

Ruimtelijk en Programmatisch kader herontwikkeling Overgangszone Het Ambacht

23 augustus 2022

1. Beleidskader

Provincie Utrecht

Provinciale omgevingsvisie

De provinciale omgevingsvisie (april 2021) van Utrecht zet vollop in op verduurzaming en intensivering van bestaande bedrijventerreinen. In deze visie is hierover het volgende opgenomen:

- *Niet alle bedrijvigheid laat zich mengen, bijvoorbeeld onderdelen van de maakindustrie en de logistiek. Ook deze bedrijven zijn noodzakelijk voor het economisch ecosysteem. Voor de vestiging van deze bedrijven blijft specifiek bedrijventerrein nodig. Om aan de behoefte te voldoen, zetten wij allereerst in op herstructurering, revitalisering en eventuele herprofilering van een efficiënter ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen in stedelijk gebied. Daarbij kunnen tevens de ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en gezondheid zo veel als mogelijk geëffectueerd worden. Naar verwachting leiden deze opgaven ook tot extra ruimtebeslag. Niettemin zijn we terughoudend met het mogelijk maken van de ontwikkeling van nieuw, nog niet gepland bedrijventerrein in de provincie Utrecht.*

Regionaal programmeren provincie Utrecht (2022)

Koppeling tussen intensivering en nieuwe werklocaties. De interesse van bedrijven in de provincie Utrecht is groot. Het faciliteren van de ruimteclaim vanuit een veelvoud van functies, zoals wonen, energietransitie, economie en natuur vraagt om scherpe regionale keuzes. Om de groene omgeving in de regio's en gemeenten te sparen, zal het aantal banen per m² kavel en bedrijfsvloeroppervlak (bvo) omhoog moeten. Dit sluit aan bij de uitgangspunten voor gezond stedelijk leven en het behoud van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Maar verdichten en zo intensief mogelijk omgaan met bestaande en toekomstige werklocaties vraagt om een transitie in denken en doen. Daarom is het zo zorgvuldig mogelijk omgaan met de ruimte een provinciale ambitie. Ingezet wordt op intensivering en verduurzaming van bestaande werklocaties, zodat ook bestaande kavels en objecten zo intensief mogelijk gebruikt worden. Dit vraagt ook een belangrijke rol van eigenaar/gebruikers.

Omgevingsvisie Veenendaal 2040

In Veenendaal is het gezond, duurzaam en veilig wonen, werken en leven. Veenendaal heeft de allure, voorzieningen en ontwikkelkracht van een stad en de vriendelijkheid van een dorp. Veenendaal staat voor een breed scala aan opgaven die allemaal ruimte vragen. De ruimte binnen onze gemeentegrens is beperkt. We maken een bewuste keuze voor de kwaliteit van de leefomgeving, om ook in de toekomst een aantrekkelijke woon- en werkgemeente te blijven. De Omgevingsvisie zet om die reden voor de fysieke leefomgeving in op een koerswijziging van kwantiteit naar kwaliteit: beter en slimmer inrichten van de leefomgeving met gebruik van innovatie, kennis en creativiteit. Bij ieder initiatief moeten afwegingen worden gemaakt. De Omgevingsvisie Veenendaal 2030 gaat uit van drie centrale principes waaraan plannen worden getoetst: Gezond, Duurzaam en Veilig. De drie principes gaan gelijk en vormen de pijlers voor alle ontwikkelingen binnen Veenendaal. De gemeente streeft naar een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier.

Dit is een groene leefomgeving met voldoende ruimte om te kunnen werken, wonen en recreëren. De ruimtelijke inrichting draagt bij aan beweging, sociale veiligheid, maar ook aan klimaatadaptatie door de aanwezigheid van groen en water.

Tabel 1: Doelstellingen voor bedrijventerreinen uit omgevingsvisie		
Handhaven bedrijvigheid en arbeids-intensieve bedrijven	Stimuleren duurzame en circulaire bedrijvigheid	Optimaal ruimtegebruik door intensiveren en herstructureren
Voorkeur voor arbeids- en kennisintensieve bedrijvigheid. Extensieve bedrijven passen hier dus niet bij.	We zorgen voor optimale fietsverbindingen naar de bedrijventerreinen vanuit Veenendaal en de omliggende gemeenten.	Ruimte voor kleinere zelfstandige units, in duurzame, moderne, lichte gebouwen, op bedrijventerreinen, bij treinstations.
Voorkeur voor innovatieve ondernemers die duurzaam produceren.	We maken ruimte voor meer groen en water om de hittestress tegen te gaan.	Stimuleren herstructurering en intensivering van bebouwing op bestaande bedrijven- terreinen.
Clustering van ICT bedrijven in de vorm van een ICT Campus.	Nieuwe bedrijfsvestigingen stimuleren om bedrijfsvoering aardgasvrij in te richten. Stimuleren optimale benutting van bedrijfsdaken voor zonne-energie.	Focus op opsplitsen van bestaande grote kantoorlocaties in kleinere units en intensivering van de werkgelegenheid.

