



Impressie stedenbouwkundige invulling 'Stationskwartier, deelgebied B

PIONIERKWARTIER, FASE 2

Pionierkwartier, fase 2

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend(e) plan(nen)	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk2 BESTAANDESITUATIE	9
2.1 Ruimtelijke structuur	9
2.2 Functionele structuur	10
Hoofdstuk3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk4 PLANBESCHRIJVING	23
Hoofdstuk5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1 Bodem	25
5.2 Geluid	27
5.3 Luchtkwaliteit	28
5.4 Groen, natuur en landschap	29
5.5 Voortoets m.e.r.-beoordeling	32
5.6 Ladder duurzame verstedelijking	32
5.7 Waterhuishouding	33
5.8 Verkeer	34
5.9 Archeologie	35
5.10 Cultuurhistorie	36
5.11 Leidingen	36
5.12 Totaalbeeld aspecten	36
Hoofdstuk6 JURIDISCHEPLANOPZET	37
6.1 Inleiding	37
6.2 De indeling van de planregels	37
6.3 Bestemmingen	38
Hoofdstuk7 FINANCIEEL-ECONOMISCHEUITVOERBAARHEID	40
Hoofdstuk8 MAATSCHAPPELIJKEUITVOERBAARHEID	41
8.1 Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro	41
8.2 Ontwerp ter inzage legging	41
Regels	43
Hoofdstuk1 Inleidende regels	44
Artikel 1 begrippen	44
Artikel 2 Wijze van meten	48
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	49
Artikel 3 Maatschappelijk	49
Artikel 4 Verkeer	51

Hoofdstuk3	ALGEMENEREGELS	52
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	52
Artikel 6	Algemene bouwregels	53
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	54
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	56
Artikel 10	Overige regels	57
Hoofdstuk4	OVERGANGS-EN SLOTREGELS	58
Artikel 11	Overgangsrecht	58
Artikel 12	Slotregel	59
 Bijlagen		
Bijlage 1	Bodemonderzoek	
Bijlage 2	Aanvullend bodemonderzoek	
Bijlage 3	Akoestischonderzoek	
Bijlage 4	Luchtkwaliteit	
Bijlage 5	Verkennend natuuronderzoek	
Bijlage 6	QuickscanFlora en Fauna, Rozenbottelcomplex	
Bijlage 7	Nader onderzoek Flora en Fauna, Rozenbottelcomplex	
Bijlage 8	Nader stikstofonderzoek	
Bijlage 9	Digitale watertoets	
Bijlage 10	Parkeerbalans	
Bijlage 11	Oriënterende Klic-melding	
Bijlage 12	Commentaarnota vooroverleg en inspraak	

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De Stichting Moskee Nasser (hierna: Stichting) wil een nieuwe moskee bouwen aan de Nijverheidslaan ten noorden van het gebouwencomplex 'De Rozenbottel' (hierna: 'Rozenbottel') gelegen aan Laan der Techniek 22 in Veenendaal. De moskee dient ter vervanging van de moskee aan de Heuvel 7. Deze moskee biedt onvoldoende ruimte voor de huidige functies.

De Stichting is in 1979 opgericht door de Marokkaanse gemeenschap in Veenendaal en heeft kort daarna het gebouw aan de Heuvel 7 betrokken. Sinds die tijd is, mede al gevolg van arbeids- en gezinsmigratie, de Marokkaanse gemeenschap in Veenendaal gegroeid. Ook de behoefte aan een eigen gebedsruimte om bij elkaar te komen was daarmee een feit. Het pand aan Heuvel 7 in Veenendaal doet sindsdien dienst als moskee.

Het huidige gebouw aan de Heuvel 7 in Veenendaal is veel te klein geworden voor het aantal bezoekers dat dagelijks de moskee bezoekt. Niet alleen voor de dagelijkse gebeden, maar ook voor de grotere maatschappelijke rol die de Stichting wil innemen is een groter gebouw van essentieel belang. Hiervoor is een nieuwe locatie gevonden binnen 'Stationskwartier, deelgebied B'



Afbeelding 1.1: Uitsnede luchtfoto - globale ligging locatie 'oude' moskee en vooraanzicht moskee aan Heuvel 7 te Veenendaal

1.2 Ligging plangebied

Als gevolg van milieuhinder (Industrielawaai) kan niet willekeurig iedere functie worden gerealiseerd binnen Stationskwartier, deelgebied B. Om te komen tot optimalisatie van het gebied, is de maatschappelijke functie (moskee) geprojecteerd ten noorden van het gebouw 'De Rozenbottel'. Op deze locatie mogen geen geluidgevoelige functies (zoals woningen, ziekenhuizen, etc) worden gerealiseerd. De voziene maatschappelijke functie (moskee) is geen geluidgevoelige functie.



Afbeelding 1.2: Uitsnede luchtfoto - globale ligging 'nieuwe' locatie moskee geel gearceerd

Het plangebied ligt in 'Stationskwartier, deelgebied B'. Laatstgenoemd gebied wordt begrensd door de Parallelweg, Laan der Techniek, Nijverheidslaan, de gemeentewerf en de Ambachtsstraat. Meer specifiek: dit plangebied (de moskee) grenst aan de noordzijde van het Rozenbottelcomplex.

Plangebied B is een langwerpig gebied en heeft momenteel geen doorgang. Verbondenheid is het sleutelwoord van het nieuwe plangebied en wordt o.a. in de vorm van buurtpleinen gerealiseerd. In het hart en tussen de Ambachtsstraat en de Nijverheidslaan wordt een groen gebied gemaakt waarbij verbinding wordt gemaakt met de omgeving buiten het plangebied, maar waarbij ook een verbinding wordt gemaakt binnen het plangebied.

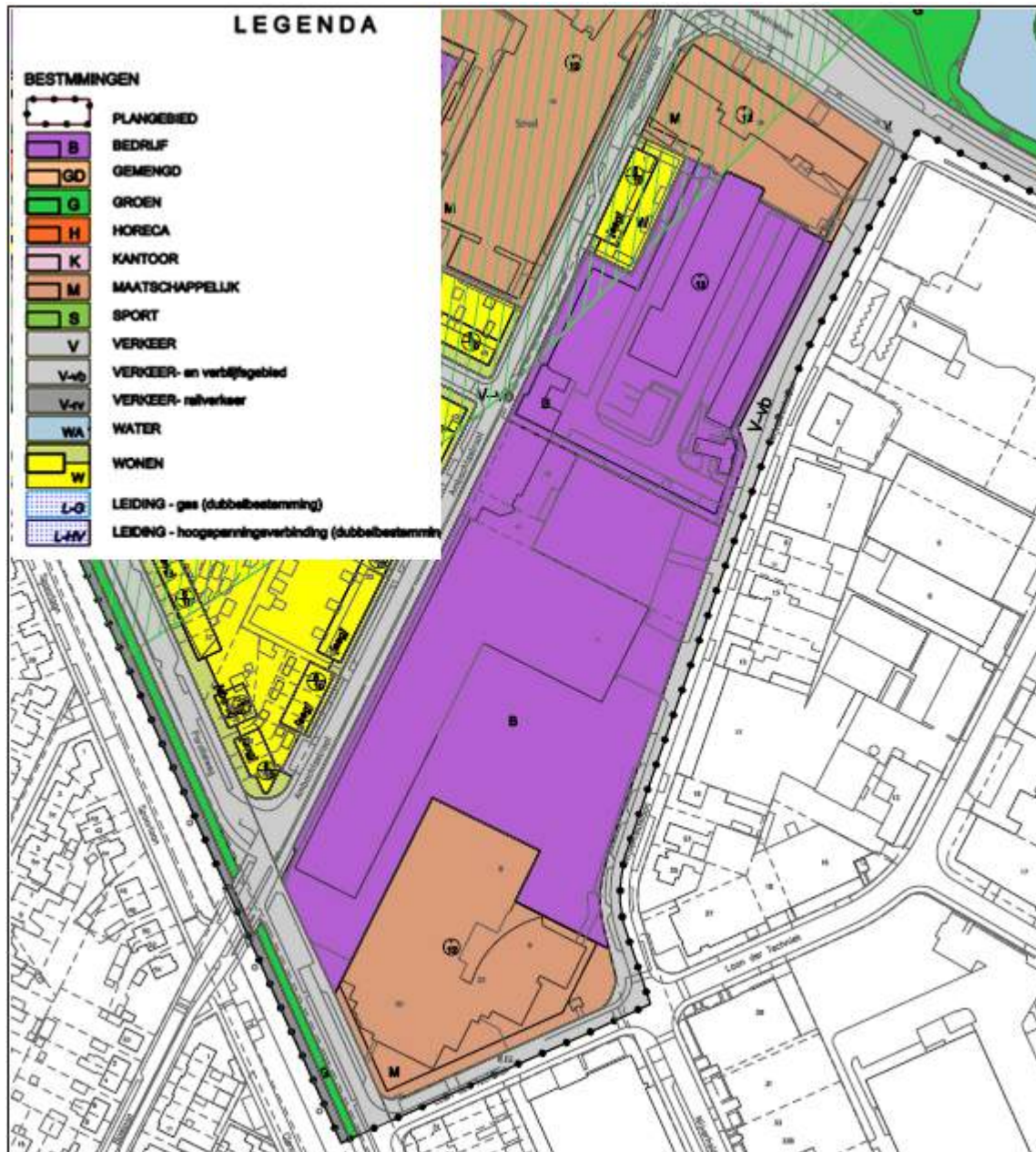
In de noord- en zuidenden van het gebied wordt nog een tweetal woonstraten aangelegd die de Ambachtstraat en de Nijverheidslaan met elkaar verbindt. Via een verkeersbesluit zullen deze wegen voor doorgaand verkeer worden afgesloten. De straten gaan onderdeel uitmaken van de openbare ruimte, waardoor een samenhangend geheel ontstaat met het gehele Stationskwartier.

Deelgebied B wordt met twee lanen aan de stedelijke context verankerd, de Ambachtsstraat als karakteristieke fietsroute en de Nijverheidslaan als een bomenlaan met allure en als een kwalitatief hoogwaardig woonadres. Aangezien het hier om hergebruik van bestaand gebied gaat, wordt er ook aandacht gegeven aan een stapsgewijze verandering. Het gebied zal naar verwachting in meerdere fasen gerealiseerd worden.

De bouw van de moskee is één van de eerste stappen in deze verandering. Hier wordt dus een gedeeltelijke invulling gegeven aan 'Stationskwartier, deelgebied B'

1.3 Vigerend(e) plan(nen)

Op de locatie is het bestemmingsplan "Correctieve Herziening Tussen Grift en Spoor" van kracht. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Bedrijf" en "Maatschappelijk". Het bouwen en gebruiken van een moskee is strijdig met de vigerende bestemming 'Bedrijf'. Daarom moet het vigerende bestemmingsplan (partieel) worden herzien ex artikel 3.1 Wro.



