

Gemeente Veenendaal
Uitwerkingsplan Veenderij,
De Eilanden deelplan 1

Toelichting, regels en analoge verbeelding

16 augustus 2016

Kenmerk 0345-12a-T02
Projectnummer 0345-12a

Behoort bij het besluit van
BURGEMEESTER EN
WETHOUDERS van
VEENENDAAL

d.d. 16 augustus 2016
nr. 2016.137701

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.	Veenderij	6
3.3.	De Eilanden	10
3.4.	De Eilanden deelplan 1	10
4.	Nader onderzoek	12
4.1.	Algemeen	12
4.2.	Duurzame verstedelijking	12
4.2.1.	Aanleiding	12
4.2.2.	Behoeft	13
4.2.3.	Provincie	14
4.2.4.	Regio Foodvalley	14
4.2.5.	Gemeente	14
4.2.6.	Toetsing plan	17
4.3.	Cultuurhistorie	17
4.4.	Verkeer / parkeren	18
4.5.	Akoestische aspecten	18
4.6.	Flora- en faunawet	22
4.7.	Bodem	23
4.8.	Opkomsttijden Brandweer	24
5.	Watertoets	25
5.1.	Algemeen	25
5.2.	De waterbeheerder van het gebied Veenendaal-oost	25
5.3.	Watersysteem	25
5.4.	Toekomstige situatie	26
5.4.1.	Waterpeilen	27
5.4.2.	Waterkwaliteit	28
5.4.3.	Riolering	28
5.5.	Overleg Waterbeheerder	28

6.	Financiële uitvoerbaarheid	29
7.	Regels en analoge verbeelding	30
7.1.	Algemeen	30
7.2.	Regels	30
7.3.	Analoge verbeelding	33

1. Inleiding

In het plangebied Veenendaal-oost worden in totaal ongeveer 3.200 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: "Buurtstede", "Veenderij" en "Groenpoort". Er is voor gekozen om "Buurtstede" als eerste te ontwikkelen, omdat hierin het centrum is gesitueerd, dat tevens een functie dient te vervullen voor de wijk Dragonder-oost.² Nu "Buurtstede" grotendeels is gerealiseerd, wordt begonnen met de ontwikkeling van "Veenderij".

"Veenderij" zal bestaan uit 4 buurten: Hart, Eilanden, Weteringse Zoom en De Linten. Voor iedere buurt zal een serie uitwerkingsplannen worden vervaardigd. Om een duidelijke samenhang van deze uitwerkingsplannen per buurt te verkrijgen, zal de opzet van ieder uitwerkingsplan waar mogelijk 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 "Veenderij, De Eilanden deelplan 1" is het eerste uitwerkingsplan van het deelplan "De Eilanden".

De afbeelding op de volgende pagina toont de situering van het uitwerkingsplan "Veenderij, De Eilanden deelplan 1" in relatie tot Veenendaal-oost.

¹ Zie bestemmingsplan Veenendaal-oost, artikel 3, lid1, sub b.

² Zie bestemmingsplan Veenendaal-oost, artikel 3, lid1, 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 top laag van zand als weinig materiaal aanwezig.

2.2. Eigendom plangebied

Het gehele gebied De Eilanden - voor zover begrepen in deze uitwerking - 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 en nadien onherroepelijk geworden.

Voor de aanhechting van het (Gelders) Benedeneind en het zuidelijke deel van Veenendaal-oost (Veenderij) is in 2013 een apart bestemmingsplan gemaakt.

In het bestemmingsplan Veenendaal-oost is voor het gehele gebied 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 aan de zuidzijde van Veenderij een structurerend element voorkomt, namelijk 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 verkavelingsstructuur 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 (Gelders) 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 verkavelingsstructuur (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 ontwerpuitgangspunten die hieruit is afgeleid is de realisering van buurtjes met een menselijke maat.

3.1.1. De deelgebieden

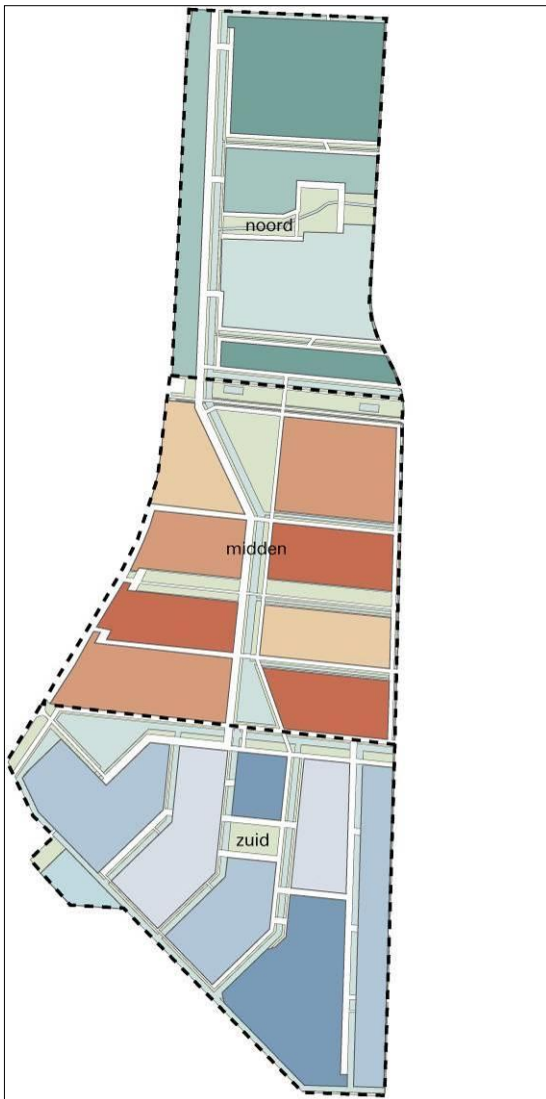
Veenendaal-oost is onderverdeeld in drie deelgebieden, te weten Groenpoort in het noorden, Buurtstede in het midden en Veenderij in het zuiden. Deze deelgebieden krijgen ieder hun eigen karakter, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in een kenmerkende dichtheid, sfeer en profilering van de openbare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

Aan de zuidzijde vormen de waterstructuren haaks op de Grift een duidelijke afwijking van de landschappelijke richting van Veenendaal-oost waardoor lange zichtlijnen naar de Utrechtse Heuvelrug ontstaan. Om zorg te dragen voor een goede waterhuishouding is hier sprake van relatief veel oppervlaktewater.

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. Veenderij

Veenderij, waarbinnen De Eilanden is gesitueerd, is het waterrijkste deel van Veenendaal-oost. Dit gedeelte van Veenendaal-oost krijgt een dorpse uitstraling die wordt gekenmerkt door ver-

schillende factoren, zoals landschap, schaal en maat, herkenbare eenheden, informele sfeer en wisselende verkaveling.

De waterrijke, natte omgeving is van oudsher karakteristiek voor de omgeving. Ook bij de ontwikkeling van Veenderij tot woongebied zal het water overal zichtbaar en voelbaar zijn. Brede watergangen zorgen voor een heldere structuur die in directe verbinding staat met het omringende landschap, zoals de Nieuwe Wetering en de Grift.

In Veenderij zal een subtiele overgang gerealiseerd worden van stedelijk gebied (noordwestzijde) naar het bestaande landschap (zuidoostzijde). De relatie met het landschap krijgt al vorm door landschappelijke structuren door te zetten in Veenderij. De inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de bebouwing moeten bijdragen aan een soepele overgang naar het omringende landschap. Veenderij bestaat uit vier buurten, te weten: "Hart" met een stedelijk dorps karakter (noordwest), "Eilanden" met een landelijk dorps karakter (centraal), "Weteringse Zoom" met een waterrijk landelijk karakter (zuidoost) en "De Linten" (zuid en oost).

Voor Veenderij is een indicatief stedenbouwkundig plan³ 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.

