



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Bestemmingsplan | Toelichting**

# **Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort**

**Gemeente Veenendaal**

Datum: 24 februari 2022

Projectnummer: 190582

ID: NL.IMRO.0345.BPGroenpoort-VG01



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
2.1	Historische context	8
2.2	Bestaande situatie plangebied	9
2.3	Toekomstige situatie plangebied	9
<b>3</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	25
3.4	Gemeentelijk beleid	26
<b>4</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>31</b>
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.2	Bodem	33
4.3	Geluid	37
4.4	Luchtkwaliteit	40
4.5	Bedrijven en milieuzonering	42
4.6	Geur	46
4.7	Externe veiligheid	49
4.8	Water	56
4.9	Natuur	60
4.10	Verkeer en parkeren	66
4.11	Explosieven	68
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	69
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>71</b>
5.1	Algemeen	71
5.2	Inleidende regels	71
5.3	Bestemmingsregels	72
5.4	Algemene regels	76
5.5	Overgangs- en slotregels	77
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>78</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	78
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	78

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Bodemonderzoeken

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 5: Quick scan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek energiehuis

Bijlage 7: Geuronderzoek

Bijlage 8: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 9: Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 10: Quick scan natuur

Bijlage 11: Onderzoek vaste rust- en verblijfsplaatsen

Bijlage 12: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 13: Beschikking gebiedsbescherming

Bijlage 14: Activiteitenplan

Bijlage 15: Advies mobiliteit en parkeren

Bijlage 16: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 17: Nota ambtelijke wijzigingen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van Veenendaal is de uitbreidingswijk 'Veenendaal-oost' gelegen, die gefaseerd wordt ontwikkeld en gerealiseerd. Deelplan 'Buurtstede' is nagenoeg afgerond en deelplan 'Veenderij' is momenteel in aanbouw. Voor het laatste deelplan ('Groenpoort') – met een capaciteit van maximaal 970 woningen – heeft het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost een stedenbouwkundig plan opgesteld. Naar verwachting wordt het definitieve ontwerp van het stedenbouwkundig plan medio 2021 afgerond.

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost' uit 2006, waarin het plangebied geheel is voorzien van een uit te werken woonbestemming. De huidige (stedenbouwkundige) plannen voor Groenpoort sluiten echter niet aan bij het juridisch-planologisch kader zoals dat destijds beoogd is, onder meer doordat een rechtstreekse ontsluiting op de Rondweg Oost (N233) is beoogd. De omgevingswet zal naar verwachting per 1 juli 2022 zijn intrede doen. De mogelijkheid om een uitwerkingsplan te maken zal daarmee komen te vervallen. Derhalve is het wenselijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van Veenendaal-oost, een nieuw woongebied aan de oostzijde van Veenendaal. De ontwikkeling van Veenendaal-oost is opgedeeld in drie deelplannen: 'Buurtstede', 'Veenderij' en 'Groenpoort'. Deelplan 'Groenpoort' betreft het meest noordelijke deelplan. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Buurtlaan Oost aan de noordzijde en de Dragonderweg aan de oostzijde. Aan de zuidzijde vormt de Spitsbergenweg de begrenzing van het plangebied. De westzijde wordt begrensd door de provinciale weg N233. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan. De plangrens van het voorliggende bestemmingsplan is zoveel mogelijk afgestemd op de begrenzing van het geldende bestemmingsplan 'Veenendaal-Oost'.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Earth, bewerking: SAB)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment gelden voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan 'Veenendaal-Oost', door de gemeenteraad van Veenendaal vastgesteld op 14 december 2006 en door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedgekeurd op 26 juni 2007.
2. Bestemmingsplan 'Parapluplan 2020', door de gemeenteraad van Veenendaal vastgesteld op 25 juni 2020.

#### **Ad 1) Bestemmingsplan 'Veenendaal-Oost'**

Op grond van het bestemmingsplan 'Veenendaal-Oost' is het plangebied voorzien van de bestemming 'Uit te werken Woondoeleinden' (deelplan Noord). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen (met uitzondering van woonwagens), verkeersvoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen, waterpartijen en waterlopen, geluidwerende voorzieningen, alsmede maatschappelijke voorzieningen, bedrijven in milieucategorie 1 en 2, een benzineservicestation zonder LPG, detailhandel en overige (buurt)voorzieningen die functioneel tot een woongebied behoren.

Het geldende bestemmingsplan is nog opgesteld onder vigeur van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) en bevat derhalve nog een zogenaamde 'beschrijving in hoofdlijnen'. Voor de uitwerking van het noordelijke deelplan (Groenpoort) zijn in de beschrijving in hoofdlijnen de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- de (gemiddelde bruto) woningdichtheid zal 25 à 35 woningen per hectare bedragen;
- het woongebied zal worden doorsneden door water- en groenelementen waardoor meerdere kleine woonbuurtjes ontstaan;
- de woningblokken bestaan voornamelijk uit halfopen bouwblokken;
- door de grote voortuinen en de relatief brede profielen van de openbare ruimten krijgt de buurt een groen karakter;
- ter afscherming van het geluid als gevolg van de Rondweg-oost dienen niet-geluidgevoelige functies te worden gerealiseerd, dan wel andere maatregelen te worden getroffen die de geluidsbelasting van de woningen beperkt;
- ook aan de noordzijde van dit deelplan draagt gesloten bebouwing, een geluidscherm (of een combinatie van beide) bij aan de akoestische afscherming als gevolg van de A12. De hoogte van deze schermen/bouwblokken en de uitvoering van de gevels (bijvoorbeeld een permanent geluiddichte gevel) dienen in overeenstemming te zijn met de normering van de Wet geluidhinder;
- ondergeschikte clusters voor sociaal-maatschappelijke-, medische-, educatieve- en soortgelijke voorzieningen zijn door het gehele gebied mogelijk;
- dagelijkse voorzieningen (niet zijnde winkelvoorzieningen) dienen goed bereikbaar te zijn (zo mogelijk binnen een straal van 250 meter) en dienen bij te dragen aan functiemenging op buurtniveau. Indien situering binnen een straal van 250 meter niet mogelijk blijkt is het situeren van de voorzieningen zo dicht mogelijk bij routes voor langzaam verkeer en/of haltes van openbaar vervoer eveneens een optie.

Voor wat betreft het programma is in de beschrijving in hoofdlijnen bepaald dat in deelgebied 'Noord' (thans: Groenpoort) 900 tot 1.250 woningen mogen worden gebouwd.

Bij het uitwerken van de bestemming dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:

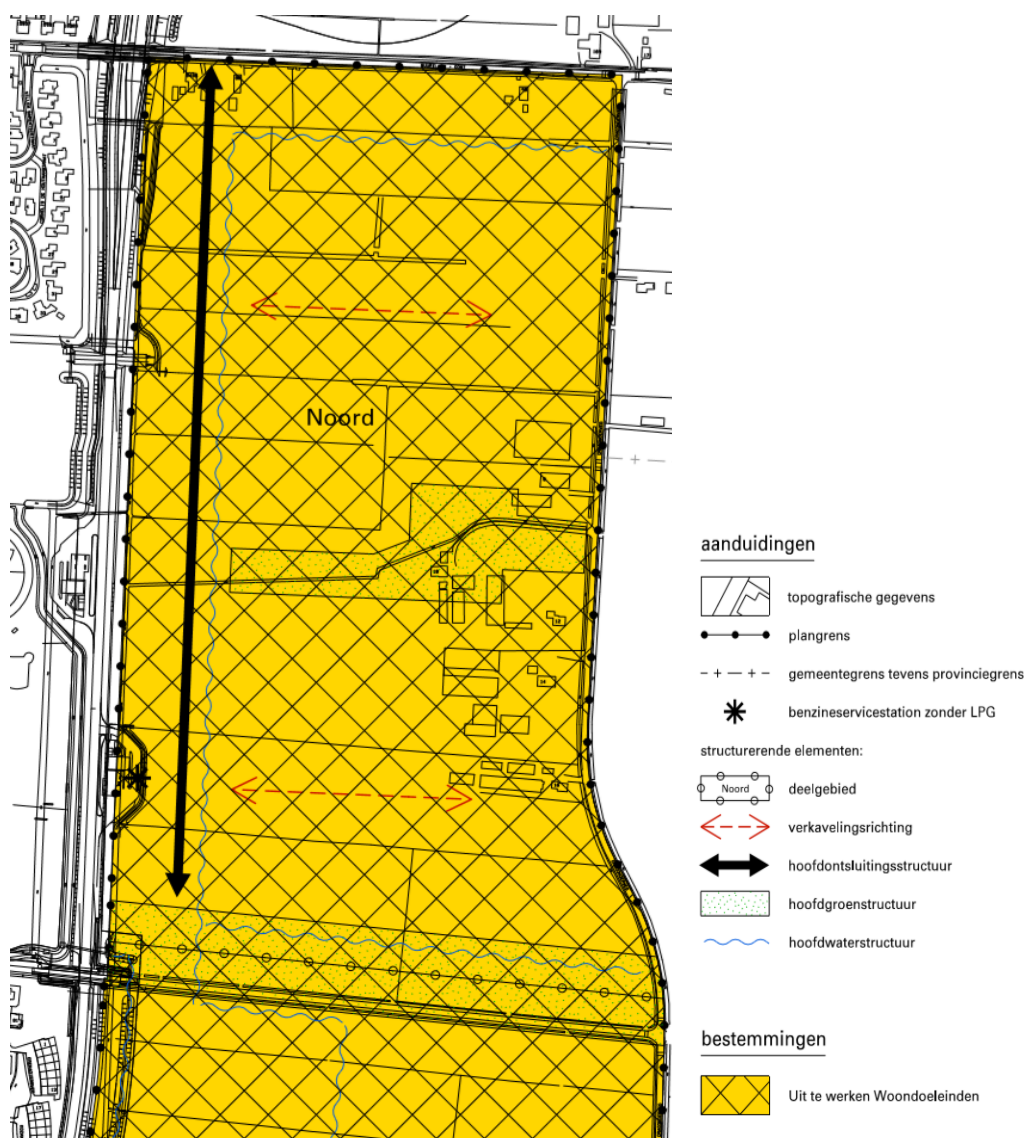
- a. binnen een afstand van 50 meter vanaf de op de plankaart aangegeven begrenzing van de aanduiding "deelgebieden" worden de deelgebieden begrensd;
- b. binnen een afstand van 75 meter vanaf de op de plankaart aangegeven aanduiding 'hoofdontsluitingsstructuur' zal het plangebied voor gemotoriseerd verkeer worden ontsloten;
- c. binnen een afstand van 25 meter vanaf de op de plankaart aangegeven aanduiding 'hoofdgroenstructuur' zal een robuuste groenzone worden gerealiseerd;
- d. binnen een afstand van 25 meter vanaf de op de plankaart aangegeven aanduiding 'hoofdwaterstructuur' zal een watergang ten behoeve van de waterbeheersing worden gerealiseerd; ter plaatse van het centrum dient deze hoofdwaterstructuur binnen een afstand van 100 meter van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'hoofdwaterstructuur' te worden gerealiseerd;
- e. totale oppervlakte van het centrale voorzieningencluster mag niet meer bedragen dan 8.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, met dien verstande dat de totale oppervlakte van detailhandel niet meer mag bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>;
- f. binnen de in het uitwerkingsplan te bepalen stankcirkels rond agrarische bedrijven mogen geen woningen of andere gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd;
- g. ten behoeve van de realisering van Veenendaal-oost dient ten minste 15,2 hectare waterberging te worden gerealiseerd;
- h. vóór 2010 wordt niet meer dan 50% van het totaal aantal woningen gerealiseerd;
- i. de hoogte van de bebouwing in Veenendaal-oost bedraagt maximaal 5 bouwlagen;
- j. de hoogte van de landmark in het wijkcentrum bedraagt maximaal 7 bouwlagen;
- k. de bouwlagen worden in meters bepaald op 4,5 meter voor de voorzieningen en op 3,5 meter voor de woonlagen.

#### *Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan*

Inmiddels is gestart met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor deelplan 'Groenpoort'. De oorspronkelijke ontwerpprincipes worden daarbij (deels) losgelaten, omdat deze niet langer aansluiten bij de huidige stedenbouwkundige visie op het gebied. De destijds vastgelegde 'structureerende elementen' pleiten voor een rationele verkavelingsstructuur, terwijl thans de wens bestaat meer gebogen lijnen en organische vormen toe te passen in het stedenbouwkundig plan. Bovendien zal het plangebied op andere wijze ontsloten worden dan aanvankelijk de bedoeling was. Oorspronkelijk bestond het idee om - parallel aan de provinciale weg - een noord-zuid gerichte hoofdontsluiting aan te leggen, waarbij Groenpoort ontsloten zou worden via de Buurtlaan Oost. Een dergelijke ontsluiting is nog steeds mogelijk en ook haalbaar, maar een rechtstreekse ontsluiting op de provinciale weg geniet de voorkeur. Inmiddels is duidelijk dat de provincie Utrecht voorbereidingen treft voor de verbreding van de N233 naar 2 x 2 rijbanen. Onderdeel van deze wegverbreding is de aanleg van een directe aansluiting van het plangebied op deze weg. Voor de beoogde wegverbreding wordt een afzonderlijke planologische procedure doorlopen. Met de provincie Utrecht is overeengekomen dat er hoe dan ook een directe aansluiting op de provinciale weg zal worden gerealiseerd, ook als de verbreding van de N233 naar 2 x 2 rijbanen onverhoopt geen doorgang vindt. Deze directe aansluiting kan gerealiseerd worden op grond van het geldende juridisch-planologische kader voor de N233. Daarmee is een

rechtstreekse ontsluiting van het plangebied op de N233 voldoende verzekerd. Op 22 november is hierover nog bestuurlijk overleg geweest en zijn nadere afspraken gemaakt.

Bovenstaande heeft er toe geleid dat de beoogde stedenbouwkundige uitwerking op een aantal punten in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast speelt ook de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2022 een belangrijke rol. Als gevolg van deze (ingrijpende) wetswijziging is het niet langer mogelijk een uitwerkingsplan op te stellen. Deze planvorm komt onder de nieuwe wet te vervallen. Derhalve bestaat de wens het bestaande juridisch-planologisch kader te actualiseren, waarbij de uit te werken woonbestemming wordt omgezet in een directe woonbestemming (rechtstreekse bouwtitel).



Abbeelding 1.2: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Veenendaal-Oost'.

### Ad 2) Bestemmingsplan 'Parapluplan 2020'

De gemeente Veenendaal heeft de afgelopen jaren een groot deel van haar bestemmingsplannen geactualiseerd (het voorliggende plangebied vormt hierop een uitzondering). Omdat het actualiseringsproces zich over een aantal jaren heeft uitgestrekt



zijn de vastgestelde bestemmingsplannen niet geheel identiek. Inzichten, beleid en wettelijke regelingen zijn immers dynamisch en wijzigen voortdurend. Voor een aantal aspecten geldt dat deze dringend een aangepaste en/of uniforme regeling behoeven. Met het 'Parapluplan 2020' is hier invulling aan gegeven. Met dit paraplubestemmingsplan zijn regelingen toegevoegd aan de vigerende bestemmingsplannen. De regels uit het 'Parapluplan 2020' zijn – voor zover relevant – verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

#### **1.4 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

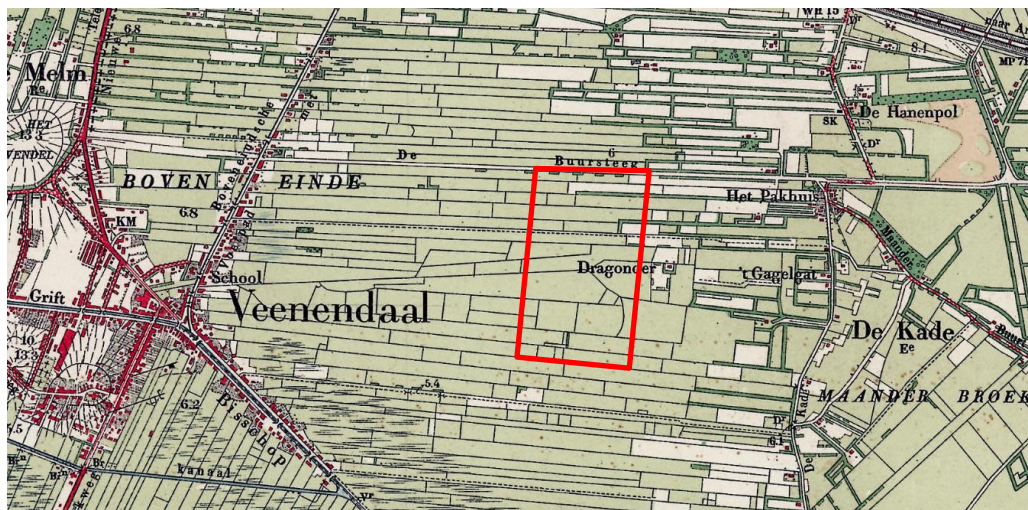
## 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur en op welke wijze deze structuur is ontstaan. Met betrekking tot de functionele structuur wordt ingegaan op de huidige functie van het plangebied.

### 2.1 Historische context

Veenendaal is gelegen in de Gelderse Vallei, die wordt omsloten door de Utrechtse Heuvelrug en de stuwwal bij Ede-Wageningen welke in de voorlaatste IJstijd (het Saalien) door landijs is gevormd. Veenendaal dankt zijn bestaan aan de veengrond. Uit dat veen werden in de zestiende eeuw grote hoeveelheden turf gewonnen: de belangrijkste brandstof van dat moment. Ter huisvesting van de landarbeiders ontstond de nederzetting Veenendaal.

Als gevolg van de turfwinning is een veenlandschap ontstaan, waarvan de kavelrichting oost-west georiënteerd is. Het Valleikanaal - ongeveer één kilometer ten zuiden van het plangebied - heeft een belangrijke rol gespeeld bij de ontginning van het gebied. Het Valleikanaal volgt de loop van de voormalige Grift (of Bisschop Davidsgrift). Deze uit de 15<sup>e</sup> eeuw daterende Grift liep vanaf het huidige Zwaaipein in zuidoostelijke richting naar de Rijn. In de jaren zestig van de 19<sup>e</sup> eeuw werd - in samenhang met de aanleg van het Omleidingskanaal - dit gedeelte van de Grift verbreed tot een breedte van circa 8 meter.



Afbeelding 2.1: uitsnede historische kaart (omstreeks 1920) met de globale ligging van het plangebied rood omkaderd (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl), bewerking SAB).

Het plangebied is vanaf het midden van de 18<sup>e</sup> eeuw tot in de Tweede Wereldoorlog onderdeel geweest van (het inundatiegebied<sup>1</sup> van) de Grebbelinie en behoorde tot de meest zuidelijke inundatiekom. Kenmerkend voor inundatiegebieden zijn de landschappelijke openheid, een relatief lage ligging en een vlak karakter. Deze eigen-

<sup>1</sup> een inundatiegebied is een gebied dat ten behoeve van de verdediging onder enkele decimeters water kon worden gezet.

schappen zijn in het plangebied nog goed herkenbaar. Het inundatiegebied strekte zich buiten het plangebied uit in oostelijke richting tot aan De Kade (gemeente Ede).

Het plangebied kent van oorsprong een overwegend oost-west georiënteerd verkavelingspatroon. Parallel aan de verkavelingsrichting was de Buursteeg gelegen; een historische kade, die thans beter bekend is als de Buurtlaan Oost.

## **2.2 Bestaande situatie plangebied**

Het voorliggende plangebied bestaat uit een open agrarisch gebied met een kenmerkende oost-west georiënteerde strokenverkaveling. In het plangebied is zowel een toplaag van zand als weinig materiaal aanwezig. Ondanks de opgaande beplanting en houtsingels, heeft het plangebied een relatief open karakter en wordt agrarisch intensief gebruikt (landbouw en grasland). Het verkavelingspatroon is ontstaan door de eigendomsverhoudingen zoals die waren voor de vervening. Tijdens de vervening ontstond door de aanleg van de wijken een fijnmazige strokenverkaveling die ook na afloop van de turfwinning - toen de gronden in het plangebied een agrarische bestemming kregen, op hoofdlijnen is gehandhaafd.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Dragonderweg. Aan deze weg waren enkele (niet-grondgebonden) agrarische bedrijven gevestigd die inmiddels hun bedrijfsvoering hebben beëindigd. Een manege aan de Dragonderweg 6 is nog wel in bedrijf. Aan de Buurtlaan Oost – aan de noordzijde van het plangebied – bevinden zich enkele woningen en een tuincentrum. Tot slot zijn in het zuidelijk deel van het plangebied tijdelijk nog de moestuincomplexen 'Het Buitenhof' en 'Stadsakkers' gesitueerd.