Abbeelding 1.3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Correctie Herziening Tussen Grift en Spoor'

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;

- In hoofdstuk 4 is een planbeschrijving van de maatschappelijke functie opgenomen;
- In hoofdstuk 5 zijn hierna de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- Hoofdstuk 6 beschrijft het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte zijn de resultaten uit (voor)overleg en inspraak besproken en behandeld.

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied voor de de moskee maakt onderdeel uit van het Stationskwartier, deelgebied B (zie afbeelding 2.1). Dit groot langwerpig gebied is gemeentelijk eigendom en ligt centraal in Veenendaal. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de spoorlijn Rhenen-Veenendaal. Binnen dit deelgebied komen de functies wonen, bedrijf, maatschappelijk en verkeer voor. Ruimtelijk is dit momenteel als volgt vertaald:

- *Wonen*
In de noordwesthoek van deelgebied B bevindt zich een zestal rijwoningen aan de Ambachtstraat. Deze zijn eigendom van Patrimonium Woonservice. Voor zover bekend blijven deze woningen gehandhaafd.
- *Bedrijven*
Binnen deelgebied B is een groot deel van de bedrijvigheid binnen de bestemming 'Bedrijf' verdwenen (Kortman Intradal en Hondadealer). Hier is nu een tijdelijke invulling aan gegeven, namelijk een speel-/ dierenweide. Binnen de bestemming 'Bedrijf' resteert nu nog de bebouwing van de gemeentewerf die in gebruik is bij het team Wijkservice van gemeente Veenendaal.
- *Maatschappelijk*
Binnen de maatschappelijke bestemming is aan de noordzijde van deelgebied B de brandweerkazerne van gemeente Veenendaal gevestigd. Aan de zuidzijde bevindt zich het Rozenbottelcomplex. In dit gebouw zijn veelal kantoren en/of ruimtes voor welzijnsorganisaties gevestigd. De laagbouw van het Rozenbottelcomplex alsmede de Veenendaalhal zullen op korte termijn worden gesloopt (1e kwartaal 2016)
- *Verkeer*
De verkeersverbindingen om het plangebied (deze liggen deels binnen de plangrenzen) zijn belangrijke vervoersassen voor Veenendaal. De Industrielaan is een hoofdontsluitingsweg welke wordt bereikt via de Ambachtsstraat de Nijverheidslaan. De Ambachtstraat is één van de belangrijkste schakels in het primaire fietsnetwerk van Veenendaal.

Het plangebied bestaat momenteel uit een terrein dat verhard is en grotendeels bestaat uit parkeerterrein voor de bestaande functies binnen het Rozenbottelcomplex aan de Laan der techniek 22 te Veenendaal. Het Rozenbottelcomplex huisvest diverse maatschappelijke dienstverlenende bedrijven.



Afbeelding 2.1: locatie 'nieuwe' moskee geel gearceerd

2.2 Functionele structuur

Door de bestemmingsplanherziening komt de bedrijfsbestemming in het plangebied te vervallen. De toegevoegde bestemming 'Maatschappelijk' past binnen toekomstige karakteristiek van de omgeving en sluit aan op de bestaande maatschappelijke bestemming van het Rozenbotelcomplex aan de Laan der techniek / Nijverheidslaan en past verder in een gemengd gebied.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is.

Verder dient uiteraard ook aandacht besteed te worden aan overig rijksbeleid. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan:

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

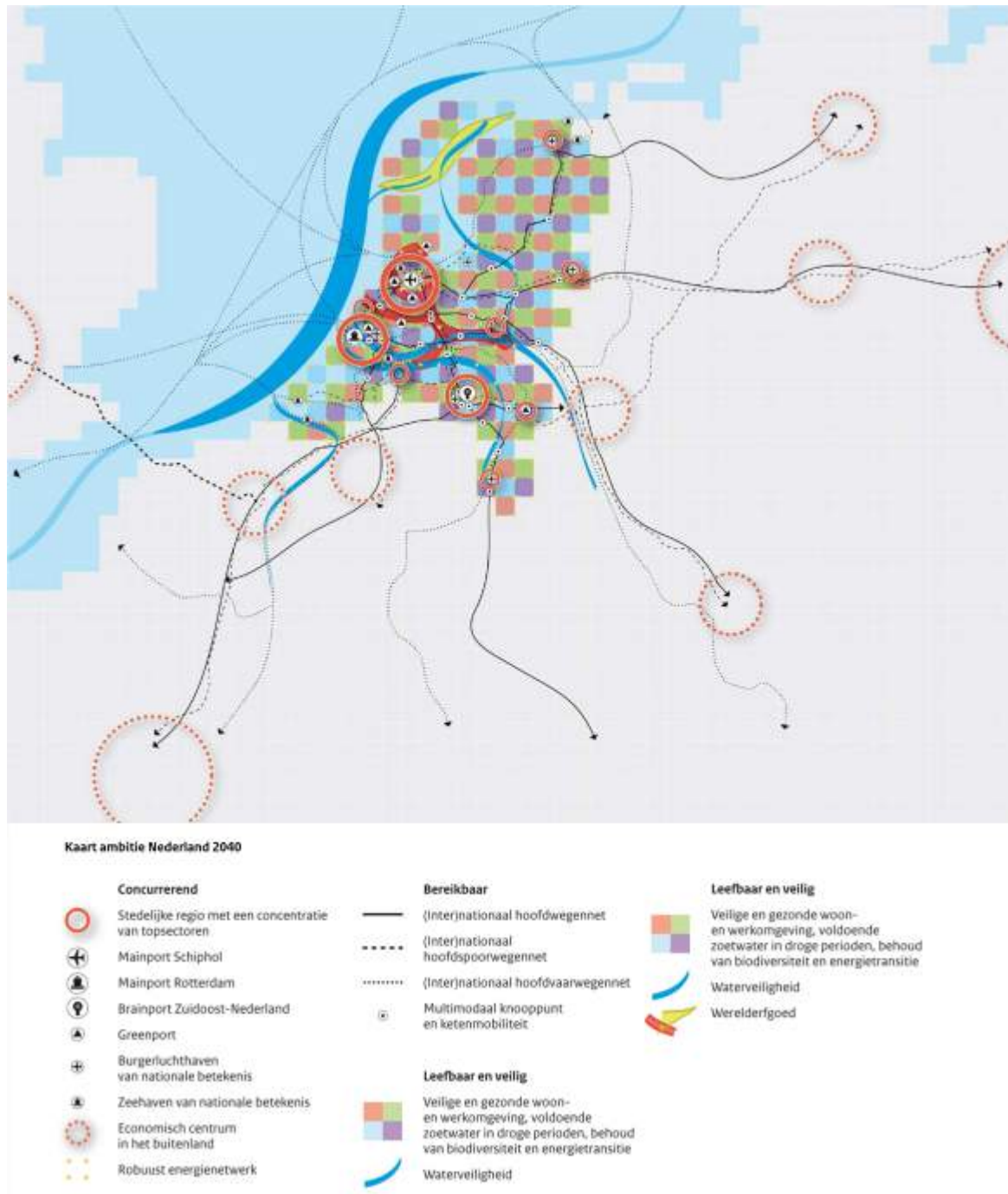
Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Navolgende afbeelding geeft aan wat de ambities van het Rijk voor Nederland in 2040 zijn.



Afbeelding 3.1: Kaart ambitie Nederland 2040 (bron: SVIR)

Conclusie

Uit de afbeelding blijkt dat voor de gemeente Veenendaal geldt dat wordt gestreefd naar een veilige en gezonde woon- en werkomgeving, voldoende zoetwater in droge perioden, behoud van biodiversiteit en energietransitie.

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan voldoen aan dit rijksbeleid. De bestaande moskee aan de Heuvel wordt vanuit een woongebied verplaatst naar een gemengd gebied waar al een maatschappelijke bestemming geldt en nu dus wordt uitgebreid.

De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, houdt eveneens rekening met het hierboven geschetste rijksbeleid. Zij leidt tot een kwaliteitsverbetering van ruimtelijke diversiteit en functionaliteit,

waarbij nadrukkelijk aandacht is voor de waterhuishoudkundige aspecten.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Zoals gezegd is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Een relevant begrip is "bestaand stedelijk gebied". Dit is gedefinieerd als bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daarnaast is het begrip "stedelijke ontwikkeling" relevant. Dit begrip is gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In artikel 3.1.6, lid 2 is bepaald dat:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In een handreiking zijn deze treden als volgt weergegeven:



3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en bevat nadere regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden, met uitzondering van de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13. Het kabinet zal in de SVIR vaststellen dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Het rijk beëindigt de rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones en het verstedelijkingsbeleid. In de structuurvisie worden de rijksdoelen en nationale belangen limitatief beschreven. Binnen het plangebied zijn geen onderdelen van Barro aanwezig en hiermee behoeft het geen specifieke aandacht in het onderhavige bestemmingsplan.

3.1.4 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In § 5.7 Waterhuishouding wordt hier nader op ingegaan.

3.1.5 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten wordt in Hoofdstuk 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN nader ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2005-2015

Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. De nieuwe structuurvisie dient ter vervanging van de Structuurvisie Utrecht 2005-2015.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het

landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Behouden en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht wil de kwaliteit van haar landelijk gebied behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Accent op de binnenstedelijke opgave

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. Op navolgende afbeelding is te zien welk deel van Veenendaal binnen de rode contour ligt en daarmee valt onder de categorie binnenstedelijke woningbouw.



Afbeelding 3.2.1: rode contour Veenendaal waarin de plalocatie indicatief en rood gearceerd is opgenomen (bron: Structuurvisie 2005-2012, provincie Utrecht)

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de structuurvisie hoort ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV is gelijktijdig met de PRS vastgesteld en bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. De bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening hebben met name betrekking op ontwikkelingen in stedelijk gebied of in het landelijk gebied. Onder het stedelijk gebied vallen die gronden die volgens de kaart 'Wonen en werken' als stedelijk gebied zijn aangewezen. Daarnaast kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

Onderhavige ontwikkeling betreft de herstructurering van een voormalige bedrijfsbestemming in Veenendaal. De bestaande bebouwing is of worden gesloopt en er worden nieuwe woningen voor teruggebouwd. Deze woningen voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot het bouwen en zorgen

voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het Stationskwartier. Gezien het feit dat dit een herstructurering in het bestaand stedelijk gebied betreft, past het plan binnen het beleid uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Conclusie

Stedelijke ontwikkelingen, zoals transitie van bedrijventerrein, zijn toegestaan binnen de rode contouren. Onderhavig plan betreft de herstructurering van een voormalige bedrijfsbestemming en sluit daarmee aan op de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Provinciale Staten heeft dit plan op 23 november 2009 vastgesteld en voldoet daarmee aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Veenendaal.

Van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan is wel informatie af te leiden. Hieruit blijkt dat Veenendaal deels binnen een grondwaterbeschermings- en infiltratiegebied ligt. Dit betekent onder meer dat bij functiewijzigingen rekening moet worden gehouden met het waterwinbelang.