Visie bedrijventerreinen 2021 - 2040

In de gemeentelijke visie Bedrijventerreinen van oktober 2021 worden de volgende belangrijke trends in bedrijvigheid in Veenendaal genoemd:

1. Next Economy: 3 megatrends.

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in hoog tempo op. Dit zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze. Zaken als het gebruik van robots, digitale innovaties en 'the internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie' (industrie 4.0). Samenwerking en kennisuitwisseling zijn steeds belangrijker om innovatie te creëren. Hieronder een beschrijving van 3 prominente ontwikkelingen binnen 'next economy' die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen gaan of kunnen hebben.

- **Energietransitie**

Energietransitie vormt één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Het doel is fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen.

Als uitvloeisel van het Klimaatakkoord is er een Regionale Energie Strategie (RES) opgesteld. Hierin wordt aangegeven waar en hoe het beste duurzame energie kan worden opgewekt.

De toenemende investeringen van bedrijven in energievoorziening, zoals isolatie, maar ook duurzame energieopwekking leidt tot nieuw uitdagingen. Veel zaken zoals zonnepanelen en isoleren zijn zelfstandig op het eigen perceel te realiseren. Andere zaken als een zonneveld, warmtenet maar ook de capaciteit van het elektranet vragen om een collectieve aanpak.

- *Circulaire economie*

De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Ondanks dat dit nog redelijk in de kinderschoenen staat zijn er steeds meer ondernemers die zien dat slimme circulaire businesscases kosten besparen en noodzakelijk zijn voor een volhoudbaar systeem. Afval en restwarmte zijn weer grondstoffen voor een ander. Dit vraagt een grote omslag in denken en samenwerken over de grenzen van het eigen bedrijf.

Om hier vorm aan te geven is er in regio Foodvalley een samenwerkings- programma 2019-2022 opgezet “ Living Lab Circulair”. Dit is een grote proeftuin waar gewerkt wordt aan circulaire experimenten en innovaties. Op termijn moet op alle werklocaties circulair gewerkt gaan worden. Omdat dit een van de vestigingscriteria wordt, dienen locaties beschikken over de goede ruimtelijke kenmerken, zoals bijvoorbeeld goede bereikbaarheid, nabijheid van leveranciers, afzetmarkten en (duurzame) energiebronnen.

- *Digitalisering: automatisering en robotisering, groei van smart industry & logistics en E-commerce*

In de productiesector en de logistiek nemen robots steeds meer (routine)werkzaamheden over. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven.

Met name in de bouwsector vindt er een grote verschuiving plaats naar steeds meer prefab-productie. Dit alles leidt tot de verdere opkomst en groei van smart industry & smart logistics. Dit betreft de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things en robots.

E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. Bij e-commerce gaan goederen vaker door een distributiecentrum. Deze markt zal de komende jaren door blijven groeien. Daarnaast is het niet onwaarschijnlijk dat na de coronacrisis meer voorraden worden aangehouden door bedrijven waardoor de benodigde ruimte voor opslag en logistiek toeneemt.

2. Functiemenging op werklocaties

Functiemenging op werklocaties is het toevoegen van verschillende functies (zoals woon- en werkfuncties) op een werklocatie dat voorheen alleen bestemd was voor werkfuncties. Landelijk is hiervoor meer aandacht, omdat hierdoor een hogere intensiteit van binnenstedelijke ruimte kan worden gerealiseerd. Naast de noodzaak vanuit ruimtedruk kan succesvolle functiemenging leiden tot dynamische en aantrekkelijke gebieden om zowel in te wonen als te werken.

In het RP wonen en werken is opgenomen dat functiemenging moet worden gestimuleerd in stedelijk gebied. Daarnaast is ook opgenomen dat op sommige locaties bewust geen functiemenging gewenst is, als dit overige bedrijvigheid hindert of als het een ongewenste vervangingsvraag met zich meebrengt.

In Veenendaal zou functiemenging van woningen tot gevolg hebben dat nog meer bedrijven moeten vertrekken om plaats te maken voor woningen. Dit leidt tot vervangingsvraag naar werklocaties en omdat Veenendaal geen grond meer heeft is in de omgevingsvisie opgenomen dat werklocaties, met

uitzondering van bedrijventerrein Ambacht (ten westen van de Groeneveldselaan), volledig beschikbaar blijven voor bedrijvigheid.

Funciemenging komt tegelijkertijd wel voor in andere vormen die leiden tot meervoudig ruimtegebruik. Zoals bijvoorbeeld toevoeging van leisure of horeca. Maar ook door zonnepanelen op daken, gezamenlijk gebruik van parkeerterreinen en het optoppen van bedrijfsgebouwen. Daarnaast heeft Veenendaal in het Actieplan Vitale Binnenstad 2.0 uitgesproken juist voor het centrum funciemenging te stimuleren om leegstand tegen te gaan en een levendig centrumgebied te creëren waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd.

