kenmerk 0345-03d-T03
Projectnummer 0345-03d

Behoort bij het besluit van
BURGEMEESTER EN
WETHOUDERS van
VEENENDAAL
d.d. 27 oktober 2015
nr. 2015.77438

Voor eensluidend afschrift:
namens burgemeester en wethouders,



J. Heijkamp
Teamcoördinator Ruimtelijke Ordening en
Bouwen

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	3
2.1.	Landschappelijke kenmerken	3
2.2.	Eigendom plangebied	3
2.3.	Bestemmingsplan Veenendaal-oost	3
3.	Toekomstige situatie	4
3.1.	Stedenbouwkundige hoofdstructuur Veenendaal-oost	4
3.1.1.	De deelgebieden	4
3.1.2.	Verkeersstructuur	6
3.1.3.	Water- en groenstructuur	6
3.2.	Buurtstede	6
3.3.	Buurtschap De Straten	7
3.4.	De Straten, deelplan 4	9
4.	Nader onderzoek	11
4.1.	Algemeen	11
4.2.	Duurzame verstedelijking	11
4.2.1.	Aanleiding	11
4.2.2.	Behoeft	12
4.2.3.	Provincie	13
4.2.4.	Regio Foodvalley	13
4.2.5.	Gemeente	13
4.2.6.	Toetsing plan	16
4.3.	Cultuurhistorie	17
4.4.	Verkeer / parkeren	17
4.5.	Akoestische aspecten	17
4.6.	Flora- en faunawet	18
4.7.	Bodem	18
4.8.	Opkomstijden Brandweer	19
5.	Watertoets	20
5.1.	Algemeen	20
5.2.	De waterbeheerder van het gebied Veenendaal-oost	20
5.3.	Toekomstige situatie	20
5.3.1.	Waterpeilen	21
5.3.2.	Waterkwaliteit	21
5.4.	Overleg Waterbeheerder	21
6.	Financiële uitvoerbaarheid	23

7.	Regels en analoge verbeelding	24
7.1.	Algemeen	24
7.2.	Regels	24
7.3.	Analoge verbeelding	25

1. Inleiding

In het plangebied Veenendaal-oost worden in de komende jaren in totaal ongeveer 3200 woningen en de daarbij behorende voorzieningen gerealiseerd. Daarmee voorziet Veenendaal-oost mede in de woningbehoefte van de Utrechtse Heuvelrug tot het jaar 2018¹. De woningbouwontwikkeling zal gefaseerd tot stand komen. In Veenendaal-oost worden drie deelgebieden met een eigen identiteit uitgewerkt: "Buurstede", "Veenderij" en "Groenpoort". Er is voor gekozen om "Buurstede" als eerste te ontwikkelen omdat hierin het centrum is gesitueerd, dat tevens een functie dient te vervullen voor de wijk Dragonder-oost.²

"Buurstede" zal bestaan uit 4 buurtschappen: De Hoven, De Straten, De Erven en De Ontmoeting. Voor ieder buurtschap zal een serie uitwerkingsplannen worden vervaardigd. Om een duidelijke samenhang van deze uitwerkingsplannen per buurtschap te verkrijgen zal de opzet van ieder uitwerkingsplan exact gelijk zijn. De specifieke situatie van ieder uitwerkingsplan wordt beschreven in paragraaf 3.4, alsmede in hoofdstuk 7 waarin de juridische aspecten van de regels en de verbeelding worden beschreven.

Uitwerkingsplan "De Straten, deelplan 4" is het vierde uitwerkingsplan van het buurtschap.

De afbeelding op de volgende pagina toont de situering van het buurtschap De Straten, deelplan 4 in relatie tot Veenendaal-oost.

¹ Zie bestemmingsplan Veenendaal-oost, artikel 3, lid 1, sub b.

² Zie bestemmingsplan Veenendaal-oost, artikel 3, lid 1, sub d.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



2. Huidige situatie

2.1. Landschappelijke kenmerken

Het grootste deel van Veenendaal-oost bestaat uit een open gebied met een strokenverkaveling. Het gebied heeft een weids karakter en werd tot voor kort intensief agrarisch gebruikt (grasland). Het verkavelingspatroon is ontstaan door de eigendomsverhoudingen van vóór de vervening. Het plangebied behoorde tot Gelders Veenendaal, waar de kavels op de Ede-Wageningen stuwwal waren gericht. Tijdens de vervening ontstond door de aanleg van de wijken een fijnmazige strokenverkaveling die ook na afloop van de turfwinning, toen de grond een agrarische bestemming kreeg, in hoofdlijnen is gehandhaafd. In het gebied is zowel een toplaag van zand als weinig materiaal aanwezig.

2.2. Eigendom plangebied

Het gehele gebied De Straten is in eigendom van de gemeente Veenendaal. Het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost (OVO) heeft de opdracht het gebied Veenendaal-oost tot ontwikkeling te brengen.

2.3. Bestemmingsplan Veenendaal-oost

Het bestemmingsplan Veenendaal-oost geeft de juridisch-planologische randvoorwaarden voor het plangebied. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Veenendaal vastgesteld op 14 december 2006 en door gedeputeerde staten van de provincie Utrecht op 26 juni 2007 goedgekeurd. Door enkele bewoners langs de Buurtlaan-oost en het Benedeneind zijn vervolgens tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State beroepen ingediend. Nadat deze beroepen waren ingetrokken is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan is voor het gehele gebied Veenendaal-oost een uit te werken bestemming Woondoeleinden opgenomen. De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied zijn aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan, dit zijn de zogenaamde structurerende elementen. De plankaart van het bestemmingsplan laat zien dat met name aan de zuidzijde van De Straten structurerende elementen voorkomen, namelijk een hoofdgroenstructuur en een hoofdwaterstructuur van Veenendaal-oost. Bovendien geldt dat de verkavelingsrichting, die zo kenmerkend is voor de landschappelijke kwaliteit, in acht dient te worden genomen.

3. Toekomstige situatie

3.1. Stedenbouwkundige hoofdstructuur Veenendaal-oost

Het oost-west gerichte kavelpatroon van het onderliggende veenlandschap is uitgangspunt geweest bij het opstellen van de verkavelingstructuur voor Veenendaal-oost. Kenmerkende eigenschappen van dit landschap zijn lange smalle kavels, smalle sloten tussen de kavels die het gebied afwateren en incidenteel opgaande beplanting tussen de kavels.

In het landschappelijk patroon van kavels in oost-west richting ligt een aantal elementen die afwijken van de parallelle oost-west gerichte kavels. Het gaat om een aantal bestaande sloten en laantjes. Deze elementen zijn meegenomen in de nieuwe verkaveling en vormen interessante plekken in delen van de wijk en vormen daarom een aanleiding voor bijzondere plekken en/of functies. Deze elementen kunnen ook een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit van buurten op een lager schaalniveau.

Het zuidelijk deel van Veenendaal-oost zal een specifiek karakter krijgen door de grote hoeveelheid water die in dit gebied opgevangen moet worden. Het landschappelijk patroon langs het Benedeneind is bijzonder, doordat hier de oost-west gerichte kavels omslaan naar een verkaveling haaks op het Valleikanaal (Bisschop Davidsgrift). In deze structuur is ook de bestaande lintbebouwing langs het Valleikanaal opgenomen. Om een goede overgang te maken tussen de wijk en het bebouwingslint en tegelijkertijd de verbijzondering van het landschappelijk patroon zichtbaar te maken is een zone gedefinieerd met een waterrijk milieu. Door deze verkavelingstructuur (met behulp van een markante zichtlijn en de aanwezigheid van oppervlaktewater) zichtbaar te maken vanaf de hoofdentree van de wijk, wordt het waterrijke karakter van de wijk reeds bij de entree herkenbaar gemaakt. Ook wordt de entree vanaf de Rondweg-oost op deze wijze een bijzondere plek in de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

Veenendaal-oost is een voorbeeldproject in het kader van Nieuw Wonen. Nieuw Wonen gaat uit van een levensloopbestendige wijk. Hieronder wordt verstaan: een woonwijk die mensen (in willekeurig welke levensfase, ongeacht levensomstandigheden, huishoudensamenstelling en culturele achtergrond) optimale mogelijkheden biedt voor alle vormen van fysieke en geestelijke activiteiten en zelfontplooiing en die een woningaanbod en voorzieningenniveau heeft die daartoe zijn uitgerust. Eén van de belangrijkste ontwerputgangspunten die hieruit zijn afgeleid is de realisering van buurtjes met een menselijke maat, de zogenaamde buurtschappen.