3.2.4 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan (hierna: PMP) beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn. Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater. In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid, duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval.

De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie. De gemeente Veenendaal heeft het hiervoor genoemde beleidskader naar gemeentelijk niveau vertaald in haar eigen Milieukwaliteitsplan 2012-2016. In paragraaf 3.4.5 Milieukwaliteitsplan 2012-2016 wordt hier nader op in gegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 WERV/Regio Foodvalley

Regionale samenwerking in het gebied rondom Veenendaal is de laatste jaren volop in beweging.

Tot 1 januari 2011 werd met de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samengewerkt in een verband onder de naam WERV. In deze regio heeft zich de laatste decennia een verstedelijkt gebied ontwikkeld waar in toenemende mate sprake is van ruimtedruk. In ruimer geografisch verband gezien heeft het WERV-gebied een zeer centrale ligging in Nederland en vormt een stapsteen tussen de economische zwaartepunten van de Randstad, het KAN-gebied en het Duitse Ruhrgebied. Binnen WERV is gezocht worden naar samenhangende oplossingen, die recht doen aan de bijzondere kwaliteiten van de regio.

De vier WERV-gemeenten vormen een regionaal stedelijk netwerk en hebben gezamenlijk een visie gemaakt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2015, met een vooruitblik naar 2030. In deze Structuurvisie WERV hebben de bedrijventerreinen een industrieel imago, maar zijn zij in staat tot facilitering van alle soorten bedrijvigheid. Verder zetten de WERV gemeenten in op uitbreiding van de bedrijventerreinen met dien verstande dat men er van uit gaat dat een hoog groeitempo van de Nederlandse economie plaatsvindt, waarbij het belangrijk is om naar differentiatie te streven. Thematisering en segmentering komen de herkenbaarheid en aantrekkingskracht van bedrijfslocaties ten goede. de kwaliteit wordt erdoor verhoogd en milieuproblemen worden voorkomen.

Dit bestemmingsplan is een van de instrumenten om deze doelstellingen te verwezenlijken.

Het WERV-samenwerkingsverband is per 1 januari 2011 opgegaan in een nieuwe samenwerkingvorm onder de naam regio FoodValley, dit betreffen de vier WERV gemeenten aangevuld met de gemeenten Renswoude, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel. Momenteel wordt gewerkt aan en met het uitvoeringsprogramma op basis van de strategische agenda.

3.3.2 Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Veluwe 2016-2021

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Vallei & Eem. In het Waterbeheersplan 2016-2021 heeft Waterschap Vallei & Veluwe zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van het waterschap voor de komende zes jaar.

Het waterschap geeft zijn taken vorm in drie programma's:

- veilige dijken: in dit programma wordt veiliggesteld dat het waterschap zijn beheersgebied beschermt tegen overstroming van buitenwater. in dit geval de Eem en de Randmeren.
- voldoende en schoon water: dit programma gaat over de wijze waarop het waterschap omgaat met zichtbaar oppervlaktewater en de nog veel grotere hoeveelheid onzichtbaar grondwater in het beheersgebied. Het doel van het programma is dat het water beschikbaar is, dat het van goede kwaliteit is en dat het water geen overlast veroorzaakt.
- zuivering afvalwater: dit programma houdt in dat het waterschap gebruikt en verontreinigd water en hemelwater dat in rioleringen wordt verzameld, adequaat zuivert voordat het op het oppervlaktewater wordt geloosd. Dit heeft als doel dat de kwaliteit van het oppervlaktewater zo min mogelijk wordt beïnvloed. Hiermee zal dit programma essentieel bijdragen aan het totale waterbeheersplan.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Veenendaal 2025

De visie onderscheidt kwaliteitspijlers en ambities. Kwaliteitspijlers zijn de meest essentiële kwaliteiten waaraan in het beleid van Veenendaal op weg naar 2025 aandacht geschonken zal worden. De kwaliteitspijlers zijn:

1. ruim baan voor ondernemen;
2. meer binding en innovatie in de ondernemerstraditie;
3. Veenendaal jonge leefstad van de toekomst;
4. De bestaande jeugdige leeftijdsopbouw vasthouden;
5. herkenbare stadslandschappen;
6. meer afwisseling en samenhang in het ruimtelijk beeld.

De ambities zijn de doelen die Veenendaal in 2025 bereikt wil hebben. Deze ambities zijn gegroepeerd rondom 4 thema's:

- sociaal en cultureel profiel;
- stedelijk profiel;
- groei na 2015;
- profiel in de regio.

Voor wat betreft het stedelijk profiel, het meest van belang voor dit bestemmingsplan, kent de visie de volgende ambities: stad met menselijke maat, het regionale winkelcentrum, de groenste stad, plaats met een divers en innovatief ondernemersklimaat, waarin bedrijven wortels hebben met de samenleving,

en plaats met zichtbare en sterke historische identiteit.

3.4.2 Structuurvisie Veenendaal 2025

De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en verkeerskundige visie op Veenendaal in 2025. De visie geeft hierbij de hoofdlijnen van de beoogde ontwikkeling weer. Zij is geformuleerd aan de hand van de volgende tien ambities:

1. Zichtbare en sterke historische identiteit;
2. woon- en werkgebieden met eigen karakters;
3. heldere routes met duidelijke entrees;
4. brandpunten in de stad;
5. groene stad;
6. aantrekkelijke woonwijken;
7. goed gebruik van de beschikbare ruimte;
8. bereikbare economische gebieden;
9. een fietsende stad;
10. goed openbaar vervoer.

De volgende ambities hebben betrekking op het plangebied:

Ambitie 2. Woon- en werkgebieden met eigen karakters

'Deelgebied B wordt met twee lanen aan de stedelijke context verankerd, de Ambachtsstraat als karakteristieke fietsroute en de Nijverheidslaan als een bomenlaan met allure en als een kwalitatief hoogwaardig woonadres'.

Ambitie 6. Aantrekkelijke woonwijken

'Behouden en verbeteren van de leefbaarheid van de woonwijken' Door een gedeeltelijke herbestemming van bedrijventerrein Het Ambach komt de industriële bestemming te vervallen. Daarnaast wordt de openbare ruimte ingericht als hoogwaardig verblijfsgebied.

De combinatie van functies die in het Pionierkwartier gehuisvest zullen worden draagt bij aan de levendigheid van de locatie gedurende de hele dag. Vanwege de beoogde synergie levert het een aanzienlijke bijdrage aan de kwaliteit van de totale wijk.

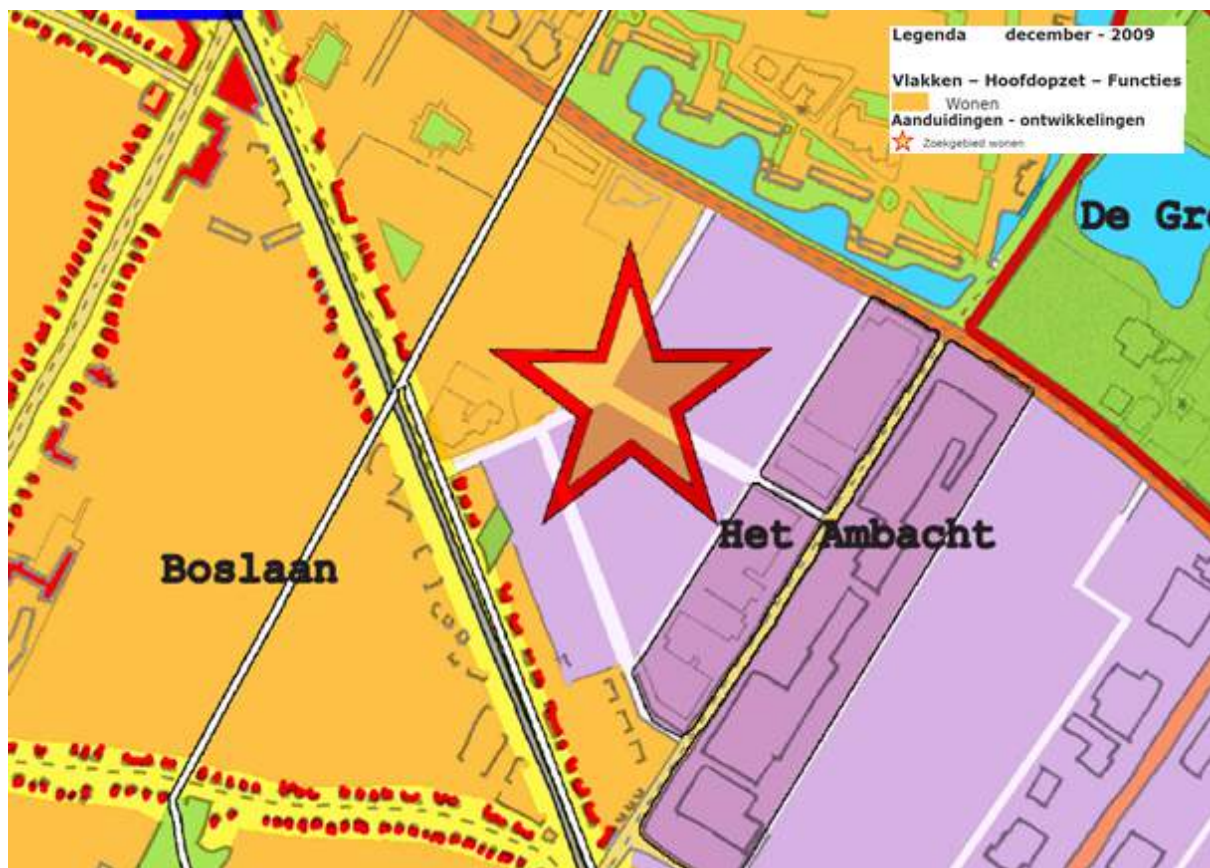
Ambitie 7. Goed gebruik van de beschikbare ruimte

'Selectief intensief ruimtegebruik mogelijk maken' In de structuurvisie is hierover het volgende opgenomen:

- Compacte laagbouw: Een kans voor Veenendaal is zogeheten compacte laagbouw. Uitgangspunten hierbij zijn grondgebonden woningen met een inventief ruimtegebruik: een bijzondere (compacte) plattegrond, opgetilde tuinen, patio's, parkeren onder een opgetilde tuin of een gemeenschappelijke ruimte. In het plangebied is een divers programma mogelijk: wonen, werken en voorzieningen;
- Functiemenging: Niet elk deel van de stad leent zich evengoed voor functiemenging. In de woonwijken en op de bedrijventerreinen is functiemenging mogelijk mits het niet leidt tot (milieu) hinder. Er zijn gebieden waar menging van functies juist goed mogelijk is; bijvoorbeeld de brandpunten in de stad (zie ambitie 4). Deze kunnen door verdere functiemenging een nog sterkere positie in de stad krijgen;
- Ondergronds bouwen: Een steeds vaker toegepaste manier van intensief ruimtegebruik is ondergronds bouwen. Door niet (alleen) boven maar (juist) onder het maaiveld te bouwen kan de aanwezige ruimte nog beter worden benut. In het plangebied wordt hier overigens geen gebruik van gemaakt.