De basis voor het stedenbouwkundig plan vormt de wijze waarop het water is georganiseerd in combinatie met het dorps karakter van de woonbuurtjes. Het water moet niet alleen beleefbaar zijn vanaf het openbaar gebied, maar ook vanuit de privétuinen. Daarom is gekozen voor kleinschalige eilanden. Elk eiland vormt een min of meer op zichzelf staand dorps buurtje met een eigen karakter. Tussen de eilanden is een gevarieerd en fijnmazig stelsel van waterwegen gecreëerd met in het midden van "Veenderij" een centrale waterpartij. Het water vanuit het deelplan "Buurtstede" is naar het zuiden toe doorgezet, takt aan op De Nieuwe Wetering (het betreft hier de bestaande watergang ten oosten van de Dragonderweg) en mondt uit in De Grift.

³ Stedenbouwkundig plan Veenderij, BDP.khandekar, 26 september 2011, en herziening

Afbeelding 2: Indicatieve verkaveling Veenderij (oktober 2015).



Het noordelijk deel van “Veenderij” is Eiland L dichter bebouwd dan de overige delen van “Veenderij”. Om een natuurlijke overgang te creëren richting het (Gelders) Benedeneind, de Meentdijk en de Dragonderweg zijn in het zuidelijk en zuidoostelijk deel van “Veenderij” relatief veel vrijstaande woningen en tweekappers geprojecteerd. Daar waar sprake is van rijwoningen staan deze woningen haaks op de percelen van het (Gelders) Benedeneind. Hiermee wordt een gesloten wandvorming richting deze percelen voorkomen.

De woonbuurtjes hebben een dorps karakter met een informeel beloop van de wegen en een gevarieerde mix van woningtypen. Elk wooneiland krijgt een eigen identiteit met een eigen brink (een plein) en wordt ontsloten door een 30 km/h weg. De hoofdontsluiting van “Veenderij” takt op twee punten aan op de Van Essenlaan. De meeste appartementen (circa 110) worden gesitueerd in het noordelijk deel. Twee appartementengebouwen van elk naar verwachting 15 appartementen met een landelijke uitstraling krijgen een zorgvuldig toegewezen plek in het zuidelijk deel. Hierbij is rekening is gehouden met voldoende afstand tot de bestaande bebouwing in de omgeving.

In het Beeldkwaliteitplan voor “Veenderij” wordt de gewenste sfeer van de bebouwing en de openbare ruimte in samenhang omschreven. Voor “Veenderij” zijn een dorpse, informele uitstraling in een waterrijke wijk, waarin water goed beleefbaar is, de belangrijkste uitgangspunten.

Het centraal gelegen eiland (Hart) krijgt een meer stedelijk dorps karakter. De daaromheen liggende eilanden (De Eilanden) verkrijgen een meer landelijk dorps karakter met een groene uitstraling door de aanwezigheid van veel voortuinen met hagen. Het dorpse beeld wordt versterkt door te variëren met de rooilijnen en kaprichtingen. Alle woningen worden in beginsel van een kap voorzien. Het gebied “Weteringse Zoom” is een landelijk waterrijk karakter toegedicht. Veel vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling zijn aan het water gesitueerd. Het deelgebied “De Linten” wordt gevormd door de toekomstige woningen langs de Dragonderweg en nabij het (Gelders) Benedeneind. “De Linten” krijgt een sfeer en een beeld van lintbebouwing: vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling.

In het Beeldkwaliteitplan zijn de richtlijnen weergegeven voor de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte. Met deze richtlijnen wordt beoogd de gewenste sfeer en kwaliteit te waarborgen, zonder de vrijheden voor architecten en anderen bij de uitwerking te veel in te perken.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor Veenderij omvat in totaal circa 1.000 woningen in diverse categorieën.

Parkeren

Uitgaande van de parkeernorm van 1.8 parkeerplaats per woning, zijn er voor het stedenbouwkundig plan (exclusief de uitwerking van eiland J), ongeveer 1.800 parkeerplaatsen nodig. Het stedenbouwkundig plan bevat voldoende parkeerplaatsen.

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

Groenvoorzieningen en speelplaatsen

In het stedenbouwkundig plan wordt elk wooneiland voorzien van een centrale groene plek en een groene plek aan het water. Op deze plekken is er ruimte voor ontmoeten, spelen of om te wandelen. Het principe voor speelplekken is dat de speelmogelijkheden gekoppeld zijn aan de voetpaden in de wijk.

Naast de openbare verblijfsplekken spelen boomstructuren een belangrijke rol binnen de groenstructuur van Veenderij. De hoofdontsluiting van Veenendaal-oost wordt begeleid door een dubbele bomenrij. De bomen staan langs de rijbanen en het fietspad in brede grasbermen. De buurtontsluiting van Veenderij wordt aangezet met een enkele bomenrij (1e grootte) in een

brede groene berm. In de buurtstraten en op de brinken vindt men solitaire bomen. Landschappelijke bomen staan los langs de watergangen.

Een ander element van de groenstructuur is de Weteringse Zoom. De bredere watergang van de Nieuwe Wetering vormt een duidelijke scheiding tussen de wooneilanden en de eilanden van de Weteringse Zoom. De overgang tussen deze twee typen wooneilanden wordt benadrukt door de aanwezigheid van oevers met plasbermen die begroeid zijn met rietachtige oevervegetaties als lisdodde en gele lis.

3.3. De Eilanden

Door de vier buurten een eigen identiteit te geven wordt bereikt dat de wijk en de buurten een menselijke maat krijgen en dat ze herkenbaar zijn. De Dragonderweg, het (Gelders) Benedeneind en de Meentdijk vormen de landschappelijke grenzen van Veenderij.

Door de vele watergangen in Veenderij ontstaan er eilanden die door de ringvormige buurtontsluiting met elkaar verbonden zijn. Korte en bochtige straten zijn gekoppeld aan deze buurtontsluiting. Elk eiland is een aparte woonbuurt. Onder meer door de kleinschaligheid van de eilanden krijgen de buurten een dorps karakter. Ook het informele stratenpatroon in de buurt draagt hieraan bij. De buurten krijgen een eigen identiteit door een centraal gelegen groene plek, oftewel brink, midden op het eiland te situeren. De brink is direct bij binnenkomst van het eiland te zien en ligt daar waar de straten knikken. Aan de brink staat markante, bijzonder vormgegeven bebouwing. Een brink ligt bijvoorbeeld bij één eiland deels aan het water, bij een ander eiland juist weer niet.

Elke buurt krijgt een veilige speel- en ontmoetingsplek in de directe nabijheid van de woningen. Een tweede groene ontmoetingsplek ligt aan de informele route aan het centrale water. Op de eilanden zijn de oevers deels openbaar en deels privé. Zo kunnen zowel bewoners als bezoekers, wandelaars en fietsers optimaal profiteren van de waterrijke wijk.

De buurtstraten op de eilanden krijgen een intiem en vriendelijk karakter. Dit wordt onder meer bereikt door een asymmetrisch straatprofiel. Hierdoor is tevens het onderscheid met de ringvormige buurtontsluiting duidelijk. Aansluitend bij de dorpse sfeer, worden erfscheidingen gevormd door hagen. Deze hagen en los geplaatste solitaire bomen geven de straten een groen en intiem karakter. Bewoners en bezoekers parkeren grotendeels op eigen erf, openbare parkeerplaatsen zijn her en der geclusterd langs de woonstraat of geclusterd in parkeerkoffers tussen de bebouwing.

3.4. De Eilanden deelplan 1

Binnen het voorliggende deelplan voor eiland G is in het stedenbouwkundige plan uitgegaan van 113 woningen. Gelet op de wens om "vraaggestuurd" te bouwen is een afwijking van het stedenbouwkundige plan in de toekomst mogelijk gewenst, zonder dat daarbij overigens afbreuk wordt gedaan aan de in de vorige paragraaf beschreven vormgevende uitgangspunten.