## **2.3 Toekomstige situatie plangebied**

### **2.3.1 Stedenbouwkundige structuur Veenendaal-oost**

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

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

Het zuidelijk deel van Veenendaal-oost (Veenderij) heeft een specifiek karakter gekregen door de grote hoeveelheid water die in dit gebied opgevangen moet worden. Het landschappelijk patroon langs het (Gelders) Benedeneind is bijzonder, doordat hier de oost-west gerichte kavels omslaan naar een verkaveling haaks op het Vallei-

kanaal (Bisschop Davidsgrift). In deze structuur is ook de bestaande lintbebouwing langs het Valleikanaal opgenomen. Om een goede overgang te maken tussen de wijk en het bebouwingslint en tegelijkertijd de verbijzondering van het landschappelijk patroon zichtbaar te maken is een zone gedefinieerd met een waterrijk milieu. Door deze verkavelingsstructuur (met behulp van een markante zichtlijn en de aanwezigheid van oppervlaktewater) zichtbaar te maken vanaf de hoofdentree van de wijk, wordt het waterrijke karakter van de wijk reeds bij de entree herkenbaar gemaakt. Ook wordt de entree vanaf de Rondweg Oost op deze wijze een bijzondere plek in de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

### **2.3.2 De deelplannen**

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

#### *Groenpoort*

Het deelplan 'Groenpoort' - waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft - vormt het noordelijke deelplan van Veenendaal-oost. De (gemiddelde bruto) woningdichtheid bedraagt circa 29 woningen per hectare. Dit gebied zal worden doorsneden door een brede singel en diverse groene elementen waardoor meerdere kleine woonbuurten ontstaan. De woningblokken bestaan hoofdzakelijk uit halfopen bouwblokken, waarbij de woningdichtheid in oostelijke richting steeds verder afneemt.

#### *Buurstede*

Het centraal in de wijk gesitueerde deelplan 'Buurstede' kent een woningdichtheid van ongeveer 30 woningen per hectare en biedt ruimte aan diverse wijkvoorzieningen voor Veenendaal-oost. Het voorzieningencluster in 'Buurstede' bedraagt in totaal 16.500 m<sup>2</sup>, waarvan 5.000 m<sup>2</sup> detailhandel en 11.500 m<sup>2</sup> maatschappelijke functies, inclusief horeca. Deze centrumvoorzieningen zijn direct ten zuiden van het voorliggende plangebied gesitueerd.

De woningen in 'Buurstede' bestaan hoofdzakelijk uit bouwblokken met aaneengesloten en gestapelde woningen. Door de beperkte aanwezigheid van voortuinen en het materiaalgebruik van in de openbare ruimte krijgt de buurt een stedelijk karakter, in tegenstelling tot de andere twee deelplannen.

#### *Veenderij*

Het deelplan 'Veenderij' vormt het zuidelijke deel van Veenendaal-oost. De woningdichtheid bedraagt hier ongeveer 24 woningen per hectare. De woningblokken bestaan hoofdzakelijk uit halfopen bouwblokken, waarbij de woningdichtheid in zuidelijke richting steeds verder afneemt. Ook de bebouwing ten oosten van de Dragonderweg (het zogenaamde Balkon-zuid) kent een lage(re) bebouwingsdichtheid. Het karakter van 'Veenderij' wordt grotendeels bepaald door de grote hoeveelheid water.

### **2.3.3 Verkeersstructuur**

De hoofdontsluitingsstructuur van Veenendaal-oost heeft een duidelijk herkenbaar profiel binnen ieder deel van de wijk. Een brede watergang vervult in het profiel van de

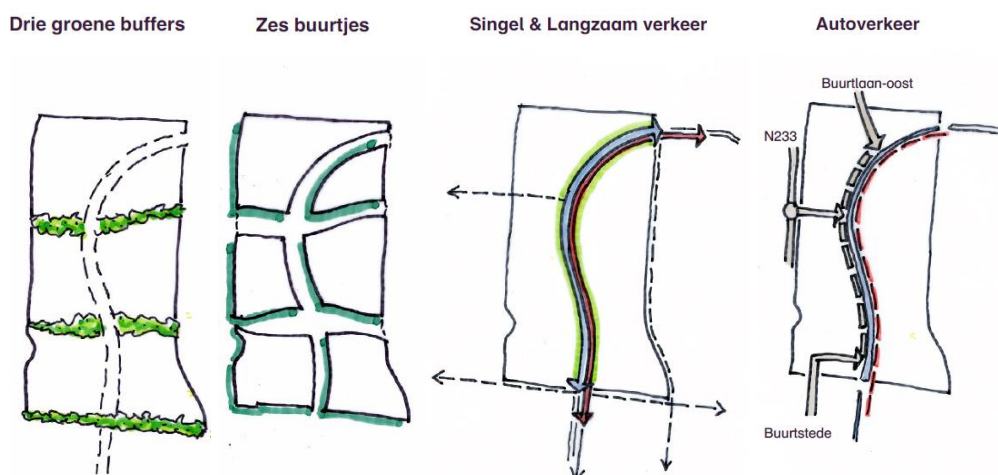
hoofdontsluiting een belangrijke rol en onderstreept het waterrijke karakter van het nieuwe woongebied.

De hoofdverkeersstructuur voor het gemotoriseerde verkeer is zo ontworpen dat de deelplannen 'Buurtstede' en 'Veenderij' niet worden verbonden met deelplan Groenpoort. Doordat de hoofdontsluiting voor 'Buurtstede' en 'Veenderij' is losgekoppeld van de hoofdontsluiting van 'Groenpoort' is er geen doorgaande verkeersbeweging voor gemotoriseerd verkeer mogelijk tussen het zuidelijke deel en het middendeel van de wijk en het voorliggende plangebied. Verbinding van de verschillende deelplannen is vanzelfsprekend wel mogelijk voor langzaam verkeer.

In deelplan 'Buurtstede' bevindt zich een voorzieningencluster met scholen, sportvoorzieningen, detailhandel en andere functies waaronder gezondheidsvoorzieningen. Dit voorzieningencluster zal in de toekomstige situatie zowel vanuit het noordelijk als vanuit het zuidelijk deel en middendeel bereikbaar zijn voor gemotoriseerd verkeer. Wel is er een verkeerskundige 'knip' gemaakt, waardoor het niet mogelijk is vanuit 'Veenderij' - via 'Buurtstede' - 'Groenpoort' te bereiken, en vice versa.

#### 2.3.4 Deelplan 'Groenpoort'

De oorspronkelijke plannen voor 'Groenpoort' gingen uit van een rationele verkaveling, aansluitend op het oost-west gerichte kavelpatroon. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is deze rationele wijze van verkavelen losgelaten, wat geresulteerd heeft in een flexibel stedenbouwkundig plan dat zich kenmerkt door organische vormen en licht gekromde straten. De ruimtelijke structuur van 'Groenpoort' wordt in hoofdzaak bepaald door een brede singel, die vanaf de Dragonderweg in zuidelijke richting afbuigt en in een vloeiende beweging aantakt op de bestaande waterstructuur in Buurtstede. De singel heeft een breed profiel van circa 40 meter en vormt daarmee de ruggengraat van het plan, waaraan de verschillende woonbuurten - zes in totaal - als het ware zijn 'opgehangen'. Deze woonbuurten worden van elkaar gescheiden door twee stevige groene buffers, die het plangebied van oost naar west doorkruisen en het aangrenzende buitengebied letterlijk en figuurlijk 'Groenpoort' in trekken.



Afbeelding 2.2: weergave ontwerpprincipes (bron: INBO)



Afbeelding 2.3: stedenbouwkundige verkaveling deelplan 'Groenpoort' (Bron: INBO).



Afbeelding 2.4: birdview stedenbouwkundige verkaveling deelplan 'Groenpoort' (Bron: INBO).

'Groenpoort' laat zich het beste omschrijven als een groen-stedelijk woonmilieu, met een diversiteit aan woningtypologieën. De verschillende woonbuurten worden gekenmerkt door een ontspannen mix van zowel grondgebonden als gestapelde woningen, waarbij de woningdichtheid in oostelijke richting langzaam afneemt. Met name de eerstelijns bebouwing langs de Buurtlaan Oost en Rondweg Oost (N233) krijgt een wat meer stedelijk karakter. Deze eerstelijns bebouwing wordt overwegend aaneengesloten gebouwd, waardoor de bebouwing een geluidafschermdende werking heeft voor het achterliggende woongebied.

Dit achterliggende woongebied biedt met name ruimte aan grondgebonden woningen, bestaande uit rijwoningen, geschakelde woningen, tweekappers, vrijstaande woningen en (levensloopbestendige) nultredenwoningen. Het stedenbouwkundig plan biedt de nodige flexibiliteit, waardoor de verschillende woningtypen onderling uitgewisseld kunnen worden. Dit biedt de mogelijkheid het aanbod van woningen af te stemmen op de vraag vanuit de markt; nu en in de toekomst.

#### *Ontsluiting*

Oorspronkelijk bestond het idee om - parallel aan de Rondweg Oost - een noord-zuid gerichte hoofdontsluiting aan te leggen, waarbij 'Groenpoort' ontsloten zou worden via de route Buurtlaan Oost – Grote Beer – Lorentzstraat en verder. Inmiddels is duidelijk dat de provincie Utrecht voorbereidingen treft voor de verbreding van de N233 (Rondweg Oost) naar 2 x 2 rijbanen. Onderdeel van deze wegverbreding is de aanleg van een directe aansluiting van het plangebied op deze weg. Voor de beoogde wegverbreding en extra aansluiting (d.w.z. waar het de aantakking van de rechtstreekse aansluiting op de te verbreden rondweg betreft) wordt een afzonderlijke planologische procedure gevoerd.

Door de beoogde verbreding van de provinciale weg ontstaat de mogelijkheid 'Groenpoort' rechtstreeks op de Rondweg Oost (N233) te ontsluiten, waardoor het verkeer snel en eenvoudig kan worden afgewikkeld. Met de provincie Utrecht is overeengekomen dat deze directe aansluiting op de provinciale weg sowieso zal worden gerealiseerd, ook als de verbreding van de N233 naar 2 x 2 rijbanen onverhoopt geen doorgang kan vinden. Deze directe aansluiting kan gerealiseerd worden op grond van het geldende juridisch-planologische kader voor de N233. Daarmee is een rechtstreekse ontsluiting van het plangebied op de N233 voldoende verzekerd.

In aanvulling op deze rechtstreekse aansluiting, is aan de noordzijde van het plangebied tevens een tweede ontsluitingsmogelijkheid op de Buurtlaan Oost voorzien. Dit wordt nadrukkelijk *niet* de hoofdontsluitingsroute van het plangebied. Het merendeel van het verkeer zal rechtstreeks op de provinciale weg worden afgewikkeld. De interne verkeersstructuur wordt hier ook op ingericht.

De verschillende woonbuurten in Groenpoort worden in principe allemaal ontsloten op de singel. Dit vormt de hoofdontsluitingsweg binnen het plangebied. De singel zal iets ten zuiden van de bestaande, maar nog niet in gebruik zijnde, fietstunnel (in het verlengde van de Grote Beer) rechtstreeks aantakken op de provinciale weg N233.

### *Programma*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 970 nieuwe woningen mogelijk. Om de nodige flexibiliteit te behouden, is het woningbouwprogramma niet in een keurslijf gegoten. Dat betekent dat binnen de bestemming 'Woongebied' zowel grondgebonden als gestapelde woningen kunnen worden gebouwd. Om te voorkomen dat een eenzijdig aanbod van woningen tot stand komt, is per woningtype (en woonbuurt) een maximum aantal woningen vastgelegd. Voor de ontwikkeling van Groenpoort geldt dat:

- het aantal sociale huurwoningen tenminste 20% van het totale aantal woningen bedraagt;
- het aantal sociale koopwoningen tenminste 10% van het totale aantal woningen bedraagt;
- het aantal gestapelde woningen niet meer mag bedragen dan 270;
- het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 120;
- het aantal twee-aaneengebouwde woningen niet meer mag bedragen dan 240;
- het aantal aaneengebouwde woningen niet meer mag bedragen dan 500.

De definitieve invulling van het woongebied wordt aan de markt overgelaten, met dien verstande dat het totale aantal woningen niet meer dan 970 mag bedragen. Om een evenwichtige verdeling van het aantal woningen over het plangebied te waarborgen is per woonbuurt een maximum aantal woningen vastgelegd. Ook is per woonbuurt bepaald hoeveel gestapelde woningen er mogen worden gebouwd.

Het stedenbouwkundig plan en de beoogde differentiatie in het woningbouwprogramma vormen echter geen blauwdruk en kunnen op onderdelen nog wijzigen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hiervoor de nodig speelruimte. Hiermee wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkeltraject geboden.



## 3 Beleid en regelgeving

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### ***Toetsing***

De voorliggende ontwikkeling voorziet in een duurzame en toekomstbestendige inrichting van deelplan Groenpoort, waarbij aandacht is voor klimaatadaptatie en duurzaamheid. Groenpoort wordt – net als de deelplannen Buurtstede en Veenderij – voorzien van een collectief duurzaam energiesysteem. Daarmee is voorliggend plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

#### 3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen

voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

### ***Toetsing***

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)**

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### ***Toetsing***

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie<sup>2</sup> blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 970 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee is een toets aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling noodzakelijk. Hiervoor is een afzonderlijke rapportage opgesteld<sup>3</sup>, die als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. De belangrijkste conclusies worden navolgend beschreven.

### ***Kwantitatieve behoefte***

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Veenendaal, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geschetste teruglopende plancapaciteit in de gemeente en regio Foodvalley, de geringe harde plancapaciteit in Veenen-

---

<sup>2</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

<sup>3</sup> Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Veenendaal, Veenendaal-Oost, Groenpoort, SAB, projectnummer: 190582, d.d. 30 maart 2020.

daal op de lange termijn, het feit dat 'Groenpoort' reeds tot de harde plancapaciteit behoort én de hoge druk op de woningmarkt in Veenendaal en omstreken, wordt geconcludeerd dat het voorliggende plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

#### *Kwalitatieve behoefte*

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de bevolkings- en huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar diverse woonprogramma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is in het plangebied immers ruimte voor woningen voor alle huishoudensgroepen. Specifiek is er binnen 'Groenpoort' aandacht voor woningen voor starters (woningen met kleine beukmaat, sociale koop) en voor levensloopbestendige woningen voor senioren. De meer reguliere woningen zullen aansluiten bij de woonwensen van gezinnen. Ook worden diverse concrete bijdragen geleverd aan het realiseren van gemeentelijke volkshuisvestelijke ambities uit de gemeentelijke woonvisie, onder meer via het levensloopbestendige programma en de ruimte voor sociale huurwoningen. Daarnaast sluit 'Groenpoort' qua opzet goed aan bij de woonwensen op het gebied van de doelgroep voor middenhuurwoningen in de regio Foodvalley. In algemene zin biedt het brede functionele programma goede mogelijkheden om op de heersende marktvrage in te kunnen spelen, hetgeen ook in de meest recente woningmarktanalyse als kracht van Veenendaal-oost wordt gezien. Tot slot geldt dat 'Groenpoort' reeds jaren in het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Veenendaal is opgenomen als ontwikkellocatie voor woningbouw binnen Veenendaal. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

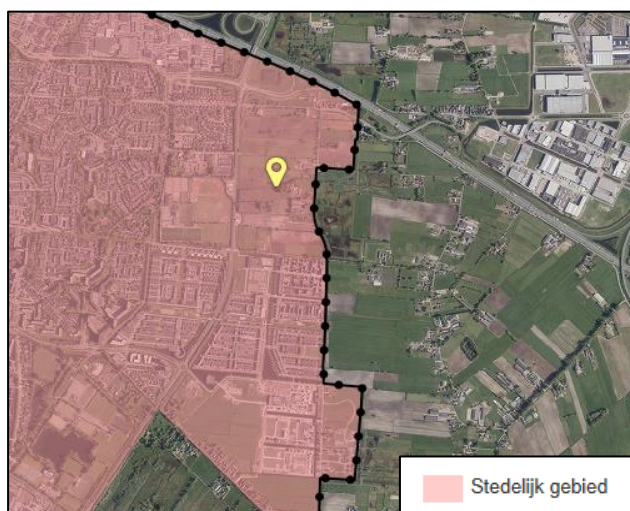
#### *Bestaand stedelijk gebied*

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied 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*'. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling Veenendaal-oost. De gronden zijn momenteel in gebruik ten behoeve van diverse functies. In het plangebied bevinden zich enkele voormalige agrarische bedrijven, een manege, tuincentrum en burgerwoningen. Een groot deel van de gronden is in gebruik (geweest) ten behoeve van agrarisch grondgebruik. De omgeving van het plangebied wordt aan vrijwel alle zijden omsloten door woningen, (hoofd)infrastructuur en andere

stedelijke functies. Alleen aan de oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied.

Vanaf 2006 geldt voor het plangebied een uit te werken woonbestemming. In deze uit te werken bestemming is voor burgemeester en wethouders de plicht opgenomen een plan uit te werken met een programma van 900 tot 1.250 woningen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier concreet invulling aan gegeven. Ondanks het gegeven dat het huidige grondgebruik binnen het plangebied niet volledig ten behoeve van stedelijke functies is, zorgen de omliggende ruimtelijke structuren en functies, alsmede het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Veenendaal-Oost' er voor dat het plangebied is aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Dit wordt bevestigd door het provinciaal beleid van Utrecht, zoals navolgende afbeelding laat zien.



Afbeelding 3.1: stedelijk gebied provincie Utrecht ter hoogte van plangebied (gele pin) (Bron: Provincie Utrecht).

Tot slot moet worden opgemerkt dat de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van 'Groenpoort' niet kan worden opgelost binnen bestaand stedelijk gebied. Er zijn binnen de planperiode geen andere (binnenstedelijke) locaties in Veenendaal beschikbaar voor de realisatie van 970 woningen. Bovendien is de ontwikkeling van 'Groenpoort' al jaren in het provinciaal en gemeentelijk beleid verankerd. De keuze om het plangebied tot ontwikkeling te brengen is dan ook volledig in lijn met het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid van de afgelopen jaren.

### 3.1.4 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en vindt bovendien binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2025 (herijking 2016, correctie 2017 en 2<sup>e</sup> partiële herziening 2018)*

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. Op 10 december 2018 is nog een partiële herziening vastgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (hierna: PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

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 contramal 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.

### *Wonen*

De provincie Utrecht heeft een programma van 68.000 woningen opgenomen in de PRS. Het totale woningbouwprogramma voor de regio Zuid Oost bedraagt 6.500 woningen. Circa 95% van dit regionale programma kan worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Op provinciaal niveau bedraagt dit percentage ruim 80%. Daarmee wordt voldaan aan de ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen na overleg met gemeenten, op basis van bestaande plannen en nog beschikbare (binnenstedelijke) capaciteiten en de, grotendeels uit de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht voortkomende, uitbreidingslocaties. De (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren en prognosecijfers over de woningbehoefte zijn daarbij gebruikt als referentie. Het is een indicatief programma, waarvan wordt verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is. De voortgang van dit woningbouwprogramma wordt jaarlijks gemonitord en om de vier jaar herijkt op basis van de dan bekende gegevens en inzichten. Dit kan indien nodig leiden tot aanpassing van het programma en de uitbreidingslocaties.

Om te voorkomen dat te veel soortgelijk aanbod op eenzelfde moment op de markt wordt gebracht, is het van belang dat gemeenten onderling in regionaal verband hun plannen qua inhoud en planning afstemmen waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gehanteerd (zie paragraaf 3.1.2).

### ***Toetsing***

Raadpleging van de digitale versie van de PRS wijst uit dat er in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

### *Overstroombaar gebied*

Het plangebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Binnen deze gebieden zet de provincie in op het voorkomen van overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals grootschalige bouwlocaties, nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur, dient daarom aangegeven te worden hoe rekening wordt gehouden met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's). In de waterparagraaf (paragraaf 4.7) wordt hier nader op ingegaan.

### *Klimaat, energie en gezondheid Windturbines stedelijke gebied'*

Het plangebied is aangewezen als 'Windturbines stedelijke gebied'. Binnen dit gebied biedt de provincie ruimte voor kleinschalige particuliere initiatieven voor windturbines tot 20 meter en voor grootschalige windturbines vanaf 60 meter. Voorliggend be-

stemmingsplan staat geen windturbines toe, omdat dit – gelet op de toekomstige functie van het gebied – niet wenselijk is.

#### *Wonen en werken*

Op grond van de kaart 'Wonen en werken, objecten: binnenstedelijke woningbouw, rode contour' komt het plangebied in aanmerking voor woningbouw. De provincie richt zich primair op de ontwikkeling van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat het plangebied reeds voorzien is van een uit te werken woonbestemming, wordt 'Groenpoort' aangemerkt als een binnenstedelijke locatie. Het stedelijk programma voor Veenendaal bedraagt 3.750 woningen in de periode tot 2028, waarvan een groot deel binnen Veenendaal-oost wordt gerealiseerd.