De visie is verbeeld op een structuurkaart. De vlakken op deze kaart geven de opbouw van de stad weer en de gewenste ontwikkelingen. De Structuurvisie geeft geen gedetailleerd eindplaatje van hoe Veenendaal er uit zal zien in 2025. Op deze structuurkaart valt het plangebied binnen het vlak 'Wonen' (oranje arcering) en is ook aangemerkt als zoekgebied voor 'Wonen'. Dit betreft de (toekomstige) woongebieden, inclusief aanwezige commerciële en maatschappelijke voorzieningen, kleine bedrijfjes, etcetera. Alsmede de verspreide bebouwing in het buitengebied. De voorgenomen ontwikkeling past

binnen de typering van dit gebied.



Uitsnede Structuurkaart (Bron: Structuurvisie Veenendaal 2025)

In de structuurvisie is specifiek over het gebied tussen Boompjesgoed, Kerkewijk, Industrielaan en De Sterke Arm (waarbinnen het plangebied gelegen is) opgenomen, dat dit een eigen, onduidelijke sfeer heeft. Kenmerk is de menging van functies en bouwstijlen binnen een orthogonaal raamwerk: de gebouwen staan los zonder onderling verband. Ook het groen is los en versnipperd. Functioneel en ruimtelijk is er geen eenheid. De opgave voor dit gebied is het versterken van de verbinding naar het centrum door deze voort te zetten tot de Industrielaan c.q. het Stationskwartier.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling zal bijdragen aan het verbeteren van de verbinding tussen het centrum van Veenendaal en station Veenendaal Centrum met een duidelijke sfeer. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen de kaders van de Structuurvisie.

3.4.3 Waterplan Veenendaal 2006

Op 21 september 2006 heeft de gemeenteraad het Waterplan Veenendaal vastgesteld. Het wensbeeld van Veenendaal op het gebied van water is: 'Het komen tot een duurzaam en integraal waterbeheer, gericht op het behouden en versterken van de functies en kwaliteiten van het water in al zijn facetten voor de langere termijn'.

Het doel van het waterplan is de randvoorwaarden te scheppen waarmee het wensbeeld wordt bereikt, op voorwaarde dat dit past binnen de kaders van de bestuurlijke prioritering.

Het waterplan kent twee onderdelen: een algemeen visiedeel voor een termijn van 15 jaar en een maatregelendeel voor de termijn van 4 jaar.

Het visiedeel van het plan is een overkoepelend plan, dat aangeeft welke doelen en ambitieniveaus worden nagestreefd. Verbanden tussen beleidsvelden worden integraal neergezet. Dit deel geeft voeding aan andere plannen en voornemens.

In het uitvoeringsgerichte deel worden bindende afspraken gemaakt over concrete maatregelen die in de

nabije toekomst worden genomen. Waar nog onzekerheid bestaat over de aard en omvang van de maatregelen zal het voornemen van nader onderzoek in het plan worden vastgelegd. De afspraken gaan over de inhoud, uitvoering, planning en financiering en wie een bepaalde actie trekt.

3.4.4 Groenstructuurplan

In 2002 is het Groenstructuurplan voor Veenendaal opgesteld en vastgesteld. Het doel van het groenstructuurplan is als volgt te formuleren:

1. De samenhang van het groen met de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische patronen versterken;
2. met het groen de herkenbaarheid en identiteit van de openbare ruimte vergroten;
3. de gewenste groenstructuur formuleren en realiseren volgens de opgestelde visie;
4. groen bij nieuwe ontwikkelingen als bouwsteen en leidend principe gebruiken;
5. accenten in het groen aanbrengen overeenkomstig de plaats en het niveau.

Er wordt een onderscheid gemaakt naar groen op twee niveaus: de hoofdgroenstructuur en het groen binnen wijken. Ten aanzien van de hoofdgroenstructuur is het doel de identiteit en de kwaliteit van de afzonderlijke elementen te vergoten, waarbij de aanwezige of gewenste samenhang (structuur) tussen de verschillende elementen en patronen als kader geldt. De hoofdgroenstructuur bestaat uit de volgende onderdelen: de Grift, de oude linten, pleinen, parken, begraafplaatsen en sportparken, de binnenring, de Rondweg, 't Goeie Spoor / Industrielaan / Wageningse laan, de snelweg A12, de spoorlijnen en de entrees.

3.4.5 Milieukwaliteitsplan 2012-2016

Het Milieukwaliteitsplan beschrijft de milieumambities van de gemeente Veenendaal die moeten leiden tot een integraal milieubeleid. Voor de langere termijn zijn wensbeelden geformuleerd en voor de kortere termijn tot en met 2016 zijn doelstellingen geformuleerd. In deze periode koerst de gemeente Veenendaal naar een samenleving die in balans is, een duurzame samenleving.

Om deze samenleving te bereiken wil Veenendaal de milieuthema's integraal, dus in samenhang met elkaar en met medeneming van ruimtelijk en economische ontwikkelingen bezien. De gemeente wil proactief handelen, doelgroepen op maat benaderen en de verantwoordelijkheid nemen om zelf een voorbeeldfunctie te vervullen.

Om de aanwezige kansen in het versterken van de milieu-inbreng in ruimtelijke planvorming te benutten is het noodzakelijk dat naast de strategie inzichtelijk wordt wat per sectoraal milieuthema de bijdrage kan zijn aan het optimaliseren van de lokale leefomgevingskwaliteit. Het gaat in het milieukwaliteitsplan vooral om bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, duurzaamheid, klimaat, energie, afval, water en biodiversiteit.

Naast de fysieke leefomgeving richt dit Milieukwaliteitsplan zich ook op de huidige en toekomstige gebruikers ervan. Milieumaatregelen raken burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties immers direct in hun belangen en beleving van hun dagelijkse omgeving. Communicatie, informatievoorziening en samenwerking zijn daarom de trefwoorden.

3.4.6 Notitie Parkeernormen

In 2008 heeft gemeente Veenendaal de "Notitie Parkeernormen" vastgesteld (juli 2008) waarin per functie is aangegeven welke parkeernormering bij nieuwe ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. Het doel van deze notitie kan als volgt worden gedefinieerd: Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke projecten en ontwikkelingen in Veenendaal. Hierdoor kan nu en in de toekomst worden voorzien in de parkeerbehoefte waarbij tevens de bereikbaarheid en leefbaarheid worden gewaarborgd.

Om deze doelstelling te behalen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. elke initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling is verantwoordelijk voor het realiseren van z'n eigen parkeeroplossing.
2. een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
3. het toepassen van de parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de bereikbaarheid en de economische ontwikkeling van Veenendaal;

4. er wordt gestreefd naar een goede balans tussen het aanbod van parkeerplaatsen versus de leefbaarheid en de kwaliteit (functie, gebruik, beeld) van de openbare ruimte;
5. indien de voorgeschreven parkeernorm niet realiseerbaar is, wordt er naar alternatieve mogelijkheden gezocht om het parkeren op te lossen.

3.4.7 Welstandsnota 2011

Vanaf 3 november 2011 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke welstandsnota. In de gemeente Veenendaal is hiertoe de 'Welstandsnota 2011' vastgesteld. Een groot voordeel is dat initiatiefnemers en hun architecten zich vooraf in kennis kunnen stellen van de toetsingscriteria welke de welstandscommissie zal hanteren. Een belangrijk uitgangspunt van de Welstandsnota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'.

Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Veenendaal vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

Verder heeft de gemeente Veenendaal ervoor gekozen om een aantal gebieden welstandsvrij en welstandsluw te maken. Voor de bedrijventerreinen betekent dit dat de welstandstoets op bedrijventerreinen niet overal even streng hoeft te zijn. De bebouwing aan de randen, welke gericht is op de doorgaande wegen langs de bedrijventerreinen, is sterk bepalend voor de uitstraling van het bedrijventerrein. Voor een deel, langs de A12 en de Rondweg-Oost, is deze bebouwing ook bepalend voor de uitstraling van de stad Veenendaal. Daarom blijft voor deze bebouwing het reguliere welstandsbeleid van toepassing.

Het middengebied van een bedrijventerrein is minder bepalend voor de uitstraling van het gebied. Daarom zijn hier mogelijkheden om het welstandsbeleid te versoepelen. Voor de bedrijventerreinen ten zuiden van de A12 geldt voor het middengebied een minder streng welstandsbeleid. In de middengebieden wordt nog wel getoetst maar, aan minder criteria. De verantwoordelijkheid voor het ontwerp ligt hiermee meer bij de ondernemer.

Zoals genoemd is de uitstraling naar buiten toe bepalend voor de keuze voor regulier of welstandsluw c.q. welstandsvrij. Daarom is op de locaties waar bedrijventerrein direct grenst aan woongebieden of buitengebied er voor gekozen het reguliere welstandstoezicht in stand te houden. Op locaties waar een oud lint de grens van het bedrijventerrein vormt (zoals bij de Munnikenweg, Stationsstraat) vormt de bebouwing van het lint de uitstraling naar buiten toe. Daarom is achter deze linten een lichter welstandsbeleid van toepassing.

3.4.8 Overige kaders

Op 23 januari 2014 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de methode organisch ontwikkelen en de spelregelkaart en spelregels voor het Stationskwartier, deelgebied B. Het plan is passend binnen deze kaders.

Hoofdstuk 4 PLANBESCHRIJVING

De nieuw te bouwen moskee markeert de hoek Nijverheidslaan - nieuwe dwarsstraat. Op de hoek is een ingetogen architectonisch accent voorzien. Langs de Nijverheidslaan komt een brede groenstrook, met opgaand groen.



Afbeelding 4.1 Stedenbouwkundige inpassing (bron: Voorlopig ontwerp Moskee Nasser, Azar Architecten, april 2015)

De entree van de moskee ligt aan de noordzijde, tegenover een nieuw aan te leggen openbare verblijfsruimte. Aan de zijde van deze entree, langs de dwarsstraat, is ruimte nodig voor fietsen en lopen c.q. verblijven. Door de ligging in deze hoek ontstaat een binnenterrein aan de zuidzijde van het gebouw. In dit gebied komen parkeerplaatsen voor de bezoekers van de moskee en andere functies die grenzen aan dit binnenterrein. De moskee grenst aan alle zijden aan de openbare ruimte en heeft om die reden een alzijdige uitstraling nodig. Dat wil zeggen iedere gevel verdient evenveel architectonische aandacht (zie onderstaande impressies).





Afbeelding 4.2 Stedenbouwkundige inpassing (bron: Voorlopig ontwerp Moskee Nasser, Azar Architecten, april 2015)

De moskee heeft, in de plannen tot nu toe, een robuuste stedelijke uitstraling, passend binnen de gewenste beeldkwaliteit. Verdere architectonische vormgeving en beoordeling volgen bij de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Hoofdstuk 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten voor de ontwikkeling van de planlocatie beschreven. Het gaat hierbij om de aspecten natuur, water, archeologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Voor ieder aspect is een onderzoek of toets uitgevoerd.