3.1.1. De deelgebieden

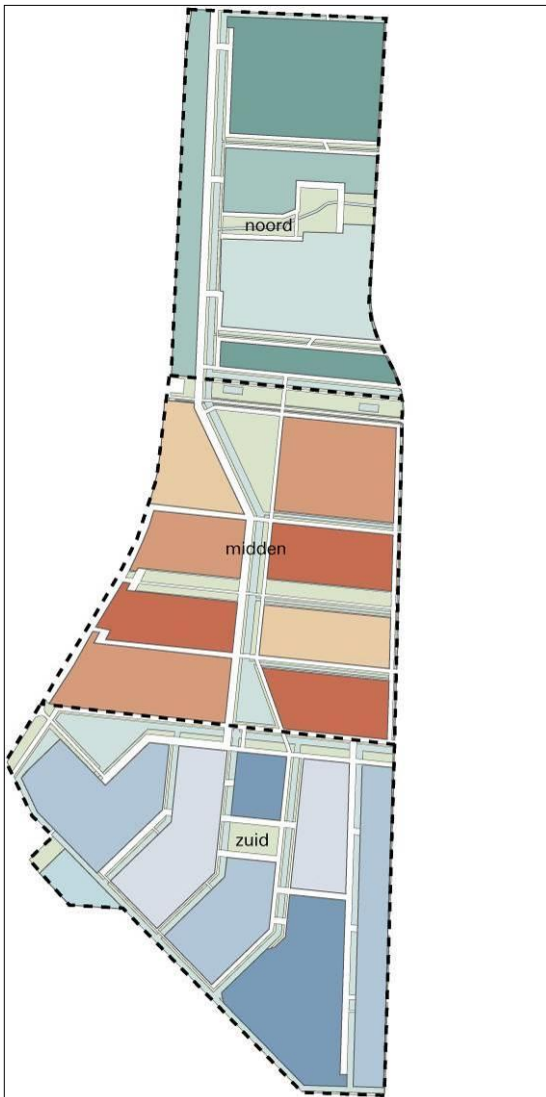
Veenendaal-oost is onderverdeeld in drie deelgebieden, te weten Groenpoort in het noorden, Buurstede in het midden en Veenderij in het zuiden. Deze deelgebieden krijgen ieder hun eigen karakter, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in een kenmerkende dichtheid, sfeer en profilering van de openbare ruimte.

Groenpoort

Het deelgebied "Groenpoort" vormt het noordelijkste deelgebied van Veenendaal-oost. De (gemiddelde bruto) woningdichtheid zal naar huidige inzichten ongeveer 26 woningen per hectare bedragen. Dit gebied zal worden doorsneden door singels en groene elementen waardoor meerdere kleine woonbuurtjes ontstaan, waarbinnen de woningblokken voornamelijk uit halfopen bouwblokken bestaan. Door de grote voortuinen en de relatief brede profielen van de openbare ruimten krijgt de buurt een groen karakter.

Buurtstede

Het centraal in de wijk gesitueerde deelgebied "Buurtstede" met een woningdichtheid van ongeveer 30 woningen per hectare, bevat de voorzieningen voor Veenendaal-oost (alsmede voor de Dragonder-oost). In het centrum is een menging van functies belangrijk voor de leefbaarheid/levensloopbestendigheid van de centra en de wijk als geheel.



De woningblokken bestaan hoofdzakelijk uit gesloten bouwblokken met voornamelijk aaneengesloten woningen en gestapelde woningen. Door de beperkte aanwezigheid van voortuinen en het materiaalgebruik van de openbare ruimten krijgt de buurt een stedelijk karakter.

Veenderij

Het deelgebied "Veenderij" vormt het zuidelijke deel van Veenendaal-oost. De woningdichtheid bedraagt ongeveer 24 woningen per hectare. De woningblokken bestaan hoofdzakelijk uit halfopen bouwblokken. De woningdichtheid zal van noord naar zuid afnemen. Ook het oostelijk deel langs de Dragonderweg zal, aansluitend op het buiten het plangebied te realiseren woongebied (zogenaamde balkon), een lagere dichtheid krijgen. In Veenderij is het mogelijk om het water een belangrijke rol toe te kennen in de woon- en leefomgeving.

3.1.2. Verkeersstructuur

De hoofdontsluitingsstructuur van Veenendaal-oost staat voor het merendeel haaks op de landschappelijke hoofdstructuur van het gebied. De hoofdontsluitingsstructuur heeft een duidelijk herkenbaar profiel binnen ieder deel van de wijk. Een brede watergang vervult in het profiel van de hoofdontsluiting een belangrijke rol en onderstreept het waterrijke karakter van de wijk.

De hoofdverkeersstructuur is voor het gemotoriseerde verkeer zo ontworpen dat de deelgebieden Buurtstede en Veenderij niet worden verbonden met het deelgebied Groenpoort. Doordat de hoofdontsluiting voor Buurtstede en Veenderij wordt losgekoppeld van de hoofdontsluiting van Groenpoort is er geen doorgaande verkeersbeweging voor gemotoriseerd verkeer mogelijk tussen het zuidelijke deel van de wijk en het noordelijke deel. Verbinding van beide delen is vanzelfsprekend wel mogelijk voor langzaamverkeer en openbaar vervoer.

In het centrale deel van de wijk worden op logische plekken voorzieningen, scholen en andere functies gecreëerd. Het centrale voorzieningencluster met winkels zal voor gemotoriseerd verkeer zowel vanuit het noordelijk als vanuit het zuidelijk deel bereikbaar zijn. De hoofdontsluitingsweg wordt waar mogelijk ingericht als 50 km/uur weg. Langs de hoofdontsluitingswegen is rekening gehouden met een ventweg zodat enige afstand gecreëerd wordt tussen de woningen en de hoofdontsluiting. Dit mede in verband met geluid.

3.1.3. Water- en groenstructuur

Groen en water worden in Veenendaal-oost ingezet als belangrijke structurerende elementen. Zo vormen de oost-west gerichte groenzones de verbindingzones tussen de deelgebieden Groenpoort, Buurtstede en Veenderij en de aan de oostzijde van Veenendaal-oost geprojecteerde natuurontwikkelingszone. Deze groenzones geven bovendien de relatie met de bestaande stad vorm, doordat de langzaamverkeersroutes in de richting van het centrum van Veenendaal hierin worden opgenomen.

De groenzones leggen niet alleen een relatie met de natuurontwikkelingszone ten oosten van het plangebied, maar vormen ook een belangrijke interne kwaliteit binnen het plangebied. De groenzones kunnen op een verschillende wijze worden ingericht, waarbij de verhouding tussen water en groen bepalend zal zijn voor het karakter van de zone.

Daarnaast krijgt ook ieder deel van de wijk een eigen groene ontmoetingsplek waar invulling gegeven kan worden aan een meer intensief gebruik van het groen.

3.2. Buurtstede

Buurtstede, waarbinnen De Straten is gesitueerd, is het meest compacte wijkdeel van Veenendaal-oost. Hier wordt ook het centrum van de wijk gerealiseerd. Een groen assenkruis verdeelt de wijk in vier kwadranten: de buurtschappen. De buurtschappen hebben een heldere rand en contrasteren met de openheid van het assenkruis. Ieder buurtschap heeft bovendien haar eigen specifieke kenmerken die bepaald worden door de ligging binnen het raamwerk.