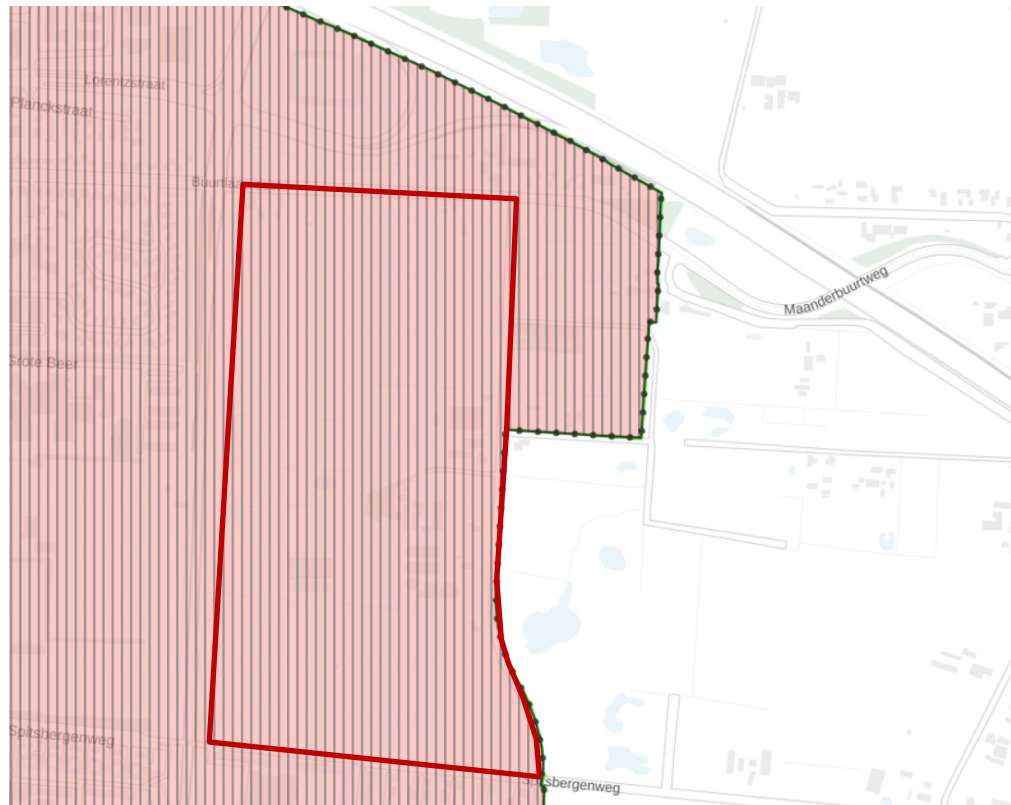
Met de Herijking van de PRS in 2016 is bepaald dat het stedelijk programma voor wonen ongewijzigd is. Dit biedt de mogelijkheid om Veenendaal-oost te ontwikkelen zoals oorspronkelijk gepland. De gemeente Veenendaal kan daarmee nog steeds een rol spelen in de opvang van de regionale woningbehoefte. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in lijn met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

### **3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016) correctie 2017 en 2e partiële herziening 2018)**

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

#### *Verstedelijking*

Onder verstedelijking wordt de nieuwvestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen verstaan, alsmede de uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Verstedelijking is in principe alleen toegestaan binnen de rode contour (de begrenzing van het stedelijk gebied). Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de rode contourenkaart voor Veenendaal weergegeven.



Afbeelding 3.2: uitsnede PRV 'Kaart 7: wonen en werken' (bron: provincie Utrecht).

### *Wonen*

Onder het stedelijk gebied vallen die gronden die volgens de kaart 'Wonen en werken' als stedelijk gebied zijn aangewezen. Bij het bouwen van woningen c.q. het aanleggen van woonwijken is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is het artikel met name gericht op (grootschalige) uitleglocaties en transformaties.

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 tevens een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

### **Toetsing**

Voor de ontwikkeling van 3.000 tot 3.500 woningen in Veenendaal-oost is in 2006 het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost' vastgesteld, waarin het voorliggende plangebied is voorzien van een uit te werken woonbestemming. Omdat de voorliggende ontwikkeling al lange tijd voorzien is, is het plangebied in de PRV reeds aangeduid als stedelijk gebied. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deelplan 'Groenpoort' van een directe woonbestemming voorzien. Het aantal woningen zal niet toenemen.



Duurzaamheid is een belangrijk thema voor Veenendaal-oost. Het verwarmen van de woningen en gebouwen vindt plaats middels een collectief duurzaam energiesysteem op basis van warmte/koudeopslag in de bodem, gecombineerd met een zogenaamde 'warmtepomp' en een 'warmtekrachtcentrale'. Dit gebeurt vanuit het Energiehuis, gelegen langs de Rondweg Oost aan de rand van de wijk. Het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost is voornemens in 'Groenpoort' een vergelijkbaar collectief duurzaam energiesysteem toe te passen. Bovendien moeten alle woningen (en utiliteitsbouw) vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Daarmee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de ambities geformuleerd in het provinciaal beleid.

Tot slot dient de toelichting van een bestemmingsplan dat toeziet op een grootschalige uitbreidingswijk een beschrijving te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar de waterparagraaf (paragraaf 4.7).

### **3.2.3 Omgevingsvisie en interim Omgevingsverordening provincie Utrecht**

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 juli 2022 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat uit van een adaptieve aanpak; het is een groeidocument. Zo kan flexibel worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

De interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit.

#### **Toetsing**

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en verordening wijst uit dat het plan grotendeels dezelfde lagen raakt zoals besproken in de paragrafen 3.2.1 en 3.2.2. Enkel ten opzichte van houtopstanden gelden ter plaatse van het plangebied aanvullende regels. Dit betreffen aanvullende regels op artikel 4.2, eerste lid, van de Wet natuurbescherming. Er worden eisen gesteld aan herbeplanting en een vrijstelling

van meldingsplicht. Deze regels betreffen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Daarnaast zet de provincie Utrecht in op klimaatadaptief bouwen om zo een toekomstbestendige en klimaatrobuuste gebouwde omgeving te kunnen realiseren. Dat betekent dat bij ontwikkelingen onder meer aandacht moet worden besteed aan aspecten als hittestress, langdurige droogte, hevige neerslag, biodiversiteit en eventuele bodemdaling en/of overstromingen. Zoals uit de waterparagraaf (zie paragraaf 4.8) volgt, is binnen Groenpoort nadrukkelijk aandacht voor het aspect klimaatadaptatie. Zo wordt de beoogde waterhuishouding dusdanig vormgegeven dat periodes van hevige neerslag, maar ook van langdurige droogte in het gebied opgevangen kunnen worden. Verder wordt met de beoogde water- en groenstructuren zo veel mogelijk aandacht besteed aan het aspect hittestress.

### **3.2.4 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021**

Dit beleidsplan is vastgesteld op 7 december 2015 en komt voort uit de verplichting in de Waterwet en de Wet Milieubeheer om respectievelijk een regionaal waterplan en een provinciaal milieubeleidsplan op te stellen. De provincie draagt met dit beleidsplan bij aan het realiseren van ontwikkelopgaven zoals Veenendaal-oost door in een vroeg stadium kennis en inzichten in te brengen vanuit het bodem-, water- en milieudomein. Bij de uitwerking van het beleid is de focus van de provincie gericht op vier prioriteiten uit de Strategische Agenda:

- Waterveiligheid en wateroverlast;
- Schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Ondergrond;
- Leefkwaliteit stedelijk gebied.

De provincie Utrecht wil deze prioriteiten oppakken samen met gebiedspartners. De rol van de provincie in de regionale samenwerking verschilt naar behoefte, waarbij gebiedsgerichte aanpak het uitgangspunt is. De provincie kan optreden als (gebieds)regisseur, maar ook als sparringpartner, deskundige, bevoegd gezag of vanuit een kaderstellende rol.

Op grond van de aanstaande Omgevingswet (die per 1 juli 2022 in werking treedt) dienen provincies één integraal plan voor de fysieke leefomgeving op te stellen: de omgevingsvisie. De omgevingsvisie vervangt vier wettelijk verplichte plannen (de structuurvisie voor ruimtelijke ordening, het waterplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan, hier verder niet meer genoemd). De Omgevingswet zal naar verwachting weinig inhoudelijke en juist meer procesmatige veranderingen met zich meebrengen. Het Bodem-, Water- en Milieuplan zal daarom op termijn opgaan in de omgevingsvisie. De Provincie heeft ervoor gekozen via het Bodem-, Water- en Milieuplan alvast te anticiperen op het gedachtegoed van de Omgevingswet.

De provincie geeft deels uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening (PMV) en de Provinciale Waterverordening. Tegelijk met de vaststelling van het Bodem-, Water- en Milieuplan is ook een partiële herziening van de PMV vastgesteld. De doorwerking in de Provinciale

Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en PRV zal plaatsvinden in de eerstvolgende herziening van de PRS en de PRV.

### 3.2.5 Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Regionale woonagenda 2.0 Foodvalley

De regio Foodvalley heeft in januari 2018 de Regionale woonagenda 2.0 - Uitvoeringsplan 2018-2021 vastgesteld. In deze regionale woonagenda wordt geconstateerd dat de regio een sterke toename van het vestigingsoverschot kent. Ook laten de prognoses een huishoudensgroei voor de regio zien. Tot 2040 geldt voor de regio in ieder geval dat geen sprake zal zijn van krimp in het aantal huishoudens. Geconcludeerd wordt dat het vinden van kwalitatief goede nieuwe bouwlocaties, zowel binnen de bebouwde kom als uitleglocaties, een grote opgave voor de regio is. Binnen de regio zijn de volgende kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt:

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onder- kant	Gemid- delde*	Boven- kant	Eventueel extra effect overloop
	Bandbreedte							
Barneveld	2.305	3.045	3.000	2.975	2.740	3.045	3.350	++
Ede	3.870	4.945	4.000	4.710	4.450	4.945	5.440	++
Nijkerk	1.945	1.640	1.000	1.630	1.475	1.640	1.805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
Rhenen	545	415	600	505	455	505	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	410	370	410	450	-
Veenendaal	3.105	2.445	2.100	2.740	2.465	2.740	3.015	+
Wageningen	945	1.295	900	-30	1.165	1.295	1.425	+
FoodValley	13.160	14.290	12.200	13.205	13.385	15.155	16.335	+ 830

Tabel 3.1: kwantitatieve verdeling woningbouw 2017-2027 (Bron: CBS/PBL (2016), Provincie Gelderland (2015 & 2017), Primos/ABF Research (2016). Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen.

\*Deze aantallen staan los van sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats.

Uit het voorgaande blijkt dat er in de regio Foodvalley - uitgaande van een gemiddeld economisch scenario - tot 2027 nog ruimte is voor de toevoeging van ruim 15.000 woningen aan de woningvoorraad. Voor de gemeente Veenendaal gaat het om circa 2.740 woningen. Na de gemeente Ede en Barneveld heeft Veenendaal de grootste kwantitatieve opgave binnen de regio. Daarbij geldt ook dat Veenendaal nog te maken kan krijgen met eventuele extra effecten van overloop vanuit de Randstad.

### Toetsing

Gelet op de kwantitatieve woonopgave van de gemeente Veenendaal, de teruglopende plancapaciteit in de gemeente en regio Foodvalley, de geringe harde plancapaciteit in Veenendaal op de lange termijn (en het feit dat 'Groenpoort' reeds tot de harde plancapaciteit wordt gerekend), wordt geconcludeerd dat het voorliggende plan past binnen de kwantitatieve verdeling van woningbouw in de regio Foodvalley. De voorgenomen ontwikkeling draag bij aan de regionale woningbouwopgave.

### 3.3.2 Conclusie

Het plan past binnen de regionale afspraken.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Strategische visie Veenendaal richting 2040, aantrekkelijk wonen en werken in een innovatieve topregio

In 2017 is door de gemeenteraad van Veenendaal de strategische visie 'Veenendaal richting 2040' vastgesteld. Veenendaal kiest voor een versterking van de woonfunctie en richt haar blik naar de regio. De ambities richten zich op het versterken van de woon- en leefomgeving en daarbij is de arbeidsmarkt gericht op wonen en arbeidsintensieve bedrijvigheid. De visie is uitgewerkt in de volgende vier thema's met kernambities:

1. Netwerksamenleving "niet alleen, maar samen" met ruimte voor ieders eigen identiteit:
  - samenwerking binnen FoodValley op het gebied van economie, werkgelegenheid, mobiliteit, buitengebied en voorzieningen;
  - samenwerking vraagt om slimme, snelle mobiliteit: de kernen zijn in 2040 verbonden door duurzaam (openbaar) vervoer;
  - de gemeente/gemeenschap is een netwerkorganisatie: wijken en buurten hebben een buurtcentrum waar buurtcoöperaties een plek vinden;
2. (Samen)leven: Veenendaal met excellent woonklimaat:
  - aandacht voor alle leeftijden: inwoners hebben binnen de regio een breed, gevarieerd en compleet aanbod aan voorzieningen dat goed bereikbaar is;
  - aandacht voor ontmoeting, veiligheid en initiatieven uit de buurt: wijkcentra als ontmoetingspunt;
3. Digitale wereld: Veenendaal heeft een hoogwaardig duurzaam bedrijfsleven met arbeids- en kennisintensieve bedrijven en een bruisend multifunctioneel centrum.
  - ICT campus in de innovatie topregio: Veenendaal kiest voor hoogwaardige arbeids- en kennisintensieven bedrijven;
  - een leven lang leren in een hightech wereld;
  - tech als kans voor een levendig centrum;
4. Duurzaamheid: Veenendaal heeft in 2040 de transitie naar een duurzame gemeente afgerond:
  - Vergroening en klimaatbestendig: bij renovatie en nieuwbouw wordt rekening gehouden met kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en voldoende ruimte voor groen. Veenendaal ontwikkelt een modern duurzaam woongebied dat als voorbeeldfunctie dient voor de rest van Nederland;
    - circulaire stad en zelfvoorzienende wijken: de gemeente gaat van het gas af. Een eigen warmtebedrijf gebruikt aardwarmte om gebouwen te verwarmen en de restwarmte van bedrijven wordt hergebruikt om woningen te verwarmen. Zonnepanelen zijn de standaard;
    - goed voorbeeld doet goed volgen: bij alle gebiedsontwikkelingen en (inkoop)besluiten staat duurzaamheid voorop.

### **Toetsing**

Voorliggend bestemmingsplan faciliteert de bouw van maximaal 970 woningen in Veenendaal-oost. Het deelplan 'Groenpoort' wordt gekenmerkt door een ontspannen stedenbouwkundige opzet, met organische vormen, licht gekromde straten en veel ruimte voor een groen(blauw)e dooradering. Het gebied gaat nadrukkelijk een relatie aan met het aangrenzende buitengebied en wordt gekenmerkt door een diversiteit aan woningtypologieën. Binnen 'Groenpoort' is ruimte voor alle doelgroepen, doordat 20% bestaat uit sociale huurwoningen en 10% uit sociale koopwoningen. Daarmee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het versterken van de woonfunctie in Veenendaal en de totstandkoming van een excellent woonklimaat.

Binnen 'Groenpoort' is bovendien veel aandacht voor duurzaamheid. Het meest noordelijke deelplan van Veenendaal-oost wordt – net als de aangrenzende deelplannen 'Buurtstede' en 'Veenderij' – voorzien van een collectief duurzaam energiesysteem op basis van warmte/koudeopslag in de bodem en een energiehuis met een zogenaamde 'warmtepomp'. Daarnaast moeten alle woningen vanaf 1 januari 2021 tenminste voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De ontwikkeling van 'Groenpoort' is daarmee passend binnen de kaders van de strategische visie 'Veenendaal richting 2040'.

#### **3.4.2 Omgevingsvisie 2030**

De raad van de gemeente Veenendaal heeft op 17 december 2020 ingestemd met de definitieve Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie 2030 is een plan op hoofdlijnen dat alle strategische beleidsplannen zal vervangen die gaan over de fysieke leefomgeving, zoals het milieubeleidsplan, het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en de structuurvisie. De inhoud van de Strategische Visie 2040, die de gemeenteraad in 2017 vaststelde, is de basis geweest voor de omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie zet 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. Voor Veenendaal staan hierbij de principes gezondheid, duurzaamheid en veiligheid voorop. Voor nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie 2030 het volgende afwegingskader gegeven:

- 1 Ruimtelijke ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan een Gezonde, Duurzame en Veilige leefomgeving. Elke nieuwe ontwikkeling is een kans om hier aan bij te dragen. Zo zal ook de gewenste groei van Veenendaal moeten bijdragen aan deze doelen.
- 2 We kiezen voor meervoudig boven enkelvoudig ruimtegebruik, zodat de beperkte ruimte optimaal wordt benut.
- 3 We voorkomen dat negatieve gevolgen van ontwikkelingen afgewenteld worden op de omgeving. We beoordelen ruimtelijke ontwikkelingen integraal en in relatie tot de omgeving.

Daarnaast bevat de Omgevingsvisie 2030 specifieke opgaven en doelstellingen voor de thema's Gezond duurzaam en veilig, Bouwen en wonen, Groen natuur en water,

Mobiliteit, Economie, Milieu, en er worden aanvullende opgaven en doelstellingen voor het centrum gegeven.

### **Toetsing**

De ontwikkeling van deelplan 'Groenpoort' is opgenomen in de Omgevingsvisie als grootste woningbouwproject in de gemeente. De opgave is dat bouwen bijdraagt aan een gezond, duurzaam en veilig Veenendaal. Onder bouwen wordt niet alleen het neerzetten van gebouwen verstaan, maar ruimtelijke ontwikkelingen in de breedste zin van het woord: groen, cultuur, voorzieningen, ruimtelijke kwaliteit. Zowel in het plangebied zelf, alsmede in de overgang tussen de deelplannen 'Groenpoort' en 'Buurtstede', is ruimte voor groen voorzien. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een tweetal groene buffers, die het plangebied van oost naar west doorkruisen. De totstandkoming van deze groenzones - met een gezamenlijke oppervlakte van bijna 3 hectare - is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

De gemeente heeft in de Omgevingsvisie het doel gesteld om een doordachte mix van grondgebonden en gestapelde bebouwing te realiseren. Uitgangspunt daarbij is een variatie en mix aan woonvormen en woningtypen. Door deze mix kan gebouwd worden voor diverse doelgroepen en wordt het gewenste woningaanbod bereikt. Hogere bebouwing is echter niet overal even wenselijk en is uitsluitend toelaatbaar als dit wezenlijk bijdraagt aan de identiteit, herkenbaarheid en oriëntatie in en van de stad. Voorliggend bestemmingsplan staat gestapelde woningen tot maximaal 20 meter toe (5 tot 6 bouwlagen met (half-)verdiept parkeren), wat passend is bij het groenstedelijke woonmilieu dat wordt beoogd. Aan de noord- en westrand van het plangebied worden daarnaast grondgebonden woningen tot 12 meter toegestaan (drie tot vier bouwlagen). De eerstelijns bebouwing langs de Rondweg Oost (N233) en Buurtlaan Oost vervult namelijk een belangrijke geluidreducerende functie voor de rest van het woongebied. Een hogere bouwhoogte wordt hier daarom acceptabel geacht.

Om aantrekkelijke woonwijken te realiseren streeft de gemeente onder meer de volgende ambities na:

- werken aan een levensloopbestendige inrichting van de woonwijken;
- in elke woonwijk een passend woningaanbod creëren;
- een passend aanbod van sociale en commerciële voorzieningen in de wijken;
- in alle wijken voldoende groen, water en speelplaatsen bieden;
- versterken van de eigenheid van de stad en haar wijken;

Met de voorgenomen ontwikkeling van 'Groenpoort' wordt hier op passende wijze invulling aan gegeven. Het beoogde woongebied wordt gekenmerkt door een zeer divers woningaanbod, dat bereikbaar is voor alle doelgroepen (zowel hoge als lage inkomens, jong en oud). Daarnaast wordt 'Groenpoort' gekenmerkt door een ontspannen stedenbouwkundige opzet, met veel ruimte voor groen, ontmoeten en verblijven. Ook is sprake van een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer, dat aansluit op het bestaande fietsnetwerk en de aangrenzende woongebieden. Daarmee zijn ook de maatschappelijke en commerciële voorzieningen in deelplan 'Buurtstede' binnen handbereik.

Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

### **3.4.3 Woonvisie Veenendaal 2014-2019**

In de woonvisie is de gemeentelijke visie en ambitie op het gebied van wonen beschreven. De gemeente Veenendaal streeft naar een aantrekkelijke leefstad met een passende woningvoorraad. Daarbij hoort een actieve gemeente die blijft inspelen op de dynamiek en behoeften van haar woningmarkt. De gemeentelijke zorg op het gebied van wonen strekt zich vooral uit tot de doelgroepen in de markt die niet aan geschikte woonruimte kunnen komen, en tot het aantrekken van dynamische woonmilieus. De woningmarkt in Veenendaal zorgt zelf voor evenwicht in vraag en aanbod. De gemeente richt zich in de uitvoering vooral op de 3 speerpunten van deze Woonvisie. De gemeenteraad van Veenendaal heeft in 2020 besloten dat de woonvisie geldig blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Ten aanzien van Veenendaal-oost wordt in de woonvisie concreet uitgesproken dat het karakter van het programma zoveel mogelijk gemengd moet blijven, zodat een brede doelgroep wordt aangesproken en ook inwoners van buiten Veenendaal kunnen worden aangetrokken.

#### ***Toetsing***

Het functionele programma van 'Groenpoort' is met de mix aan gestapelde en diverse typen grondgebonden woningen in zowel de huur- (sociaal en vrije sector) als koopsector gemengd te noemen. Ook is in 'Groenpoort' aandacht voor een levensloopbestendig karakter van een deel van de woningen. Met deze aspecten wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de doelstellingen behorende bij de speerpunten uit de woonvisie.

### **3.4.4 Welstandsnota 2017**

Het welstandsbeleid van de gemeente Veenendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigd dient te worden. Door het ontwikkelen van beleidsregels voor de welstandsadviesing zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen.

De Welstandsnota 2017 vormt het toetsingskader voor alle aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

In het kader van de welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden.