Om goed te kunnen aansluiten bij de marktvraag is dan ook besloten dat het gebied, met inachtneming van de voor De Eilanden kenmerkende waarden, afwijkend van het stedenbouwkundige plan mag worden ontwikkeld. Daarbij kan tijdens het proces worden ingespeeld op de marktvraag. Rekening houden met het feit dat het bouwrijp maken medio 2016 van start gaat hebben de uitgeefbare terreinen de bestemming "Wonen" gekregen. Dat betekent dat de flexibiliteit voornamelijk binnen deze bestemming dient te worden benut.

In dit plan is ten aanzien van het aantal woningen rekening gehouden met een marge van ongeveer 30% ten opzichte van het in het stedenbouwkundige plan aangegeven aantal woningen. Een groter aantal is om economische en technische redenen niet mogelijk. Dat betekent dat (afhankelijk van de getoonde behoefte) woningtypen kunnen worden ingewisseld voor woningtypen die beter aansluiten op de marktvraag. Ook is het mogelijk binnen de bestemming "Wonen" openbare ruimten en de daarbij behorende bouwwerken te realiseren.

Eén en ander heeft gevolgen voor de wijze waarop de bestemmingen van dit uitwerkingsplan zijn vormgegeven. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

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 onder meer 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. Behoeft

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 2007

De woonvisie Veenendaal, Werken aan een aantrekkelijke leefstad uit 2007 voorziet zowel in het beleidskader voor de stad als in een ontwikkelingsprogramma voor de zes wijken. Volgens deze visie wil Veenendaal een aantrekkelijke jonge leefstad zijn, met herkenbaar stadslandschap en ruimte voor ondernemerschap. De gemeente wil groeien van 62.000 inwoners naar 75.000 inwoners. Het bouwprogramma van de gemeente is op basis van het woonbehoefteonderzoek uit 2006 tot stand gekomen. De bouwambitie op basis van het woonbehoefteonderzoek is volgens deze visie om in de jaren 2007-2012 3.450 woningen te realiseren.

Nota Wonen 2012

In 2012 heeft de raad besloten dat het vanwege de economische crisis niet wenselijk is voor een periode van 5 jaar een nieuwe visie op wonen vast te stellen. De woningmarkt is erg grillig gebleken en gelet daarop constateerde het gemeentebestuur de behoefte aan een jaarlijks beleidsstuk om in te spelen op de continu veranderende situatie op de woningmarkt. Om deze reden is een Nota Wonen op basis van de uitgangspunten uit de Woonvisie 2007 opgesteld. Zodra er weer sprake is van een stabiele woningmarkt, wordt er een nieuwe visie voor de langere termijn opgesteld.

In deze Nota Wonen 2012 werd -zoals gezegd- aangesloten bij de uitgangspunten van de Woonvisie 2007. Echter, gelet op de veranderde marktomstandigheden is de snelheid waarmee de uitgangspunten van de Woonvisie 2007 kunnen worden uitgevoerd, sterk afgenomen. Deze nota behelst derhalve een aanpassing van het beleid zoals volgt uit de Woonvisie 2007.

Nota Wonen 2013

Deze nota bevat met de Nota Wonen 2012 wederom een aanpassing van de Woonvisie 2007. Met de Nota Wonen 2013 wordt aangesloten bij de Nota Wonen 2012. In de nota zijn drie punten opgenomen die niet moeten gebeuren. In de eerste plaats is dat het toevoegen van appartementen aan het reeds bestaande programma. Hierin wordt al voorzien met de bestaande bouwplannen in combinatie met de bestaande voorraad en aanbod.

In de tweede plaats moeten er geen dure grondgebonden woningbouwplannen aan het reeds bestaande programma worden toegevoegd. 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.

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, verhuiscapaciteit 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.

Woonvisie 2014-2019

Op 28 mei 2015 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Veenendaal 2014-2019 vastgesteld. Hierin 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:

“De woningmarkt in Veenendaal zorgt zelf voor evenwicht in vraag en aanbod. De gemeentelijke zorg op het gebied van wonen strekt zich uitsluitend uit tot de doelgroepen in de markt die niet aan geschikte woonruimte kunnen komen, en tot het aantrekken van dynamische woonmilieus.”

Als actuele uitgangspunten van het 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.

Eén van de uitvoeringsmaatregelen van de Woonvisie heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. In dat kader wordt de huidige woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief vastgesteld en getoetst ten opzichte van de nog niet positief bestemde nieuwbouwplannen.

Projectenboeken 2012, 2013 en 2014

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 maximaal 150 grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit betreft diverse woningtypen. Het gaat derhalve om huur- en koopwoningen in zowel de goedkope als de duurdere prijsklasse. In Veenendaal is voldoende behoefte aan deze woningtypen en deze prijsklassen. Uit het voorgaande blijkt dat het plan zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de bestaande regionale en plaatselijke 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.

In 2010 is voor Veenderij akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg-Huygen (17 november 2010 en aanvulling van 19 april 2011). Uit dat onderzoek volgt dat voor het oostelijke deel van het deelplan alleen de buurtontsluitingsweg invloed heeft op de geluidssituatie van de omgeving (De Eilanden). Deze weg is een 30 km/uur weg en is daarmee voor de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Dit betekent dat de geluidsbelasting van deze weg op de toekomstige woningen niet hoeft te worden getoetst aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen. Op basis van jurisprudentie en het gemeentelijke geluidsbeleid van Veenendaal dient bij het opstellen van

plannen wel rekening te worden gehouden met het geluid van 30 km/uur wegen. De te verwachten geluidsbelasting moet voldoen aan de randvoorwaarden van een goede ruimtelijke ordening en langs 30 km/uur wegen moet er sprake zijn van een voldoende of goed woon- en leefklimaat.

In het akoestisch onderzoek van 2010 is de geluidsbelasting van de buurtontsluitingsweg bepaald, waarbij het effect van een aantal verschillende wegdeksoorten is beschouwd. Dit onderzoek ging ervan uit dat aan weerszijde van de buurtontsluitingsweg woningen op de betreffende eilanden gerealiseerd zouden worden.

In het anno 2015 opgestelde stedenbouwkundige plan heeft er ten opzichte van het plan uit 2010 een wijziging plaatsgevonden in de beoogde verkaveling. De buurtontsluitingsweg is verschoven in westelijke richting naar de westrand van de eilanden, langs het water. Hiermee ontstaat een situatie waarbij de woningen van de eilanden G, F en D alleen aan de oostzijde van de weg zijn gesitueerd.

Voor het opstellen van de uitwerkingsplannen voor de eilanden G, F en D is inzicht nodig in de te verwachten geluidssituatie van de Buurtontsluitingsweg in de nieuwe ligging. Op basis daarvan kunnen voorwaarden worden aangegeven voor de planontwikkelaars op twee punten:

- het realiseren van een voldoende of goed woon- en leefklimaat (goede ruimtelijke ordening);
- het toepassen van (extra) geluidsisolerende maatregelen in de geluidsbelaste gevel(s) van de woningen om daarmee te kunnen voldoen aan het wettelijke maximale binnenniveau (Bouwbesluit).

Door buroDB is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Van Essenlaan

Het noordwestelijke deel van eiland G valt binnen de zone van de Van Essenlaan. Dat betekent dat een onderzoek naar de optredende geluidsbelastingen noodzakelijk is. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat nergens een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreedt.

Buurtontsluitingsweg "Veenderij"

Binnen Veenderij zijn geen woningen gesitueerd die een hogere waarde nodig hebben als gevolg van het verkeer op de buurtontsluitingsweg van "Veenderij". De buurtontsluitingsweg is een 30 km/h weg. Voor dit type weg kent de wet geluidhinder geen onderzoeksplicht en er kunnen ook geen hogere waarden worden verleend. In verband met een goede ruimtelijke onderbouwing is de geluidbelasting als gevolg van de buurtontsluiting beschouwd. Daarbij is uitgegaan van 2.300 motorvoertuigen per etmaal op de buurtontsluitingsweg in 2026.

⁴ BuroDB, Uitwerkingsplannen deelplan "Veenderij", wegverkeerslawaaï, 2 juni 2016.