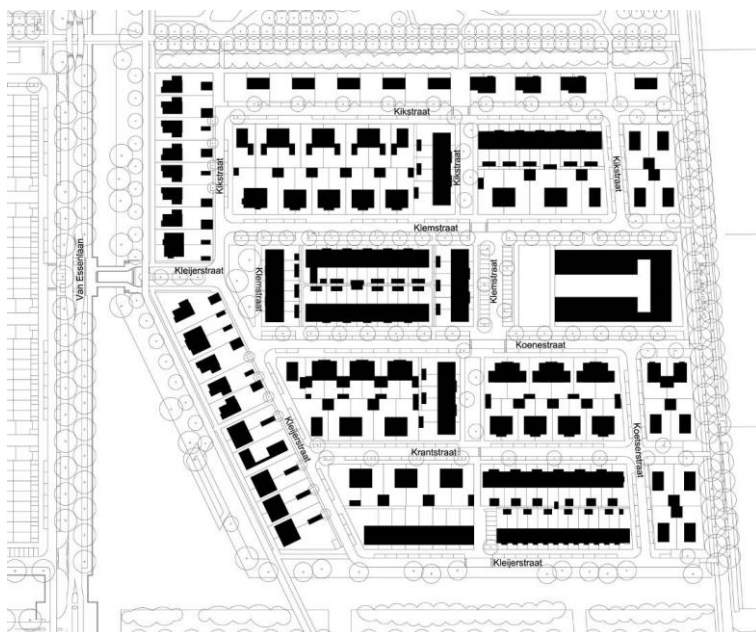
Buurtstede bestaat uit vier compacte buurtschappen, te weten: De Straten (zuidoost), De Hoven (zuidwest), De Erven (noordoost) en De Ontmoeting (noordwest).

3.3. Buurtschap De Straten

Door de vier buurtschappen een eigen identiteit te geven wordt bereikt dat de wijk en de buurten een menselijke maat krijgen en dat ze herkenbaar zijn. De speciale kenmerken van De Straten, waardoor deze zich onderscheidt van de andere buurtschappen, zijn de groepering van woningen aan een lineaire straat, de specifieke overgang van de woningen naar de openbare ruimte door middel van erkers, langsparkeren in de straten en de toekenning van woningtypologieën per straatdeel³.

Voor het buurtschap De Straten is een indicatief stedenbouwkundig plan gemaakt. Het plan schetst de mogelijke toekomstige stedenbouwkundige configuratie. Dit stedenbouwkundige plan heeft geen juridische status en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. Het 'schetst sferen' en 'geeft suggesties voor oplossingen', zonder dat het 'voorschrijft'. Het laat de ontwikkelaar of woningcorporatie derhalve alle vrijheid voor creativiteit en interpretatie. Tegelijkertijd kan het gezien worden als een inspanningsverplichting om het gesuggereerde stedenbouwkundige kwaliteitsniveau na te streven bij de verdere uitwerking. Op basis van onder meer markttechnische overwegingen kan echter bij de definitieve uitwerking worden afgeweken van het stedenbouwkundige plan.

Afbeelding 2: Indicatieve verkaveling De Straten.



³ Stedenbouwkundig plan De Straten en De Hoven, SVP architectuur en stedenbouw, december 2006.

Het karakter van een straat wordt bepaald door de inrichting van het profiel en de manier waarop de woningen grenzen aan de straat. In het profiel heeft iedere functie een duidelijke plek: lopen op het trottoir, parkeren in een parkeerstrook en auto's op de rijweg. In een straat is sprake van een duidelijke overgang tussen privé en openbaar. De bebouwing staat over het algemeen in een duidelijke rooilijn en bepaalt zo de wanden van de straat.

Het buurtschap De Straten bestaat uit een reeks parallelle straten die een duidelijke relatie met het landschap legt; iedere straat vormt immers een zichtlijn en toegang tot het landschap. De entree van het buurtschap vanaf de centrale ontsluitingsweg van Buurtstede (Van Essenlaan) vindt plaats door middel van een brug over de centrale watergang. Voor het gemotoriseerde verkeer is dit de enige in- en uitgang van het buurtschap. Via de Kleijerstraat en de Kikstraat worden de overige straten in het buurtschap ontsloten.

De buurtschapsvoorziening ligt in De Straten aan de oostzijde van het buurtschap (ingesloten door de Klemstraat en de Koenestraat) en legt een relatie met de natuurontwikkelingszone De Groene Grens. Wellicht dat hier qua programmatische invulling van de voorziening ook op ingespeeld kan worden. De buurtschapsvoorziening wijkt qua hoogte af van de overige bebouwing. Ook qua uitstraling en architectuur mag het gebouw afwijken. Het moet een bijzonder object worden te midden van de woningen. Het gebouw leent zich ook goed voor de huisvesting van een bijzondere doelgroep.

In noord-zuidrichting loopt door het buurtschap een informele route van het water aan de zuidzijde van het buurtschap De Straten naar de centrale groenzone tussen de twee noordelijke en de twee zuidelijke buurtschappen van Buurtstede die verschillende speelplekken en het pleintje bij de buurtschapsvoorziening met elkaar verbindt.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor De Straten omvat in totaal 267 woningen in diverse categorieën. Het programma ligt verspreid over het buurtschap, waarbij steeds woningtypes per (halve) straatlengte geclusterd zijn. Ter plaatse van de entree van het buurtschap en ter plaatse van de speelplekken zijn de woningen georiënteerd op deze bijzondere openbare ruimtes. Op bepaalde plekken worden bovendien ruime bebouwingsmogelijkheden geboden in het kader van Nieuw Wonen. Zo zijn in de westrand, als beëindiging van de straten, speciale kavels opgenomen die geschikt zijn voor bijvoorbeeld de uitoefening van een beroep aan huis.

Parkeren

In bijna alle straten worden aan twee zijden langspaarkeerplaatsen aangebracht. Daarbij is uitgegaan van 1,6 parkeerplaatsen per rijtjeswoning. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (garage met twee opstelplekken of carport met daarnaast één opstelplek). Voor bezoekers van deze woningen zullen 0,6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gerealiseerd.

De voor het gebied geldende parkeernormen en reductiefactoren zijn opgenomen in het Startdocument Opstalontwikkeling.

Groenvoorzieningen, water en speelplaatsen

Binnen deelgebied De Straten worden groenvoorzieningen geconcentreerd, waarin de speelplekken van het buurtschap worden gerealiseerd. De oever van de zuidwestelijke rand van het buurtschap wordt op een natuurlijke wijze vormgegeven en zal zodanig worden ingericht dat deze uitnodigt om er te verblijven. Een zitplek biedt uitzicht op het water en de aan de overzijde gelegen oevers.

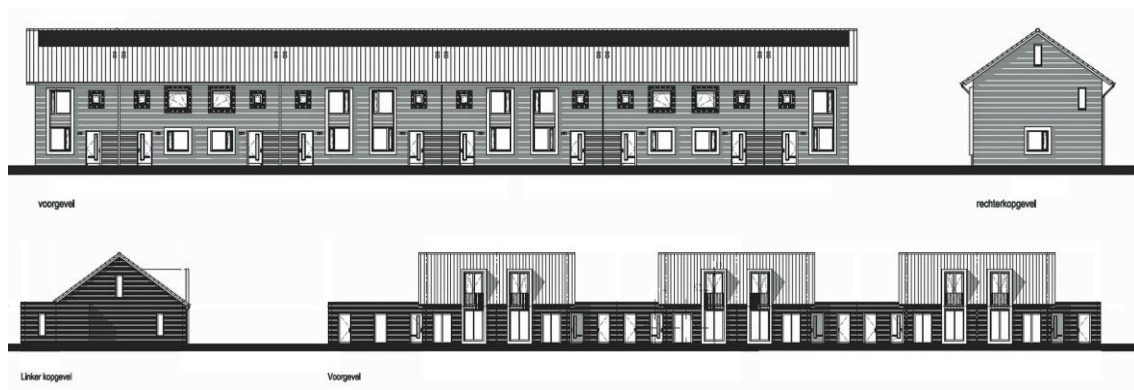
Ook buiten het buurtschap, langs de hoofdontsluitingsweg en de zuidelijke rand worden groen- en watervoorzieningen gerealiseerd. Ten noorden van het buurtschap wordt eveneens een groenvoorziening gerealiseerd.