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt dus invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens

ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

#### ***Toetsing***

Voor de ontwikkeling van deelplan 'Groenpoort' wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat te zijner tijd als onderdeel van de welstandsnota zal worden vastgesteld. Toekomstige bouwplannen binnen het voorliggende plangebied worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

#### **3.4.5 Conclusie**

Het plan past binnen het gemeentelijke beleid.



## 4 Onderzoek

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en belangenafweging (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

### 4.1 Cultuurhistorie en archeologie

#### 4.1.1 *Regelgeving*

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het streven is het belang van erfgoed tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

#### ***Gemeentelijk beleid***

##### *Archeologie*

Aanleiding voor het opstellen van een gemeentelijk archeologiebeleid is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 in werking is getreden. Sindsdien zijn gemeenten verplicht bij het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen rekening te houden met het behoud van belangrijke archeologische waarden.

De gemeente Veenendaal heeft in 2010 voor het hele grondgebied van Veenendaal onderzoek gedaan naar de kans op aanwezigheid van archeologische resten. Nadien zijn diverse archeologische onderzoeken binnen de gemeente uitgevoerd en zijn er nieuwe bronnen beschikbaar die relevant zijn voor de archeologische verwachting. Daarom is de archeologische beleidskaart uit 2010 recentelijk geactualiseerd en heeft er een verfijning plaatsgevonden van het verwachtingenmodel. Het resultaat hiervan is een archeologische beleidskaart en bijbehorende archeologienota, zoals door het college vastgesteld op 11 december 2018. De archeologische beleidskaart is vertaald naar dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan 'Parapluplan 2020'.

Op de geactualiseerde kaart is het thema militair erfgoed opgenomen. Deze laag bevat een verwachting voor archeologische resten uit de Tweede Wereldoorlog, maar ook ouder militair erfgoed uit de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw. Hierbij moet gedacht worden aan de forten, werkkampen, bunkers, kazematten, tankversperringen, loopgraven, stellingen en een antitankgracht.

### *Cultuurhistorie*

In 2018 heeft de gemeente Veenendaal een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een kenmerkenkaart voor de disciplines 'landschap' en 'gebouwde omgeving', waardenkaarten voor het landschap en de aanwezige bouwkunst, een viertal themakaarten en een integrale ensemblekaart, waarop de gebieden die staan die – samen met de sectorale landschappelijke en gebouwde kaarten – het palet aan cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente Veenendaal laten zien.

De thema's waarop in het bijzonder ingezoomd is, zijn vervening, industrie, religie en militair erfgoed. Deze vier thema's vormen immers een belangrijk deel van het 'verhaal van Veenendaal', waarvan in wisselende hoeveelheden ook nog relictten in het huidige Veenendaal – ondergronds, landschappelijk of gebouwd – terug te vinden zijn.

#### **4.1.2 Toetsing**

##### ***Archeologie***

In het kader van het voorgaande bestemmingsplan 'Veenendaal-Oost' uit 2006 heeft reeds onderzoek plaatsgevonden in het voorliggende plangebied. Zodoende is het voorliggende plangebied in de (geactualiseerde) archeologische beleidskaart en bijbehorende archeologienota van de gemeente Veenendaal (d.d. 11 december 2018) aangemerkt als een gebied dat is vrijgesteld van onderzoek. Om deze reden is in het bestemmingsplan 'Parapluplan 2020' ook geen archeologische dubbelbestemming aan het plangebied toegekend.

Gelet op het voorgaande is het uitvoeren van archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet nodig.

#### **4.1.3 Cultuurhistorie**

Het plangebied is vanaf het midden van de 18<sup>e</sup> eeuw tot in de Tweede Wereldoorlog onderdeel geweest van (het inundatiegebied van) de Grebbelinie en behoorde tot de meest zuidelijke inundatiekom. Kenmerkend voor inundatiegebieden zijn de landschappelijke openheid, een relatief lage ligging en een vlak karakter. Deze eigenschappen zijn in het plangebied nog goed herkenbaar. Het inundatiegebied strekte zich buiten het plangebied uit in oostelijke richting tot aan De Kade (gemeente Ede). In de Tweede Wereldoorlog bevonden zich enkele stellingen in het plangebied. Deze zijn heden ten dage niet meer herkenbaar c.q. aanwezig. De Grebbelinie is in 1951 opgeheven en bovendien niet meer herkenbaar in het voorliggende plangebied.

Voor het overige is het plangebied aangemerkt als een relatief laag gelegen cultuurlandschap (veenlandschap). De Buurtlaan Oost is aangemerkt als een historische route van vóór 1832, gelegen op een dwarskade. Deze weg – voorheen bekend onder de naam Buursteeg – vormde de verbinding tussen de Boveneindsche Grift en Ede. Het westelijk deel is later aangelegd (als weg), maar waarschijnlijk was er al een waterverbinding (vóór 1545). De Buurtlaan Oost is net buiten het voorliggende plangebied gelegen. Met dit bestemmingsplan wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van deze weg.

Tot slot is de laanbeplanting langs de Spitsbergenweg aangemerkt als historisch groenelement. Deze wordt waar mogelijk behouden. In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.



Afbeelding 4.1: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (kenmerken landschap) van de gemeente Veenendaal

#### 4.1.4 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Regelgeving

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling. In dit geval de functie wonen.

#### *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

Volgens het Bro zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek (laten) verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd.

#### *Wet bodembescherming*

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. De wet is primair gericht op bescherming en sanering van grond en grondwater. De Wet bodembescherming geeft onder andere aan wanneer er sprake is van 'een geval van ernstige bodemverontreiniging' en of er dan ook gesaneerd moet worden. Deze beoordeling is mede afhankelijk van het (beoogde) gebruik van de locatie.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Gemeente Veenendaal in beeld gebracht. Aansluitend wordt beoordeeld wat hiermee moet gebeuren. Nadat er is gesaneerd, kunnen er restverontreinigingen aanwezig zijn met eventuele gebruiksbepalingen.

#### *Besluit bodemkwaliteit*

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is te voorkomen dat de bodem (grond en grondwater) en het oppervlaktewater verontreinigd worden door het gebruik van bouwstoffen, grond of baggerspecie. Daarnaast wordt gestreefd naar hergebruik van grondstoffen, zodat minder materiaal wordt gestort en minder nieuwe grondstoffen hoeven te worden gewonnen. In het besluit zijn regels opgenomen over kwaliteitsborging, bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Bij de uitgangspunten voor Veenendaal-oost wordt er, na sanering van de ernstige gevallen en aanpak van lokale afwijkingen, van uitgegaan dat binnen het plan sprake is van vrij grondverzet. Dit kan plaatsvinden onder de actuele Bodemkwaliteitskaart. Op de bodemkwaliteitskaart (Bron: Omgevingsdienst, 2015) is het plangebied voor zowel de boven- als de ondergrond gekwalificeerd als kwaliteit "landbouw/natuur".

### **4.2.2 Toetsing**

Om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen en ernstige bodemverontreinigingen uit te sluiten is voor alle percelen binnen het plangebied een geactualiseerd bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt stapsgewijs uitgevoerd volgens een door het bevoegd gezag alom geaccepteerde en beproefde onderzoekssystematiek<sup>4</sup>.

#### ***Historisch onderzoek***

Als eerste stap heeft het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost in 2019 voor het deelplan 'Groenpoort' een historisch onderzoek laten uitvoeren. Het doel van het historisch vooronderzoek (HO) is vast te stellen of er verdachte locaties voor bodemverontreiniging in het gebied voorkomen en of oriënterend of specifiek onderzoek noodzakelijk is. Het betreft de inventarisatie en identificatie van 'bodembedreigende activiteiten' die in dit oude agrarische gebied hebben plaatsgevonden. Gedoeld wordt op bijvoorbeeld gedempte sloten, oude stortgaten, (asbesthoudende) puinverhardingen, ophogingen, oude brandstoftanks en procesmatige activiteiten waarbij bodembedreigende stoffen zijn gebruikt. Kortom, situaties waarbij mogelijk een bodemverontreiniging is ontstaan.

---

<sup>4</sup> NEN5725 – vooronderzoek / NEN5740 - verkennend bodemonderzoek.

Het historisch onderzoek<sup>5</sup> - dat als bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen - bestond uit het raadplegen van beschikbare archieven, het verzamelen en samenvatten van (verouderde) bodemonderzoeken, het bestuderen van historisch en huidig kaartmateriaal en interpretatie van luchtfoto's. Het onderzoek beschrijft de potentiële verontreinigingslocaties en vormt de basis voor de aansluitend uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken.

Bij het historisch onderzoek zijn voor de aspecten archeologie en explosieven geen aanvullende aanwijzingen verkregen dan al uit de bekende informatie kan worden opgemaakt.

### ***Verkennend en aanvullend bodemonderzoek***

In aansluiting op het historisch onderzoek is in 2019 voor de meeste percelen een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is gericht op het vaststellen van de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen. Voor de onverdachte percelen is een standaard verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de meer verdachte locaties is een aanvullend onderzoek uitgevoerd<sup>6</sup>.

Het plangebied is onderzocht in circa 20 deellocaties. Binnen een aantal deellocaties is naast het verkennend bodemonderzoek ook een aanvullend en/of afperkend onderzoek uitgevoerd. Over het algemeen is het plangebied in de bovengrond maximaal licht verontreinigd, met zware metalen (kobalt, koper, kwik, lood, zink), PCB, minerale olie en/of PAK. Plaatselijk is een kleine spot met matige verontreiniging met zink aangetoond. De ondergrond is maximaal licht verontreinigd, met zware metalen (cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, zink) en PAK. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met zware metalen (barium, cadmium, koper, zink, nikkel), benzeen en naftaleen aanwezig. Plaatselijk is een kleine spot met matige verontreiniging met nikkel aangetoond. Dit is zeer waarschijnlijk van nature verhoogd.

Ook zijn in enkele dammen binnen het plangebied plaatselijk matige en sterke verhogingen aangetroffen, die te wijten zijn aan de puinbijmengingen in de dammen. Omdat de verontreinigingen duidelijk samenhangen met de dam en diens samenstelling, is nader onderzoek hier niet zinvol. De dammen worden te zijner tijd separaat ontgraven.

Naast deze licht tot zeer plaatselijk matige verontreinigingen in de bodem zijn er ook enkele (vermoedelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wbb vastgesteld. Dit gaat om de volgende gevallen:

- Perceel K-4079: plaatselijk restverontreinigingen met asbest boven interventiewaarden in de bovengrond.
- Percelen K-4109 en K-4381: plaatselijk asbestresten boven interventiewaarden in de bovengrond en asbest in drupzones boven interventiewaarden.
- Perceel K-4110: PAK en asbest in de bovengrond boven interventiewaarden.
- Perceel K-4111: asbest in drupzones bij gootlijnen boven interventiewaarden.

---

<sup>5</sup> Bodemkwaliteitsplan Groenpoort, Peninsula, R01-1708, d.d. 20 januari 2021.

<sup>6</sup> Verkennende en aanvullende bodemonderzoeken en asbest in bodemonderzoeken van 20 deellocaties binnen plangebied Groenpoort in Veenendaal Oost (door Peninsula / PJ Milieu BV en door PJ Milieu BV, in 2019 en 2020).

- Perceel K-4107: (sloop-)asbest op het maaiveld en in de bovengrond boven interventiewaarden.

Gezien de beperkte omvang van de verontreinigingen in verhouding tot het plangebied zal dit niet leiden tot belemmeringen in de uitvoerbaarheid. Er is een Bodemkwaliteitsplan voor Groenpoort gemaakt waarin is beschreven op welke wijze wordt omgegaan met de aangetroffen verontreinigingen en sanerende maatregelen (zoals BUS meldingen voor de gevallen van ernstige bodemverontreiniging Wbb), in samenhang met de fasering van het bouwrijp maken van het plangebied. Ook is in het Bodemkwaliteitsplan aandacht voor hoe er wordt omgegaan met (te) veel (puin)bijmengingen en met onverwachts aangetroffen toevalsvondsten van verontreiniging. Aangeraden wordt om de saneringslocaties conform het Bodemkwaliteitsplan op te pakken, zodat de belemmeringen daadwerkelijk uitgesloten kunnen worden.

Samengevat wordt geregeld dat de aangetoonde 'ernstige gevallen van bodemverontreiniging' worden gesaneerd en uitgangspunten voor onvoorziene situaties worden vastgelegd. Voor de overige verdachte delen, zoals bijvoorbeeld de kleinere puinhoudende toegangsdammen, halfverhardingen en lichtverontreinigde spots, wordt het 'Plan van aanpak bodemkwaliteit Groenpoort' gevolgd. Het plan van aanpak zal gelden voor de duur van de ontwikkeling van het deelplan 'Groenpoort'. Doel is verdachte spots en puinconcentraties zoveel mogelijk uit het gebied te verwijderen en zo het gehele gebied geschikt te maken voor de functie wonen.

### ***Beleidsontwikkelingen, PFAS en ZZS***

#### *Omgevingswet*

In het kader van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het bevoegd gezag voor de bodemkwaliteit met ingang van 1 juli 2022 worden overgedragen van de Provincie aan de gemeente Veenendaal.

#### *PFAS en andere Zeer Zorgwekkende Stoffen (ZZS)*

Met betrekking tot PFAS zijn binnen het ontwikkelingsgebied Veenendaal-oost inmiddels diverse resultaten voor PFAS in boven- en ondergrond verzameld. Tot op heden zijn ook geen grote afwijkingen aangetoond. Vooralsnog is er in de directe nabijheid geen specifieke verontreinigingsbron voor deze stoffen bekend en er is derhalve geen reden grote afwijkingen van achtergrondwaarde PFAS te verwachten. Tot nader orde is geen aanleiding af te wijken van de aanwijzingen uit het Tijdelijk Handelingskader PFAS (THK)<sup>7</sup>.

Nieuwe ontwikkelingen rond PFAS en andere Zeer Zorgwekkende Stoffen zullen in samenhang met de landelijke ontwikkelingen en de aanwijzingen van het bevoegd gezag worden beoordeeld en opgevolgd.

---

<sup>7</sup> Aanpassing tijdelijk handelingskader PFAS, Ministerie IenW/BSK-2019/251123 dd. 29-nov-2019.

### **4.2.3 Conclusie**

Begin 2020 is van het overgrote deel van deelplan 'Groenpoort' een actueel verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit veelal voldoet aan de eisen voor het gebruik overeenkomstig de beoogde bestemming (wonen). In de nu aanwezige waterbodems in de sloten en watergangen zijn geen relevante verontreinigingen aangetoond. Ook bij de onderzochte slootdempingen zijn geen relevante verontreinigingen aangetroffen.

Er zijn enkele situaties bekend waarbij sprake is van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging' als bedoeld in de Wet Bodembescherming. Deze locaties worden gesaneerd. Verder is verspreid over het plangebied een aantal kleinere verdachte situaties aangetroffen waarbij het ongewenst is dat deze zich door het gebied verspreiden. Het betreft met name kleinere spots met puinresten, (half)verhardingsmateriaal en plaatselijk bijmenging van asbest-resten. Hoewel er geen chemische verontreinigingen zijn aangetoond, is de aanwezigheid van deze verontreinigingen niet wenselijk. In het 'Plan van aanpak Bodemkwaliteit Groenpoort' is uitgewerkt hoe met deze en vergelijkbare situaties wordt omgegaan.

De algehele bodemkwaliteit van het gebied voldoet aan, of is beter dan, de beoogde doelstelling, klasse wonen. Het is mogelijk dat tijdens het bouwrijp maken van het plangebied niet-aangetoonde bodemverontreinigingen worden aangetroffen. Indien onvoorziene verontreinigingen worden aangetroffen, worden deze aangepakt volgens het 'Plan van aanpak Bodemkwaliteit Groenpoort'.

Voor het deel van het plangebied dat nog niet is onderzocht wordt geen afwijkende bodemkwaliteit verwacht. Mochten hier onverhoopt bodemverontreinigingen worden aangetroffen, dan is het bodemkwaliteitsplan ook geschikt de eventueel aangetroffen bodemverontreinigingen aan te pakken.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De saneringskosten worden ten laste gebracht van de Grondexploitatie Veenendaal-oost waarmee de financiële haalbaarheid van zowel het gehele woningbouwplan als specifiek van de saneringen in voldoende mate is aangetoond.

## **4.3 Geluid**

### **4.3.1 Regelgeving**

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of de geluidbelasting binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De voor-

keursgrenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. Voor spoorweglawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van haar eigen beleid en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

#### **4.3.2 Toetsing**

Deelplan 'Groenpoort' is het meest geluidsbelaste deel van Veenendaal-Oost. De geluidsbelasting van het wegverkeer wordt bepaald door de Rijksweg A12 aan de noordzijde, de Rondweg-Oost aan de westzijde, alsmede de Buurtlaan Oost, de aansluiting 'Groenpoort' en de planinterne (30 km/uur-)wegen. Zodoende is een akoestisch onderzoek<sup>8</sup> naar wegverkeerslawaai uitgevoerd, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De voornaamste resultaten worden navolgend besproken.

Uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek is de meest recente verkaveling voor het plangebied. Daarnaast is ervan uitgegaan dat de Rondweg-Oost wordt verbreed naar 2x2-rijstroken, de wettelijke maximum snelheid wordt verlaagd naar 70 km/uur en langs de weg geluidsschermen worden geplaatst van circa 5 meter hoog. Op de weg zal het geluidsreducerende wegdek type SMA NL8 G+ worden toegepast.

##### *Resultaten*

De geluidsbelasting van de rijksweg A12 op de woningen aan de noordzijde van 'Groenpoort' overschrijdt de norm. Zonder het treffen van maatregelen wordt in enkele gevallen de maximale ontheffingswaarde overschreden. Dit is met name het geval op het niveau van bouwlaag 3 of hoger, maar ook voor een aantal woningen/appartementen op het niveau van bouwlaag 2. Het treffen van geluidsbepurende maatregelen (geluidsschermen) langs de Rijksweg A12 is niet doelmatig. Aanbevolen wordt om, waar nodig, toepassing te geven aan benodigde dove geveldelen en voor de normoverschrijding ontheffing van hogere grenswaarden aan te vragen. Maatwerk is hierbij vereist en in overleg met de gemeente/ODRU vergt dit mogelijk nader onderzoek en bouwkundige voorzieningen aan de betreffende woningen.

De geluidsbelasting langs de Rondweg-Oost overschrijdt de norm van de woningen van de eerste lijnsbebouwing. Daarnaast is sprake van norm- en grenswaardeoverschrijding ter plaatse van de aansluiting 'Groenpoort' en ter hoogte van het tankstation. Voor deze normoverschrijding(en) is ontheffing van een hogere grenswaarde nodig. In enkele gevallen is een nodige toepassing van dove geveldelen niet ondenkbaar. De grondgebonden woningen beschikken op bouwlaag 1 en 2 grotendeels over een geluidsluwe (achter)gevel. Bij de appartementengebouwen langs de Rondweg-Oost is aandacht nodig voor deze voorwaarde en ook voor enkele woningen langs de zuidzijde van de aansluiting 'Groenpoort'.

Langs de Buurtlaan Oost treedt normoverschrijding op bij de woningen van de eerste lijnsbebouwing langs de weg. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Bij het appartementengebouw aan de noordwestzijde van het plan

---

<sup>8</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeer Groenpoort, Buro dB, RPT21180106-04, d.d. 22 maart 2021.



wordt de grenswaarde van 58 dB wel overschreden. Voor de woningen met normoverschrijding is ontheffing van een hogere grenswaarde nodig. Bij deze woningen dient nader te worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende geluidwerende gevels. Daarbij dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeer.

De geluidsbelasting van de Buurtlaan Oost is nauw verbonden aan de geluidsbelasting van het verkeer op de Rijksweg A12. Dit geeft een extra motivatie waarom het plaatsen van geluidsafscherming langs de Rijksweg A12 voor de woningen van 'Groenpoort' niet doelmatig is.

Langs de nieuwe aansluiting van 'Groenpoort' (50 km/uur-weg) is bij enkele woningen/appartementen van het plan ook sprake van normoverschrijding. Ontheffing van een hogere grenswaarde voor de betreffende woningen is nodig en mogelijk. Daarbij is aandacht nodig voor de benodigde aanwezigheid van een geluidsluwe gevel. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de (combinatie van de) geluidsbelasting van de Rondweg-Oost.

Voor een aantal woningen langs de planinterne 30 km/uur-wegen is sprake van een geluidsbelasting hoger dan 55 dB (zonder correctie) ten gevolge van deze wegen. Aanbevolen wordt om bij deze woningen te voorzien in voldoende geluidwering van de (voor)gevels. Hiermee is een acceptabel woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners geborgd. De tuinen van deze woningen zijn allemaal gelegen aan de achterzijde (van de weg af). Daarmee is in alle gevallen sprake van de aanwezigheid van een geluidsluwe zijde en buitenruimte.

Bij circa 85% van de woningen/gevels van het plan is sprake van een maximale (gecumuleerde) geluidsbelasting van 55 dB en daarmee van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.

Op het niveau van bouwlaag 3 van de woningen van het plan is veelal geen sprake van een aanwezige geluidsluwe zijde. Voor de aanmerking van een acceptabel woon- en leefklimaat is dit geen probleem. Het verblijven in de woningen gebeurt voornamelijk op de begane grond en op de eerste verdieping. Op de zolderverdieping is veelal sprake van een onbenoemde of opbergruimte. Het is van belang om bij elk van de woningen te voorzien in voldoende geluidwering van de gevels. Daarmee wordt een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat in de woningen geborgd.