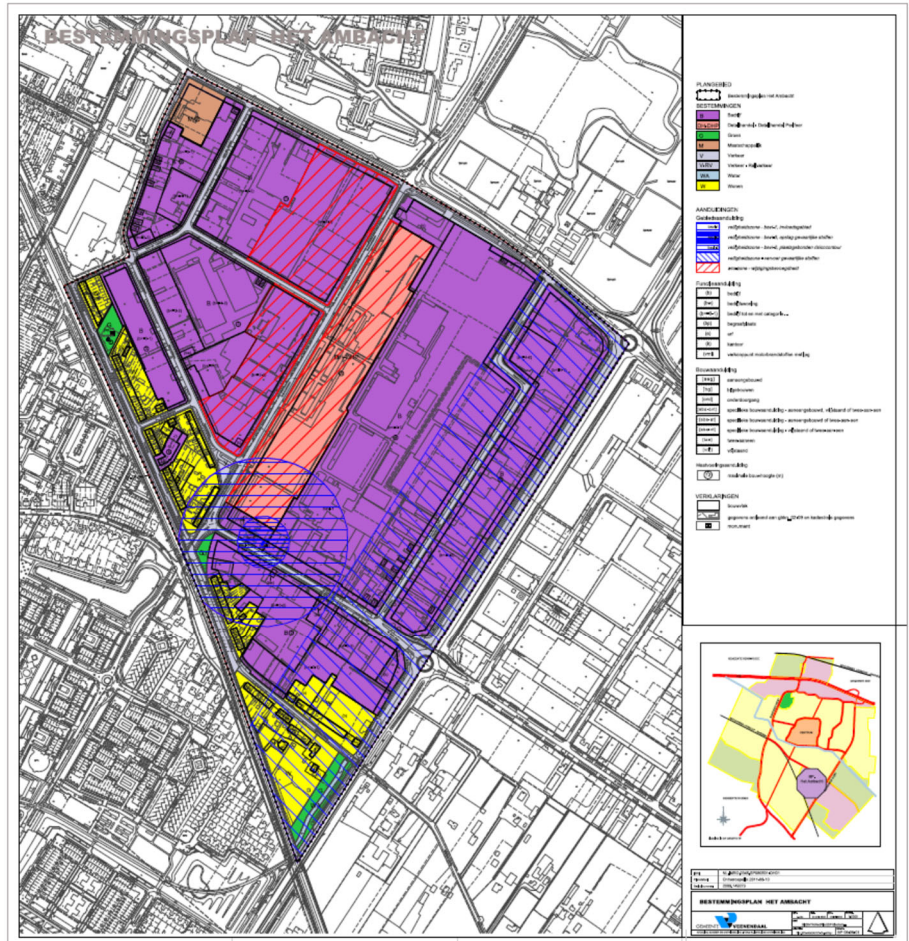
Conclusies en advies

De belangrijkste conclusies en adviezen van de Visie bedrijventerreinen zijn:

Conclusie & Advies	
<p><u>Conclusie 1:</u></p> <p>Er is op zeer korte termijn behoefte aan minimaal 20 ha extra bedrijventerrein om bestaande bedrijven te behouden.</p> <p><u>Advies 1:</u></p> <p>Zet maximaal in op uitbreiding van grondgebied voor Veenendaal en zoek naar eventuele mogelijkheden binnen de gemeentegrenzen.</p> <p><u>Conclusie 2:</u></p> <p>Door ontwikkelingen van bedrijfsbranches en vanwege veranderende ambities om meer arbeidsintensieve bedrijven aan te trekken zijn andersoortige bedrijventerreinen gewenst.</p> <p><u>Advies 2:</u></p> <p>Onderzoek de herprofileringen van de verschillende bedrijventerreinen.</p>	<p><u>Conclusie 3:</u></p> <p>De gemeente heeft van de provincie Utrecht opdracht gekregen haar beschikbare ruimte intensiever te bebouwen en te gebruiken. Voor de uitvoering van deze taak zijn kennis en middelen nodig.</p> <p><u>Advies 3:</u></p> <p>Samen met de provincie Utrecht en Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht een intensivering plan maken.</p> <p><u>Conclusie 4:</u></p> <p>De gemeente en ondernemers hebben gezamenlijk de verantwoordelijkheid om te werken aan een energieneutraal Veenendaal en een groene werkomgeving.</p> <p><u>Advies 4:</u></p> <p>Maak een plan met ondernemers voor groene bedrijventerrein en leg de link met het programma Energieneutraal Veenendaal.</p>

2. Het Ambacht: een bedrijventerrein in transitie

Het Ambacht is een bedrijventerrein, dat in de jaren 50 van de vorige eeuw tot ontwikkeling is gekomen. In het vigerende bestemmingsplan van 2011 heeft het Ambacht, met uitzondering van een strook wonen langs het spoor en de meubelboulevard langs de Groeneveldselaan, volledig de bestemming "Bedrijf". Het gebied ten westen van het Ambacht is de laatste jaren echter ingrijpend veranderd naar een woonwijk. En deze verandering / transformatie zal in de komende 10 - 20 jaar verder naar het oosten doorzetten. Voor het gebied ten westen van de Groeneveldselaan, dat dezelfde bestemming "Bedrijf" kent, is een ontwikkelingsplan in voorbereiding voor transformatie naar een gemengde woonwijk.