3.4. De Straten, deelplan 4

Op basis van de huidige woonwensen en markttechnische omstandigheden is voor het plangebied een beperkte aanpassing van het indicatieve stedenbouwkundige plan doorgevoerd. In het stedenbouwkundige plan werd nog uitgegaan van een verdergaande woningdifferentiatie, waarbij rijenwoningen werden afgewisseld met twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen. Met name de middelste categorie is (samen met één vrijstaande woning) in de nu voorliggende uitwerking vervangen door geschakelde patiowoningen.

Binnen het voorliggende deelplan worden in totaal 17 woningen gerealiseerd. Het betreft grondgebonden woningen, in de vorm van 10 rijenwoningen, 6 geschakelde patiowoningen en één vrijstaande woning. De woningen worden gebouwd aan de Kleierstraat, de Krantstraat en de Koenestraat.

Abbeelding 3: Gevelaanzichten van de rijenwoningen en de twee-aaneengebouwde woningen.



Voor de locatie zijn in beginsel twee woningontwerpen ontwikkeld. Voor de rijenwoningen is het programma verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. Deze woningen worden afgedekt met een kap.

Voor de vrijstaande woning en de geschakelde patiowoningen is hetzelfde woningtype van toepassing. De woningen kenmerken zich door een uitgebreid programma op de begane grond, waardoor zij levensloopbestendig zijn. De lage kap ondersteunt het geschakelde karakter van deze woningen.

Afbeelding 4: Impressies van de woningen.



4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan Veenendaal-oost is een groot aantal milieuaspecten onderzocht. Voor sommige van die aspecten is vervolgens een vrijstelling of een ontheffing aangevraagd of is nader onderzoek opgestart. In dit hoofdstuk wordt daarvan verslag gedaan. De onderzoeksrapportages zijn opgenomen in de bijlagenmap bij het bestemmingsplan. Indien geen nader onderzoek naar een milieuaspect heeft plaatsgevonden wordt dat hier eveneens vermeld.

4.2. Duurzame verstedelijking

4.2.1. Aanleiding

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de duurzaamheidsladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

Trede 1.: Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;

Trede 2.: Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;

Trede 3.: Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In onderstaande subparagrafen wordt de toetsing aan deze ladder verantwoord.

4.2.2. Behoefte

Woningbouw

CBS cijfers

Per 1 juli 2014 wonen er 63.350 personen in Veenendaal en zijn er 26.120 huishoudens. Dit betekent een gemiddelde van 2,43 personen per huishouden. De verwachting van de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens, is volgens het CBS als volgt:

Lokale prognose kerncijfers CBS; 2011-2040

INWONERS

	Onderwerpen	Totale bevolking	Bevolking naar leeftijd		
			0 tot 20 jaar	20 tot 65 jaar	65 jaar of ouder
Regio's (situatie 2011)	Perioden				
Veenendaal	2013	63.100	16.800	36.600	9.700
	2015	63.800	16.700	36.600	10.500
	2020	65.800	16.500	36.800	12.400
	2025	67.000	15.800	36.900	14.300
	2030	68.300	15.800	36.500	16.000
	2035	68.000	15.600	34.900	17.500
	2040	68.400	15.800	34.100	18.500

CBS/PBL. 12-8-2014

HUISHOUDENS

	Onderwerpen	Totaal	Eén-persoons huishouden	Paren	Eénouder huishouden	Overig
Regio's (situatie 2011)	Perioden					
Veenendaal	2015	26.600	8.300	16.700	1.500	200
	2020	28.100	9.100	17.300	1.500	200
	2030	30.400	10.700	18.000	1.500	200
	2040	30.700	11.400	17.600	1.500	200

CBS/PBL. 12-8-2014

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat er in 2030 in totaal 30.400 huishoudens verwacht worden. In relatie met het aantal van 68.300 inwoners betekent dit dat in 2030 de gemiddelde omvang van een huishouden 2,25 personen bedraagt.

Voor dit aantal huishoudens is in deze periode een toename van het aantal woningen noodzakelijk van 4280 woningen. Om minimaal deze hoeveelheid woningen te kunnen realiseren zal er, rekening houdend met gangbare factor van 70% daadwerkelijke realisatie, een plancapaciteit van 6114 woningen moeten zijn.

4.2.3. Provincie

In de op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten van Utrecht vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie staat vermeld dat gemeente Veenendaal de opgave heeft om 3.750 woningen in de periode 2013-2028 te realiseren. Vermeld is dat dit stedelijk programma voor Veenendaal geheel via inbreiding kan worden gerealiseerd. Daarbij is Veenendaal-oost aangemerkt als een ontwikkelingslocatie in het stedelijk gebied.

4.2.4. Regio Foodvalley

Veenendaal is één van de deelnemende gemeenten aan het samenwerkingsverband Regio FoodValley. In 2012 is in opdracht van de Regio FoodValley door Companen een rapport gemaakt over de geplande bouwproductie in de verschillende gemeenten van de Regio FoodValley. In het in oktober 2012 uitgebrachte rapport "Inventarisatie en probleemanalyse, Eerste stap naar regionaal woningbouwprogramma?" komt naar voren dat voor de regio FoodValley als geheel, niet gesproken kan worden van een samenhangend woningmarktgebied.

Wel zien we dat gemeenten een sterke relatie hebben met directe buurgemeenten binnen de regio. Met name Ede heeft een relatief sterke relatie met gemeenten binnen de FoodValley, waarbij relatief veel verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Ede, Barneveld, Veenendaal en Wageningen. De gemeenten Nijkerk en Scherpenzeel zijn daarentegen meer georiënteerd op gemeenten buiten de regio. Nijkerk is vanwege haar ligging sterk georiënteerd op Amersfoort, en Scherpenzeel op andere gemeenten binnen de provincie Utrecht.

Dit heeft geleid tot de conclusie dat het niet nodig is om uitgangspunten op te stellen voor een regionaal afstemmingsprogramma.

4.2.5. Gemeente

Er zijn in de afgelopen jaren meerdere gemeentelijke beleidsdocumenten op- en vastgesteld over de woningbehoeften. Hieronder volgt een opsomming van en toelichting op de meeste actuele en relevante documenten

Woonvisie 2014-2019

Op 28 mei 2015 heeft de raad van Veenendaal de Woonvisie 2014-2019 vastgesteld. In deze visie wordt de behoefte aan de huidige bouwplannen bevestigd, mede gebaseerd op de prognose voor groei van het aantal inwoners van Veenendaal. Dit heeft geleid tot de conclusie dat er geen overcapaciteit van bouwplannen bestaat voor de lange termijn. In deze Woonvisie is als centrale visie op wonen in Veenendaal aangemerkt:

“We streven naar een aantrekkelijke leefstad met een daarbij passende woningvoorraad. Daarbij hoort een actieve gemeente die blijft inspelen op de dynamiek en behoeften van haar woningmarkt. De gemeentelijke zorg op het gebied van wonen strekt zich vooral uit tot de doelgroepen in de markt die niet aan geschikte woonruimte kunnen komen, en tot het aantrekken van dynamische woonmilieus. De woningmarkt in Veenendaal zorgt zelf voor evenwicht in vraag en aanbod.”

Op grond van de woonvisie richt de gemeente Veenendaal zich in de uitvoering vooral op de 3 speerpunten van deze Woonvisie:

1) Dynamische Woonmilieus

Doel is meer inwoners van buiten Veenendaal te huisvesten. Eén en ander te bereiken door het promoten van het gevarieerde woningaanbod, de groene omgeving en de goede voorzieningen.

2) Huishoudens met een zorgvraag

Doel is de wijken aantrekkelijk te houden door (zorg)voorzieningen en een gevarieerd woningaanbod, waaronder huisvesting voor ouderen.

3) Huishoudens met lagere inkomens

Doel is voldoende betaalbare sociale woningen beschikbaar te hebben. Bevordering van de doorstroming is daarvoor een belangrijke maatregel. Ook het bevorderen van de realisering van meer vrije sector huurwoningen en het stimuleren van het kopen van woningen is daarin een belangrijke activiteit.