De met het geluidsmodel berekende geluidsbelasting op de rooilijn langs de weg (komt overeen met de bestemmingsgrens van "Wonen") leidt tot een geluidsbelasting op de gevels van de woningen van 53 dB. Daarbij is rekening gehouden met de aftrek conform artikel 110g Wgh.

Met de geconstateerde maximaal 53 dB op de bestemmingsgrens langs de weg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 met maximaal 5 dB overschreden. Het onderzoek wijst verder uit dat deze normoverschrijding zich alleen voordoet op de westgevels van de eerste lijnsbebouwing.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden op 25 meter uit de as van de weg.

De geluidsbelasting op achterliggende woningen alsmede geluidsbelasting op de achtergevels (oostgevels) van de eerstelijnsbebouwing voldoet in alle gevallen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Noordelijke ontsluiting

De ontsluitingsweg aan de noordzijde van eiland G heeft een ontsluitingsfunctie voor woningen vanaf de Dragonderweg en de ten oosten daarvan te ontwikkelen woonbuurt. De weg is een 30 km/h weg. Voor dit type weg kent de wet geluidhinder geen onderzoeksplicht en er kunnen ook geen hogere waarden worden verleend. In verband met een goede ruimtelijke onderbouwing is de geluidbelasting als gevolg van deze ontsluiting beschouwd. Daarbij is uitgegaan van circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal op de weg in 2026.

De uitkomsten van het onderzoek zijn in beginsel gelijk aan die van de buurtontsluitingsweg met dien verstande dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden op 11 meter uit de as van de weg.

Maatregelen

Omdat er bij de eerstelijnsbebouwing sprake zal zijn van een normoverschrijding, is het toepassen van mogelijke geluidsbeperkende maatregelen nader beschouwd.

Bronmaatregelen

Ten aanzien van bronmaatregelen kan worden gedacht aan het verminderen van verkeer op de weg of het toepassen van een stillere wegdeksoort.

De buurtontsluitingsweg fungeert als belangrijke en enige ontsluitingsmogelijkheid voor de toekomstige woningen van het deelplan. Het verminderen van verkeer door het bijvoorbeeld te verschuiven naar andere routes is in deze situatie geen mogelijkheid.

De beoogde wegdekverharding van de buurtontsluitingsweg is een klinkerverharding. De reden hiervoor is van stedenbouwkundige aard (uitstraling van de weg) en het toepassen van bijvoorbeeld een asfaltverharding is om die reden dan ook uitdrukkelijk niet gewenst. Bij de akoestische berekeningen is uitgegaan van een klinkerverharding bestaand in keperverband. Deze situatie is circa 2 dB stiller dan een klinkerverharding bestaand in halfsteens-, elleboog- of blokverband.

Een (normale) asfaltverharding is weer circa 2 dB stiller dan een klinkerbestrating in keperverband. Dat betekent dat het toepassen van een asfaltverharding er niet voor kan zorgen dat er langs de buurtontsluitingsweg wordt voldaan aan de geluidsnorm.

Het toepassen van een geluidsreducerende asfaltsoort is in deze situatie niet een aan te bevelen mogelijkheid. Dergelijke wegdeksoorten zijn voor 30 km/uur-wegen minder goed geschikt en hebben een veel lager reducerend effect dan bij wegen met een hogere rijsnelheid. Op 30 km/uur-wegen is het motorlawaai relatief gezien meer bepalend dan het bandenlawaai.

Overdrachtsmaatregelen

Ten aanzien van maatregelen in het overdrachtsgebied (tussen geluidsbron en woningen) kan worden gedacht aan creëren van meer afstand tot de bron of het aanbrengen van een geluidswal of - scherm.

Om langs de buurtontsluitingsweg aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen moet een afstand ten opzichte van de wegas in acht worden genomen van minimaal 25 meter. Op die afstand wordt voor alle bouwlagen voldaan 48 dB.

Het verschuiven van de eerstelijnsbebouwing in oostelijke richting tot achter de geluidscontour stuit op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard en wordt dan ook niet gezien als reële optie.

Het realiseren van geluidsafscherming tussen weg en woningen is binnen het plan praktisch gezien ook geen goede mogelijkheid. Om stedenbouwkundige redenen (uitstraling van de wijk en ruimtegebrek) en het niet optimaal te behalen effect (er zijn onderbrekingen in de afscherming nodig voor wegen en bruggen) is deze mogelijkheid dan ook verder niet beschouwd.

Extra geluidwering gevels

Bovenstaande geeft aan dat de geluidsbelasting van de buurtontsluitingsweg de geluidsnorm (alleen) overschrijdt op gevels van de eerstelijnsbebouwing langs de buurtontsluitingsweg en de noordelijke ontsluiting op een afstand van respectievelijk 25 meter en 11 meter uit de as van de weg. Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen is niet of in onvoldoende mate geschikt. Aanbevolen wordt daarom om in de uitwerkingsplannen voor de eilanden G en F/D op te nemen dat voor de betreffende gevels een verhoogde eis geldt ten aanzien van de minimale geluidwering. Uitgaande van de hoogste geluidsbelasting op de rooilijn(en) langs de weg, treedt de maximale normoverschrijding van 5 dB op langs de buurtontsluitingsweg. Ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels kan dan ook een 5 dB hogere eis worden gesteld (van minimaal 25 dB). Op deze wijze wordt voldaan aan de norm voor het binnenniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit. In de afbeelding op de volgende pagina is het aandachtsgebied (in geel) aangegeven.

Afbeelding 3: Aandachtsgebied binnenwaarde.



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 bittervoorn⁵. De ontheffing is uitgebreid op 22 januari 2008. Onder deze ontheffing vallen de grote en de kleine modderkruiper⁶.

Op 20 september 2013 is de vereiste ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet onder voorschriften verleend.

Aan deze ontheffingen liggen de volgende uitgevoerde onderzoeken ten grondslag:

- Onderbouwing ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet Ruimtelijke ontwikkeling Veenendaal-oost⁷;
- Aanvullend veldonderzoek, ontheffingsaanvraag Veenendaal-oost⁸;
- Bouwrijp maken woningbouwlocatie Veenendaal-oost, aanvulling bestaande ontheffing Flora- en faunawet⁹.

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

⁶ Geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2007/0103A

⁷ Tauw, kenmerk N001-4486243BJF-mvf-V01-NL, 5 maart 2007.

⁸ Tauw, kenmerk N002-4486243OUM-nvw-V01-NL, 13 juni 2007.

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

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 uitgevoerd¹⁰. 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.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is vervolgens een saneringsplan op hoofdlijnen opgesteld¹¹ 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 sleuvenonderzoek¹² 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. Deze onderzoeken hebben betrekking op Buurtstede en niet op Veenderij.

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 niet-aangetoonde bodemverontreinigingen worden aangetroffen. Het raamsaneringsplan biedt dan uitkomst en voorkomt stagnatie tijdens de werkzaamheden.

Recentelijk zijn de saneringswerkzaamheden in het oostelijk deel van Veenderij afgerond. Zodra het bouwrijp maken (inclusief het ophogen) heeft plaatsgevonden worden op de eilanden O, G, F en D bodem- en grondwateronderzoeken uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van de bodem- en grondwateronderzoeken kan OVO er te zijner tijd voor in staan dat de bouw kavels geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

¹⁰ Geofox-Lexmond b.v., maart 2007, projectnummer 20070362/CDRO.

¹¹ Geofox-Lexmond b.v., 23 mei 2007, projectnummer 20060978/FNEE.

¹² Geofox-Lexmond b.v., 21 november 2007, het projectnummer 20072428/CDRO

4.8. Opkomsttijden Brandweer

Door de Brandweer wordt een uitgevoerd onderzoek waarin met behulp van een computerprogramma de opkomsttijden inzichtelijk worden gemaakt. Uit eerdere berekeningen is gebleken dat voor "Buurtstede", uitgaande van een rijsnelheid op de Brink van 30 km/uur, de opkomsttijden niet worden overschreden. De verwachting lijkt gerechtvaardigd dat deze conclusie daarom ook geldt voor "Veenderij".