5.1 Bodem

5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op grond van het Bro zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit en het grondwater geschikt zijn voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd.

5.1.2 Wet bodembescherming

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

5.1.3 Planspecifiek

Historie bodemonderzoeken

Binnen het plangebied zijn in het kader van de BSB operatie ('Bodemsanering in gebruik zijnde bedrijfsterreinen') in mei 1996 door Krachtwerktuigen (rapport 0069.15/95.2370 d.d. 6 mei 1996) onderzocht. Hierbij zijn in de grond bij de wasplaats licht verhoogde gehalten aan PAK, zink en EOX aangetroffen. Op de terreingrens met de garage zijn licht verhoogde gehalten aan zink, olie en EOX gemeten in de grond. Voor PAK wordt de Toetsingswaarde voor nader onderzoek overschreden. In het grondwater zijn koper en chroom licht verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

Op de grens met de gemeentewerf worden voor koper en nikkel de toetsingswaarden voor nader onderzoek en de achtergrondwaarden voor zink en chroom overschreden in het grondwater.

Op het onverdachte terrein is lokaal PAK boven de achtergrondwaarde aangetroffen en zijn in het grondwater cis-1,2-dichlooretheen, 1,2-dichloorethaan, toluen en chroom boven de streefwaarde aangetroffen.

Eind 1996 is aanvullend onderzoek uitgevoerd door Krachtwerktuigen (rapport 0069.15/9523702D.R01, d.d. 20 januari 1997). Hierbij is het matig verhoogd gehalte aan PAK niet meer aangetoond. Over het gehele terrein zijn lichte verhogingen met PAK en enkele zware metalen aangetoond.

In het grondwater ter plaatse van de noordelijke terreingrens de matige verhoogde gehalten met koper en nikkel bevestigd. Tevens zijn overschrijdingen van de streefwaarde voor tri en van de interventie waarde voor cis aangetroffen ter plaatse van de peilbuis in het asfalt. In de afperkende peilbuizen zijn nog streefwaarde overschrijdingen gemeten.

Tussen de loods en het bedrijfsgebouw in het kader van de realisatie van een aanbouw (ca 220 m²) is in juli 2003 onderzoek uitgevoerd door BOOT (kenmerk M03132, d.d. 29 juli 2003). Ter plaatse van boring 1 zijn sporen puin in de bovengrond aangetroffen, in de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen t.o.v. de achtergrondwaarde aangetoond. In het grondwater zijn 1,1,1-trichloorethaan en cis in gehalten boven de streefwaarde gemeten.

Ter plaatse van de perceel 2615 en 2616 (Ambachtstraat 15-17) is in opdracht van gemeente Veenendaal in 2003 een olieverontreiniging gesaneerd. In 2012 is een restverontreiniging die was achtergebleven onder een fundering onder begeleiding van ingenieursbureau Land verwijderd. Uit het evaluatieverslag (R01-76524-JRK, d.d. 8 januari 2013) blijkt dat het terrein geschikt is voor het gebruik woonbestemming.

Bij onderzoek uit 2003 (BOOT M03101, d.d. 30 mei 2003) is in het grondwater een licht verhoogd

gehalte aan cis bij de wasplaats aangetroffen.

Actueel onderzoek

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft Ingenieursbureau Land voor de locatie van het plangebied een aanvullend onderzoek uitgevoerd (kenmerk R01-65050-RSC, d.d. 20 augustus 2015) omdat op basis van de historische informatie niet kan worden uitgesloten dat er mogelijk bodemverontreiniging op het terrein aanwezig is. Op basis van dit aanvullend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Grond

In de ondergrond is een beperkte spot met een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. De verontreiniging bevindt zich in de ondergrond, in een humeuze laag. De omvang van deze spot bedraagt circa 10 m³. In de bovengrond zijn over het algemeen licht verhoogde gehalten met zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond.

Ter plaatse van de gedempte sloten zijn geen specifieke verontreinigen aangetroffen, behoudens slibresten en een plaatselijke spot met puin. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt verwacht dat de demping grotendeels met gebiedseigen grond heeft plaatsgevonden.

Asbest

Op het maaiveld of in de onderzochte grond is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter plaatse van de puinhoudende spot is geen asbest van betekenis aangetroffen.

Grondwater

Er zijn op twee plaatsen in het grondwater sterk verhoogde gehalten aan vinylchloride gemeten. Er is daarnaast op één plek een sterk verhoogd gehalte aan cis-1,2-dichlooretheen in het grondwater vastgesteld. De oorzaak van deze verontreiniging is niet geheel duidelijk. In het verleden zijn wel bij eerder verricht onderzoek verhoogde gehalten aan met name cis-1,2-dichlooretheen vastgesteld in het grondwater. Een eenduidige oorzaak is niet bekend. Mogelijk is er een verband met de voormalige aanwezigheid van een tweetal wasplaatsen.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de bovengrond van het terrein in lichte mate belast met PAK, enkele metalen en plaatselijk minerale olie. Er zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt niet verwacht dat er een relevante verontreiniging met asbest aanwezig is op het terrein. Wel kan het voorkomen van een kleine spot met asbest niet geheel worden uitgesloten.

Aanvullend onderzoek

Uit het eerder uitgevoerde onderzoek door Ingenieursbureau Land (kenmerk R01-65050-RSC, d.d. 20 augustus 2015) zijn sporen van VOCL (vluchtige organochloorverbindingen) in de bovengrond aangetroffen. Zodoende is er op verschillende data aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2). Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd om de eventuele aanwezigheid van een verontreiniging met VOCL in het diepere grondwater uit te sluiten.

Uit de resultaten van het aanvullende onderzoek blijkt dat er geen relevant verhoogde waarden VOCL op de locatie zijn aangetoond. Wel worden diffuus over de locatie sporen VOCL en de afbraakproducten aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen die er op wijzen dat er grote VOCL-verontreinigingen op de locatie aanwezig zijn.

5.1.4 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de bovengrond van het terrein in lichte mate belast is met PAK, enkele metalen en plaatselijk minerale olie. Er zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt niet verwacht dat er een relevante verontreiniging met asbest aanwezig is op het terrein. Wel kan het voorkomen van een kleine spot met asbest niet geheel worden uitgesloten.

Aangezien er binnen het onderzoeksgebied, waarbinnen ook het plangebied ligt, een woonbestemming komt zal de vaste bodem van het gehele terrein moeten worden gesaneerd tot de 'maximale waarde voor

wonen'. De sterk met PAK verontreinigde spot in de ondergrond zal bij de herontwikkeling van het terrein ontgraven en afgevoerd moeten worden. Hierbij is gemeente Veenendaal het bevoegde gezag.

Artikel 2.4.1 lid b van de Bouwverordening borgt dat er niet eerder gebouwd kan worden op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers. Dit verzekert tevens dat voor de realisering van de beoogde bestemming de bodem gesaneerd moet worden. Geconcludeerd wordt daarom dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5.2 Geluid

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies;
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via een afwijkingsbevoegdheid).

Interne werking

Voor het plangebied is onderzoek verricht naar de effecten van wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai, hoewel voor het plangebied geldt dat hierin volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige objecten komen. Dit onderzoek is als Bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Externe werking

Uit het oogpunt van ruimtelijke ordening en inpassing wordt normaliter de VNG-systematiek gehanteerd. Deze systematiek bevat informatie over de milieukeurmerken van bedrijven en geeft aanbevelingen voor aan te houden richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen (zoals woonbestemmingen) voor Geur, Stof, Geluid en Gevaar. Volgens deze systematiek is voor een kerkgebouw als richtafstand voor geluid 30 meter gegeven tot gevoelige functies. Dit is tevens de grootst aan te houden afstand. Een moskee kan in deze situatie gelijkgesteld worden aan een kerkgebouw. Indien sprake is van een gemengd gebied, zoals hier het geval, kan een afstandstap terug worden gedaan tot 10 meter.

Verder zullen de activiteiten in de moskee hoofdzakelijk binnen het gebouw plaatsvinden, waarvan in de regel geen geluidsbelasting zal uitgaan. Het bestemmingsplan is niet het aangewezen instrument voor het regelen van een verbod tot het oproepen tot gebed. De afspraak dat de oproep tot gebed niet zal plaatsvinden is geregeld in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de Stichting moskee Nasser en het gemeentebestuur. Weliswaar kunnen de verplichtingen die hieruit voortvloeien niet door derden worden afgedwongen, maar het gemeentebestuur kan bij het niet naleven van de afspraken daartegen optreden.

Conclusie

De grenswaarden van de Wet geluidhinder gelden voor de geluidsgevoelige bestemmingen die liggen binnen het onderzoeksgebied. Wat geluidsgevoelige bestemmingen zijn, is in de Wet geluidhinder bepaald, zijnde:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven;
- woonwagendplaatsen;
- ligplaatsen in het water, bestemd om door een woonschip te worden ingenomen.

Voor andere objecten die liggen binnen het onderzoeksgebied, zoals een moskee, geldt geen wettelijke normering voor de toegestane geluidsbelasting. Op basis van het voorgaande is de moskee akoestisch gezien inpasbaar.

5.3 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

5.3.1 Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Door vertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit door vertaald naar bijvoorbeeld 100.000 m² kantooroppervlak.

5.3.2 Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Een aantal ontwikkelingen zijn gekoppeld aan de luchtkwaliteitseisen, zoals bestemmingplannen, tracé besluiten en omgevingsvergunningen. Indien blijkt dat het uitoefenen van een bevoegdheid leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit tot boven de grenswaarden zijn aanvullende maatregelen nodig. Deze aanvullende maatregelen kunnen projectspecifiek worden genomen of het project kan worden ondergebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In onderstaande tabel staan de grenswaarden uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer weergegeven:

Grenswaarden				
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Maximum overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	
Benzeen	Jaargemiddelde	2010	5	
Zwavedioxide	24-uursgemiddelde	2001	125	3
	Uurgemiddelde	2001	350	24
Koolmonoxide	8-uurgemiddelde	2001	10.000	
Lood	Jaargemiddeld	2001	0,5	

Tabel 1: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

Situatie

De gemeente heeft het voornemen om in het Stationskwartier, deelgebied B in Veenendaal onder andere een maatschappelijke functie te realiseren. Het plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van Veenendaal en ligt ingeklemd tussen de Industrielaan, Nijverheidslaan, Ambachtsstraat en het spoor.

Conclusie

Uit de resultaten, zoals deze zijn opgenomen in Bijlage 4, blijkt dat in alle onderzochte situaties wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet het plan aan grondslag uit de Wet milieubeheer.