Actuele Uitgangspunten

Als actuele uitgangspunten van het in de woonvisie vastgelegde beleid zijn onder meer aangemerkt:

- tot 2040 wordt in de provincie Utrecht geen krimp voorzien. De druk op de Utrechtse woningmarkt is dan ook nog steeds hoog;
- door individualisering en vergrijzing neemt het aantal huishoudens ook de komende jaren sneller toe dan het aantal inwoners. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte, maar ook bijvoorbeeld voor voorzieningen en mobiliteit;
- door toepassing van hogere bebouwing is het mogelijk de beschikbare ruimte beter te benutten;

In de Woonvisie wordt verwezen naar de groeimogelijkheden voor de regio Zuid-Oost Utrecht die blijken uit de Woningmarkt Monitor van de provincie Utrecht. Zo geldt allereerst dat voor de regio Zuid-Oost sprake is van een toename van het aantal huishoudens tot 2040 van ca. 16.000. In deze monitor blijkt ook dat er nog flinke groei zit in de behoeften ten opzichte van de reeds bekende plannen.

Nota's Wonen 2012 en 2013

De Woonvisie 2014-2019 werd voorafgegaan door de Woonvisie 2007. Deze woonvisie, met als titel “Werken aan een aantrekkelijke leefstad” had een looptijd van vijf jaar (2007-2012). De

bouwambities in deze Woonvisie waren gebaseerd op een woonbehoefteonderzoek uit 2006. De in 2008 begonnen economische crisis stond aan de basis van een drastisch veranderende en veranderde woningmarkt. In 2012 heeft de raad daarom vastgesteld dat het toen niet wenselijk was voor een periode van 5 jaar een nieuwe visie op wonen vast te stellen. De woningmarkt bleek erg grillig en gelet daarop constateerde het gemeentebestuur de behoefte om, zolang de instabiele woningmarktsituatie zou aanhouden, jaarlijks een beleidsstuk vast te stellen. Dit met het doel om snel in te spelen op de continu veranderende situatie op de woningmarkt. Om deze reden is toen de Nota Wonen 2012 opgesteld. De uitgangspunten van de Woonvisie 2007 bleven ongewijzigd, echter de snelheid waarmee de uitgangspunten van de Woonvisie 2007 konden worden uitgevoerd was sterk afgenomen. Met de Nota Wonen 2013 is vervolgens aangesloten bij de Nota Wonen 2012. In de nota 2013 zijn drie punten opgenomen die niet moeten gebeuren.

In de eerste plaats is dat het bijbouwen van appartementen, omdat hierin al met de bestaande bouwplannen in combinatie met de bestaande voorraad en aanbod wordt voorzien.

In de tweede plaats moeten er geen dure grondgebonden woningbouwplannen bijkomen. De bestaande voorraad en de bestaande bouwplannen bieden hierin eveneens voldoende aanbod.

In de derde plaats wordt in de nota vastgesteld dat er wel degelijk sprake is van een hoge verhuisbehoefte in Veenendaal en dat gelet daarop toekomstige bouwplannen niet definitief moeten worden afgewezen. Zodra het vertrouwen op de woningmarkt is teruggekeerd, moeten nieuwe woningbouwplannen snel kunnen worden uitgevoerd.

Beide nota's zijn door het vaststellen van de Woonvisie 2014-2019 vervallen.

Wonen in Veenendaal 2013

In de periode november 2013 – januari 2014 is in Veenendaal een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De gemeente Veenendaal wil namelijk graag weten hoe de woontevredenheid, verhuisgeneigdheid en woonwensen van haar inwoners eruit ziet. Hiermee kan vervolgens rekening worden gehouden bij het realiseren/aanpassen van het aanbod in Veenendaal. Het onderzoek is uitgevoerd door het onderzoeksbureau van de gemeente Ede (Strategie & Onderzoek).

De probleemstelling van het onderzoek luidde:

Hoe ziet de Veenendaalse woningbehoefte er de komende jaren uit per wijk?

Enkele belangrijke conclusies van dit onderzoek zijn:

- Veenendalers zijn erg tevreden met hun woning. De tevredenheid is het grootst onder bewoners van de wijken Zuidoost, West, Noordwest en Noordoost, koopwoningen en vrijstaande woningen/bungalows.
- Onder de Veenendalers die binnen de gemeente willen verhuizen zijn vooral West, Zuidoost en het Centrum geliefde wijken. Buiten Veenendaal zijn vooral de regio en het westen van Nederland in trek.
- Verhuisgeneigden waarbij studie of werk de verhuisreden is, oriënteren zich grotendeels buiten Veenendaal. Vormt gezondheid of behoefte aan zorg de verhuisreden, dan wordt bijna altijd binnen Veenendaal gezocht.

- In Veenendaal is vraag naar een mix van tussen- / hoekwoningen, twee-onder-éénkapwoningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen.
- De woningbehoefte van senioren wijkt wel wat af van de jongere doelgroepen. Onder 55-plussers zijn vooral appartementen en seniorenwoningen in trek, relatief vaak in de huursector.

Projectenboeken 2012 t/m 2015

De Projectenboeken geven jaarlijks een verantwoording van- en vooruitblik op de woningbouwprojecten in de gemeente Veenendaal. Aan de projectenboeken liggen woningbouwprognoses ten grondslag. Uit de vergelijking tussen de huishoudensprognoses en het aanbod aan nieuwe woningen blijkt dat er vanaf 2018 sprake zal zijn van een beperkt tekort aan nieuwe woningen.

Conclusie

Uit de hiervoor genoemde rapporten blijkt dat er geringe cijfermatige verschillen bestaan in de prognoses voor de korte en de lange termijn. Duidelijk is wel dat er in de periode tot 2030 nog behoefte zal bestaan aan substantiële uitbreiding van het aantal woningen. Dit aantal ligt rond het getal van 4.000. In regionaal perspectief gezien is het realistisch deze behoefte binnen de grenzen van Veenendaal in te vullen. Deze behoefte kan binnen het stedelijke gebied van Veenendaal worden ingevuld. Daarnaast blijkt er geen sprake te zijn van een samenhangende regionale woningmarkt, waardoor opvang van de woningbehoefte elders in de regio geen reële optie is.

4.2.6. Toetsing plan

Het voorliggende plan is met behulp van het stappenplan getoetst aan de ladder. Dit levert de volgende beoordeling op.

Trede 1. Bestaande regionale behoefte:

Binnen het plangebied worden 17 grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit betreft rijwoningen, geschakelde patio-woningen en een vrijstaande woning. Het gaat derhalve om koopwoningen in verschillende prijsklassen. In Veenendaal is voldoende behoefte aan deze woningtypen en -prijsklassen. Uit het voorgaande blijkt dat deze zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de bestaande regionale en plaatselijk behoefte van ca. 4.000 woningen tot 2030 past.

Trede 2. Binnen- of buitenstedelijk:

Dit plan is een gedeeltelijke uitwerking van het bestemmingsplan Veenendaal-oost. Bovendien valt het plan binnen de rode contour.

Het plan is daarmee aan te merken als een binnenstedelijk plan.

Trede 3 Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten

Met het bevestigend beantwoorden van de vraag in trede 2 is de motivering afgerond. Immers de keuze voor een locatie buiten het stedelijk gebied is niet aan de orde. Toetsing aan trede 3 is daarmee niet aan de orde.

4.3. Cultuurhistorie

Uit zowel bureauonderzoek als verkennend booronderzoek blijkt dat het gebied relatief laag ligt en waarschijnlijk pas in de Nieuwe Tijd bewoond is geraakt. De aanwezigheid van een intacte kleine dekzandrug of -kop, waarop eventueel archeologische resten uit met name de Steentijd kunnen voorkomen, wordt uitgesloten. Het dekzand is grotendeels verstoord als gevolg van de veenwinning in de 16e en 17e eeuw en andere (sub)recente grondwerkzaamheden. Uit het bureauonderzoek blijkt dat er nagenoeg geen archeologische vindplaatsen bekend zijn van de laaggelegen dekzandgronden in de Gelderse Vallei. Indien archeologische vindplaatsen in het gebied aanwezig zijn, liggen deze doorgaans op de flanken van stuwwallen, de (gordel)-dekzandruggen en kleinere dekzandkoppen. Ook uit de venige laagten zijn geen archeologische vindplaatsen bekend.