Voor een aantal woningen van het plan is ontheffing van een hogere grenswaarde nodig. Het betreft circa 324 grondgebonden woningen waarvan circa 229 verschillende adressen. Daarnaast betreft het 3 verschillende appartementengebouwen van het plan. Bij 19 grondgebonden woningen en 1 appartementengebouw is de toepassing van een dove gevel noodzakelijk.

Met het aantal benodigde ontheffingen voor 'Groenpoort' komt het totale aantal benodigde ontheffingen voor geheel Veenendaal-Oost uit op circa 16%. Hiermee wordt niet voldaan aan de gestelde inspanningsverplichting van maximaal 15%. Met het uitgevoerde akoestisch onderzoek is echter aangetoond dat het treffen van (aanvullende) geluidsbeperkende voorzieningen niet doelmatig is. In de stedenbouwkundige opzet van het plan is het beperken van het geluid voor een optimaal akoestisch woon- en leefklimaat als uitgangspunt gehanteerd. De geringe overschrijding (slechts 1%) van

het aantal maximaal gewenste ontheffingen van hogere grenswaarden is daarmee gerechtvaardigd.

Aanbevolen wordt om voor het plan algemene ontheffing hogere grenswaarden te verlenen met een bepaald maximum (budget), voor in totaal 350 woningen. Het is namelijk niet uitgesloten dat het stedenbouwkundig plan in de loop der jaren op onderdelen nog wijzigt. Een zekere marge is derhalve gewenst. Het totale aantal ontheffingen voor Veenendaal-Oost komt daarmee uit op 17%.

Belangrijk aandachtspunt bij het nadere ontwerp en invulling van deelplan 'Groenpoort' is verder de aanwezigheid van geluidsluwe zijden/geveldelen. Met name bij drie van de in het plan opgenomen appartementengebouwen is het creëren van een geluidsluwe zijde aandachtspunt.

Bij woningen waar op gangbare wijze niet (goed) kan worden voorzien in een geluidsluwe gevel, kunnen gebouwgebonden maatregelen oplossing bieden en de realisatie van de woningen toch mogelijk maken. Bouwtechnisch gezien zijn hiervoor verschillende toepassingen en mogelijkheden.

#### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient voor 350 woningen een hogere waarden te worden verleend. Het ontwerpbesluit Hogere Waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit Hogere Waarden. Het besluit Hogere Waarden is op 18 februari 2022 vastgesteld en is als bijlage bij de regels opgenomen.

Omdat dit bestemmingsplan een globale eindbestemming bevat en de exacte situering van de woningen nog kan wijzigen (ten opzichte van het meest recente stedenbouwkundig plan), is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarin is bepaald dat wanneer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, voldaan moet worden aan de voorwaarden in het Besluit Hogere Waarden (dat als bijlage bij de regels is opgenomen).

## **4.4 Luchtkwaliteit**

### **4.4.1 Regelgeving**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> (zeer fijn stof). Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

#### **4.4.2 Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 970 woningen en maakt onderdeel uit van uitbreidingswijk Veenendaal-oost. Voor de ontwikkeling van deze wijk is een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd<sup>9</sup>. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beknopt verwoord, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat langs de ontsluitende wegen van het plangebied en binnen het plangebied, in de onderzochte situaties wordt voldaan aan de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>. Hiermee voldoet het plan aan de milieukwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en staat het aspect luchtkwaliteit niet in de weg aan het voorliggende bestemmingsplan.

---

<sup>9</sup> Bestemmingsplan Veenendaal Oost onderzoek luchtkwaliteit, Sweco, 17 mei 2016.

**Tabel 4.1 Maximale concentraties en maximale aantal overschrijdingsuren/dagen (achtergrondconcentratie + concentratiebijdrage wegverkeer)**

	Grenswaarde	2016 huidig	2026 plan
NO <sub>2</sub> Jaargemiddelde concentratie (µg/m <sup>3</sup> )	40	29	19
NO <sub>2</sub> Overschrijdingen uurgemiddelde concentratie	18	0	0

**Tabel 4.2 Maximale concentraties en maximale aantal overschrijdingdagen PM<sub>10</sub> (achtergrondconcentratie + concentratiebijdrage wegverkeer)**

	Grenswaarde	2016 huidig	2026 plan
PM <sub>10</sub> Jaargemiddelde concentratie (µg/m <sup>3</sup> )	40	24	22
PM <sub>10</sub> Overschrijdingen daggemiddelde concentratie	35	14	10

**Tabel 4.3 Maximale concentraties PM<sub>2.5</sub> (achtergrondconcentratie + concentratiebijdrage wegverkeer)**

	Grenswaarde	2016 huidig	2026 plan
PM <sub>2.5</sub> Jaargemiddelde concentratie (µg/m <sup>3</sup> )	25	15	13

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabellen bedraagt de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> maximaal 29 µg/m<sup>3</sup>, voor PM<sub>10</sub> bedraagt dit maximaal 24 µg/m<sup>3</sup>. In beide gevallen wordt de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt maximaal 15 µg/m<sup>3</sup> en is daarmee ruimschoots lager dan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen of stabiliseren, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Uit de NSL monitoringsviewer blijkt dat ter hoogte van het plangebied de verwachte jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in 2030 respectievelijk 18, 17 en 9,5 µg/m<sup>3</sup> bedragen. Dit is exclusief de voorgenomen planontwikkeling, maar wel ruimschoots lager dan de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en 25 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Deze jaargemiddelde grenswaarden zullen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling nimmer overschreden worden.

#### 4.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

### 4.5.1 Regelgeving

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)<sup>10</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

#### **4.5.2 Toetsing**

##### *Situatie ontwikkelingslocatie*

De ontwikkellocatie ligt buiten de bebouwde kom van Veenendaal, maar zal in de toekomstige situatie tot de bebouwde kom gaan behoren. Het plangebied is gesitueerd in de oksel van twee (boven)regionale wegen; de provinciale weg N233 en de Rijksweg A12. Tevens bevinden zich diverse hinderveroorzakende functies in de directe omgeving van het plangebied. Dit tezamen maakt dat de noord- en westrand van het plangebied, alsmede een deel van de zuidelijke rand getypeerd kunnen worden als een 'gemengd gebied'. Het gaat hierbij alleen om de eerstelijns bebouwing. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één afstandsstep kunnen worden verlaagd (met uitzondering voor het aspect 'gevaar'). Voor het overige deel van het plangebied geldt dat sprake is van een rustig woongebied.

##### *Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling*

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. 'Wonen' betreft geen hinder veroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is.

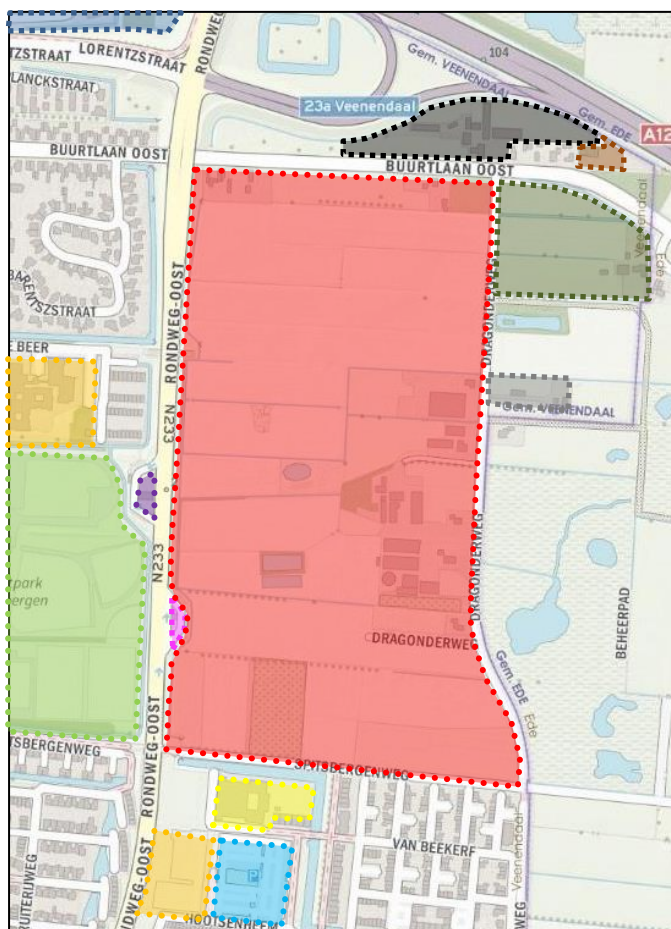
##### *Hinder van bedrijvigheid op de ontwikkeling*

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinder veroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van het plangebied op grond van de geldende bestemmingsplannen diverse hinder veroorzakende functies gevestigd c.q. mogelijk zijn, heeft een inventarisatie plaatsgevonden. De navolgende afbeelding geeft de nabij gelegen niet-woonfuncties globaal weer.

---

<sup>10</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

In een separate notitie<sup>11</sup> zijn de omliggende hinderveroorzakende functies getoetst aan de indicatieve richtafstanden uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. De belangrijkste conclusies zijn hieronder beschreven, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.



Abbeelding 4.2: overzicht van de aanwezige inrichting rondom het plangebied, dat rood is omkaderd.

Op basis van de quick scan bedrijven en milieuzonering die heeft plaatsgevonden kan worden geconcludeerd dat voor een aantal omliggende inrichtingen niet voldaan kan worden aan de richtafstanden van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Dit geldt in ieder geval voor de benzinestations aan de Rondweg Oost 11 en 12, de sporthal aan de Spiesheem 54, de (pluim)veehouderij aan de Buurtlaan Oost 169 en het uitoefenen van agrarische nevenactiviteiten aan de Dragonderweg 3.

#### *Rondweg Oost 12 en Spiesheem 54*

Voor het benzinestation aan de Rondweg Oost 12 en de sporthal aan de Spiesheem 54 is geluid het maatgevende aspect. Vooralsnog zijn er geen woningen binnen de hindercontour van deze inrichtingen geprojecteerd. Derhalve wordt een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaaï op dit moment niet nodig geacht. Volledigheidshalve is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluid' opgenomen. Ter

<sup>11</sup> Quick scan bedrijven en milieuzonering Veenendaal – Oost deelplan Groenpoort, SAB, Projectnummer: 190582, d.d. 14 juli 2021.

plaats van deze aanduiding mogen geen woningen en andere voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Voorliggend bestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid waarmee kan worden afgeweken van de voornoemde gebiedsaanduiding, op voorwaarde dat uit een akoestisch onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in voldoende mate gewaarborgd is en de omliggende functies niet onevenredig worden belemmerd. Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat er op basis van het meest recente stedenbouwkundig plan geen woningen binnen de 'milieuzone – geluid' zijn geprojecteerd.

#### *Rondweg Oost 11*

Voor het benzinestation aan de Rondweg Oost 11 is uitsluitend het aspect 'gevaar' van belang. Uit een separaat onderzoek naar externe veiligheid blijkt dat er sprake is van enig restrisico. Dit wordt echter acceptabel geacht. In de paragraaf externe veiligheid (paragraaf 4.7) komt dit uitgebreider aan bod. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

#### *Buurtlaan Oost 169*

Voor de (pluim)veehouderij aan de Buurtlaan Oost 169 geldt dat aanvullend onderzoek naar de aspecten geluid (30 m) en geur (100 m) noodzakelijk is. Voor het aspect geur wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.6 van deze toelichting, waar het aspect geur uitgebreid aan bod komt.

Voor het aspect geluid heeft (nog) geen akoestisch onderzoek plaatsgevonden, omdat nog niet duidelijk is waar de beoogde woningen exact worden gesitueerd. Groenpoort wordt gefaseerd ontwikkeld vanuit het zuiden, waardoor het op dit moment niet zinvol wordt geacht een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaaï uit te voeren. Bovendien vinden er in de huidige situatie slechts zeer beperkt activiteiten plaats op het perceel Buurtlaan Oost 169, waardoor er naar verwachting ook geen sprake is van geluidhinder richting de omgeving.

Als gevolg van de (pluim)veehouderij aan de Buurtlaan Oost 169 zijn op de verbeelding twee milieuzones opgenomen: 'milieuzone - geur 1' en 'milieuzone - geluid'. Ter plaatse van deze aanduidingen mogen respectievelijk geen geur- en geluidgevoelige objecten (woningen) worden gebouwd. Hiervan kan met een afwijkingsbevoegdheid worden afgeweken, op voorwaarde dat de bedrijfsmatige activiteiten van het agrarisch bedrijf beëindigd zijn, respectievelijk een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaaï is uitgevoerd waaruit blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Dragonderweg 3*

Aan de Dragonderweg 3 mogen op grond van het geldende bestemmingsplan agrarische nevenactiviteiten worden uitgeoefend. Op het perceel bevindt zich een vervallen agrarische schuur, waarvan het dak is ingestort. In het verleden is voor dit perceel een milieuvergunning afgegeven (d.d. 30 juni 1987), maar van deze vergunning wordt al geruime tijd geen gebruik meer gemaakt. In 2016 heeft de laatste controle plaatsgevonden, de betreffende bebouwing stond toen al leeg. Dat is thans onveranderd. De huidige bewoners zijn inmiddels op leeftijd en voornemens de vervallen schuur op korte termijn te amoveren. Het is derhalve niet aannemelijk dat de milieuvergunning uit 1987 nog benut zal worden. Bovendien gaat het slechts om agrarische nevenactivitei-

ten, waardoor het niet mogelijk is ter plaatse een volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet nodig geacht.

#### *Overig*

Voor alle andere inrichtingen in de omgeving van het plangebied geldt dat voldaan wordt aan de indicatieve richtafstanden van de VNG. De betreffende inrichtingen worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Evenmin leiden de inrichtingen tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen.

#### *Energiehuis*

Voor het beoogde energiehuis in het plangebied is akoestisch onderzoek<sup>12</sup> om te kunnen onderzoeken hoe een goed woon- en leefklimaat van de beoogde woningen kan worden gewaarborgd. Uit het onderzoek volgt dat met het treffen van maatregelen voldaan kan worden aan de wettelijke geluidsnormen en daarmee sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de regels van dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen dat het energiehuis uitsluitend in gebruik genomen kan worden nadat de benodigde maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden.

### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.6 Geur**

### **4.6.1 Regelgeving**

#### *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
2. voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Op basis van de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor geurgevoelige objecten gelegen in bebouwde kom een minimaal aan te houden afstand van 100 meter tot veehouderijbedrijven. Voor geurgevoelige objecten gelegen buiten bebouwde kom geldt een minimale afstand van 50 meter vanaf de gevel van een dierenverblijf tot de gevel van een woning. Deze gevel tot gevel afstand geldt zowel voor dieren met geuremissie als dieren zonder geuremissie. Met gemeentelijk geurbeleid vastgesteld op basis van artikel 6 van de Wgv kunnen andere afstanden van toepassing zijn. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

---

<sup>12</sup> DWA (2021). Geluidemissie Energiecentrale. Kenmerk: 19440SDAO2813848. 23 september 2021.



#### *Regeling geurhinder en veehouderij*

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

1. de geurbelasting wordt bepaald;
2. de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

#### *Activiteitenbesluit*

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

#### **4.6.2 Toetsing**

De in het plan beoogde woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten. Het plangebied is in de toekomstige situatie binnen de bebouwde kom gelegen, waardoor een minimaal aan te houden afstand van 100 meter geldt.

Het plangebied is gelegen op de grens tussen de provincies Utrecht en Gelderland. Op basis van het I-GO Veehouderijen (Web-BVB) van de provincie Gelderland zijn in een straal van twee kilometer 52 veehouderijen met OU-dieren gelegen. In het voorliggende plangebied bevindt zich een manege aan de Dragonderweg 6, alsmede twee voormalige veehouderijen aan de Dragonderweg 10 en 14. Laatstgenoemde bedrijven zijn aangekocht door het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-Oost (OVO) en worden (of zijn reeds) beëindigd. De manege is nog in bedrijf.

Daarnaast is er in de nabijheid van het plangebied één veehouderij gelegen in de provincie Utrecht. Dit betreft het agrarisch bedrijf aan de Buurtlaan Oost 169, direct ten noorden van het plangebied. Deze veehouderij heeft sinds 17 maart 1992 een vergunning voor het houden van 35 vleeskoeien, 72 stuks jongvee en 8.700 legkippen. De vleeskoeien en jongvee zijn VA-dieren. Voor hen geldt een vaste afstand van 100 meter tot de gevels van de geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Aan deze afstand kan niet worden voldaan. Legkippen zijn daarnaast OU-dieren.

Tot slot is het perceel Dragonder 3 – direct ten oosten van het plangebied – bestemd voor agrarische nevenactiviteiten. Op het perceel bevindt zich een vervallen agrarische schuur, waarvan sinds 2015 het dak verval vertoont en in 2017 het dak is ingestort. In het verleden is voor dit perceel een milieuvergunning afgegeven (d.d. 30 juni 1987), maar van deze vergunning wordt al geruime tijd geen gebruik meer gemaakt. In 2016 heeft de laatste controle plaatsgevonden, de betreffende bebouwing stond toen al leeg. Dat is thans onveranderd. De huidige bewoners zijn inmiddels op leeftijd en voornemens de vervallen schuur op korte termijn te amoveren. Het is derhalve niet aannemelijk dat de milieuvergunning uit 1987 nog benut zal worden. Bovendien gaat het slechts om agrarische nevenactiviteiten, waardoor het niet mogelijk is ter plaatse een volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren. Onderzoek naar geur wordt derhalve niet nodig geacht.

Om nader inzicht te krijgen in de geurbelasting van de manege aan de Dragonderweg 6 en de veehouderij aan de Buurtlaan Oost 169 op het plangebied heeft een berekening naar de voorgrondgeurbelasting plaatsgevonden. Aangezien er rondom het plangebied meerdere veehouderijen met OU-dieren gelegen zijn, is tevens aanvullend onderzoek naar de achtergrondgeurbelasting uitgevoerd. De resultaten van het geuronderzoek<sup>13</sup> worden navolgend besproken, de volledige rapportage van het onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

### **Geuronderzoek**

#### *Buurtlaan Oost 169*

Uit het geuronderzoek blijkt dat de geuremissie in de huidige situatie (op basis van het aantal aanwezige dieren) dusdanig klein is dat deze geen rol speelt. In dat kader zou het bouwen van woningen binnen het plangebied niet leiden tot een overschrijding van de geurnorm.

Voor de milieurechten van de veehouderij is echter de milieuvergunning leidend. Op basis van deze milieuvergunning is sprake van een geurbelasting van  $8,4 \text{ ouE/m}^3$  op de noordoostgrens van het voorliggende plangebied, terwijl deze slechts  $3,0 \text{ ouE/m}^3$  mag zijn. Het bouwen van woningen op deze locatie pleegt inbreuk op de milieurechten van de veehouderij.

In aanvulling op het voorgaande zijn er in de milieuvergunning VA-dieren opgenomen, waarvoor vaste afstand van 100 meter tot woningen binnen de bebouwde kom geldt. Het toekomstige woongebied moet beoordeeld worden als bebouwde kom. Dit betekent dat er inbreuk wordt gepleegd op de milieurechten van de veehouderij indien er binnen een afstand van 100 meter nieuwe woningen worden gebouwd.

Vanwege de voorgrondbelasting en aanwezigheid van VA-dieren is in dit bestemmingsplan een geurcontour (van 100 meter) rond de aanwezige stallen opgenomen. Deze contour is voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geur 1'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen geurgevoelige objecten (woningen) worden gebouwd. Van dit verbod kan slechts worden afgeweken indien de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Buurtlaan Oost 169 structureel beëindigd worden.

#### *Dragonderweg 6*

De veehouderij aan de Dragonderweg betreft een manege. Ten tijde van het geuronderzoek is niet bekend hoeveel paarden er gehouden worden. Dit is ook niet dusdanig van belang aangezien paarden vallen onder VA-dieren. Voor VA-dieren geldt een vaste afstand van 100 meter tot geurgevoelige objecten (binnen de bebouwde kom).

Aangezien er woningen zijn voorzien binnen deze contour, kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan inbreuk pleegt op de milieuruimte van de manege aan de Dragonderweg 6 indien er binnen een contour van 100 meter uit het bouwvlak – waarbinnen de stallen en mestopslag zijn gesitueerd - woningen worden gebouwd.

---

<sup>13</sup> Onderzoek agrarisch geur Veenendaal, Groenpoort, SAB, kenmerk: 190582, d.d. 4 juni 2021.

De geurcontour van de manege (100 meter) is in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geur 2'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen geurgevoelige objecten (woningen) worden gebouwd. Van dit verbod kan worden afgeweken indien de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Dragonderweg 6 beëindigd worden. Het voornemen bestaat om dit perceel bij de ontwikkeling van Groenpoort te betrekken, zoals dit reeds voorzien is in het bestemmingsplan 'Veenendaal - Oost' d.d. 14 december 2006.

#### *Woon- en leefklimaat*

De voorgrondbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Buurtlaan Oost 169 bedraagt ten hoogste 8,4 ouE/m<sup>3</sup>. Hiermee is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondbelasting te kwalificeren als 'matig'. De achtergrondconcentratie aan de oostelijke zijde van het plangebied ligt tussen de 10,8 en 5,2 ouE/m<sup>3</sup>. Het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting ter plaatse van het plan is daarmee te kwalificeren als 'redelijk goed' tot 'goed'.