5.4 Groen, natuur en landschap**5.4.1 Wettelijk kader**

Met betrekking tot ecologie dient er bij ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de wet- en regelgeving voor natuur. De natuurbescherming in Nederland bestaat uit de volgende kaders:

- Flora- en faunawet: individuele soorten.
- Natuurbeschermingswet 1998: Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.
- Provinciaal beleid: Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) en gebieden buiten het NNN.

5.4.2 Onderzoek

Voor het plangebied is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5). Uit een reeds eerder uitgevoerde ecologische quikscan (zie Bijlage 6) en het huidige verkennend natuuronderzoek komt naar voren dat nader onderzoek nodig was/is naar het gebruik van het plangebied door de streng beschermde soorten vleermuizen en huismus. Om uitsluitsel te krijgen over de aanwezigheid en het type verblijfplaatsen van deze soorten is al tussen april 2014 en september 2014 een gericht nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 7 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Onderstaand een beknopte samenvatting van dit onderzoek.

Flora- en faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in

werking getreden. Een aantal zeldzame en/ of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en Faunawet beschermd: de soortenbescherming. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende plant- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Inventarisatie/analyse

Om te onderzoeken of door de voorgenomen ontwikkeling sprake is van aantasting van beschermde flora en fauna heeft, zijn een tweetal natuuronderzoeken en een nader onderzoek door Grontmij respectievelijk De Groene Ruimte uitgevoerd (2014 en 2015) uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage 6, 7 en 5 toegevoegd. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat strikt beschermde soorten kunnen worden uitgesloten met uitzondering van vleermuizen.

Uit een nader onderzoek dat DGR heeft uitgevoerd (kenmerk 13494, d.d. 25 september 2014) blijkt dat één paarterritorium buiten het plangebied aanwezig is van Gewone dwergvleermuis. Dit dier heeft een paarplaats in de hoogbouw (Rozenbottelgebouw). Dit gebouw blijft in zijn huidige vorm behouden, zodat de aanwezige paarplaats niet door de toekomstige werkzaamheden zal worden verstoord.

Natuurbeschermingswet

De natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden en is van toepassing op natuurgebieden die door de overheid zijn aangewezen in het kader van de vogelrichtlijn en/of de habitatrichtlijn. De Habitatrichtlijn richt zich op de bescherming van natuurlijke habitat en leefgebieden van aangewezen planten- en diersoorten. De Vogelrichtlijn richt zich op de bescherming van leefgebied van beschermde vogelsoorten. In, maar ook in de nabijheid van een aangewezen gebied, gelden strengere regels dan in andere gebieden. Alle nieuwe activiteiten die een negatieve invloed kunnen hebben op deze gebieden moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (Provincie). Het bevoegd gezag bepaald of er vergunning volgens de natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden. De vergunningaanvragen worden door de Provincie afgehandeld.

Ten aanzien van effecten van stikstofdepositie is sinds 1 juli 2015 het Programma Aanpak Stikstof van kracht. Met behulp van het rekenprogramma AERIUS kan bepaald worden of plannen en projecten leiden tot een toename aan depositie op Natura 2000-gebieden. Afhankelijk van de uitkomsten van deze berekening:

- kan het project doorgang vinden zonder verdere procedure;
- kan het project doorgang vinden met een melding;
- of is een Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk.

Indien negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten is in ieder geval een vergunning noodzakelijk.

Inventarisatie/analyse

Het dichtsbijzijnde Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van ca. 1 km ten opzichte van het plangebied. De ontwikkelingen in het plangebied leiden daarom zeker niet tot vernietiging. De meeste andere effecten zoals verstoring, verdroging zijn vanwege de afstand en ligging tot projectgebied eveneens op voorhand uit te sluiten. Verstoring door geluid, licht en bewegingen reiken in het type omgeving van het plangebied over het algemeen tot slechts enkele tientallen tot honderden meters. Er zijn geen grootschalige hydrologische ingrepen voorzien die tot een kilometer afstand invloed kunnen hebben op kwelstromen of de grondwaterstand.

De voorgestelde nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan kunnen in de gebruiksfase wel leiden tot een toename van vervoersbewegingen. De verandering van de vervoersbewegingen kan leiden tot een toename van stikstofdepositie. Gelet op de mogelijke toename aan stikstofdepositie op Binnenveld is nader stikstofonderzoek uitgevoerd conform het PAS.

Nader stikstofonderzoek

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zijn de effecten van stikstofdepositie voor het Natura 2000-gebied Binnenveld onderzocht (zie Bijlage 8). Uit de stikstofberekeningen blijkt dat de hoogste stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Binnenveld maximaal 0,01 mol N/ha/jr bedraagt. Op andere

Natuurbeschermingswetgebieden is geen sprake van een toename aan stikstofdepositie. Stikstoftoenames $< 0,05$ mol N/ha/jr vormen geen effect op kwalificerende habitattypen en/of habitats van soorten. In de Natuurbeschermingswet 1998 is derhalve een drempelwaarde van $0,05$ mol N/ha/jr opgenomen als ondergrens waaronder effecten op kwalificerende waarden op voorhand kunnen worden uitgesloten.

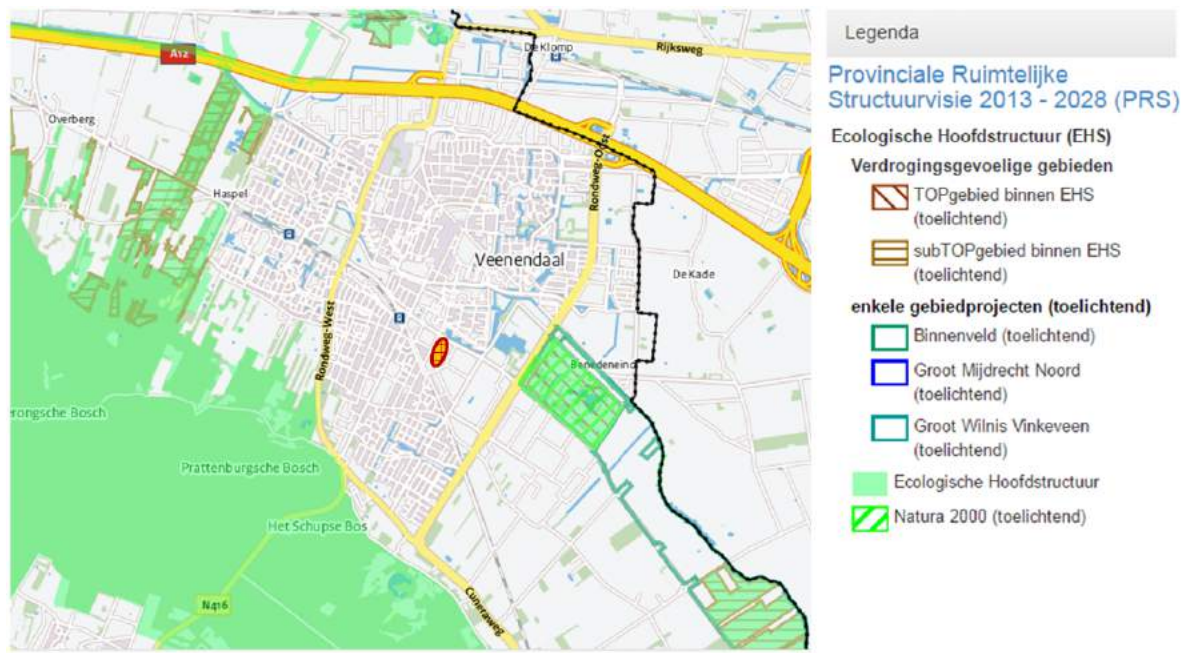
Aangezien de maximale stikstoftoename als gevolg van het project $0,01$ mol N/ha/jr bedraagt, leidt het project niet tot een effect op de kwalificerende waarden van het Natura 2000-gebied Binnenveld of van andere Natuurbeschermingswetgebieden. Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is er geen meldingsplicht (stikstoftoename $> 0,05$ mol N/ha/jr, maar < 1 mol N/ha/jr) of vergunningsplicht (stikstoftoename > 1 mol N/ha/jr) aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS)

Naast de Habitat- Vogelrichtlijn kent Nederland het Natuurnetwerk Nederland (de provinciale verordening spreekt nog van de Ecologische hoofdstructuur (EHS)). De ecologische hoofdstructuur is bedoeld voor het ontwikkelen van ecologische zones tussen verschillende natuurgebieden zodat populaties met elkaar in verbinding blijven en versnippering van natuur wordt tegen gegaan. Het is uiteraard niet wenselijk dat een ontwikkeling een versturende werking heeft op de functie van deze verbindingzones. Deze zones zijn niet beschermd volgens de Natuurbeschermingswet maar projecten worden wel getoetst aan het streekplan.

Inventarisatie/analyse

Voor de inventarisatie van NNN/ EHS-gebieden is gebruik gemaakt van de gegevens van de Provincie Utrecht. Uit deze gegevens blijkt dat de dichtstbijzijnde EHS- gebied op een afstand van circa $1,0$ km van het plangebied is gelegen.



Afbeelding 4.7.2.1 plangebied (rode cirkel) ten opzichte van de EHS - gebieden (bron provincie Utrecht)

Het plangebied is niet gelegen binnen een EHS - gebied. Het dichts bijzijnde EHS – gebied ligt op circa $1,0$ km van het plangebied. Fysieke aantasting van het gebied is daarmee niet aan de orde. Ook verstoring is uitgesloten, omdat het plangebied op afstand is gelegen van het beschermde gebied. Tevens is er geen ecologische relatie tussen het plangebied en de NNNgebieden. Aangezien externe werking niet van toepassing is, heeft een wijziging van de bestemming geen invloed op de EHS – gebieden. Een nee-tenzijtoets is in dit kader niet aan de orde.

Conclusie

Bij de ontwikkelingen van het plan worden vanuit ecologie geen dwingende belemmeringen verwacht.

Verder geldt altijd de zorgplicht, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden

genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voorplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten

5.5 Voortoets m.e.r.-beoordeling

5.5.1 Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

5.5.2 Onderzoek

De realisatie van een moskee wordt niet genoemd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Op basis van de D-lijst is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

De realisatie van een moskee aan de Nijverheidslaan zorgt ervoor dat een 'bedrijfsbestemming' op industrieterrein 'Het Ambacht' wordt gewijzigd in een maatschappelijke- en openbare (verkeers)bestemming. De oppervlakte van de moskee en verkeersbestemming is veel minder dan 75 hectare.

5.5.3 Conclusie

Het plan is niet binnen de EHS gelegen. Het is wel binnen een grondwaterbeschermingsgebied gelegen, maar het plan heeft geen significante nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Hierdoor is de ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

5.6 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook par. 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking)

Trede 1. Bestaande regionale behoefte

De ontwikkeling van de moskee betreft een religieuze functie waarmee de regio zich grotendeels beperkt tot Veenendaal en haar directe omgeving. Zoals in de aanleiding is aangegeven dient de bouw van de moskee ter vervanging van de huidige moskee aan de Heuvel. De reden van dit verzoek is gelegen in het feit dat de huidige moskee onvoldoende ruimte biedt voor de huidige functies en er tevens sprake is van structurele parkeeroverlast. De moskee aan de Heuvel is in 1979 geopend. De huidige gebedsruimte biedt maximaal 400 plaatsen, maar het aantal leden telt zo'n 600 gelovigen (gezinnen).