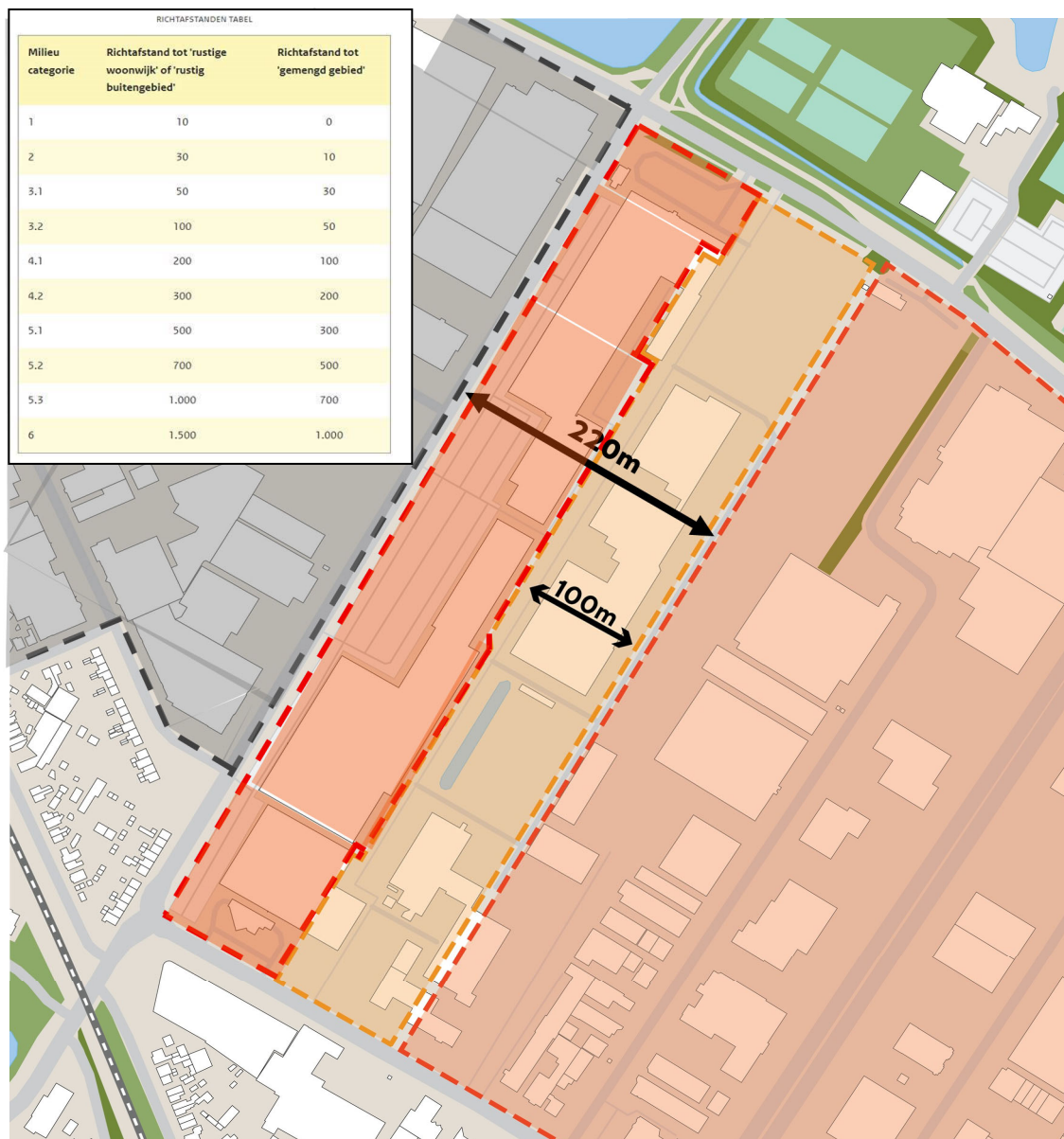
Deze ontwikkelingen zullen impact hebben op het gebied ten oosten van de Groeneveldselaan. De meubelboulevard, met bestemming "Detailhandel Perifeer" zal op termijn grenzen aan woongebouwen. En op lange termijn is het niet ondenkbaar dat ook, net als op de kleinschalige detailhandel, online winkelen ook de grootschalige detailhandel onder druk zal zetten. Het is daarom goed om, nu een lange termijn ontwikkelingsplan wordt gemaakt voor het gebied, alvast te anticiperen op een mogelijke transformatie van (delen van) de meubelboulevard.

Het gebied ten oosten van de meubelboulevard heeft de bestemming "Bedrijf" in milieucategorie 4.1 en belemmerd door de gewenste richtafstand woningbouw ten westen van de Groeneveldselaan. Er is echter toenemende behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte: kleinere bedrijfskavels met een lagere milieucategorie. Door de lagere milieucategorie wordt woningbouw ten westen van de Groeneveldselaan mogelijk. De ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsruimten zal leiden tot verdichting van werklocaties, waarbij op een kleinere oppervlakte meer werknemers kunnen worden gehuisvest. Daarbij is ook behoefte aan integratie met andere functies zoals PDV en daghoreca. Tevens is er grote vraag naar zelfstandige kantoorruimten (niet alleen ondersteunend aan bedrijven). Zo kan een relatief kleinschalig en fijnmazig bedrijventerrein ontstaan dat met het oog op o.a. klimaat en energietransitie, duurzamer kan worden ingericht.