### **4.6.3 Conclusie**

Voor de aanwezige agrarische bedrijven aan de Buurtlaan Oost 169 en Dragonderweg 6 zijn in dit bestemmingsplan geurcontouren opgenomen, waarmee de (milieu)rechten van deze bedrijven niet aangetast worden. Het voornemen bestaat de gronden van de manege te betrekken in de ontwikkeling van Groenpoort en de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen. Wanneer de bedrijfsmatige agrarische activiteiten beëindigd zijn, kan de geurcontour komen te vervallen.

Voor het perceel Buurtlaan Oost 169 geldt dat er in de huidige situatie slechts zeer beperkt agrarisch activiteiten plaatsvinden. Het gaat om slechts 5 vleeskoeien en 7 stuks jongvee. In de bestaande situatie wordt dan ook voldaan aan de geurnormen. Op het betreffende perceel rust echter nog wel een milieuvergunning voor o.a. het houden van rund- en pluimvee. Het ligt echter niet in de lijn der verwachtingen dat deze milieuvergunning (op korte termijn) geëffectueerd zal worden, omdat deze milieuvergunning weinig perspectief biedt op een rendabele bedrijfsvoering, mede gelet op de sterk verouderde stalsystemen. Niettemin laat deze milieuvergunning zich vertalen in een geurcontour op de verbeelding. Wanneer de bedrijfsmatige agrarische activiteiten ter plaatse beëindigd zijn (of de milieuvergunning is ingetrokken/vervallen), kan de geurcontour komen te vervallen.

Met in acht name van de geurcontouren vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.7 Externe veiligheid**

### **4.7.1 Regelgeving**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (zoals een chemische fabriek of een lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (vervoer van gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de

kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

#### **4.7.2 Toetsing**

Voor de ontwikkeling van Veenendaal-oost - waar het voorliggende plangebied onderdeel van uitmaakt – is in 2016 een Risico-inventarisatie externe veiligheid<sup>14</sup> opgesteld, waarin de relevante omliggende risicobronnen zijn geïnventariseerd. In dit onderzoek wordt ervan uitgegaan dat in het voorliggende plangebied 1.250 woningen worden gerealiseerd. Dit betreft een *worst-case* benadering. Op grond van dit bestemmingsplan worden ‘slechts’ 970 woningen mogelijk gemaakt.

De belangrijkste conclusies van het onderzoek worden hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Ten behoeve van de risico-inventarisatie is binnen 1 km afstand van het plangebied gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg;

#### ***Risicovolle inrichtingen***

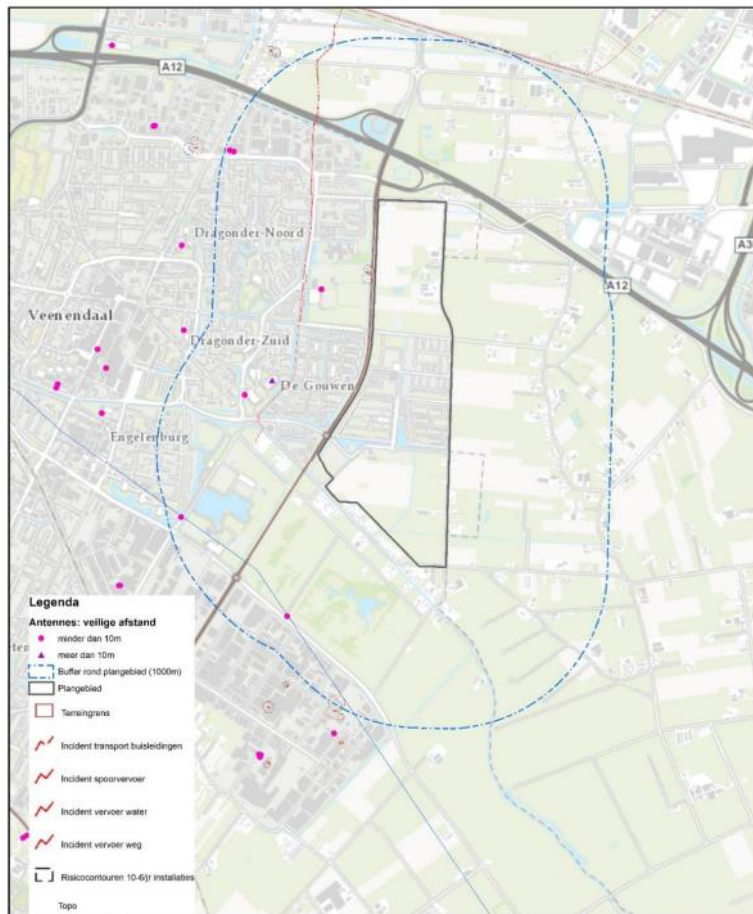
Er liggen volgens de risicokaart twee inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied, het betreft:

- een LPG-tankstation ten westen van het plangebied. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation is weergegeven in onderstaande afbeelding. Hier is te zien dat een deel van het plangebied binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation ligt.
- Het bedrijf ‘Sigma coatings’ ten zuiden van het plangebied. Hiervoor gelden afstanden van 20 en 50 meter voor twee opslagen met gevaarlijke stoffen. Het bedrijf ligt op bijna 1 km afstand van het plangebied. Dit bedrijf is daarom niet van belang

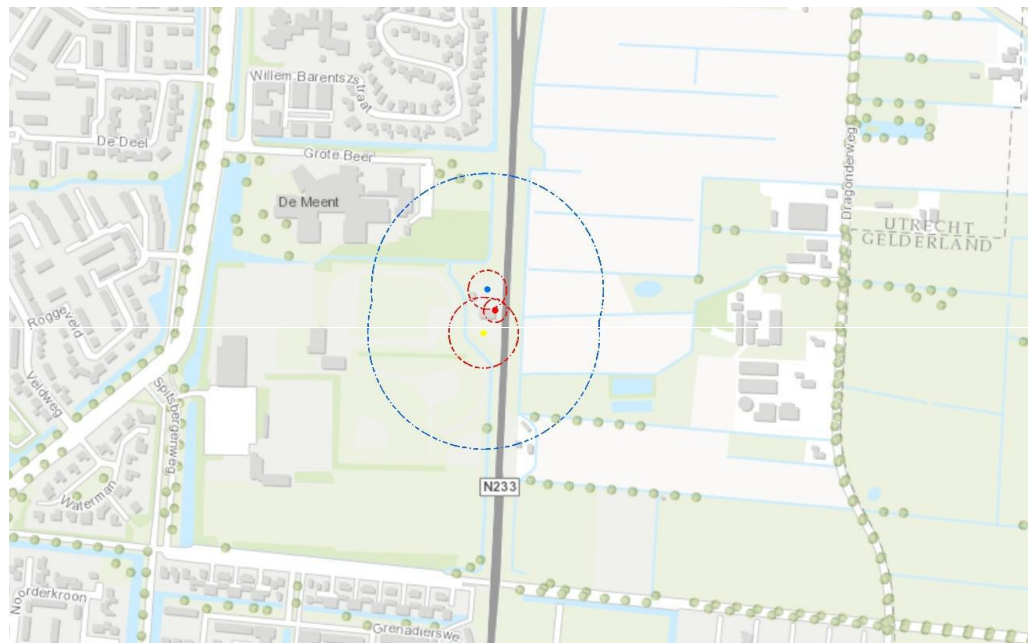
---

<sup>14</sup> Risico-inventarisatie externe veiligheid Veenendaal Oost, Sweco, Projectnummer: 348469, d.d. 12 september 2016.

voor het plangebied.



Afbeelding 4.3: inventarisatie risicobronnen (bron: SWECO).

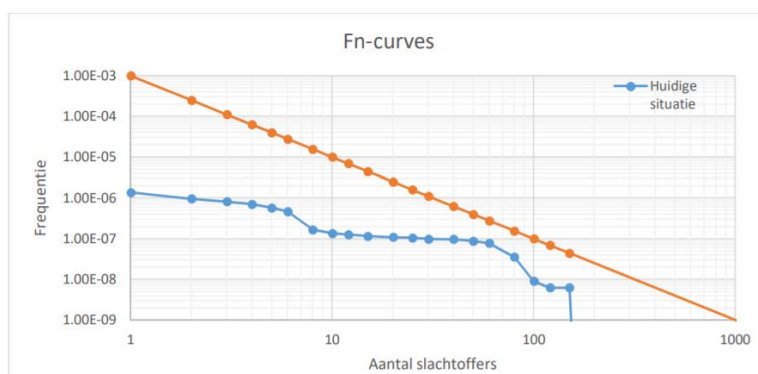


Afbeelding 4.4: invloedsgebied (blauw) en plaatsgebonden risico (rood) LPG-tankstation.

Aan de oostzijde van de Rondweg Oost (N233) is eveneens een tankstation gelegen. Omdat hier geen verkoop van LPG plaatsvindt is dit tankstation vanuit externe veiligheid niet relevant.

#### *LPG tankstation*

Zoals blijkt uit bovenstaande afbeelding reikt de PR  $10^{-6}$  contour van het LPG tankstation (o.a. vulpunt en afleverinstallatie) niet tot het voorliggende plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het invloedsgebied (150 meter) reikt daarentegen wel tot het plangebied. Derhalve is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd. Met Safeti-NL is berekend dat het groepsrisico maximaal een factor 0,281 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. De maximale overschrijdingsfactor wordt gevonden bij 60 slachtoffers en een frequentie van  $7,81 \cdot 10^{-8}$ . In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden en zijn maatregelen beschouwd. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen de bijlage bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 4.5: berekening groepsrisico LPG tankstation (bron: Sweco)

In de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations' van 14 juni 2016 worden ten opzichte van het Bevi andere effectafstanden gehanteerd. De circulaire gaat uit van een tweetal relevante effectafstanden om rekening mee te houden zijn, namelijk:

- 60 meter van het vulpunt voor (beperkt) kwetsbare objecten;
- 160 meter van het vulpunt voor zeer kwetsbare objecten.

Beide zones zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. In de regels is opgenomen dat het gebruik van gronden binnen deze zones voor (beperkt) kwetsbare respectievelijk zeer kwetsbare objecten niet toegestaan. De zones vormen geen belemmering voor het realiseren van de beoogde woningen in het plangebied.

#### ***Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen***

Op ruim 300 meter ten westen van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een maximale diameter van 168 mm. Omdat het invloedsgebied van deze hogedruk aardgastransportleiding slechts 75 meter bedraagt, is aanvullend onderzoek niet benodigd. De betreffende leiding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

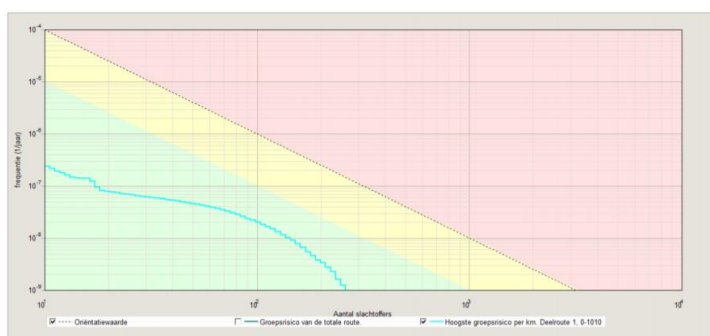
### **Transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg**

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de provinciale weg N233 (Rondweg Oost) en de Rijksweg A12. Over beide wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het voorliggende plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied (355 meter) van beide wegen.

#### **A12**

De Rijksweg A12 is opgenomen in het Basisnet, waarin het PR en plasbrandaandachtsgebied zijn opgenomen. De A12 heeft geen PR  $10^{-6}$  contour, wel is sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter uit de weg. Dit PAG reikt echter niet tot het voorliggende plangebied. Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied (355 meter) dient het groepsrisico berekend te worden. Navolgend wordt hier op ingegaan

In het kader van dit bestemmingsplan is het groepsrisico berekend. Deze berekening wijst uit dat het groepsrisico voor de Rijksweg A12 maximaal 0,022 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Er is sprake van een kleine toename in de toekomstige situatie. Deze toename van het groepsrisico bedraagt echter niet meer dan 10% en is daarmee niet significant. Het groepsrisico hoeft zodoende niet uitgebreid verantwoord te worden.

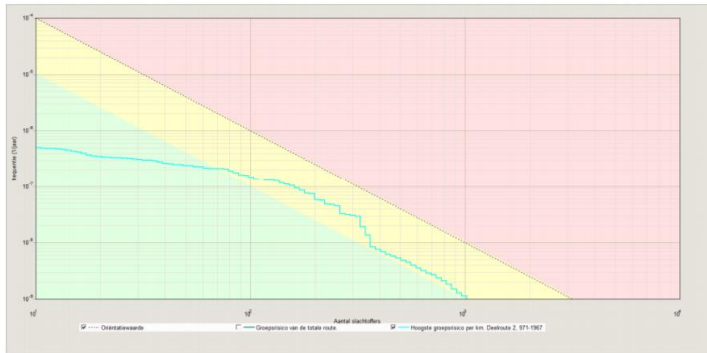


Afbeelding 4.6: berekening groepsrisico A12 (bron: Sweco)

#### **N233**

De provinciale weg N233 is niet opgenomen in het Basisnet. Dit neemt niet weg dat er wel vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg plaatsvindt. Voor een hoofdweg (niet zijnde een basisnet transportroute) wordt uitgegaan van de meest recente beschikbare gegevens over de omvang van het vervoer over die weg. Er zijn dus geen beperkingen wat betreft het plaatsgebonden risico.

In het kader van dit bestemmingsplan is het groepsrisico berekend. Deze berekening wijst uit dat het groepsrisico voor de provinciale weg N233 maximaal 0,313 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Er is sprake van een kleine toename in de toekomstige situatie. Deze toename van het groepsrisico bedraagt echter niet meer dan 10% en is daarmee niet significant. Het groepsrisico hoeft zodoende niet uitgebreid verantwoord te worden.



Afbeelding 4.7: berekening groepsrisico N233 (bron: Sweco)

### **Verantwoording groepsrisico**

Voor de Rijksweg A12 en de provinciale weg N233 kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan. Bij de beperkte verantwoording van het groepsrisico is in gegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval, en
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

### *LPG-tankstation*

Voor het LPG-tankstation is een volledige verantwoording uitgevoerd. Daarbij is ingegaan op de nut en noodzaak van de ontwikkeling, alsmede eventuele maatregelen.

De volgende maatregelen zijn te onderscheiden:

1. bronmaatregelen;
2. effectbeperkende maatregelen;
3. maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid.

#### Ad 1) Bronmaatregelen

Een mogelijkheid om de kans op een koude BLEVE te beperken is het realiseren van een invoegstrook vanaf het tankstation naar de N233. De kans op een verkeersongeval met een tankwagen wordt dan lager en bij een aanrijding zal de tankwagen dan niet in de flank (het zwakste gedeelte) kunnen worden geraakt.

#### Ad 2) Effectbeperkende maatregelen

De kans op een BLEVE is gering omdat de LPG-tank ondergronds is en de tankauto voorzien is van een hittewerende coating. Dit geeft de brandweer de mogelijkheid om een brand in de buurt van een tankwagen te blussen voordat een warme BLEVE optreedt. De gevolgen van een BLEVE van een tankauto met LPG zouden kunnen worden beperkt door het aanleggen van een aarden wal langs de N233 aan de zijde van het plangebied.

#### Ad 3) Zelfredzaamheid

De mogelijkheden van de zelfredzaamheid hangen grotendeels af van het type scenario dat zich afspeelt. Zoals eerder geconstateerd kunnen zich twee typen scenario's voordoen, de BLEVE en een wolkbrand met explosie. Bij secundaire branden (volgend op een BLEVE) dienen personen zich in veiligheid te brengen door het ontvluchten van het rampgebied. Dit kan door het stratenplan, waardoor het mogelijk is om in



de afgekeerde richting van het tankstation te vluchten. Vluchten tot buiten het invloedsgebied is de beste optie. De hulpverlening dient risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag.

Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Personen dienen minimaal 30 meter te vluchten, dat is buiten het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen. De hulpverlening dient risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in voldoende vluchtwegen. Daarnaast is het een mogelijkheid dat het bevoegd gezag de burgers, die binnen het invloedsgebied wonend of werkzaam zijn, informeren over de mogelijkheden en onmogelijkheden om zichzelf in veiligheid te brengen bij een eventuele calamiteit.

Vanuit het toxische (gifwolk)scenario kan de zelfredzaamheid van personen in het plangebied verbeterd worden door de woningen in het plangebied uit te voeren met een eenvoudig afsluitbaar en/of uitschakelbaar ventilatiesysteem. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in dit object zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en veilig schuilen. Deze maatregel zal verder uitgewerkt worden richting de omgevingsvergunningen voor het bouwen.

#### **Advies Veiligheidsregio**

De Veiligheidsregio Utrecht heeft van haar adviesmogelijkheid gebruik gemaakt en het volgende geadviseerd:

- 1 De 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations' d.d. 14 juni 2016 op te nemen in de diverse onderdelen van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.
- 2 Het verwerken van het toxische (gifwolk)scenario in de toelichting. Ter bevorderen van de zelfredzaamheid zal in de toelichting moeten worden opgenomen dat de gebouwen (woningen en mogelijke bedrijven) uitgevoerd moeten worden met een eenvoudig afsluitbaar en/of uitschakelbaar ventilatiesysteem. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in dit object zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en veilig schuilen. Deze maatregel zal als voorwaarde in de omgevingsvergunningen bouw moeten worden opgenomen.
- 3 Voor het definitief uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan met de afdeling Team Ondersteuning Repressie van de Veiligheidsregio Utrecht in overleg te treden om de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in het plangebied te waarborgen.
- 4 De bewoners via gerichte risicocommunicatie te informeren over de getroffen maatregelen en de handelingsperspectieven bij de diverse scenario's.

Het advies van de Veiligheidsregio met bijbehorende acties voor het vast te stellen bestemmingsplan en de verdere uitwerking van de plannen is overgenomen en verwerkt.

### 4.7.3 Conclusie

De beschouwde risicobronnen kunnen leiden tot ongevallen die onbeheersbaar kunnen blijken. Voor wat betreft het LPG-tankstation is gebleken dat het groepsrisico maximaal 0,281 maal de oriëntatiewaarde, waardoor een volledige verantwoording is uitgevoerd. De in de risico-inventarisatie genoemde maatregelen ten aanzien van het LPG-tankstation kunnen de effecten van ongevallen mogelijk reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Ondanks de reductie van het risico is er altijd sprake van een restrisico. Dit is onvermijdelijk en wordt derhalve acceptabel geacht.

## 4.8 Water

### 4.8.1 Regelgeving

#### *Rijksbeleid*

##### *Het Nationaal Waterplan 2016-2021*

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties,

waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

### ***Provinciaal beleid***

In het provinciaal Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 is het waterbeleid van de provincie Utrecht vastgelegd. De provincie draagt met dit beleidsplan bij aan het realiseren van ontwikkelopgaven zoals Veenendaal-oost door in een vroeg stadium kennis en inzichten in te brengen vanuit het bodem-, water- en milieudomein. Bij de uitwerking van het beleid is de focus van de provincie gericht op vier prioriteiten uit de Strategische Agenda:

1. waterveiligheid en wateroverlast;
2. schoon en voldoende oppervlaktewater;
3. ondergrond;
4. leefkwaliteit stedelijk gebied.

### ***Waterschap Vallei en Veluwe***

Het gebied Veenendaal-oost ligt binnen het beheergebied van Waterschap Vallei en Veluwe.

### ***Keur***

De Keur is een algemene verordening van het waterschap als toetsingskader om de belangen ten taken van het waterschap te waarborgen. De Keur is gebaseerd op de Waterwet en de Waterschapswet (die de organisatie van waterschappen regelt). De verordenende bevoegdheden zijn vormgegeven naar een model van de Unie van Waterschappen. In de Keur staat wat er wel en niet mag in wateren, waterkeringen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken (waterstaatswerken) en grondwater. Met die regels beschermt het waterschap de dijken, sloten, waterstanden en grondwaterstanden. Zo mogen bepaalde activiteiten bij wateren en dijken alleen worden uitgevoerd als het waterschap daarvoor een vergunning heeft verleend. Hiermee voorkomen we met elkaar risico's op wateroverlast of gevaren voor de dijken.

In bepaalde gevallen gelden algemene regels in plaats van de vergunningplicht. In deze algemene regels worden minder risicovolle activiteiten toegestaan zonder dat er vooraf toestemming hoeft te worden gevraagd aan het waterschap. Wel gelden er meestal voorwaarden en moet er achteraf een melding worden gedaan. Van de waterstaatswerken wordt via een legger de technische norm en geografische begrenzing aangegeven.

### ***Waterbeheerprogramma 2016-2021***

Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft op 30 september 2015 het waterbeheerprogramma vastgesteld onder het motto 'partnerschap als watermerk'. Het waterbeheerprogramma is bedoeld als een handleiding voor de doelstellingen van het waterschap. De doelstellingen zijn gebaseerd op de strategische doelen uit de Langetermijnvisie van het waterschap, de aanbevelingen uit het klimaatrapport van OESO uit 2014 en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

Het waterschap onderscheidt de drie programma's waterveiligheid, watersysteem en waterketen. Het programma watersysteem is onderverdeeld in landelijk gebied, stedelijk gebied en KRW. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt. Hieraan zijn meerjarenramingen gekoppeld voor de reguliere exploitatiekosten en voor investeringen. De verdere uitwerking van de maatregelen volgt de jaarlijkse beleidscyclus, waaronder de vaststelling van de meerjarenbegroting.