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 Eilanden.

5.2. De waterbeheerder van het gebied Veenendaal-oost

Waterschap Vallei en Veluwe (voorheen Vallei & Eem) is waterbeheerder in het plangebied. Het waterschap is verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Bij het ontwerp van de waterhuishouding van Veenendaal-oost en “Veenderij” heeft het waterschap verschillende aandachtspunten naar voren gebracht:

- de ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdroging in de omgeving waarbij vooral de relatie met natuurgebieden van belang is;
- de ontwikkelingen mogen niet leiden tot een versnelde afvoer van water naar de omgeving. Dit is een algemeen uitgangspunt van het waterschap dat voor deze locatie bijzondere aandacht behoeft omdat de omgeving lage gebieden kent die gevoelig zijn voor wateroverlast;
- hemelwater wordt in het gebied vastgehouden en hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

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. Watersysteem

De ligging van Veenendaal op de gradiënt van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse Vallei heeft tot gevolg dat ook de waterhuishouding verschillende karakteristieken heeft. De waterhuishouding van Veenendaal-oost staat onder invloed van zowel de Utrechtse Heuvelrug als het Veluwemassief. Van beide kanten komt grondwater naar het lager gelegen gebied, dat globaal bij de Grift bij elkaar komt. De Gelderse Vallei kent al eeuwenlang wateroverlast. In het zuiden zorgde de Nederrijn voor regelmatige overstromingen. Het bekenstelsel voerde veel water aan van de Veluwe, dat via de Eem naar de voormalige Zuiderzee werd afgevoerd. Kwelwater verzamelde zich aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. Door afgraving van het hoogveenkussen bij Veenendaal werd de overlast verergerd. De strijd tegen het water is af te lezen aan een stelsel van noord-zuid lopende watergangen en dwarskaden. De ontwikkeling van het watersysteem is daarom nauw verbonden met de ontstaansgeschiedenis van Veenendaal.

De belangrijkste watergang van Veenendaal is de Grift. Deze voert het water uit het Binnenveld, door Veenendaal af naar het noorden. In de zomermaanden wordt Rijnwater via de Grift het gebied ingelaten om de sloten op peil te houden. De Zijdewetering wordt voornamelijk gevoed met water uit de gemeente Ede en stroomt door het gebied Fort Buursteeg. Net buiten de gemeentegrens staat deze wetering in verbinding met het Valleikanaal. De vroegere wijken of turfvaarten zijn inmiddels gedempt en sommige zijn belangrijke uitvalswegen van Veenendaal geworden.

Op de hogere zandgronden van de Heuvelrug zakt het neerslagwater de bodem in. Het water legt in de bodem als grondwater een weg naar beneden af en beweegt daarbij ook opzij. In de lagere delen van de flanken komt het water hierdoor omhoog. Dit wordt kwel genoemd. Op plekken waar er gemiddeld meer water uittreedt dan er neerslag de bodem inzakt is er sprake van kwel. Kwelrijke plaatsen hebben doorgaans grote natuurpotenties. De Hellen danken hun natuurwaarde daar grotendeels aan. Het plangebied ligt in een zone waar veel kwel optreedt. In het stedenbouwkundige plan voor "Veenderij" speelt het water dan ook een belangrijke rol.

5.4. Toekomstige situatie

Het plangebied "Veenderij" 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 waterhuishoudingsplan (Witteveen+Bos, mei 2006) 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 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 rapport zijn de effecten onderzocht van het instellen van waterpeilen die een koppeling met het bestaande (omliggende) watersysteem mogelijk maken.

De waterstructuur van "Veenderij" en "Buurtstede" is op een heldere wijze verbonden. Voor de waterstructuur in "Veenderij" is er gekozen voor één waterpeil, namelijk 4.70 meter boven NAP. Dit bevordert de toegankelijkheid op het water door het hele plangebied van "Veenderij" en maakt de aansluiting op de bestaande omgeving eenvoudiger. Er wordt een drooglegging van 1.00 - 1.10 meter voorzien, het maaiveld komt derhalve op circa 5.70 - 5.80 meter boven NAP te liggen. Om grondwateroverlast te voorkomen wordt in "Veenderij" onder de wegen een drainagesysteem aangelegd waarmee de grondwaterstanden kunnen worden beheerst.

Het water van Buurtstede en de Grift hebben andere waterpeilen dan “Veenderij” waardoor stuwen worden aangebracht. Om de recreatieve waarde van “Veenderij” te vergroten wordt een overstappunt voor kano’s aangelegd ter hoogte van de aansluiting met Buurtstede en de Grift. Deze overstappunten bestaan uit een grote vlonder en maakt het voor kanovaarders mogelijk om over te stappen naar het water met een ander peil.

5.4.1. 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 “Groenpoort” (conform oorspronkelijk plan) tot 4,7 meter boven NAP in “Veenderij”. In het tussengelegen gebied loopt het waterpeil in een aantal stappen af. Het waterpeil is in “Veenderij” bijgesteld om grondwateroverlast bij bestaande bebouwing te voorkomen.

Effecten op het grondwater

In de plannen voor Veenendaal-oost is vanaf het begin rekening gehouden met het tegengaan van ongewenste effecten op nabij gelegen natuurgebieden. Om verdroging te voorkomen is gekozen voor waterpeilen die hoger liggen dan de huidige oppervlaktewaterpeilen en voor een groot deel aansluiten op de grondwaterstanden die momenteel in het gebied voorkomen. De waterpeilen die nu in het zuiden en midden worden ingesteld (4,7 meter boven NAP en 4,8 meter boven NAP) zijn de hoogst mogelijke waterpeilen waarbij afwatering van de omgeving via het plangebied onder vrijval mogelijk is. Het instellen van hogere waterpeilen in Veenendaal-oost zou kunnen leiden tot wateroverlast in de omgeving. De grens tussen de peilvakken 4,7 meter boven NAP en 4,8 meter boven NAP sluit in de huidige plannen aan bij de opzet van de wijk. Hierdoor ontstaat per buurt een aaneengesloten watersysteem met mogelijkheden voor varen en schaatsen. Voor Veenderij is het waterpeil derhalve 4,7 meter boven NAP.

Op basis van eerdere onderzoeken en bovenstaande beschouwing kan geconcludeerd worden dat de wijzigingen in het plangebied in gemiddelde en droge situaties niet leiden tot lagere grondwaterstanden, maar op veel plaatsen tot iets hogere grondwaterstanden. Dit betekent dat de kwel naar Veenendaal-oost iets zal afnemen.

In natte situaties kunnen in de toekomstige situatie lokaal iets lagere grondwaterstanden optreden. Dit vindt plaats in de oostkant van het gebied Veenendaal-oost op circa 1 km afstand van de natuurgebieden. Dichterbij de natuurgebieden stijgen de grondwaterstanden iets. Daarom wordt ook gedurende natte perioden geen negatief effect op de kwel in de natuurgebieden De Hel en De Blauwe Hel verwacht¹³. Bij brief van 12 mei 2010 heeft het waterschap met deze conclusies ingestemd¹⁴.

¹³ Witteveen+Bos, Onderbouwing effecten Veenendaal-oost op grondwater, 24 januari 2011.

¹⁴ Waterschap Vallei & Eem, brief van 12 mei 2010.

Waterhuishouding

De maximale peilstijging in het plangebied is 35 cm in een T=10 situatie (peilvak 4,8 meter boven NAP) en 44 cm in een T=100 situatie (peilvak 4,7 meter boven NAP). 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 wordt door de plannen het risico van wateroverlast in de omgeving niet verhoogd.

5.4.2. 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) kan negatieve gevolgen hebben voor de waterkwaliteit (bijvoorbeeld meer algengroei). 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.