Op basis van bovenstaande geldt voor het overgrote deel van het plangebied een lage archeologische verwachting.

Er is een Archeologische maatregelenkaart vastgesteld, hierin is Veenendaal-oost vrijgesteld van nader onderzoek.

4.4. Verkeer / parkeren

Bij de ontwikkeling van een bouwlocatie moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met andere woorden er moet worden voldaan aan parkeernormen die in Veenendaal van toepassing zijn. Parkeernormen zijn neergelegd in de parkeernota 'parkeernormen gemeente Veenendaal 2008' en in een startdocument dat is opgesteld voor de opstalontwikkeling in Veenendaal-oost. Voor het beoordelen van de vraag of projecten in Veenendaal-oost in voldoende mate voorzien in de te verwachten parkeerbehoefte worden deze bouwprojecten dus getoetst aan het parkeernormenbeleid en aan het startdocument Opstalontwikkeling Veenendaal-oost. Laatstgenoemd document is een overkoepelend document waarin is omschreven hoe het proces van voorbereiding en ontwikkeling van bouwprojecten is georganiseerd. In dit Startdocument staan ook kwalitatieve en fysieke uitgangspunten voor het bouwen van bouwprojecten en het inrichten van openbare ruimten in de woonwijk.

Parkeerplaatsen kunnen in de openbare ruimte en soms ook op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten voldoen aan de gebruikelijke inrichtingseisen, zoals opgenomen in de Inrichtingseisen Veenendaalse Openbare Ruimte (IVOR).

4.5. Akoestische aspecten

Uit het akoestisch onderzoek, dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is uitgevoerd, bleek dat niet op alle plaatsen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet

geluidhinder kon worden voldaan. Bij besluit van 7 december 2006 hebben gedeputeerde staten van Utrecht voor 300 woningen in het bestemmingsplan "Veenendaal-oost" hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder vastgesteld. Het akoestisch onderzoek "Verkeerskundige bijdrage MER Veenendaal-oost" van Goudappel Coffeng van 25 mei 2005 vormde de basis voor de vaststelling van de hogere waarden.

Nadien is door Goudappel Coffeng een akoestisch onderzoek ingesteld voor de deelplannen "De Hoven" en "De Straten". Dit onderzoek dateert van 20 december 2006. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het op dat moment voorliggende stedenbouwkundig plan van SVP architectuur en stedenbouw. Uit het onderzoek blijkt dat er aan de zijde van buurtschap De Straten wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

4.6. Flora- en faunawet

Op 16 augustus 2007 is door de Dienst Regelingen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de Flora- en faunawet ontheffing verleend voor de gewone dwergvleermuis en de steenuil, alsmede de bittervoorn⁴. De ontheffing is uitgebreid op 22 januari 2008. Onder deze ontheffing vallen de grote en de kleine modderkruiper⁵.

Aan deze ontheffingen liggen de volgende uitgevoerde onderzoeken ten grondslag:

- Onderbouwing ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet Ruimtelijke ontwikkeling Veenendaal-oost⁶;
- Aanvullend veldonderzoek, ontheffingsaanvraag Veenendaal-oost⁷;
- Bouwrijp maken woningbouwlocatie Veenendaal-oost, aanvulling bestaande ontheffing Flora- en faunawet⁸.

4.7. Bodem

Door de gemeente Veenendaal is een historisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft bestaan uit het raadplegen van archieven, het verzamelen en samenvatten van eerder uitgevoerde onderzoeken, het bestuderen van historisch en huidig kaartmateriaal, alsmede luchtfoto-interpretatie.

Voor de deelgebieden "Buurtstede" en "Veenderij" is een zogenaamd sleuvenonderzoek uitgevoerd⁹. Dit onderzoek is gericht op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de puinverhardingen, slootdempingen of andere verdachte deellocaties. Bovendien is onderzocht in welke vorm de verontreiniging met asbest aanwezig is (hechtgebondenheid en type). Indien mogelijk worden uitspraken gedaan over de globale omvang van de verontreiniging met asbest.

⁴ Geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2007/0103

⁵ Geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2007/0103A

⁶ Tauw, kenmerk N001-4486243BJF-mvf-V01-NL, 5 maart 2007.

⁷ Tauw, kenmerk N002-4486243OUM-nvw-V01-NL, 13 juni 2007.

⁸ Tauw, kenmerk N003-4542856OUM-nme-V01-NL., 9 november 2007.

⁹ Geofox-Lexmond b.v., maart 2007, projectnummer 20070362/CDRO.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is vervolgens een saneringsplan op hoofdlijnen opgesteld¹⁰ voor de sanering van de eventueel ernstig verontreinigde bodem. In dit saneringsplan worden de sanerende maatregelen en de te volgen procedures beschreven die noodzakelijk zijn om de ernstige verontreinigingen, dan wel de gevolgen daarvan, tot een milieuhygiënisch aanvaardbaar niveau terug te brengen.

Gelijktijdig met het opstellen van het raamsaneringsplan zijn een verkennend bodemonderzoek gedateerd 2 april 2007 en een waterbodemonderzoek van 30 maart 2007 uitgevoerd.

Aanvullend bodemonderzoek en sleuvenonderzoek¹¹ is uitgevoerd voor het kadastraal perceel sectie K, nummer 4156 (gedeeltelijk). Uit dit onderzoek is geen noodzaak tot het uitvoeren van saneringswerkzaamheden voortgekomen. De kadastrale percelen sectie K, nummer 4115 en 4166 zijn inmiddels gesaneerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem(verontreiniging) geen belemmering is voor het bouwrijp maken en een gebruik overeenkomstig de bestemming. Ondanks de uitgevoerde onderzoeken is het mogelijk dat tijdens het bouwrijpmaken van het plangebied De Straten niet-aangetoonde bodemverontreinigingen worden aangetroffen. Het raamsaneringsplan biedt dan uitkomst en voorkomt stagnatie tijdens de werkzaamheden.

4.8. Opkomsttijden Brandweer

Uit een door bureau Save in opdracht van de Brandweer uitgevoerd onderzoek zijn met behulp van een computerprogramma de opkomsttijden inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat voor "Buurtstede", uitgaande van een rijsnelheid op de Brink van 30 km/uur, de opkomsttijden niet worden overschreden.

¹⁰ Geofox-Lexmond b.v., 23 mei 2007, projectnummer 20060978/FNEE.

¹¹ Geofox-Lexmond b.v., 21 november 2007, het projectnummer 20072428/CDRO

5. Watertoets

5.1. Algemeen

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Veenendaal-oost is ruimschoots aandacht besteed aan het wateraspect. In het navolgende wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingen sindsdien die van belang zijn voor de ontwikkeling van De Straten.

5.2. De waterbeheerder van het gebied Veenendaal-oost

Waterschap Vallei & Veluwe is waterbeheerder in het plangebied. Het waterschap is verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer.

Waterbeheersplan Vallei & Eem

In het Waterbeheersplan spreekt Waterschap Vallei & Eem de ambitie uit dat bij het inrichten van watersystemen, het ontwikkelen van nieuw stedelijk gebied, en het bouwen van woningen, bedrijfsgebouwen e.d. geen materialen meer worden gebruikt, die de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. De gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaam bouwen worden door het waterschap gestimuleerd.

5.3. Toekomstige situatie

Het plangebied Veenendaal-oost bevindt zich in het Binnenveld, tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. De woningbouw in Veenendaal-oost is gekoppeld aan de inrichting van de natuurontwikkelingszone "De Groene Grens", die de begrenzing vormt tussen de woningbouwlocatie en het landelijk gebied van het Binnenveld. Momenteel is de planvorming verder gevorderd dan ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan. Daarom zijn er enkele wijzigingen ten aanzien van het eerder vervaardigde waterhuishoudingsplan¹² opgesteld. In de oorspronkelijke opzet zou het water van het landelijke gebied en de rondweg langs het plangebied worden afgevoerd. Hiervoor zouden zowel langs de oost- als de westzijde watergangen worden aangelegd of worden gehandhaafd. Door het water van de omgeving via het plangebied af te voeren wordt echter een aantal praktische problemen opgelost. Dit heeft echter consequenties voor de waterhuishouding.