Daarnaast is de functie van een moskee veranderd. Het is niet alleen een gebedsruimte, maar ook een ontmoetingsplek. De huidige moskee kan hier niet optimaal in voorzien. Gesteld kan worden dat de huidige moskee zowel kwalitatief als kwantitatief niet meer voldoet aan de behoefte van de geloofsgemeenschap. De nieuwe moskee zal hierin wel kunnen voorzien.

Trede 2. Bestaand stedelijk gebied.

Het doel van de ladder is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. Daar wordt met onderhavig planvoornemen aan voldaan. De huidige moskee zal een nieuwe functie krijgen, terwijl de nieuw te bouwen moskee wordt gerealiseerd op een bedrijfsbestemming waar, gezien de ligging, geen behoefte meer is aan bedrijventerrein. Er is dus sprake van een transformatie binnen bestaand stedelijk gebied.

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.

5.7 Waterhuishouding

In het kader van de plantontwikkeling is de zogenaamde watertoets uitgevoerd. De watertoets heeft tot doel om te komen tot een goed functionerend en beheersbaar ontwerp van de waterhuishouding en de riolering voor het plangebied, dat aansluit op het vigerende beleid van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Om de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp vroegtijdig in het ruimtelijk planproces uit te kunnen werken, is de watertoets gebruikt om eventuele kansen of knelpunten reeds in dit stadium te signaleren. Om dit te bereiken, is in de watertoets een drietal (deel)vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken van het huidige watersysteem en welke mogelijkheden bestaan er voor de toekomstige inrichting van het gebied?
2. Welke uitgangspunten/eisen worden er vanuit het beleid aan de toekomstige inrichting van de waterhuishouding en riolering gesteld?
3. Wat is het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem en moeten er negatieve effecten worden gecompenseerd?

Kenmerken huidige watersysteem en toekomstige inrichting

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd en verhard. De bodemopbouw is in principe geschikt voor infiltratie.

Toekomstige inrichting van waterhuishouding en riolering

Bij de toekomstige inrichting van het plangebied mag afstromend hemelwater van nieuw aan te leggen verhard oppervlak niet op de riolering worden aangesloten. In principe prefereert het waterschap het afkoppelen van verhard oppervlak, behalve als het vooraf al duidelijk is dat er een zeer gerede kans bestaat op verontreiniging. Het waterschap onderscheidt de onderstaande manieren van afkoppelen (in volgorde van voorkeur):

- afkoppelen met lokale infiltratie;
- afkoppelen en direct lozen op het oppervlakte water via oppervlakkige afvoer (bijvoorbeeld een berm);
- afkoppelen en afvoer via een leidingensysteem met slibvang (rwa-riool).

Gezien de bodemopbouw in en rond het plangebied heeft infiltreren van het hemelwater de voorkeur.

Effect op watersysteem

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De digitale watertoets is als Bijlage 9 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

5.8 Verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

5.8.1 Verkeersstructuur

Het bestaande stedenbouwkundige raamwerk van de Industrielaan, Nijverheidslaan, Laan der Techniek, Parallelweg en de Ambachtsstraat wordt als gevolg van de planvorming niet gewijzigd. Er zijn wel een tweetal nieuwe straten voorzien ten noorden van het plangebied. Deze nieuwe straten, die grotendeels onderdeel uit zullen gaan maken van een separaat bestemmingsplan (Pionierkwartier), dient hoofdzakelijk om het grootste deel van de toekomstige woningbouw in Pionierkwartier te ontsluiten via de Nijverheidslaan richting Industrielaan. De bezoekers van de moskee zullen van dezelfde ontsluiting gebruik gaan maken.

5.8.2 Parkeren

Op 3 juli 2008 heeft de gemeenteraad de parkeernota Parkeernormen gemeente Veenendaal vastgesteld. Hierin zijn voor de meest voorkomende functies parkeernormen opgenomen en is vermeld op welke wijze de gemeente met die parkeernormen wenst om te gaan. Deze nota is van toepassing op het gehele plangebied Pionierkwartier.

Voor de functies in dit gebied gelden de volgende parkeernormen:

Omschrijving	Aantal parkeerplaatsen	Toelichting
Gezondheidscentrum	1 parkeerplaats per behandelkamer + 1 parkeerplaats per arbeidsplaats	
Woningen	1,8 parkeerplaats per woning	
Religiegebouw	1 parkeerplaats per 4 zitplaatsen	(1 zitplaats = 1 knielplaats)
Kantoorgebouw	1 parkeerplaats 40 m ² bruto vloeroppervlakte	

Voor een parkeervoorziening op eigen terrein is een reductiefactor van toepassing.

Parkeren openbaar

Uitgangspunt is dat een initiatiefnemer per functie voorziet in de berekende normatieve parkeerbehoefte op het eigen terrein, zonder dat dit tot parkeerproblemen in de omgeving leidt. In geval parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gelegen, zijn deze echter niet uitwisselbaar. Zo zal bijvoorbeeld de moskee in totaal 125 parkeerplaatsen moeten realiseren voor eigen gebruik, uitsluitend ten behoeve van de vrijdagse gebedsdienst. De rest van de week zou met aanzienlijk minder parkeerplaatsen kunnen worden volstaan. Omdat ook de overige functies verschillende aanwezigheidsmomenten kennen, is het redelijk de gecombineerde parkeerbehoeftes in de openbare ruimte te realiseren. Door het benodigd aantal parkeerplaatsen af te stemmen op beschikbaarheid overeenkomstig de in de parkeernota opgenomen tabel aanwezigheidspercentages, is sprake van zo efficiënt mogelijk grondgebruik en wordt overdimensionering van parkeervoorzieningen voorkomen.

Dubbelgebruik parkeerplaatsen

Bij het maken van dit (her)ontwikkelingsplan komt ook de onderlinge uitwisselbaarheid (dubbelgebruik) van parkeerplaatsen aan de orde. Hierbij gaat het om de mate waarin een parkeervoorziening afwisselend door bewoners of hun bezoekers of werknemers of de bezoekers van kantoren, bedrijven en andere voorzieningen kunnen worden gebruikt. Uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen zorgt er voor dat de openbare ruimte efficiënt wordt benut. Om deze benutting te bepalen, wordt gebruikgemaakt van aanwezigheidspercentages, zoals deze zijn opgenomen in de parkeernota. Deze percentages worden gebruikt wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen.

In de parkeernota zijn voor de meest voorkomende functies in percentages de momenten van aanwezigheid gedurende de dag en week genoemd. Hieruit blijkt ondermeer dat bij woningen 's avonds en 's nachts de parkeerbezetting 100% bedraagt en dat dit bij een religiegebouw op zondag de bezetting 100% bedraagt. Overigens wordt in de moskee de gebedsdienst op vrijdagmiddag gehouden. Daarom is de vrijdagmiddag als maatgevend moment genomen. Gelet op de huidige veranderende kantoorwerktijden is het aanwezigheidspercentage voor de kantoorfunctie op vrijdagmiddag aangepast van 100% naar 60%.

Conclusie

Binnen het plangebied Pionierskwartier zijn in voldoende mate de fysieke mogelijkheden aanwezig om te voorzien in het benodigd aantal openbare parkeerplaatsen, op basis van de in de parkeernota opgenomen parkeernormen en vrijstellingsmogelijkheden (zie Bijlage 10).

5.9 Archeologie

In 1992 ondertekende Nederland het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed – kortweg 'het Verdrag van Malta' (of Valletta). Sindsdien is het uitgangspunt van het (rijks)beleid dat archeologische waarden volwaardig meetellen in beslissingen over de ruimtelijke inrichting van ons land. Via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het verdrag in 2007 wettelijk verankerd in de herziene Monumentenwet 1988.

De Wamz heeft als doel bodemverstorende activiteiten beter te reguleren. Centraal daarbij staat de verplichting om archeologische waarden in bestemmingsplannen vast te leggen. Gemeenten zijn daarbij bevoegd gezag inzake de omgang met archeologische waarden. Binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid hebben zij de vrijheid naar eigen inzicht financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de zorg voor de archeologie binnen hun grondgebied.

Het archeologisch erfgoed heeft hiermee een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Zonodig worden in bestemmingsplannen regelingen opgenomen om de omgang met verwachte archeologische waarden om te gaan. Om de noodzaak van deze regelingen te bepalen is inzicht nodig in de archeologische waarde van het grondgebied en in bijzonder het plangebied.

Om de archeologische verwachting inzichtelijk te krijgen is Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie uit Amersfoort opdracht gegeven deze verwachtingen in beeld te brengen. Dit heeft geleid tot het rapport "Archeologische beleidskaart en cultuurhistorische kenmerkenkaart gemeente Veenendaal" nr. V564, definitief (25 februari 2010).



Conclusie

Uit bovenstaande uitsnede van de verwachtenkaart (plangebied blauw gearceerd) blijkt dat het plangebied ligt in een zone waarin een lage verwachting bestaat. Aangezien het beoogde plan geen MER-plichtig plan is (zie ook § 5.5), is nader onderzoek overbodig en de beoogde functiewijziging wordt niet belemmerd.

5.10 Cultuurhistorie

Het met dit bestemmingsplan beoogde project heeft geen betrekking op een rijks- of gemeentelijk monument. Er is ook geen rijks- of gemeentelijk monument in de directe nabijheid. Omdat er ook geen sprake is van een molenbiotop of andere historische elementen ondervindt dit plan geen belemmeringen op het gebied van cultuurhistorie.

5.11 Leidingen

In of rond het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen gelegen met stoffen waarvoor veiligheidszones of minimale bebouwingsafstanden gelden, zoals hoofdgasleidingen of andere planologisch relevante kabels en leidingen. Zie ook bijgaande oriënterende Klic-melding in Bijlage 11.

5.12 Totaalbeeld aspecten

Uit alle gevoerde onderzoeken komt naar voren dat de nu voorgenomen ontwikkeling op geen onacceptabele gevolgen of belemmeringen stuit voor de directe omgeving. Wel zal in het kader van de Flora- en faunawetgeving de zorgplicht in acht moeten worden genomen.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Zoals reeds eerder gesteld is de verbeelding gerelateerd aan de regels (en vice versa) en heeft tevens de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Verder kunnen er binnen een bestemming verklaringen zijn aangegeven. Deze hebben juridisch gezien geen enkele betekenis en zijn uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtsreeks burgers bindende werking.