5.4.3. Riolering

In de wijk wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit betekent dat hemelwater in het gebied wordt afgevoerd naar de watergangen in de wijk. Bij de inrichting van de wijk en het materiaal gebruik wordt rekening gehouden met de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Er worden geen materialen gebruikt die de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. Afvalwater wordt via een afzonderlijk stelsel afgevoerd naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie.

5.5. Overleg Waterbeheerder

Het Waterschap is intensief betrokken bij de ontwikkeling van het watersysteem van Veenendaal-oost. 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 wijzigingen¹⁵.

¹⁵ Waterschap Vallei & Eem, brief van 12 mei 2010.

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 Veenderij, alsmede voor het gehele plangebied Veenendaal-oost een positief planresultaat geprognoseerd.

7. Regels en analoge verbeelding

7.1. Algemeen

Het voorliggende uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden deelplan 1 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 Veenderij, De Eilanden deelplan 1 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 Veenderij, De Eilanden deelplan 1 komen drie bestemmingen voor, te weten:

- Verkeer (artikel 3)
- Water (artikel 4)
- Wonen (artikel 5).

De te ontwikkelen (uitgeefbare) gronden hebben de bestemming "Wonen". Op de analoge verbeelding zijn in de bestemming "Wonen" geen bouwvlakken aangegeven. Op deze wijze is de ontwikkelaar in staat een vraaggestuurd programma te realiseren.

Binnen het plangebied zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, dat wil zeggen aaneengebouwd, geschakeld, twee-aaneengebouwd of vrijstaand. Het maximale aantal te realiseren woningen bedraagt 150.

De bestemming "Wonen" geeft vrijheid bij het inrichten van de diverse bestemmingsvlakken op het eiland. De aan het wonen verbonden functies kunnen worden uitgeoefend, maar ook de

indirect verbonden functies zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke. Om de stedenbouwkundige kwaliteiten te borgen is in artikel 10.3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting regelt de verschillende eisen die aan de toekomstige inrichting worden gesteld en geldt als voorwaarde voor het verlenen van omgevingsvergunningen. De inrichtingseisen hebben betrekking op het waarborgen van het akoestisch binnenklimaat in de nabijheid van de ontsluitingswegen, het realiseren van een minimaal aantal sociale huurwoningen en (tot slot) het realiseren van een speciale ontmoetingsplek in de overgang van land naar water.

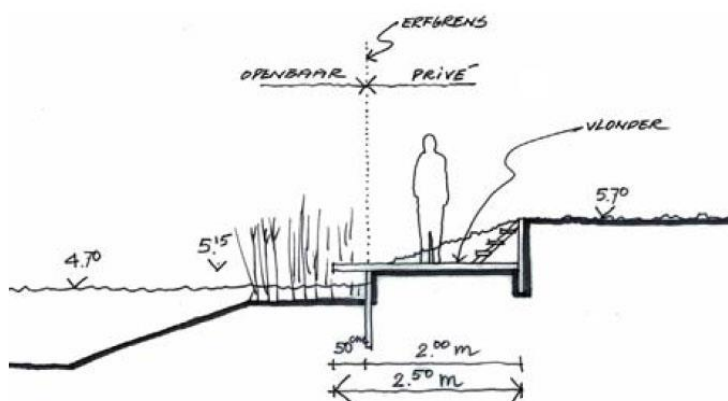
Ten aanzien van de regeling van het aantal sociale huurwoningen is het volgende van belang. De Wet ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1 aan dat de regels van een bestemmingsplan tevens kunnen strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied. Dit heeft gevolgen voor de wijze waarop in onderhavig plan het minimale programma sociale huurwoningen (20 stuks) kan worden vastgelegd; namelijk als percentage van het maximum aantal te realiseren woningen (150 stuks) binnen het gehele plangebied (eiland G). Ook wanneer uiteindelijk minder woningen binnen het plangebied worden gerealiseerd blijft het bepaalde aantal sociale huurwoningen dus intact. De differentiatie over de bestemmingsvlakken (waar sociale huurwoningen zijn voorzien) is vastgelegd door deze een eigen percentage toe te kennen via een aanduiding "minimum percentage sociale huurwoningen (%)" op de verbeelding.

Langs de hoofdwegenstructuur is het mogelijk de woningen te situeren op een plaats waar niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Teneinde het binnenklimaat van de woningen te kunnen waarborgen dient in een dergelijke situatie een aangepaste karakteristieke geluidwering van de gevels te worden gerealiseerd. Als voorwaardelijke verplichting in 10.3 is opgenomen dat binnen de op de verbeelding aangegeven zone dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 3.3, lid 1 van het Bouwbesluit. Op deze wijze bedraagt de binnenwaarde niet meer dan 33 dB. Deze zone strekt zich langs de buurtontsluitingsweg uit tot 25 meter vanaf de as van de weg en aan de noordzijde tot 11 meter uit de as van de weg.

In het Beeldkwaliteitplan van Veenderij (BKP) is aangegeven dat water een belangrijke rol speelt. Dit water grenst zowel aan openbare oevers en aan privé kavels. Ook de oevers spelen in de waterbeleving een zeer belangrijke rol. Er zijn veel tuinen die grenzen aan het water en deze zijn van belang voor de beeldvorming van Veenderij. Om die reden is er een aantal randvoorwaarden geformuleerd hoe eigenaren om dienen te gaan met de oevers van de eigen tuin. Met de aanleg van een vlonder kan vanuit de tuin het water direct beleefd worden en is het mogelijk om een bootje aan te leggen. Bij de nadere detaillering op basis van dit uitwerkingsplan kan sprake zijn van kavels die aan de achterzijde aan het water grenzen. De vlonders zijn toegestaan in dit plan. Daarbij mag slechts één vlonder per bouwperceel met een breedte van 3,5 meter worden gerealiseerd. Omdat in het BKP een overkraging van de vlonder van 50 cm over

het water mogelijk is, is deze strook in dit uitwerkingsplan binnen de bestemming Water mogelijk gemaakt.

Afbeelding 4: Vlonder (volgens de maatvoering die in het BKP is opgenomen).



De betreffende bepalingen die in de bestemmingen Water en Wonen zijn opgenomen dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd bij de plantoetsing. Bovenstaande afbeelding geeft de maximale maatvoering van de vloender in relatie tot de twee bestemmingen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het achterwege laten van de overkraging mogelijk is met behoud van de maximale diepte van 2,5 meter binnen de bestemming Wonen.

Parkeren op eigen terrein is een belangrijk onderdeel van de opgestelde parkeerbalans. In de uitwerkingsplannen van Veenendaal-oost worden daarom de opstelplaatsen op eigen terrein beschermd (artikel 5.4.1). 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.

In eerder opgestelde uitwerkingsplannen werd deze regeling toegepast op specifieke bouwplannen. Daarvan is in dit uitwerkingsplan geen sprake. Daarom is de regeling enigszins gemodificeerd zodat toepassing binnen de flexibele planopzet mogelijk is. De gebruikelijke regeling is voorzien van een tabel waarbij de parkeernormering voor de verschillende woningtypes is aangegeven. Met name bij aaneengesloten woningen is een parkeerplaats op eigen terrein alleen in specifieke gevallen mogelijk (bijvoorbeeld hoekwoningen of bij ontsluiting via achterzijde). Daarom is voor dit woningtype standaard één parkeerplaats vereist en dient deze in stand te worden gehouden door de toekomstige bewoners. Dat is niet van toepassing indien bij het ver-

lenen van de omgevingsvergunning op een andere wijze in het aangegeven aantal parkeerplaatsen is voorzien (bijvoorbeeld doordat het bouwplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen door in de openbare ruimte extra parkeerplaatsen te realiseren die openbaar toegankelijk zijn). Daarbij is het volgende van belang.

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. Een 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 'Woongebied'.