Aanwijzing overgangszone

De beschreven ontwikkelingen leiden tot een logische stap om de zone direct ten oosten van de meubelboulevard aan te wijzen als overgangszone. In deze zone, die als buffer zal werken naar de ontwikkelingen in het westen, zal ruimte zijn voor duurzame ontwikkeling met kleinschalige bedrijfskavels in de milieucategorie tot maximaal 3.2. Op basis van de richtafstandentabel is gekozen voor een strook van 100 meter vanaf de woonboulevard. Met het instellen van de overgangszone ontstaat voldoende afstand tot de voorgenomen ontwikkeling van de gemengde woonwijk Het Ambacht. De afstand van 220 meter vormt een veilige buffer voor de woningbouw.

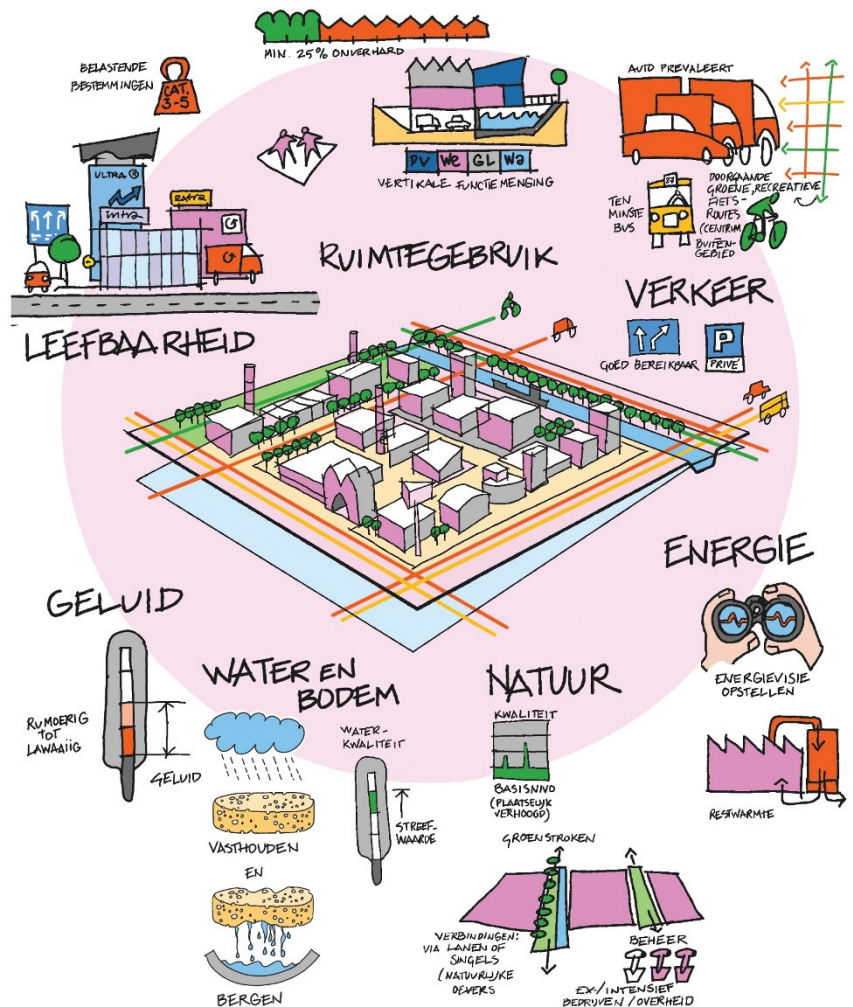
Op deze wijze passen de ontwikkelingen in de verschillende delen van Het Ambacht goed bij elkaar. Het ontstaan van de gemengde woonwijk ten westen van de Groeneveldselaan wordt ondersteund door in de overgangszone in te zetten op kleinschaliger en arbeidsintensiever bedrijvigheid.



Ontwikkeling duurzaam bedrijventerrein

Zoals is beschreven in de visie Bedrijventerreinen heeft de gemeente Veenendaal de ambitie om haar bedrijventerreinen te verduurzamen. De aanwijzing van het strook biedt een uitgelezen mogelijkheid om juist in deze belangrijke overgangszone van het bedrijventerrein Het Ambacht te starten met verduurzaming. Thema's die hierbij aan de orde komen zijn:

- Intensivering ruimtegebruik;
- Verduurzaming van mobiliteit en reduceren van het aantal auto- en vrachtwagen-bewegingen;
- Optimaliseren van fietsverbindingen van en naar bedrijventerreinen.
- Klimaatadaptief bouwen door infiltratie in bodem, oppervlaktewater of riolering.
- Tegengaan van hittestress door groen in de vorm van plantsoenen, bermen, bomen en beplanting op daken en/of tegen gevels.
- Energietransitie via systemen op het gebied van duurzame energie, restwarmte etc.
- Verbetering leefbaarheid in de omgeving van het terrein door reductie van overlast door o.a. geluid en geur.
- Het realiseren van een gezonde werkomgeving oa. Door saneren van bodem en grondwater.



Verduurzaming van een bedrijventerrein vraagt om een collectieve aanpak. Dat betekent een samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren, leveranciers, adviseurs en de overheid. Een collectieve aanpak begint met het vastleggen van de gezamenlijke ambities van stakeholders en het bepalen hoe de organisatie wordt gefinancierd. De gemeente wenst regie te voeren over dit proces.