Met de bovengenoemde aanpassing hebben gemeente, Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost en het Waterschap gezamenlijk een oplossing aangedragen voor de waterhuishouding in de toekomstige wijk Veenendaal-oost. In het opgestelde rapport¹³ zijn de effecten onderzocht van het instellen van waterpeilen die een koppeling met het bestaande (omliggende) watersysteem mogelijk maken.

¹² Witteveen+Bos, mei 2006, Uitwerking waterhuishouding Veenendaal-oost.

¹³ Witteveen+Bos, 19 november 2007, Herziening uitwerking waterhuishouding Veenendaal-oost.

5.3.1. Waterpeilen

In tegenstelling tot eerdere plannen is het naar huidige inzichten wenselijk het water uit de omgeving via Veenendaal-oost af te kunnen voeren. Om dit mogelijk te maken is een verlaging van de eerder voorgestelde waterpeilen nodig. Met deze aanpassingen wordt voorkomen dat lange duikers nodig zijn. Het waterpeil zal variëren van 5,5 meter boven NAP in het noorden (conform oorspronkelijk plan) tot 4,7 meter boven NAP in het zuiden. Het waterpeil is in het zuidelijk deel bijgesteld om grondwateroverlast bij bestaande bebouwing te voorkomen.

Effecten op het grondwater

Uit de berekeningen blijkt dat alleen in Veenendaal-oost sprake is van een geringe daling van de grondwaterstanden (ten opzichte van de huidige situatie). De verandering is minder dan 10 cm. In de nabij gelegen natuurgebieden De Hel en De Blauwe Hel zal geen sprake zijn van merkbare veranderingen van de grondwaterstroming of grondwaterstanden. De veranderingen van de waterhuishouding in Veenendaal-oost hebben daarom geen effecten op de natuurwaarden in deze gebieden. Ook treedt er in de omgeving van Veenendaal-oost (bijvoorbeeld Dragonder-oost) geen zettingschade of verdroging op door de voorgestelde waterpeilen.

Waterhuishouding

De maximale peilstijging in het plangebied is 27 cm in een T=10 situatie (peilvak NAP +4,8 m) en 30 cm in een T=100 situatie (peilvak NAP +4,7 m). Met deze peilstijgingen voldoet de waterhuishouding ruim aan de eisen ten aanzien van de peilstijgingen en de afvoer vanuit het gebied naar de omgeving. Ook zal er door de plannen geen wateroverlast in de omgeving optreden.

5.3.2. Waterkwaliteit

Door de veranderingen in de waterhuishouding wordt water aangevoerd van buiten het gebied met een andere waterkwaliteit. Hierdoor nemen de chlorideconcentraties en stikstofconcentraties binnen het gebied toe. De belasting van het watersysteem met voedingsstoffen (nutriënten) neemt toe. Door het water uit de omgeving min of meer gescheiden af te voeren worden de grotere waterpartijen geïsoleerd (alleen gevoed door neerslag en kwel), waardoor de invloed van het nutriëntrijke landbouwwater uit het achterliggende gebied beperkt zal zijn. Het scheiden van de waterstromen gebeurt door in één watergang ruimere duikers en stuwen aan te brengen. Bij het ontwerp van de waterhuishouding en natuurvriendelijke inrichting van ca. 50 % van de oevers wordt zoveel mogelijk bijgedragen aan een gezond watersysteem en vormt het water een waardevol en aantrekkelijk element in de nieuwe woonwijk.

5.4. Overleg Waterbeheerder

In de vergadering van Dijkgraaf en Heemraden van 14 februari 2008 is het rapport "Herziening uitwerking waterhuishouding Veenendaal-oost" vastgesteld.

Er is naar de mening van het bestuur in het rapport in het bijzonder rekening gehouden met de in het plangebied aanwezige grondwaterstanden en is voor een dusdanige opzet van het watersysteem gekozen dat de invloed van de verstedelijking op de natuurgebieden De Hel en De Blauwe Hel nihil is. Op basis hiervan stemt het bestuur in met de voorgestelde wijzigingen.

6. Financiële uitvoerbaarheid

Met het gehanteerde woningbouwprogramma, de functionele verkaveling (zowel uitgeefbaar als openbaar), de civieltechnische elementenbegroting en de overige (calculatieve) uitgangspunten, wordt voor het plangebied De Straten, alsmede voor het gehele plangebied Veenendaal-oost een positief planresultaat geprognoseerd.

7. Regels en analoge verbeelding

7.1. Algemeen

Het voorliggende uitwerkingsplan De Straten, deelplan 4 is een nadere uitwerking van het bestemmingsplan Veenendaal-oost dat is vastgesteld vóór de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008. Teneinde een plan te verkrijgen dat is aangepast aan de nieuwste inzichten is gebruik gemaakt van de op 1 oktober 2010 te hanteren terminologie in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Zo is bijvoorbeeld gebruik gemaakt van de term "afwijking" in plaats van de oude term "onthefing". Omdat het voorliggende uitwerkingsplan gebaseerd is op het bestemmingsplan Veenendaal-oost en de daarin gebruikte terminologie, is derhalve van belang dat de nieuwe term "afwijking" dient te worden opgevat als een "vrijstelling" ex artikel 15 van de oude WRO. Ook zijn de door het Bro voorgeschreven standaard-teksten zo veel mogelijk gehanteerd. Daarbij is er op gelet dat de inhoudelijke regeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Veenendaal-oost, geen geweld is aangedaan. Het uitwerkingsplan dient zich immers te voegen naar het in dat bestemmingsplan bepaalde ten aanzien van de bevoegdheden die door de gemeenteraad aan B&W zijn verleend.

7.2. Regels

De regels van het uitwerkingsplan De Straten, deelplan 4 zijn qua vormgeving deels ingegeven door de "Veenendaalse Standaard voor BestemmingsPlannen", die is afgeleid van het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012), de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012), de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) en de wetswijziging. Zoals hierboven aangegeven is het ook ingegeven door de voorschriften van het bestemmingsplan Veenendaal-oost.

In het uitwerkingsplan De Straten, deelplan 4 komt één bestemming voor, te weten:

- Wonen (artikel 3).

De uitgeefbare gronden hebben de bestemming "Wonen". Op de verbeelding zijn voor de verschillende woningtypen in de bestemming "Wonen" bouwvlakken aangegeven. Woningen dienen binnen die bouwvlakken te worden gebouwd. In de bouwblokken is door middel van een aanduiding aangegeven wat voor woningtype gerealiseerd mag worden en wat de maximale maatvoering mag zijn.

Binnen het plangebied mogen 16 aaneengebouwde woningen en 1 vrijstaande woning worden gebouwd. De geschakelde woningen hebben weliswaar de uitstraling van twee-aaneengebouwde woningen maar planologisch-juridisch zijn ze aan te merken als aaneengebouwde woningen.

In de bestemmingsregeling wordt onderscheid gemaakt tussen drie zones:

- het bouwvlak;
- het erf;
- de tuin.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd worden. De bijgebouwen mogen in principe alleen op het erf gebouwd worden. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de erkerregeling.

De geschakelde patiowoningen hebben een uitgebreid programma op de begane grond. Doordat dit programma geheel binnen het bouwvlak is gesitueerd resteert een relatief klein erfgebied. Door het toepassen van de gebruikelijke bebouwingsregel voor het erfgebied kan slechts beperkt worden bijgebouwd (maximaal 50% en 50m²). Aangezien deze woningen plaatselijk een verhoogde gevellijn hebben gekregen is ter plaatse een verhoogde goothoogte mogelijk gemaakt.