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 : 2000.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Verkeer	6
Artikel 4	Water	7
Artikel 5	Wonen	8
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 8	Algemene wijzigingsregel	15
Artikel 9	Algemene procedureregels	16
Artikel 10	Overige regels	17
Hoofdstuk 4	Slotregels	18
Artikel 11	Slotregel	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het uitwerkingsplan "Veenderij, De Eilanden deelplan 1" met identificatiecode NL.IMRO.0345.UPDeEilandenDp1-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 aaneengebouwde woningen:

bebouwing bestaande uit meer dan twee aaneengebouwde woningen;

1.6 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;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

1.8 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;

1.9 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;

1.10 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 woonfunc-

tie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

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 Bouwbesluit:

besluit van 29 augustus 2011 houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken (Bouwbesluit 2012) zoals deze luidt (inclusief wijzigingen) op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 calamiteitenpad:

een pad dat doorgaans gebruikt wordt voor voet- en fietsverkeer, maar dat tijdelijk gebruikt kan worden voor het gebruik van hulpdiensten, zoals brandweer, ambulance en politie, alsmede bestemmingsverkeer in geval van calamiteiten;

1.20 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 ge-

bruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 erf:

het gedeelte van een bouwperceel dat achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd, met uitzondering van het hoofdgebouw;

1.22 gebouw:

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

1.23 geschakelde woning:

een woning die door middel van ondergeschikte bouwdelen, zoals garages of bergingen, verbonden is met andere woningen;

1.24 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;

1.25 infrastructuur:

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (ontsluiting van) de bestemmingen die ingevolge deze regels aan gronden zijn toegekend, zoals aanlegsteigers, bruggen, duikers, kadewanden, keermuren, lichtmasten, verkeersborden, vlonders, stuwen;

1.26 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;

1.27 omgevingsvergunning:

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

1.28 overig bouwwerk:

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

1.29 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;

1.30 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;

1.31 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.32 seksinrichting:

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

1.33 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.34 twee-aaneengebouwde woning:

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

1.35 voorgevel(rooilijn):

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

1.36 vrijstaande woning:

niet-aaneengebouwde woning;

1.37 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;

1.38 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, uitgezonderd zakgoten en goten bij wolfseinden;

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 afmetingen, diepte en breedte van overige bouwwerken:

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die bouwwerken, horizontaal, dan wel verticaal gemeten;

2.7 de afstand tot de bestemmingsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- b. infrastructuur;
- c. watergangen, waterpartijen en oeverstroken;
- d. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen
- g. nutsvoorzieningen;
- h. objecten van beeldende kunst.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend (ondergrondse) gebouwen en overige bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, mits wordt voldaan aan de in 10.3 gegeven voorwaardelijke verplichting.

3.2.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende maatvoeringen:

Bouwwerken	Eis
maximum bouwhoogte objecten van beeldende kunst	10,0 meter
maximum bouwhoogte infrastructuurle voorzieningen	10,0 meter
maximum bouwhoogte gebouwen voor nutsvoorzieningen	3,0 meter
maximum oppervlakte per gebouw van gebouwen voor nutsvoorzieningen	15,0 m ²
maximum bouwhoogte overige bouwwerken voor nutsvoorzieningen	10,0 meter
maximum bouwhoogte afvalcontainers	2,0 meter
maximum oppervlakte afvalcontainers	5,0 m ²
maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken	5,0 meter

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen en oeverstroken;
- b. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 4.1 mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, mits wordt voldaan aan de in 10.3 gegeven voorwaardelijke verplichting.

4.2.2 Overige bouwwerken

Overige bouwwerken zoals bruggen, duikers en beschoeiingen zijn, met inachtneming van het bepaalde in 4.2.3 en 4.2.4, toegestaan. Voor het bouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Overige bouwwerken	Eis
de maximum bouwhoogte	5,0 meter
minimum doorvaarhoogte van bruggen t.o.v . waterpeil	1,25 meter
minimum doorvaarbreedte onder bruggen ter hoogte van het waterpeil	2,5 meter

4.2.3 Vlonders

Vlonders dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. er mag ten hoogste 1 vlonder per bouwperceel worden gerealiseerd, met dien verstande dat bij hoekkavels ten hoogste 1 vlonder per perceelgrens mag worden gerealiseerd, welke eventueel mogen worden gecombineerd tot één hoekvlonder;
- b. de breedte gemeten langs de waterlijn bedraagt maximaal 5,0 meter, met dien verstande dat bij hoekkavels de totale breedte van twee vlonders tezamen, dan wel de breedte van de hoekvlonder, niet meer bedraagt dan 10 meter;
- c. de diepte gemeten dwars op de waterlijn bedraagt binnen de in 4.1 bedoelde gronden maximaal 0,5 meter, waarbij de totale diepte van de vlonder in samenhang met het bepaalde in 5.2.6, onder c niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
- d. de vlonder is vrijdragend, hetgeen betekent dat de draagconstructie geen contact maakt met het oppervlaktewater.

4.2.4 Speciale overgang tussen water en land

In afwijking van het bepaalde in 4.2.2 en 4.2.3 is het toegestaan een steiger, vlonder of ander bouwwerk te realiseren, dat voorziet in de voorwaardelijke verplichting als bedoeld in 10.3, onder c. Alvorens te beslissen vragen burgemeester en wethouders advies aan de waterbeheerder.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met de bijbehorende tuinen en erven;
- b. verkeersvoorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- c. watergangen, waterpartijen en oeverstroken;
- d. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. beroepen aan huis.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 5.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, mits wordt voldaan aan de in 10.3 gegeven voorwaardelijke verplichting.

5.2.2 Hoofdgebouwen (woningen)

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen worden gebouwd in de vorm van grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-aaneengebouwd, geschakeld, aaneengebouwd);
- b. het aantal te realiseren woningen bedraagt maximaal 150 woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden;
- c. de achtergevel van vrijstaande, geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen mag niet verder dan 16 meter achter de voorste perceelsgrens worden gebouwd;
- d. de achtergevel van aaneengebouwde woningen mag niet verder dan 13 meter achter de voorste perceelsgrens worden gebouwd;
- e. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Hoofdgebouwen	Eis
de maximum bouwhoogte	11,0 meter

5.2.3 Bijgebouwen (bij woningen)

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Bijgebouwen	Eis
de minimum afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw	3,0 meter
maximum bouwhoogte bijgebouw	5,0 meter
maximum goothoogte bijgebouw	3,0 meter
maximaal bebouwd deel (bebouwingspercentage en oppervlak) van het erf (per perceel)	50%, met een maximum van 50 m ²

5.2.4 Overige bouwwerken (bij woningen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken, met uitzondering van vlonders, gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Overige bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw	Eis
maximum bouwhoogte	1,0 meter
Overige bouwwerken achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw	
maximum bouwhoogte erfafscheiding	2,0 meter
maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3,0 meter

5.2.5 Overige bouwwerken (woongebied)

Voor het bouwen van overige bouwwerken, met uitzondering van vlonders als bedoeld in 5.2.6, gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken	Eis
maximum bouwhoogte objecten van beeldende kunst	10,0 meter
maximum bouwhoogte infrastructurele voorzieningen	10,0 meter
maximum bouwhoogte gebouwen voor nutsvoorzieningen	3,0 meter
maximum oppervlakte per gebouw van gebouwen voor nutsvoorzieningen	15,0 m ²
maximum bouwhoogte overige bouwwerken voor nutsvoorzieningen	10,0 meter
maximum bouwhoogte afvalcontainers	2,0 meter
maximum oppervlakte afvalcontainers	5,0 m ²
maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken	5,0 meter

5.2.6 Vlonders ter plaatse van de bestemmingsgrens met de bestemming Water

In afwijking van het bepaalde in 5.2.5 dienen vlonders ter plaatse van de bestemmingsgrens met de bestemming Water aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- er mag ten hoogste 1 vlonder per bouwperceel worden gerealiseerd, met dien verstande dat bij hoekkavels ten hoogste 1 vlonder per perceelgrens mag worden gerealiseerd, welke eventueel mogen worden gecombineerd tot één hoekvlonder;
- de breedte gemeten langs de waterlijn bedraagt maximaal 5,0 meter, met dien verstande dat bij hoekkavels de totale breedte van twee vlonders tezamen, dan wel de breedte van de hoekvlonder, niet meer bedraagt dan 10 meter;

- c. de diepte gemeten dwars op de waterlijn bedraagt binnen de in 5.1 bedoelde gronden maximaal 2,5 meter, waarbij deze diepte van de vlonder in samenhang met het bepaalde in 4.2.3, onder c wordt gemeten.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 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 het zodanig gebruik van gronden dat er per perceel minder dan het per woningtype aangegeven aantal parkeerplaatsen met een afmeting kleiner dan 2,5 x 5,0 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. Per woningtype geldt het in onderstaande tabel opgenomen minimaal te handhaven aantal parkeerplaatsen op eigen erf:

Woningtype	Eis
vrijstaande, geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen	2 pp
aaneengebouwde woningen	1 pp

Het bovenstaande is ten aanzien van aaneengesloten woningen niet van toepassing indien bij het verlenen van de omgevingsvergunning op een andere wijze in het aangegeven aantal parkeerplaatsen is voorzien.