3. Eisen herontwikkeling Overgangszone bedrijventerrein Het Ambacht

Programmatische eisen

- Maximale milieucategorie 3.2
- Mix van bedrijven:
 1. Ca. 40% van de uitgeefbare oppervlakte voor kavels tot 2.500 m², geschikt voor hal met kantoor. Max. bouwhoogte 15 meter. Bebouwingspercentage max. 70%. FSI ca. 1,0.
 2. Ca. 35% van de uitgeefbare oppervlakte voor kavels tot 1.250 m², geschikt voor kleine bedrijfshallen met werkplaats / kantoor. Max. bouwhoogte 15 meter. Bebouwingspercentage max. 80%. FSI ca. 1,25.
 3. Ca. 15% van de uitgeefbare oppervlakte voor bedrijfsverzamelgebouwen met units tussen 100 en 500 m². Max. bouwhoogte 15 meter (4 bouwlagen). FSI ca. 2,5.
 4. Ca. 10% van de uitgeefbare oppervlakte voor zelfstandige kantoorgebouwen. Max. bouwhoogte 24 meter (7 bouwlagen). FSI ca. 3,5.
- Inzet op arbeidsintensieve bedrijven
- Toegestane functies:
 - o Bedrijven
 - o Daghoreca (maximaal 2%) – mag worden gevestigd in de onder punten 3 en 4 genoemde bedrijfsverzamelgebouwen en kantoorgebouwen.
 - o PDV; verbonden aan en in samenhang met de bestaande meubelboulevard.

Verkeer

Ontsluitingsstructuur

De overgangszone van het bedrijventerrein Het Ambacht is op dit moment grotendeels ingenomen door de terreinen van TN Europe BV. De ontsluiting van het gebied vindt aan de zuidzijde plaats aan de Smalle Zijde. Aan de noordzijde is op dit moment geen open verbinding naar de Wageningselaan. Hier is wel sprake van erfdiensbaarheid voor ontsluiting via percelen 1065 en 1287. Het is een mogelijkheid om met de aanwijzing van de overgangszone om de ontsluiting van het gebied aan de noordzijde te herstellen. Er mag hierdoor echter geen nieuwe doorgaande verbinding voor autoverkeer (sluipweg) tussen de Smalle Zijde en de Wageningselaan ontstaan.

Dat betekent dat er een knip komt te liggen ergens halverwege het TN Europe terrein. Langzaam verkeer mag wel “door de knip” heen. Voor langzaam verkeer is een verbinding naar de Groeneveldselaan gewenst, die aansluit op de ontwikkelingen ten westen van de Groeneveldselaan. Deze is afhankelijk van overeenstemming met eigenaren van betreffende naastliggend terreinen zijn er aanvullende ontsluitingsmogelijkheden voor langzaam verkeer via het terrein van de meubelboulevard. Voor het autoverkeer kan via het terrein van Corpeq naar de Inductorstraat worden gerealiseerd, mits in overeenstemming met de eigenaren van betreffende gronden. Uitgangspunt is verder dat de interne wegenstructuur (met onderliggende infrastructuur) gehandhaafd blijft. Deze kan worden aangevuld met oost-west gerichte ‘dwarsverbindingen’.

Centraal in het gebied is ruimte voor een verblijfspot met plantsoen en opgaand groen. Bij verdere ontwikkeling kan de ontsluiting langs deze plek gaan of bebouwing tegen deze openbare plek geplaatst worden met mogelijkheden voor (dag)horeca of een picknicktafel o.i.d.