Parkeren op eigen terrein is een belangrijk onderdeel van de opgestelde parkeerbalans. In de uitwerkingsplannen van De Straten worden daarom de opstelplaatsen op eigen terrein beschermd. Het niet in stand houden van een parkeerplaats met een omvang van 2,5 x 5 meter wordt aangemerkt als strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht. Van strijdig gebruik is onder meer sprake wanneer de verharding zou worden verwijderd of wanneer de opstelplaats ontoegankelijk wordt gemaakt. Deze regeling wordt in privaatrechtelijke zin ondersteund door de koopovereenkomsten en is in overeenstemming met het Startdocument Opstalontwikkeling.

Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de 'Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014' aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden (stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Dit was al de bedoeling van de wetgever bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Eén van deze voorschriften is, kort gezegd, de verplichting van voldoende parkeergelegenheid. Parkeren moet dus voortaan in het bestemmingsplan worden geregeld. In dit uitwerkingsplan is hieraan invulling gegeven via een voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming 'Wonen'.

7.3. Analoge verbeelding

Het digitale plan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent het plan een analoge en een digitale verbeelding. Het primaat ligt bij de digitale verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1 : 1000.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Wonen	6
Hoofdstuk 3	Algemene regels	10
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	11
Artikel 6	Algemene wijzigingsregel	12
Artikel 7	Algemene procedureregels	13
Artikel 8	Overige regels	14
Hoofdstuk 4	Slotregels	15
Artikel 9	Slotregel	15

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het uitwerkingsplan "De Straten, deelplan 4" met identificatiecode NL.IMRO.0345.UPDeStratenDp4-vg01 van de gemeente Veenendaal;
- 1.2 uitwerkingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 aan- of uitbouw:**
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een ruimte, die bestaat uit één bouwlaag en door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt voor bewoning;
- 1.6 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;
- 1.7 bebouwingspercentage:**
een aangegeven percentage, dat de oppervlakte aangeeft van het deel van een bouwperceel (of een nader in deze regels bepaald gedeelte daarvan) dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- 1.8 bedrijf aan huis:**
het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- 1.9 beroep aan huis:**
een vrij beroep waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.10 Besluit omgevingsrecht:

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals dat luidt (inclusief wijzigingen) op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.12 bijgebouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een al dan niet aan het hoofdgebouw gebouwde ruimte, die door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd uitsluitend te worden gebruikt voor huishoudelijke berg- en werkruimte, garage of tuinhuisje en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.13 bestemmingsplan Veenendaal-oost:

het bestemmingsplan Veenendaal-oost van de gemeente Veenendaal, vastgesteld op 14 december 2006 en goedgekeurd op 26 juni 2007;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.20 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.21 nutsvoorziening:

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van afvalstoffen, gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen;

1.22 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht;

1.23 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is

1.24 overkapping

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en waarvan de steunconstructie uit ten hoogste één wand bestaat;

1.25 peil:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdentree;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein ter plaatse van de hoofdentree;
- c. bij ligging, anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld ter plaatse van de hoofdentree;

1.26 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.27 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht;

1.28 twee-aaneengebouwde woning:

bebouwing bestaande uit twee grondgebonden woningen die samen een bouwblok vormen;

1.29 voorgevel(rooilijn):

de naar de openbare ruimte gekeerde gevel (bouwgrens), erkers e.d. niet meegerekend;

1.30 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Wet van 6 november 2008, Stb 496, houdende regels inzake de fysieke leefomgeving zoals deze luidt (inclusief wijzigingen) op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan

1.31 woning:

een complex van ruimten in één gebouw, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de oppervlakte van gebouwen:**
het oppervlak tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot de kanten van de scheidsmuren;
- 2.2 de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.3 de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.5 de breedte en diepte van gebouwen:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de woningscheidende muren;
- 2.6 de hoogte van een bouwlaag:**
de horizontale projectie van de ruimte tussen de harten van de vloeren of balklagen;
- 2.7 de afmetingen, diepte en breedte van overige bouwwerken:**
tussen de verst van elkaar gelegen punten van die bouwwerken, horizontaal, dan wel verticaal gemeten;
- 2.8 de afstand tot de bestemmingsgrens:**
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuin;
- c. erf;
- d. beroep aan huis.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. mag een aanbouw (erker) worden gerealiseerd vóór de voorgevel, daarvoor gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situatie	Eis
maximale overschrijding voorgevelrooilijn door een erker, gevelornament of balkon als percentage van de breedte van de voorgevel	70%
maximale overschrijding voorgevelrooilijn door een erker, balkon of luifel gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw	1,2 meter
maximum bouwhoogte van een erker of luifel	3,2 meter

3.2.2 Aan- of uitbouwen, alsmede bijgebouwen

Voor het bouwen van de aan- of uitbouwen, alsmede bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- of uitbouwen, alsmede bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de gronden met de aanduiding "erf" en binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van de aan- of uitbouwen, alsmede bijgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Aan- of uitbouwen, alsmede bijgebouwen	Eis
maximaal bebouwd deel (bebouwingspercentage en oppervlak) van het erf (per perceel)	50%, met een maximum van 50 m ²
maximum bouwhoogte aan- of uitbouw	3,2 meter
maximum goothoogte aan- of uitbouw	3,2 meter
maximum diepte aan- of uitbouw achter het bouwvlak	3 meter
maximum bouwhoogte bijgebouw	4,5 meter
maximum goothoogte bijgebouw	3,2 meter

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van deze overige bouwwerken gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Overige bouwwerken buiten het erf	Eis
maximum bouwhoogte	1 meter
Overige bouwwerken binnen het erf	
maximum bouwhoogte erfafscheiding	2 meter
maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken	3 meter

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Parkeren op eigen terrein

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend: bij woningen met de aanduiding "minimum aantal parkeerplaatsen" het zodanig gebruik van gronden dat er per perceel minder dan het ter plaatse aangegeven aantal parkeerplaatsen met een afmeting kleiner dan 2,5 x 5 m per parkeerplaats in stand wordt gehouden, zoals dit onder meer blijkt uit het niet langer handhaven van de verharding of het niet meer toegankelijk houden van de parkeerplaatsen.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient bij de aanvraag te worden aangetoond dat, indien de omvang en het beoogde gebruik van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte wordt aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. aan de onder a bedoelde voorwaarde wordt voldaan indien de bedoelde aanvraag voor omgevingsvergunning voldoet aan het parkeernormenbeleid zoals geldend ten tijde van de indiening van de aanvraag.

- c. de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 m bij 5,00 m bedragen bij haaksparkeren;
 - 2. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,0 m bij 6,00 m bedragen bij langsparkeren;
 - 3. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m¹ bedragen.
- d. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- e. Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

3.3.3 Beroep aan huis

De in 3.1 onder d. bedoelde beroepen aan huis mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 100 m² van het vloeroppervlak van - bij elkaar geteld - de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor het beroep aan huis;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

3.3.4 Vrijstaande bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt, tenzij er sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg zoals bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

3.3.5 Detailhandel en seksinrichting

Gebouwen mogen niet worden gebruikt voor detailhandel en voor de uitoefening van een seksinrichting.

3.4 Afwijking van de gebruiksregels

3.4.1 Bedrijf aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1 voor het toestaan van een bedrijf aan huis, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 100 m² van het vloeroppervlak van - bij elkaar geteld - de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor het bedrijf aan huis;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van bedrijfsactiviteiten die op grond van artikel 1.1, derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn aan te merken als een vergunningplichtige (milieu)inrichting.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene afwijkingsregels

5.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de regels van het plan ten aanzien van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen om toe te staan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits de vergroting leidt tot een hoogte welke niet meer bedraagt dan 1,2 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

5.2 Geen onevenredige afbreuk

De in 5.1 genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Algemene wijzigingsregel

6.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd krachtens het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten aanzien van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart;
- b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

Artikel 7 Algemene procedureregels

7.1 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in 6.1 is het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, dat deze uitsluitend toegestaan zijn binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan.

Hoofdstuk 4 Slotregels

Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels van het uitwerkingsplan De Straten, deelplan 4".

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal van:
tot vaststelling van het uitwerkingsplan " De Straten, deelplan 4"

Mij bekend,
de secretaris.