5.3.2 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 2,5 x 5,0 meter bedragen bij haaksparkeren;
 2. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,0 x 6,0 meter 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 3,5 x 5,0 meter 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.

5.3.3 Beroep aan huis

De in 5.1 onder h. 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.

5.3.4 Vrijstaande bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt.

5.3.5 Detailhandel en seksinrichting

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

5.4 Afwijking van de gebruiksregels

5.4.1 Bedrijf aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.1 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.

5.4.2 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.3.4 teneinde de afhankelijke woonruimte mogelijk te maken in bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen milieuhygiënische belemmeringen vanwege percelen van derden bestaan c.q. bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden zijn opgeheven;
- d. de afhankelijke woonruimte kadastraal niet afsplitsbaar is;
- e. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 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.

7.2 Geen onevenredige afbreuk

De in 7.1 genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregel

8.1 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 verbeelding;
- 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 9 Algemene procedureregels

9.1 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in 8.1 is het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Ondergrondse werken

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

10.2 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.

10.3 Voorwaardelijke verplichting ontwikkeling woongebied

Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten als bedoeld in dit plan wordt slechts verleend, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden, dan wel aannemelijk is gemaakt dat hieraan wordt voldaan tijdens de looptijd van dit plan:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - binnenwaarde bouwbesluit" mogen slechts woningen worden gebouwd indien is aangetoond dat de binnenwaarde als gevolg van het wegverkeer niet meer bedraagt dan de in artikel 3.3, lid 1 van het Bouwbesluit aangegeven waarde;
- b. het aantal te realiseren sociale huurwoningen bedraagt niet minder dan aangegeven door middel van de aanduiding "minimum percentage sociale huurwoningen (%)" als percentage van het in 5.2.2 onder b genoemde aantal woningen;
- c. aan de westzijde van het plangebied wordt één speciale overgang tussen water en land gecreëerd, zoals een vlonder of steiger of een andere voorziening.

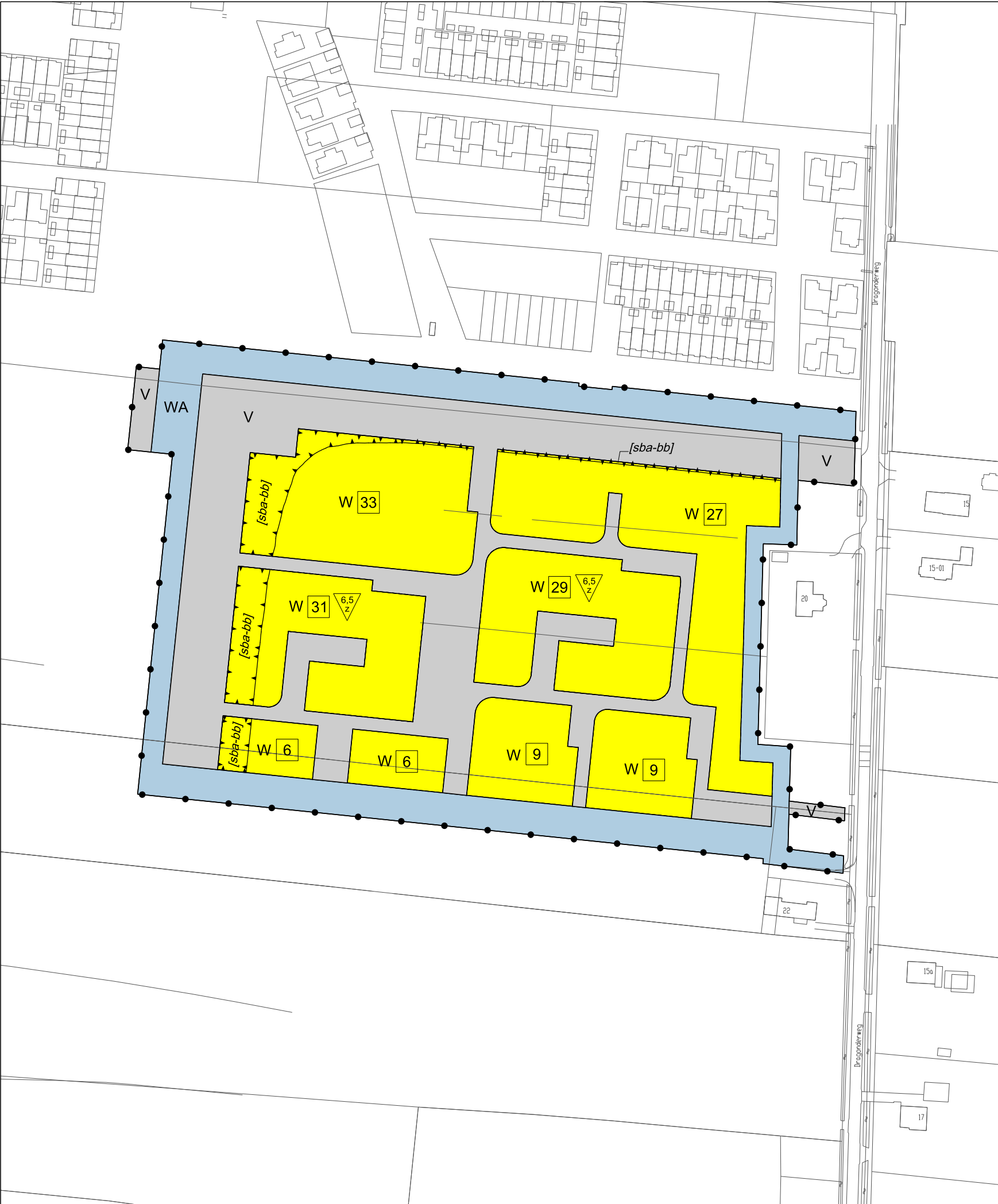
Hoofdstuk 4 Slotregels

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels van het uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden deelplan 1".

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal van:
tot vaststelling van het uitwerkingsplan "Veenderij, De Eilanden deelplan 1"

Mij bekend,
de secretaris.



Plangebied

Plangebiedsgrens De Eilanden, deelplan 1

artikelnummer

Bestemmingen

- 3 Verkeer
- 4 Water
- 5 Wonen

Aanduidingen

- [sba-bb] specifieke bouwaanduiding - binnenwaarde bouwbesluit
- 33 maximum aantal wooneenheden
- 6.5 z minimum percentage sociale huurwoningen (%)

Verklaringen

- GBKN en kadastrale gegevens

Gemeente Veenendaal
Uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden deelplan 1
analoge verbeelding



Utrechtseweg 29A
3811 NA Amersfoort

telefoon 033 465 45 31
fax 033 462 41 15

projectnummer: 0345-12a
tekeningnummer: 0345-12a-P01

IDN: NL.IMRO.0345.UPDeEilandenDp1-vg01	
datum: 16 augustus 2016	schaal: 1:2000
status: vastgesteld	formaat: A3