Wabo

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo), per 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). De genoemde vergunningen en ontheffing zijn begrippen die in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) zijn opgenomen en in de praktijk veel worden toegepast. In een bestemmingsplan onder de Wabo, zoals in dit geval, wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van ontheffingsregels, maar van afwijkingsregels. Een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.2 De indeling van de planregels

De indeling van de planregels is als volgt:

6.2.1 Inleidende regels (hoofdstuk1)

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren:

- begrippen: bevat in het plan gebruikte begrippen die uitleg behoeven;
- wijze van meten: bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsregels (hoofdstuk2)

Binnen dit plan komen de volgende bestemmingen voor:

Maatschappelijk	M
Verkeer	V

In paragraaf 6.3 wordt er per bestemming aangegeven wat de gebruiksmogelijkheden en de bouwmogelijkheden zijn.

Indien bestemmingsspecifieke flexibiliteitsregels aan de orde zijn worden deze per artikel opgenomen. Algemene flexibiliteitsregels zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

6.2.3 Algemene regels (hoofdstuk3)

Hoofdstuk 3 bestaat achtereenvolgens uit de volgende artikelen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Algemene procedureregels;
- Overige regels.

6.3 Bestemmingen

Het gemeentelijk beleid is vertaald in de planregels. Daarbij is geprobeerd een flexibel stelsel van regels te ontwikkelen zonder daarbij tekort te doen aan eisen van rechtszekerheid.

Gekozen is voor zo min mogelijk bestemmingen. Dit deelplan bevat normatieve bepalingen, die bindend zijn voor zowel de overheid als de burger. Het is voor beide partijen van groot belang, dat de verbeelding en de planregels duidelijke informatie verschaffen. Door te kiezen voor zo weinig mogelijk bestemmingen wordt de leesbaarheid en duidelijkheid van zowel de verbeelding als de planregels vergroot. Een leesbaar en duidelijk plan zorgt voor een plan, dat goed te handhaven is.

In de volgende paragrafen worden kort de voor dit plan geldende bestemmingen toegelicht. Steeds wordt per bestemming aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn.

Maatschappelijk - M

Gebruiksmogelijkheden

De voor 'Maatschappelijk - M' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en horecavoorzieningen, welke direct en ondergeschikt een verband met de maatschappelijke voorzieningen hebben. Uitgangspunt is dat de maatschappelijke voorzieningen geen geluidgevoelige functies zijn. Dit is slechts toegestaan indien vaststaat dat de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet Geluidhinder niet wordt overschreden en indien sprake is van overschrijding daarvoor door het bevoegde gezag ontheffing is verleend.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak worden gebouwd. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden. De op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogte zijn van toepassing op de hoofdgebouwen. De maximum goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen zijn aangegeven op de verbeelding.

Verkeer - V

Gebruiksmogelijkheden

De gronden met de bestemming 'Verkeer - V' zijn primair bestemd voor wegen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor de aanleg en instandhouding van kunstwerken, parkeervoorzieningen, water, verhardingen, doeleinden van algemeen nut, objecten van beeldende kunst, verkeerstechnische

voorzieningen en afvalcontainers.

Bouwmogelijkheden

Op deze gronden mogen gebouwen van algemeen nut en overige bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) gebouwd worden.

Hoofdstuk 7 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden.

Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De onderhavige locatie maakt onderdeel uit van de grondexploitatie van het Stationskwartier, deelgebied B. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad. Alle plankosten komen ten laste van deze exploitatie. De gemeente verhaalt de kosten via de verkoopprijs van 2.000 m² bouwgrond. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het voorontwerpbestemmingsplan Pionierkwartier, fase 2 zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd voor inspraak. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van het plan en te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het voorontwerpbestemmingsplan Pionierkwartier, fase 2 ook worden toegezonden aan diverse rijks-, provinciale-, gemeentelijke- en private instanties.

De resultaten van inspraak en overleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat na deze fase ter inzage zal worden gelegd.

8.1 Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Veenendaal heeft het voorontwerp bestemmingsplan Pionierkwartier, fase 2 te Veenendaal vanaf 24 december 2015 t/m 3 februari 2016 (zes weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen inspraakreacties in te dienen.

Op 13 januari 2016 een inloopbijeenkomst georganiseerd in De Boogh, Nijverheidslaan 6 (naast de Veenendaalhal). Tijdens deze bijeenkomst werd er ruimte geboden voor individuele vragen en/of opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan en de procedure die daarbij hoort.

Gedurende de inspraaktermijn zijn 53 schriftelijke reacties ontvangen, waarvan inclusief er 18 anoniem zijn ingediend. Verder hebben wij ook nog 2 reacties van vooroverleginstanties ontvangen. In een commentaarnota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

De reacties hebben niet tot wijzigingen van het plan geleid. Wel zijn er nog enkele ambtelijke wijzigingen in het plan opgenomen. Deze zijn in dit plan verwerkt. De commentaarnota is als Bijlage 12 aan de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

8.2 Ontwerp ter inzage legging

[P.M.]

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Pionierkwartier, fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0345.PionierkwartierF2-ow01 van de gemeente Veenendaal

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Pionierkwartier, fase 2, bestaande uit de kaart XX 00-00-00, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan GBKN-00-00.

1.4 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is – maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap – met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, die gelegen is tegenover de voorgevel.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken.

1.9 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.13 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 gebouw

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

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat productiegebonden detailhandel ook is toegestaan.

1.23 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.

1.24 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.25 infrastructuur

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (ontsluiting van) de bestemmingen die ingevolge deze regels aan gronden zijn toegekend, zoals aanlegsteigers, (ondergrondse) afvalcontainers, bruggen, duikers, geluidbeperkende voorzieningen, kadewanden, keermuren, lichtmasten, objecten van beeldende kunst, openbaar vervoer haltes, overkappingen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, reclameobjecten, stallingsruimten, tunnels, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeersregelininstallaties, vlaggenmasten, vlonders, stuwen, wachthuisjes.

1.26 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie.

1.27 kinderopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint.

1.28 maatschappelijke voorzieningen

het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

1.29 nutsbedrijf

bedrijf gericht op de productie en/of distributie van drinkwater, elektriciteit, gas of warmte en op het telecommunicatieverkeer.

1.30 nutsvoorziening

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

1.31 omgevingsvergunning

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

1.32 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 15% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als zodanig mag worden gebruikt met een maximum van 150 m²;

1.33 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op tenminste 1,75 m beneden peil.

1.34 openbare ruimte

de op de verbeelding aangewezen grond, die bestemd is voor verkeer, groen en water.

1.35 overig bouwwerk

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

1.36 perceelsgrens

de grens van een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.37 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.38 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf (bordeel).

1.39 voorgevel(rooilijn)

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

1.40 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van maximaal 1 huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afmetingen, diepte en breedte van overige bouwwerken:

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

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de grens van een bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomende of nog te bouwen gebouw;

2.3 de afstand tussengebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

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 brutovloeroppervlakte van een gebouw:

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.8 de hoogte van een bouwlaag:

de horizontale projectie van de ruimte tussen de harten van de vloeren of balklagen.

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.10 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren).

2.11 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.13 het peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van levensbeschouwelijke aard met bijbehorende voorzieningen en activiteiten ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - levensbeschouwelijk;
- b. andere dan de onder a. genoemde maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat niet geluidsgevoelige functies slechts mogen worden gewijzigd in geluidsgevoelige functies indien en voor zover de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet Geluidhinder niet wordt overschreden en indien sprake is van overschrijding daarvoor door het bevoegde gezag ontheffing is verleend;
- c. erf;
- d. groen;
- e. horeca, die direct en ondergeschikt een verband heeft met de in dit artikel bedoelde voorzieningen en activiteiten;
- f. infrastructuur;
- g. nutsvoorziening;
- h. ontsluiting;
- i. gebouwde parkeervoorzieningen;
- j. parkeerterrein;
- k. water;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven maatvoeringsaanduidingen;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,1 m¹ en 4,5 m¹;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, tot bij elke vestiging een gezamenlijke oppervlakte van 50 m², een maximum bouwhoogte van 3 m¹, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de verkeersveiligheid.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende maatvoeringseisen:

Overige bouwwerken	Eis
maximum bouwhoogte infrastructurale- en nutsvoorzieningen	10 m ¹
maximum hoogte beeldende kunstvoorzieningen	10 m ¹
maximum bouwhoogte terreinafscheidingen	2 m
maximum bouwhoogte pergola's	2,5 m ¹
maximum bouwhoogte van één reclame-object - niet zijnde een vlaggenmast - per maatschappelijke voorziening	7,5 m ¹
maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken	3 m ¹

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. de uitoefening van een bedrijf;
- b. dienstverlening;
- c. detailhandel;
- d. maatschappelijke voorzieningen met overnachting;
- e. wonen;
- f. zelfstandige horeca;
- g. zelfstandig kantoor.

3.3.2 *Voorwaardelijke verplichting parkeren*

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

1. 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 word aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
2. aan de in lid 1 bedoelde voorwaarde wordt voldaan indien de bedoelde aanvraag voor omgevingsvergunning voldoet aan het parkeernormenbeleid zoals geldend ten tijde van de indiening van de aanvraag.
3. de in het eerste lid 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:
 - a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 m bij 5,00 m bedragen bij haaksparkeren;
 - b. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,0 m bij 6,00 m bedragen bij langsparkeren;
 - c. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m¹ bedragen.
4. 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.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste en in het derde lid:
 - a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. geluidscherm en/of geluidwal;
- c. infrastructuur;
- d. jongeren ontmoetingsplek;
- e. nutsvoorziening;
- f. ontsluiting;
- g. openbaar vervoer;
- h. pad;
- i. parkeerterrein;
- j. plantsoen;
- k. specifieke vorm van verkeer – afvalcontainers;
- l. specifieke vorm van verkeer – beeldende kunst;
- m. specifieke vorm van verkeer – hondenuitlaatvoorziening;
- n. water;
- o. weg;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overige bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken gelden de volgende regels:

Bouwwerken	Eis
maximum bouwhoogte beeldende kunstvoorzieningen	10 m ¹
maximum bouwhoogte infrastructurale voorzieningen	10 m ¹
maximum bouwhoogte jongeren ontmoetingsplek	4 m ¹
maximum oppervlakte jongeren ontmoetingsplek	20 m ²
maximum bouwhoogte gebouwen voor nutsvoorzieningen	3 m ¹
maximum oppervlakte per gebouw van gebouwen voor nutsvoorzieningen	15 m ²
maximum bouwhoogte overige bouwwerken voor nutsvoorzieningen	10 m ¹
maximum bouwhoogte andere gebouwen en overige bouwwerken	5 m ¹

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Vormen van verboden gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, geldt in ieder geval:

- a. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. de permanente bewoning van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

7.2 Ondergrondse werken

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels van het plan ten behoeve van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. De afwijking mag ten hoogste 5 m¹ bedragen;
- c. de regels van het plan om toe te staan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- d. 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, lichtkappen en technische installaties 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.

8.2 Geen onevenredige afbreuk

De in 8.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan 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 m¹ 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 10 Overige regels

10.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geldt de wet zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Vergroten inhoud

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

de griffier.