Het waterschap geeft invulling aan partnerschap door jaarlijks de mogelijke projecten en trajecten te bespreken met de gebiedspartners, zoals de gemeente Veenendaal. Het waterschap ziet 'partnerschap' als onderdeel van de basishouding, om het voorliggende programma beter, effectiever, efficiënter en integraler te kunnen uitvoeren.

#### *Grebbedijk*

Een eventuele doorbraak van de Grebbedijk leidt tot grootschalige overstroming van de Gelderse Vallei, waarbij Veenendaal hard getroffen wordt. Het Waterschap Vallei en Veluwe is beheerder van de Grebbedijk en verantwoordelijk voor het op orde brengen en houden van de dijk. Ze zorgt dat de dijk voldoet aan de veiligheidsnorm. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de formele veiligheidsbeoordeling van de Grebbedijk en opdrachtgever voor de waterveiligheidsopgave. De Grebbedijk staat met hoge prioriteit op het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) 2017-2022 om te zorgen dat de dijk in 2024 voldoet aan de geldende veiligheidsnorm. Op dit moment wordt gewerkt aan een gebiedsontwikkelingstraject waarbij naast dijkversterkingsmaatregelen ook wensen worden meegenomen om inrichtingsmaatregelen te treffen rondom doelstellingen in het kader van Natura 2000, Nadere Uitwerking Rivierengebied (NURG) en provinciaal beleid (Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone).

#### **4.8.2 Toetsing**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een waterhuishoudingsplan opgesteld<sup>15</sup>, waarin het waterhuishoudingssysteem voor 'Groenpoort' is beschreven. De belangrijkste resultaten zijn hieronder verwoord, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

#### *Uitgangspunten*

De uitgangspunten voor het waterhuishoudingsplan zijn:

- 'Groenpoort' heeft een totaal oppervlak van 33,4 hectare;
- voor de verdeling van het verhard en onverhard oppervlak wordt dezelfde verdeling aangehouden als in 2007. Die betekent dat er is uitgegaan van 13,4 hectare verhard, 18,2 hectare onverhard oppervlak en 1,8 hectare open water;
- de totale watercompensatieopgave van Veenendaal-oost is 15,8 hectare. Hiervan is 3,5 hectare gerealiseerd in 'Buurtstede'en wordt er op dit moment 6,7 hectare gerealiseerd in 'Veenderij'. De resterende waterberging wordt voor 3,8 hectare gerealiseerd in 'De Groene Grens' en voor 1,8 hectare in 'Groenpoort';
- voor het hele gebied rond 'Groenpoort' en ook voor het gebied zelf geldt een maximale afvoer van 3 l/sec/hectare bij T=100;

---

<sup>15</sup> Waterhuishoudingsplan Groenpoort, Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V., Projectcode 113870, d.d. 8 januari 2020.

- er wordt uitgegaan van een centrale watergang in 'Groenpoort' van noord naar zuid, de zogenaamde Singel. Via deze watergang wordt het water dat afkomstig is uit 'Groenpoort' afgevoerd richting 'Buurstede'. Aan het einde van de watergang wordt een nieuwe stuw geplaatst waarmee de peilverschillen tussen 'Groenpoort' en 'Buurstede' gehandhaafd worden;
- de centrale watergang door Groenpoort' wordt verbonden aan het watersysteem van 'Buurstede'. In 'Buurstede' wordt er een koppeling gemaakt met de waterberging in 'De Groene Grens';
- 'Groenpoort' krijgt – net als de rest van Veenendaal-oost een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwaterriool kan worden aangesloten op het oppervlaktewater. Daarnaast spelen ook de groene buffers een zeer belangrijke rol in de waterhuishouding van het plan. Straatwater wordt via een deels oppervlakkig systeem van de verhardingen naar de groene buffers geleid. In de buffers vindt berging en infiltratie plaats middels een systeem van wadi's en infiltratiezones.

#### *Watercompensatie*

De totale watercompensatieopgave van Veenendaal-oost is bepaald voordat de ontwikkeling van het gebied is begonnen. Tijdens deze fase is besloten om een groot deel van de waterberging te realiseren in het deelplan 'Veenderij' en in mindere mate in deelplan 'Buurstede' vanwege de lage ligging en de feit dat door de aanleg van de wijken een deel van de waterberging van de Grift verloren is gegaan. Dit betekent dat de resterende opgave voor 'Groenpoort' relatief laag is, slechts 1,8 hectare.

Watercompensatie wordt gevonden in de aanleg van een singel. Uitgaande van de benodigde watercompensatie van 1,8 hectare, resulteert dit in een watergang van 820 meter lang en 22 meter breed. De singel zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan is minder breed (circa 12 meter), maar niettemin wordt wel voldaan aan de totale eis van 1,8 hectare. Naast de beoogde singel wordt een deel van de berging gecreëerd in wadi's binnen het plangebied. Drooglegging van circa 1 meter is daarbij het uitgangspunt. Het hemelwater wordt via een vernuftig overloopstelsel afgevoerd met - in extreme situatie - een afwatering op de singel. Het langer vasthouden van hemelwater is een belangrijk uitgangspunt. Om de benodigde compenserende maatregelen juridisch-planologisch te waarborgen, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### *Effecten van extreme neerslag*

In het waterhuishoudkundig plan is tevens beoordeeld wat de effecten zijn van extreme neerslag op de waterstanden in het gebied. Op basis hiervan is bepaald welke afmetingen de stuwen aan de noord- en zuidzijde van 'Groenpoort' moeten zijn. Deze zijn bepaald op basis van de volgende uitgangspunten:

- bij een T=2 bui is de waterstand niet hoger dan 20 cm boven het streefpeil;
- bij een T=10 bui is de waterstand niet hoger dan 30 cm boven het streefpeil;
- bij een T=100 bui is er geen wateroverlast. Deze eis sluit aan bij het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), waarbij wordt gesteld dat er geen wateroverlast mag optreden in stedelijke gebieden bij een T=100 bui.

#### *Klimaatadaptatie*

Een van de effecten van klimaatverandering is dat er waarschijnlijk vaker langere periodes zijn van droog en warm weer. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit van 'Groenpoort', maar ook voor bijvoorbeeld de waterkwaliteit is het wenselijk om tijdens droge

periodes water vast te kunnen houden in de openbare ruimte en op uit te geven gebieden. Daarnaast heeft open water ook een beperkte positieve invloed om hittestress tegen te gaan. Derhalve is ervoor gekozen de stuwen een overstorthoogte te geven die 10 cm lager is dan het streefpeil. Gedurende natte omstandigheden leidt dit tot beperkte peilstijgingen, maar dit zorgt ook voor een uitzakking van het peil tijdens droge periodes.

Om te voorkomen dat het peil uitzakt kan ervoor gekozen worden om de stuw te verhogen wanneer de afvoer laag is. In deze gevallen is de overstortende straal kleiner dan 10 cm en zakt het peil uit. Wanneer gekozen wordt voor een automatische stuw, is hier geen actief beheer voor nodig. De klep kan dan automatisch omhoog gezet worden wanneer de afvoer laag is. Het verhogen van de klep kan ook handmatig gedaan worden door een extra schotbalk te plaatsten. Dit gebeurt op meer plaatsen binnen het waterschap Vallei en Veluwe. Door het verhogen van de stuw kan er meer water vastgehouden worden in 'Groenpoort', waardoor overlast bij droogte beperkt kan worden. Dit heeft niet alleen een positief effect binnen 'Groenpoort'. Het is ook voor de natuur in 'De Groene Grens' van belang dat droge periode opgevangen kunnen worden. Hiermee wordt schade aan de natuur voorkomen.

Om hevige piekbuien beter op te kunnen vangen, kunnen de wegen onder afschot gelegd worden richting het oppervlaktewater. Het water kan dan ook over de wegen afgevoerd worden als de capaciteit van het riool bereikt is. De woonstraten in Groenpoort worden voorzien van brede goten in de as van de weg. Het regenwater wordt waar mogelijk oppervlakkig afgevoerd naar diverse infiltratiegreppels. Ter plekke van de haakse parkeervakken wordt een waterdoorlatende verharding toegepast zodat er zoveel mogelijk water en lucht beschikbaar is voor de beoogde boomstructuur.

Het uitgangspunt voor Groenpoort is dat het dakwater van de woningen niet infiltreert op de eigen kavels, maar wordt afgevoerd naar het open water en/of wadi's. Dit neemt niet weg dat er altijd maatregelen genomen kunnen worden om afstroming van water vanaf particuliere terrein te beperken, bijvoorbeeld door de toepassing van groene daken en infiltratievoorzieningen.

#### **4.8.3 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan en waterhuishoudingsplan aan Waterschap Vallei en Veluwe voorgelegd.

### **4.9 Natuur**

#### **4.9.1 Toetsing**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is onderzocht of er - volgens de nu geldende wet- en regelgeving - beschermde natuurwaarden aanwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur in de nabijheid van het plangebied. Ten behoeve daar-

van is een quick scan Wet natuurbescherming<sup>16</sup> en aanvullend onderzoek naar vaste rust- en verblijfsplaatsen<sup>17</sup> uitgevoerd. Navolgend worden de conclusies van deze onderzoeken beknopt uiteengezet, de volledige rapportages zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied is gelegen nabij Natura 2000-gebied 'Binnenveld', dat zich circa 1.150 meter ten zuiden van het plangebied bevindt. Op grotere afstand zijn de Natura 2000-gebieden 'Veluwe' (op circa 6 kilometer) en 'Rijntakken' (op circa 7,7 kilometer) gelegen. Zodoende is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een onderzoek naar stikstofdepositie<sup>18</sup> uitgevoerd.

De emissies als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden bepaald door het toekomstige verkeer van en naar de woningen in het plangebied. Deze woningen worden niet aangesloten op het gasnet, maar zullen verwarmd worden middels een collectief duurzaam energiesysteem op basis van warmte/koudeopslag in de bodem, gecombineerd met een zogenaamde 'warmtepomp' en een 'warmtekrachtcentrale'. Deze warmtekrachtcentrale stoot uitsluitend waterdamp uit. De beoogde woningen dragen daarom niet bij aan de emissie van stikstof.

Uit de stikstofberekening voor de gebruiksfase blijkt dat op verschillende stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied 'Binnenveld' een stikstofdepositie plaatsvindt tot maximaal 0,77 mol/ha/jaar. Hierbij worden de kritische depositiewaarden overschreden. De bijdrage in de aanlegfase – dit betreft een tijdelijke stikstofdepositie – bedraagt maximaal 0,20 mol/ha/jaar. De gebruiksfase is zodoende leidend. In het plangebied vinden momenteel diverse agrarische activiteiten plaats, die als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beëindigd zullen worden. De stikstofemissie van deze agrarische activiteiten wordt verrekend met de toekomstige stikstofemissie (interne saldering). Zodoende is een verschilberekening uitgevoerd tussen de referentiesituatie (bestaande situatie) en de gebruiksfase. Deze verschilberekening levert geen verschillen op boven 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase per saldo niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar en er dus geen toename is te verwachten. Op de omliggende Natura 2000-gebieden is zelfs sprake van een afname. Voor Binnenveld is een afname berekend van minimaal -0,75 mol/ha/jaar. De maximale afname op één van de relevante hexagonen bedraagt zelfs -3,24 mol/ha/jaar. Dit is een significante afname. Op grond van de uitgevoerde verschilberekening is door de provincie Utrecht een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming<sup>19</sup> verleend.

---

<sup>16</sup> Quick scan Wnb Groenpoort Veenendaal (concept), Bureau Bleijeveld, 15 oktober 2019.

<sup>17</sup> Onderzoek vaste rust- en verblijfsplaatsen Groenpoort Veenendaal, Bureau Bleijeveld, d.d. 21 januari 2021.

<sup>18</sup> Memo onderzoek stikstofdepositie bestemmingsplan Groenpoort te Veenendaal, Langelaar milieuadvies, kenmerk: 19111/04, d.d. 13 april 2020.

<sup>19</sup> Provincie Utrecht – Beschikking in het kader van de Wet natuurbescherming – Gebiedsbescherming – woningbouw Groenpoort in Veenendaal, zaaknummer Z-WNB-PP-NA-2020-0674, d.d. 5 oktober 2020.

Deze afname is een direct gevolg van het beëindigen van de agrarische activiteiten van het agrarisch bedrijf aan de Dragonderweg 14. Voor de beëindiging van de huidige agrarische activiteiten is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op deze wijze is de bedrijfsbeëindiging voldoende verzekerd.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk. Volledigheidshalve wordt wel opgemerkt dat ten oosten van de Dragonderweg het gebied 'De Groene Grens' is gelegen. Dit gebied is gelegen in de provincie Gelderland en behoort derhalve tot het Gelders Natuurnetwerk.

### **Soortenbescherming**

#### *Planten*

Het plangebied bestaat grotendeels uit reguliere landbouwpercelen en erven die intensief gebruikt worden en voedselrijk zijn. De meer natuurlijke delen van het gebied bestaan uit smalle singels en perceelsloten die sterk beïnvloed zijn door het aangrenzende agrarische gebruik. In het gebied zijn alleen algemene vegetaties van voedselrijkere milieus aangetroffen. Er zijn geen beschermde plantensoorten gevonden.

#### *Zoogdieren*

In het gebied zijn alleen ree en haas daadwerkelijk waargenomen. Daarnaast zijn sporen van klein zoogdieren gevonden in de vorm van holen en uitwerpselen. In het gebied zijn alleen algemene soorten te verwachten waarvoor een algemene vrijstelling van de Wnb geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de strenger beschermde kleine diersoorten voldoet het terrein niet als leefgebied of deze soorten zijn niet bekend in de regio. Van de overige zoogdieren zijn naast haas en ree, kleine marterachtigen en vos te verwachten. Voor deze soorten geldt ook een algemene vrijstelling.

Een deel van de aanwezige gebouwen zijn in potentie geschikt als verblijfplaats voor de steenmarter. Tijdens de inspecties zijn geen steenmarters of sporen van gebruik gevonden. De afwezigheid van deze soort wordt ondersteund door het feit dat op Dragonderweg 10 kippen werden gehouden die dag en nacht los rondliepen. Ook broeden hier in de schuren een steenuil en holenduiven. Deze situatie zou bij aanwezigheid van steenmarters niet mogelijk zijn.

#### *Vleermuizen*

Verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden zich in holten van bomen en besloten of donkere ruimten van kunstwerken, zoals gebouwen. De bomen in het gebied zijn te jong of in te goede staat om geschikt te zijn als verblijfplaats. De bebouwing is deels geschikt als verblijfplaats met name de aanwezige woningen. Zodoende is een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het vleermuisonderzoek blijkt dat er tijdens de veldbezoeken geen in- of uitvliegende dieren zijn waargenomen. Ook zijn er geen andere aanwijzingen gevonden voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de aanwezige bebouwing. Wel zijn er twee vliegroutes vastgesteld, waarvan er één vrij intensief gebruikt wordt. Deze is parallel aan de Buurtlaan Oost gelegen, aan de



noordzijde van het plangebied. Daarnaast wordt het plangebied (zeer) beperkt gebruikt als foerageergebied.

Gelet op de aanwezige vliegroutes en potentieel foerageergebied is een activiteitenplan<sup>20</sup> opgesteld, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Op grond van het activiteitenplan dient te zijner tijd een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd.

#### *Vogels*

De sloop van de bestaande bebouwing kan leiden tot verstoring, aantasting of vernieling van rust- of voortplantingsplaatsen van vogels. Van een aantal vogelsoorten is het nest jaarrond beschermd, dus ook buiten het broedseizoen. Het gaat bijvoorbeeld om soorten die niet zelf hun nest bouwen, maar voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van menselijke bebouwing, soorten die jarenlang dezelfde locatie gebruiken of soorten die het nest ook buiten de broedperiode gebruiken.

In het plangebied zijn allerlei algemene vogelsoorten van bos, struweel en ruigte aanwezig. De opgaande begroeiing is grotendeels ongeschikt voor soorten met een vaste nestplaats vanwege de beperkte ouderdom van de bomen. In de oudere bomen in het gebied zijn geen grotere nesten waargenomen die duiden op horsten en dergelijke. Tijdens de veldbezoeken is (meermaals) een broedende ooievaar vastgesteld in een mast ten westen van de Dragonderweg 10. In 2020 zijn er drie jonge ooievaars uitgevlogen.

Verder is in de voortuin van de Dragonderweg 12 een steenuil aangetroffen. Deze heeft een nestplaats op het erf van nummer 10. Tijdens het huismusonderzoek in 2020 verbleef een steenuil nabij een gat op het dak van het meest oostelijke bijgebouw. Er is vanuit gegaan dat het nest zich hier bevond. Er is daarom geen specifiek veldonderzoek naar steenuil gedaan. De te slopen gebouwen van de overige adressen zijn niet geschikt als nestplaats voor steenuil.

In het gebied is verder de aanwezigheid van de huismus vastgesteld. Tijdens het muismussenonderzoek zijn op de erven van de Dragonderweg en bij Buurtlaan Oost 84 huismussen waargenomen. Nestindicerend gedrag is waargenomen bij Dragonderweg 8, 12, 14 en 16. In totaal ging het om circa tien paren waarvan circa zes paren bij huisnummer 16. Bij de te slopen bebouwing zijn echter geen nestplaatsen vastgesteld. Bij de wooncluster Buurtlaan Oost 84-88 is de aanwezigheid van de huismus wel vastgesteld, maar is geen nestindicerend gedrag waargenomen. De vogels bleken hier te foerageren op kippenvoer en vlogen over de provinciale weg heen-en-weer naar de woonwijk ten westen van de weg.

Gelet op het voorgaande is voor de ooievaar en steenuil een activiteitenplan opgesteld, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Op grond van het activiteitenplan dient te zijner tijd een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd.

---

<sup>20</sup> Activiteitenplan Groenpoort Veenendaal-oost, Bureau Bleijerveld, d.d. 2 december 2020.

Daarnaast moet in het plangebied – met name in opgaande begroeiing en gebouwen – rekening worden gehouden met algemene broedvogels. Bij het slopen van gebouwen en het rooien van begroeiing is verstoring van broedsels en sterfte een mogelijk effect, hetgeen in strijd is met de Wnb. Derhalve dienen dergelijke ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden, tenzij een controle uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 15 augustus tot 15 maart is de kans op broedgevallen gering.

Tot slot is jaren geleden een oeverwaluwand in het plangebied aangelegd. Deze is echter al jaren niet meer in gebruik omdat er geen onderhoud meer wordt uitgevoerd. De oude zand-leemlaag moet jaarlijks verwijderd worden, waarna de gaten weer opnieuw worden gevuld met zand, zodat de zwaluw een nest kunnen graven. Inmiddels is er een alternatieve oeverwaluwand geplaatst in de Groene Grens. De in het plangebied aanwezige wand wordt in het kader van het bouwrijp maken gesloopt c.q. verwijderd.

#### *Amfibieën*

Alle soorten amfibieën zijn in meer of mindere mate beschermd. Tijdens het veldbezoek zijn alleen bastaardkikkers waargenomen. Verder zijn alleen de algemene, licht-beschermden soorten te verwachten zoals bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Voor de genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Wnb in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten oosten van het plangebied komt de poelkikker voor en ten zuiden van Veenendaal-oost de heikikker. Beide soorten zijn strikt beschermd volgens het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn. Met name de poelkikker is niet geheel uit te sluiten vanwege de nabijheid van een populatie. De aanwezigheid van de heikikker is niet waarschijnlijk vanwege de relatief grote afstand tot het plangebied. In het voorjaar van 2019 is een e-DNA-onderzoek uitgevoerd naar de heikikker in het de sloten en plassen in het plangebied. De resultaten hiervan waren negatief.

Om de aanwezigheid van de poelkikker in het voorliggende plangebied uit te sluiten is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Tijdens de drie uitgevoerde veldbezoeken zijn geen poelkikkers waargenomen in de aanwezige potentieel geschikte water- en landbiotopen in het plangebied. Ook zijn geen waarnemingen gedaan van roepende mannetjes. Dit laatste terwijl er op de inventarisatiedata elders in Nederland wel kooractiviteit van poelkikker is waargenomen.

#### *Reptielen*

Alle soorten reptielen zijn in meer of mindere mate beschermd. Het gebied is tot op zekere hoogte geschikt als leefgebied voor ringslang maar in het gebied is geen populatie van deze soort bekend. Voor de overige soorten reptielen vormt het plangebied geen geschikt leefgebied.

### *Vissen*

Van het gebied ten oosten van Veenendaal is bekend dat de grote modderkruiper er voorkomt. Deze soort is in eerdere ontwikkelingsfasen gevonden in vergelijkbaar sloten. Zodoende is in het voorjaar van 2019 een eDNA-onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de grote modderkruiper in sloten en plassen in het plangebied. In één van de watermonsters (nr. 21891) is een lage concentratie eDNA aangetoond. Dit duidt op een kleine populatie grote modderkruipers, maar de populatiegrootte is niet exact te bepalen via de eDNA-methode. Dit neemt niet weg dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling het leefgebied van deze soort verloren gaat en er mogelijk sterfte optreedt, hetgeen in strijd is met de Wnb.