VERKAVELINGSPLAN OVERGANGSZONE HET AMBACHT
26 augustus 2022
ONTSLUITINGSSTRUCTUUR



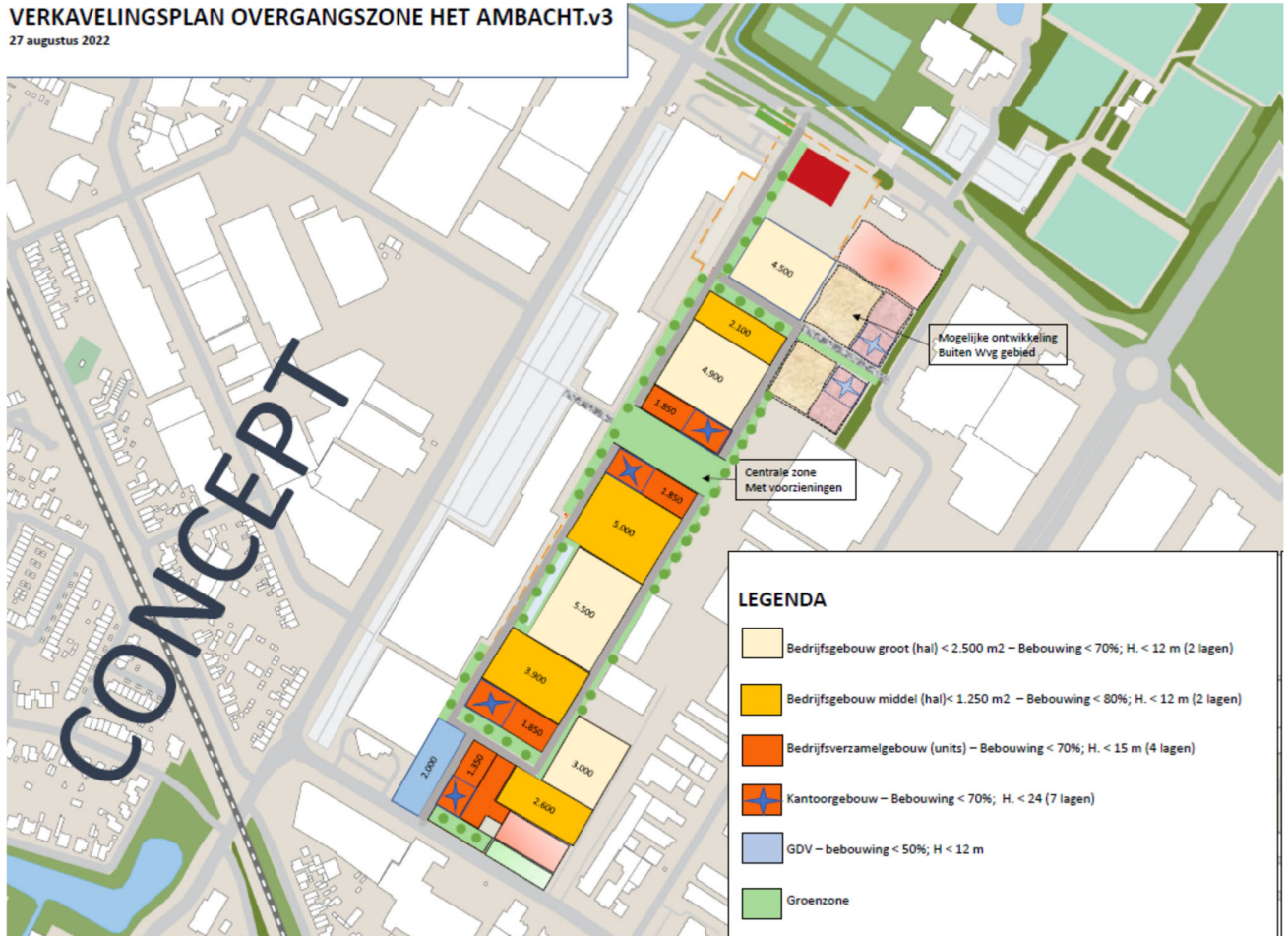
Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Er komt een openbare groenstructuur waardoor de bijdrage aan klimaatadaptieve maatregelen verzekerd is. Deze groenstructuur bestaat uit bermen voorzien van bomen langs de ontsluitingswegen en een centrale verblijfsplek met plantsoen en/of water van minimaal 3.000 m².
- Daghoreca is mogelijk bij de centrale verblijfsplek en/of ter versterking van een gemeenschappelijke gebouwde parkeervoorziening: een zogeheten parkeerhub. (Zie onderdeel verkeer)
- Door de ontsluitingsstructuur ontstaan bouwvelden bestemd voor bedrijfsbebouwing.
- De bouwhoogten binnen die bouwvelden is wisselend en afhankelijk van het type bedrijf. Zie het onderdeel 'programmatische eisen'. De bouwhoogte is afhankelijk van het type bedrijf. Hiermee is een afwisseling in bouwhoogten binnen het gebied mogelijk.
- Uitgangspunt is dat langs de (rechte) straten een doorlopende rooilijn wordt gehanteerd. Eén en ander wordt vastgelegd in een definitief verkavelingsplan.
- De verhouding bebouwd – onbebouwd per bedrijfsperceel is minimaal 50%.

- Fietsvoorzieningen voor personeel worden in pandig gerealiseerd. Dat kan bij ieder bedrijf of in een gezamenlijke voorziening. Fietsvoorzieningen voor bezoekers krijgen een plek op de private percelen.
- Bedrijven zijn met een representatieve gevel gericht naar de openbare weg
- Binnen de bouwvelden is het aaneenbouwen van bedrijfsunits mogelijk. Reststroken tussen de bedrijfsbebouwing zorgen voor een inefficiënt ruimtegebruik.
- Zie concept verkavelingsplan.

VERKAVELINGSPLAN OVERGANGSZONE HET AMBACHT.v3
27 augustus 2022



Parkeren (auto en fiets)

Uitgangspunt zijn de parkeernormen van de gemeente Veenendaal, zoals vastgelegd in de parkeernota 2020. Verdere eisen:

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De gemeente zal echter medewerking verlenen aan oplossingen om parkeren gezamenlijk met meerdere bedrijven op te lossen. Bijvoorbeeld in een centraal gelegen gebouwde parkeervoorziening – een zogeheten parkeerhub.
- Streven naar een gemeenschappelijk gebouw voor het parkeren van auto's. Waarbij medewerkers zoveel mogelijk parkeren in gebouwde parkeervoorzieningen. Bezoekersparkeren vind plaats op het eigen terrein of in de gemeenschappelijke parkeerhub.

- Via een parkmanagement organisatie moet deelmobiliteit / mobiliteitsmanagement worden gestimuleerd.
- Bedrijven bieden ook actief oplossingen voor fietsparkeren. Een fietsvoorziening voor het personeel moet op eigen terrein, bij voorkeur inpandig. Een combinatie met de parkeerhub is mogelijk. Bezoekers stallen hun fiets op de bedrijfspercelen.