Gelet op het voorgaande is voor de grote modderkruiper een activiteitenplan opgesteld, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Op grond van het activiteitenplan dient te zijner tijd een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd.

### *Ongewervelden*

De beschermde soorten ongewervelden zijn gebonden aan zeer specifieke habitats. Deze komen in het plangebied niet voor. Derhalve is de aanwezigheid van deze soortgroep uitgesloten.

## **4.9.2 Conclusie**

### ***Gebiedsbescherming***

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Wel is het plangebied op relatief korte afstand van het Natura 2000-gebied 'Binnenveld' gelegen. Op grotere afstand bevinden zich de Natura 2000-gebieden 'Veluwe' en 'Rijntakken'. Uit de uitgevoerde stikstofberekeningen blijkt dat als gevolg van het beëindigen van de agrarische activiteiten in het plangebied voor zowel de aanleg- als gebruiksfase sprake is van een afname van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de uitgevoerde verschilberekening is door de provincie Utrecht een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming verleend.

### ***Soortenbescherming***

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd. Daarbij zijn de volgende beschermde soorten aangetroffen:

Overzicht vaste rust- en verblijfplaatsen Groenpoort			
Soort	Type	Locatie	Aantal
Gew dwergvleermuis	Vliegrouete	Parallel aan Buurtlaan Oost	Max. 90 ind.
Gew dwergvleermuis	Vliegrouete	Oost-west t.h.v. Dragonderweg 14	Enkele ind.
Gew dwergvleermuis	Foerageergebied	Gehele buitengebied	Zeer beperkt
Gew dwergvleermuis	Foerageergebied	Bebouwingscluster Dragonderweg	Beperkt
Ooievaar	Nestplaats	In mast nabij Dragonderweg 10	1x
Steenuil	Nestplaats	In schuur Dragonderweg 10	1x
Grote modderkruiper	Leefgebied	Watergangen westelijke gebied	Lage dichtheid

Naar aanleiding van de aangetroffen beschermde soorten is een activiteitenplan opgesteld. Op grond van dit activiteitenplan dient te zijner tijd een ontheffing van de Wnb te worden aangevraagd. De beoogde werkzaamheden mogen niet starten zonder ontheffing, tenzij de betreffende werkzaamheden niet van invloed zijn op de hiervoor genoemde vliegroutes, foerageer- en leefgebieden en/of vaste verblijfsplaatsen.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

### **4.10.1 Verkeer**

#### *Verkeersgeneratie*

De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling is ingeschat met behulp van het regionale verkeersmodel van de provincie Utrecht. Dit verkeersmodel is opgesteld en toegepast voor de beoogde verbreding van de N233 (Rondweg Oost). Uit dit verkeersmodel blijkt dat de totale verkeersgeneratie - als gevolg van de ontwikkeling van 970 woningen in Groenpoort - 6.713 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag draagt, ofwel circa 6,9 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal. Dit sluit aan bij de cijfers die het CROW hanteert voor de gemiddelde verkeersgeneratie van woningen.

#### *Ontsluiting*

Inmiddels is duidelijk dat de provincie Utrecht voorbereidingen treft voor de verbreding van de N233 (Rondweg Oost) naar 2 x 2 rijbanen. Door de beoogde verbreding van de provinciale weg ontstaat de mogelijkheid 'Groenpoort' rechtstreeks op de Rondweg Oost (N233) te ontsluiten, waardoor het verkeer snel en eenvoudig kan worden afgewikkeld. Met de provincie Utrecht is overeengekomen dat deze directe aansluiting op de provinciale weg sowieso zal worden gerealiseerd, ook als de verbreding van de N233 naar 2 x 2 rijbanen onverhoopt geen doorgang kan vinden. Deze directe aansluiting kan gerealiseerd worden op grond van het geldende juridisch-planologische kader voor de N233. De (verbrede) Rondweg Oost beschikt over voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen te verwerken.

In de toekomstige situatie zal het verkeer van en naar het voorliggend plangebied grotendeels worden afgewikkeld via de hoofdontsluiting van Groenpoort op de (verbrede) rondweg. Het plangebied wordt secundair ontsloten op de Buurtlaan Oost, maar de verwachte verkeersintensiteiten op deze ontsluitingsweg zijn aanzienlijk lager.

### **4.10.2 Parkeren**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een advies met betrekking tot mobiliteit en parkeren opgesteld<sup>21</sup>. Dit onderzoek is enerzijds gebaseerd op de kencijfers van de CROW richtlijnen (ASVV 2012, landelijke norm) en anderzijds op de ervaringen die zijn opgedaan in het aangrenzende deelplan 'Buurtstede', dat een vergelijkbaar woningaanbod kent. De resultaten zijn samengevat in een beknopte notitie, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

---

<sup>21</sup> Mobiliteit en parkeren Groenpoort, Goudappel Coffeng, projectnr: 05445.20190116R1.01.

Voor het voorliggende plangebied worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

<i>Woningtype</i>	<i>Parkeernormen</i>	<i>bezoekersparkeren</i>
Vrijstaand	1,7 per woning	0,3 per woning
Geschakeld		
Twee-aaneengebouwd (twee- onder-één kap woning)		
Aaneengebouwd (rijwoning)	1,5 per woning	
Nultredenwoningen		
Gestapeld – koop (appartement)	1,3 per woning	
Gestapeld – vrij sector huur (appartement)		
Gestapeld – sociale huur (appartement)		

Tabel 4.1: parkeernormen woongebied Groenpoort

Voor bezoekers van woningen dient - van de hierboven aangegeven aantallen parkeerplaatsen per woning - minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte te worden gerealiseerd.

De voornoemde parkeernormen zijn recentelijk opgenomen in het parkeernormenbeleid van de gemeente Veenendaal. Hoeveel parkeerplaatsen specifiek nodig zijn wordt bepaald door het woningtype. Voor ieder woningtype geldt immers een andere parkeernorm. De toekomstige parkeerbehoefte binnen deelplan 'Groenpoort' is dan ook afhankelijk van het definitieve programma en de stedenbouwkundige uitwerking. Omdat de definitieve uitwerking van het woongebied op onderdelen nog kan wijzigen, is in de (algemene) regels van dit bestemmingsplan een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeernormenbeleid opgenomen. Daarmee is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid te allen tijde gewaarborgd.

Indien er ten behoeve van de woningen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, dienen deze ook na ingebruikname van de woning(en) in stand te worden gehouden. Hiervoor is in de regels een specifieke regeling opgenomen. Het doel van deze regeling is te voorkomen dat parkeerplaatsen op eigen terrein na verloop van tijd voor andere doeleinden worden gebruikt en de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt afgewenteld.

#### *Fietsparkeren*

Voor woningen geldt dat een berging op eigen terrein gerealiseerd dient te worden met een oppervlakte van tenminste 5 m<sup>2</sup>. Bij gestapelde woningbouw is er een keuze tussen een berging op de begane grond per woning, een gezamenlijke fietsenstalling in het gebouw of een mix van beide. In het geval van een gezamenlijke fietsenstalling gelden de kencijfers van de CROW als fietsparkeernorm. De parkeernormen voor fietsparkeren zijn gewaarborgd in het gemeentelijk parkeernormenbeleid. In de (algemene) regels van dit bestemmingsplan is een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeernormenbeleid opgenomen. Daarmee is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid voor fietsen te allen tijde gewaarborgd.

#### 4.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.11 Explosieven

Voorliggend plangebied is lange tijd onderdeel geweest van de Grebbelinie. Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er dan ook diverse gevechtshandelingen in het plangebied plaatsgevonden. Omdat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, is het raadzaam onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen c.q. conventionele explosieven in het plangebied.

#### 4.11.1 Toetsing

De gemeente Veenendaal heeft voor het hele grondgebied van de gemeente in kaart gebracht wat de situatie is omtrent Conventionele Explosieven (CE). In de navolgende uitsnede uit de overzichtskaart van verdachte gebieden is het plangebied globaal rood aangeduid. Hieruit blijkt dat het grootste deel van het plangebied verdacht is op het voorkomen van Duitse en/of Engelse geschutmunitie.



Afbeelding 4.8: uitsnede overzichtskaart CE (gemeente Veenendaal)

#### 4.11.2 Conclusie

Gelet op de resultaten die volgen uit de overzichtskaart dient bij bodemversturende werkzaamheden in het oostelijk deel van het plangebied rekening te worden gehouden met het aantreffen van CE. Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden dient de eventuele aanwezigheid van CE aanvullend onderzocht te worden, bijvoorbeeld middels een detectieonderzoek.

Voor het overige (onverdachte) deel van het plangebied wordt geadviseerd voorafgaand aan toekomstige werkzaamheden, de betreffende aannemers(s) te instrueren hoe te handelen bij het onverwacht aantreffen van CE. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een protocol toevalsvondsten.

## **4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **4.12.1 Regelgeving**

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

### **4.12.2 Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van maximaal 970 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden en is verwoord in een afzonderlijke rapportage<sup>22</sup>, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Alleen wat betreft natuur (soortenbescherming) is een beperkt negatief milieueffect niet uit te sluiten, maar dit is niet te kwalificeren als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.

---

<sup>22</sup> Vormvrije m.e.r.-beoordeling Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort, SAB, kenmerk: 190582, d.d. 3 februari 2021.

#### **4.12.3 Conclusie**

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-procedure te volgen.



## 5 Juridische toelichting

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. 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 verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en de Wabo. Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingsplannen voor de deelplannen 'Buurtstede' en 'Veenderij', alsmede het bestemmingsplan 'Parapluplan 2020'.

#### ***Opzet bestemmingsplan***

De beoogde ontwikkeling van het voorliggende plangebied tot woongebied wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Doordat marktomstandigheden en/of inzichten kunnen veranderen en de architectonische ontwerpen en het inrichtingsplan nog nader uitgewerkt moeten worden, is een grote mate van flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gewenst. Bovendien kan zo beter ingespeeld worden op specifieke wensen vanuit de toekomstige bewoners of eventuele doelgroepen.

Het toekomstige woongebied is voorzien van een globale eindbestemming. Op grond van deze bestemming geldt een rechtstreekse bouwtitel. De globale eindbestemming is inhoudelijk gestoeld op het stedenbouwkundig plan, maar biedt de nodige flexibiliteit. Omdat het een nog te realiseren woongebied betreft en de exacte situering en vorm van de woningen nog niet bekend is, zijn ruimere bouw mogelijkheden opgenomen dan voor de bestaande woningen aan de Dragonderweg het geval is. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd.

### 5.2 Inleidende regels

#### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uit-

leg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

## **5.3 Bestemmingsregels**

### **5.3.1 Opbouw bestemmingen**

#### *Bestemmingsomschrijving*

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals 'Wonen' en 'Woongebied'. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

#### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

#### *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels.

#### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te noemen, maar alleen die vormen van gebruik waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

#### *Afwijken van de gebruiksregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

### **5.3.2 Bestemmingen**

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

#### **Agrarisch - Manege**

De bestaande manege aan de Dragonderweg 6 is voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Manege'. Het voornemen bestaat de gronden van de manege te betrekken in de ontwikkeling van Groenpoort. Omdat de betreffende gronden nog niet zijn aangekocht door het ontwikkelingsbedrijf en de bestaande situatie (een manege) niet voor de tweede keer onder het overgangsrecht geplaatst mag worden, is besloten de bestaande situatie conserverend te bestemmen. Daarbij wordt teruggegrepen op het

voorgaande bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied' van de gemeente Ede (d.d. 4 juli 1994).

De gronden met de bestemming 'Agrarisch - Manege' zijn bestemd voor een paardenhouderij, manege en ondergeschikte horeca. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens de bestaande bedrijfswoning toegestaan. Een mestopslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag'. Verder zijn de gronden mede bestemd voor parkeer- en stallingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de verbeelding. Voor de bedrijfswoning en daarbij behorende bouwwerken is een specifieke bebouwingsregeling opgenomen.

Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht, mits voldaan wordt aan de gestelde maatvoeringseisen. Rijbakken mogen uitsluitend worden aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'rijbak'.

### **Groen**

Aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn gronden bestemd als 'Groen'. Hier zijn onder meer groenvoorzieningen, watervoorzieningen, voetpaden, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en hondenuitlaatvoorzieningen toegestaan. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht. Hiervoor zijn regels met betrekking tot de maximum bouwhoogte opgenomen.

### **Verkeer**

Aan de noord- en westzijde van het plangebied is een smalle strook parallel aan de provinciale weg (N233) en Buurtlaan-Oost voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wegverkeer, infrastructuur, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht, waaronder in ieder geval begrepen geluidbeperkende voorzieningen. Voor een geluidbeperkende voorziening geldt een maximum bouwhoogte van 8 meter.

### **Wonen**

De te handhaven woningen aan de Dragonderweg zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Deze woningen zijn voorzien van een gedetailleerde eindbestemming, die de bestaande situatie vastlegt. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, alsmede een beroep of bedrijf aan huis. Het hoofdgebouw (de woning) dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden, in de naar de weg gekeerde bouwgrens. De maximum goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw is vastgelegd op de verbeelding.

Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' gebouwd worden. Erkers en luifels vormen hierop een uitzonde-

ring, deze mogen ook aan de voorzijde van het hoofdgebouw worden gebouwd. Voor wat betreft de maatvoering van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan 2020', waarmee voor heel Veenendaal een eenduidige regeling geldt.

## **Woongebied**

### *Bestemmingsomschrijving*

Het toekomstige woongebied 'Groenpoort' is voorzien van de eindbestemming 'Woongebied'. Deze bestemming heeft een (zeer) globaal karakter en bevat derhalve veel flexibiliteit. Dit is wenselijk, omdat de bouwplannen voor het nieuwe woongebied nog niet tot in detail zijn uitgewerkt. Zo is bijvoorbeeld de exacte situering van de nieuwe woningen nog niet bepaald. Het stedenbouwkundige plan heeft als uitgangspunt gediend voor de inhoudelijke bepalingen van de bestemming 'Woongebied'.

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de gronden bestemd voor wonen (waaronder mede begrepen een beroep of bedrijf aan huis), verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, fiets- en voetpaden, parkeer- en stallingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en geluidbeperkende voorzieningen. In aanvulling daarop is de hoofdontsluitingsstructuur van Groenpoort op de verbeelding verankerd middels de functieaanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - singel' en 'ontsluiting'. Ter plaatse van de eerstgenoemde aanduiding zijn de gronden bestemd voor een singel, (ontsluitings)weg en langzaam verkeersroute. De hoofdontsluitingswegen vanaf de singel op de N233 en Buurtlaan Oost zijn voorzien van de aanduiding 'ontsluiting'. De begrenzing van beide aanduidingen biedt enige ruimte om te schuiven, mocht daar bij de definitieve uitwerking van het stedenbouwkundig plan aanleiding toe bestaan.

De beoogde groene buffers in het woongebied zijn eveneens verankerd in de regels. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - groene buffer 1' en 'specifieke vorm van groen - groene buffer 2' zijn de gronden bestemd voor een aaneengesloten groenvoorziening met een minimale oppervlakte van respectievelijk 12.500 m<sup>2</sup> en 15.000 m<sup>2</sup>.

### *Programma*

Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen maximaal 970 nieuwe woningen worden gebouwd. Om de nodige flexibiliteit te behouden, is het woningbouwprogramma niet in een keurslijf gegoten. Dat betekent dat binnen de bestemming 'Woongebied' zowel grondgebonden als gestapelde woningen kunnen worden gebouwd. Om te voorkomen dat een eenzijdig aanbod van woningen tot stand komt, is per woningtype een maximum aantal woningen vastgelegd. Voor de ontwikkeling van Groenpoort geldt dat:

- het aantal sociale huurwoningen tenminste 20% van het totale aantal woningen bedraagt;
- het aantal sociale koopwoningen tenminste 10% van het totale aantal woningen bedraagt;
- het aantal gestapelde woningen niet meer mag bedragen dan 270;
- het aantal vrijstaande woningen niet meer mag bedragen dan 120;
- het aantal twee-aaneengebouwde woningen niet meer mag bedragen dan 240;
- het aantal aaneengebouwde woningen niet meer mag bedragen dan 500.

De definitieve invulling van het woongebied wordt grotendeels aan de markt overgelaten, met dien verstande dat het totale aantal woningen nooit meer dan 970 mag bedragen. Om een evenwichtige verdeling van het aantal woningen over het plangebied te waarborgen is per woonbuurt een minimum en maximum aantal woningen vastgelegd. Ook is per woonbuurt bepaald hoeveel gestapelde woningen er mogen worden gebouwd. Hiervoor zijn op de verbeelding de aanduidingen 'specifieke vorm van woongebied - 1' tot en met 'specifieke vorm van woongebied - 6' opgenomen.

### *Bouwen*

Als hoofdgebouw mogen grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-aaneengebouwd, aaneengebouwd en geschakeld) en gestapelde woningen worden gebouwd. Voor grondgebonden woningen geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Aan de noord- en westrand van het plangebied worden daarnaast woningen met een bouwhoogte van 12 meter (drie tot vier bouwlagen) mogelijk gemaakt. Deze woningen hebben een belangrijke geluidafschermdende werking voor de rest van het woongebied, wat een hogere bouwhoogte rechtvaardigt. Voor gestapelde woningen bedraagt de maximum bouwhoogte 20 meter. Voor grondgebonden woningen zijn maatvoeringseisen gesteld aan de maximale diepte van woningen en de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd. Dit betreft het gedeelte van het erf dat 1 meter achter het verlengde van de voorgevel is gelegen. Erkers en luifels vormen hierop een uitzondering, deze mogen ook aan de voorzijde van het hoofdgebouw worden gebouwd. Voor wat betreft de maatvoering van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan 2020', waarmee voor heel Veenendaal een eenduidige regeling geldt.

Tot slot zijn bouwregels opgenomen voor overige gebouwen en bouwwerken in een woongebied, onder meer voor een nutsvoorzieningen (o.a. ten behoeve van warmte/koude opslag), infrastructurele voorzieningen, afvalcontainers en speelvoorzieningen.

### *Parkeren*

In de gebruiksregels is bepaald dat bij vrijstaande, geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand gehouden, tenzij bij de aanvraag van de omgevingsvergunning anders overeen is gekomen.

### *Waterberging*

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de benodigde waterberging. Het gebruik van de gronden voor wonen is uitsluitend toegestaan indien voorzien is in de realisatie en instandhouding van voldoende waterberging (ten minste 1,8 hectare). Deze waterbergende voorzieningen dienen naar evenredigheid van de gerealiseerde verhardingen aangebracht te worden.

## 5.4 Algemene regels

### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen.

### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan.

### *Algemene aanduidingsregels*

Voor de hindercontouren van het nabij gelegen tankstation aan de Rondweg Oost en de sporthal aan de Spiessheem is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluid' opgenomen. Ter plaatse van deze gronden mogen geen woningen en/of voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken indien middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat en een binnenwaarde van 35 dB(A) voldoende is gewaarborgd. Volledigheids halve dient te worden opgemerkt dat er op basis van het stedenbouwkundig plan geen woningen binnen de 'milieuzone – geluid' zijn geprojecteerd.

Voor de aanwezige geurcontouren in het plangebied zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - geur 1' en 'milieuzone - geur 2' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduidingen mogen geen nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten worden gebouwd. Van dit verbod kan worden afgeweken indien de bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten op respectievelijk de adressen Buurtlaan Oost 169 en Dragonderweg 6 beëindigd zijn.

Tot slot reikt een klein deel van de veiligheidszone van het LPG-tankstation aan de Rondweg Oost over het plangebied. Deze veiligheidszone reikt niet tot de bestemming 'Woongebied', maar overlapt uitsluitend de verkeersbestemming. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht.

### *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

### *Overige regels*

In de overige regels is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Indien de parkeernormen in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid.

## 5.5 Overgangs- en slotregels

### *Overgangsrecht*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

### *Slotregel*

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Voor Veenendaal-oost is in 2003 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en een aantal private partijen. Dit heeft geresulteerd in de oprichting van het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost als Publiek Private Samenwerking (PPS) die de grondexploitatie voert voor het plan. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. Er is sprake van een financieel sluitende grondexploitatie. Het overgrote deel van de gronden in het plangebied is of komt binnen afzienbare tijd in eigendom van de gemeente Veenendaal. Er hoeft daarom voor het onderhavige plan geen exploitatieplan als bedoeld in Afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening te worden.

Overigens zijn er naast procedurele kosten geen andere kosten verbonden aan de vaststelling van dit plan. Voor de procedurele kosten geldt dat zij binnen de grondexploitatie zijn, of kunnen worden, gedekt.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Vooroverleg

Op grond van ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.



### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort heeft van donderdag 19 augustus 2021 tot en met woensdag 29 september 2021 ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er was één zienswijze ingediend namens meerdere ondertekenaars. De initiatiefnemer heeft diverse malen contact gehad met de indieners van de zienswijze over de inhoud van de zienswijze. Deze contacten hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast. Aan de zuidzijde van het bestemmingsplan is een zone “Groen” opgenomen. Deze wijziging heeft er toe geleid dat de ingediende zienswijze is ingetrokken en daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen actieve zienswijze is ingediend.

### **6.2.3 Ambtshalve wijzigingen**

In de toelichting, regels en op de verbeelding zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd ter verbetering van het bestemmingsplan. In de nota ambtelijke wijzigingen, zie bijlage 17, is een totale opsomming opgenomen van de wijzigingen.