Duurzaamheid

Klimaatadaptatie

- De kwaliteit van milieu, riolering en water moet verbeterd worden;
- Bij hemelwater wordt gewerkt volgens de voorkeursvolgorde 'vasthouden, bergen en afvoeren' van water en de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'; met het stimuleren van:
 - Opvang het regenwater van de daken van de gebouwen in een regenwatertank of regenwaterput van voldoende grootte en hergebruik via een regenwatersysteem.
 - Groene daken met een waterbergende capaciteit van minimaal 50 liter per m², per 50 m².
- Klimaatadaptatie / waterberging: extra groen zorgt ook voor meer mogelijkheden voor afkoppeling. Bij nieuwe projecten stellen we de eis dat er een bergingscapaciteit van 25mm op eigen terrein wordt gerealiseerd. Dit kan door afkoppelen op eigen terrein en dus ook infiltratie. Maar ook met een technische oplossing door een bergingskoffer.
- Het rioelstelsel is gescheiden: afvalwater en hemelwater uit openbaar gebied, privéterreinen en gebouwen worden gescheiden aangeboden en afgevoerd.
- Er komt een openbare groenstructuur waardoor de bijdrage aan klimaatadaptatieve maatregelen verzekerd is. (zie het onderdeel 'stedenbouwkundige structuur').
- Stimuleren van groene daken en gevel in combinatie met zonnepanelen.

Energie

- Nieuwe bedrijven zijn energieneutraal (0 op de meter) of energieleverend.
- We stimuleren het opwekken van zonne-energie op daken en gevels van gebouwen en op onbenutte terreinen in het bebouwd gebied. Voor nieuwe ontwikkelingen streven we naar collectieve systemen die onderdeel worden van een smart grid;
- Voor de opwek van duurzame energie focussen we ons op bestaande ruimte die al in gebruik is, op daken en aan gebouwen, en richten ons vervolgens op de overige beschikbare ruimte op (en onder) de grond. Dit betekent dat we onze opgaven voornamelijk willen invullen met de opwek van zonne-energie.
- In het kader van gezond en duurzaam kijken we naar het inzetten van energiezuinig, minder vervuilend of zero emissie materieel tijdens de werkzaamheden.
- Bij het benutten van de ondergrond, zoals voor warmte-winning, vindt een afweging plaats tussen de bijdrage aan maatschappelijk nut en mogelijke risico's;
- We geven de voorkeur aan energie uit oppervlaktewater en uit de bodem boven energie uit verbrandingsprocessen, behoudens waterstof en groen gas.

Circulariteit

- We streven naar een circulaire economie. We streven ernaar dat van alle nieuwe gebouwen de toegepaste materialen goed gedocumenteerd worden;
- We kijken onder andere naar hergebruik van materialen als beton, grond, asfalt. We stellen eisen aan de (hergebruikte) materialen: deze mogen geen gezondheidsrisico's opleveren.

Groen

- Bij (her)ontwikkeling van een gebied of bij reconstructies onderzoeken we of het creëren van nieuwe groene/blauwe gebieden mogelijk is.
- Als dat niet mogelijk is, mogen ontwikkelingen en reconstructies in ieder geval niet ten koste gaan van openbaar groen of water.
- Als behoud van bestaand groen op de ontwikkellocatie niet mogelijk is, wordt gecompenseerd binnen het plangebied, op een locatie in de buurt of elders in Veenendaal. Bij die compensatie geldt een voorkeursvolgorde (compensatieladder):
 1. Behoud en inpassing van bestaand waardevol groen en/of water;
 2. Compensatie binnen het plangebied/exploitatiegebied;
 3. In de onmiddellijke nabijheid van de ontwikkellocatie c.q. plangebied;
 4. De gemeente bepaalt een geschikte locatie elders in Veenendaal.

Natuur inclusief bouwen

Veenendaal wil groen- en natuurinclusief bouwen stimuleren. Het toepassen van natuurinclusief bouwen, biedt kansen om de biodiversiteit te verbeteren. Concreet wil de gemeente de volgende maatregelen stimuleren:

- Het plaatsen van vleermuiskasten
- Het plaatsen van kasten voor huismus en gierzwaluw
- Voorzieningen voor andere soorten vogels
- Het aanbrengen van insectenhotel en insect stenen.

Maatregelen dienen binnen het plangebied te worden uitgevoerd. Voor iedere ontwikkeling geldt dat de maatregelen die worden gekozen, van toegevoegde waarde moeten zijn voor de locatie en het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden. Dit moet vooraf met bijvoorbeeld een quick scan flora en fauna in beeld worden gebracht. Gemotiveerd moet worden waarom de betreffende maatregel een bijdrage levert aan de locatie waarop de maatregel wordt toegepast.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte moet voldoen aan het IVOR. Deze is op aanvraag beschikbaar
- In Veenendaal kunnen inwoners lang(er) zelfstandig functioneren door aanwezige voorzieningen en een levensloopbestendige inrichting van de openbare ruimte. Voorzieningen in het gebied zijn bereikbaar en toegankelijk;
- De openbare ruimte en openbare gebouwen en hun directe omgeving voldoen aan de toegankelijkheidseisen van het VN Verdrag Mensen met een beperking;
- Er wordt ingezet op robuuste functies in plaats van versnippering (dus geen kleine stukjes groen of verharding).