

## RAADSVOORSTEL

Agendapunt

Raad 24 februari 2022  
Voorstelnummer 1861779  
Datum 1 februari 2022  
Onderwerp Gewijzigde vaststelling  
bestemmingsplan Groenpoort  
Programma Fysieke leefomgeving

Inlichtingen bij M.M.N. Cornelisse  
Telefoonnummer (0318) 538497  
E-mailadres marrielle.cornelisse@veenendaal.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Bouwen

Aan de leden van de raad,

### Beslispunten

1. Bijgevoegde nota ambtelijke wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Groenpoort zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0345.BPGroenpoort-VG01) gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de ambtelijke wijzigingen zoals genoemd in de nota ambtelijke wijzigingen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Groenpoort Veenendaal vast te stellen.
4. Het Besluit tot wijziging van de Welstandsnota 2017 vanwege bestemmingsplan Groenpoort vast te stellen conform bijgevoegde bijlage.
5. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

### Waarom naar de raad?

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### Samenvatting`

Het bestemmingsplan Groenpoort betreft de ruimtelijke en juridische regeling voor de ontwikkeling van het deelplan Groenpoort in het woongebied Veenendaal-oost. In dit gebied worden 970 woningen voorzien met bijbehorende voorzieningen. 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 evenwichtig gepositioneerde groene buffers, die het plangebied van oost naar west doorkruisen en het aangrenzende buitengebied letterlijk en figuurlijk "Groenpoort" in trekken.



Afb. stedenbouwkundige verkaveling 'Groenpoort' (Bron: INBO)

## **Inleiding**

Op 11 juni 2021 heeft Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost (OVO) het ontwerpbestemmingsplan Groenpoort toegestuurd. Het ontwerpbestemmingsplan is in nauwe samenwerking met stedenbouwkundig bureau SAB, OVO, de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) en gemeente Veenendaal opgesteld. "Groenpoort" is het laatste grote nog te ontwikkelen woongebied in Veenendaal-oost. "Groenpoort" is gelegen tussen de Buurlaan oost en de Spitsbergenweg. Aan de oostkant van het plan is de Dragonderweg gelegen en aan de westkant ligt de Rondweg-oost. Het plan voorziet in de realisatie van circa 970 nieuwe woningen in diverse woningtypen en financieringscategorieën. Daarnaast voorziet het plan in twee groene buffers van formaat. De singel en de diverse groenelementen zorgen ervoor dat er zes woonbuurten ontstaan. Het plan zal ontsloten gaan worden via een rechtstreekse aansluiting op de Rondweg-oost (N233). Met de provincie Utrecht is de afspraak gemaakt dat deze ontsluiting zal worden aangelegd. Daarnaast is aan de noordzijde van het plan een mogelijke secundaire ontsluiting gecreëerd die via de Buurlaan oost toegang geeft tot de Grote Beer en de Lorentzstraat. Voor het deelplan Groenpoort is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan borgt een kwalitatieve invulling van het totale plangebied.

## **Beoogd resultaat**

Juridisch planologische afronding van het woongebied Veenendaal-oost, waardoor het laatste deelplan "Groenpoort" ontwikkeld kan worden.

## **Argumenten**

### *1.1 Er is geen zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 19 augustus 2021 gedurende zes weken, tot en met woensdag 29 september 2021, ter inzage gelegen. Op woensdag 18 augustus 2021 is het plan gepubliceerd in de online versie van de Staatscourant en het Gemeenteblad. Verder kon het plan via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden ingezien. Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Hier 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, zie bijlage 1, is aangepast. Aan de zuidzijde van het bestemmingsplan is een zone "Groen" opgenomen. Deze wijziging heeft er toe geleid dat de ingediende zienswijze, op 20 januari 2022, is ingetrokken en daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen actieve zienswijze is ingediend.

### *1.2 Ambtelijke aanpassingen leiden tot verbetering bestemmingsplan*

Na de terinzagelegging zijn nog enkele verbeterpunten voor het plan Groenpoort gevonden. In de toelichting, regels en op de verbeelding zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd ter verbetering van het plan Groenpoort. In de nota ambtelijke wijzigingen, zie bijlage 5, is een totale opsomming opgenomen van de genoemde wijzigingen. Hieronder volgt een algemeen overzicht van de juridisch bindende wijzigingen. Juridisch bindende wijzigingen zijn wijzigingen op de verbeelding en op de regels.

- Op de verbeelding is de bestemming 'Groen' en een aanduiding 'veiligheidszone – lpg 1' en/of 'veiligheidszone – lpg 2' opgenomen;
- In de regels zijn diverse tekstuele wijzigingen opgenomen in de volgende artikelen:
  - artikel 4;
  - artikel 6.2;
  - artikel 7.2;
  - artikel 6.2.1 sub d;
  - artikel 7.2.4;
  - artikel 5.1 sub c;
  - artikel 11.4;

- In de regels is het begrip 'zeer kwetsbaar object' opgenomen;
- In de regels is artikel 3.4 toegevoegd, dit artikel voorziet in een afwijkingsbevoegdheid voor een manege;
- In de regels is artikel 7.4.7 toegevoegd, dit artikel voorziet in het gebruik van gronden ten behoeve van een nutsvoorziening ten behoeve van warmte-koudeopslag (WKO);
- In de regels is artikel 11.1.3 toegevoegd, dit artikel voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor de geurcontour ten behoeve van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geur 1';
- In de regels is artikel 11.2.3 toegevoegd, dit artikel voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor de geurcontour ten behoeve van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geur 2'.

### *2.1 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid*

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan uiteengezet, past het bestemmingsplan binnen het relevante gemeentelijke beleid. De ontwikkeling is getoetst aan de Omgevingsvisie en het actuele groen- en parkeerbeleid en is hiermee niet in strijd. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd dat het vanuit ruimtelijk, milieu hygiënisch, economisch en juridisch oogpunt verantwoord is om in te stemmen met voorliggend bestemmingsplan.

### *2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen*

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische wijze vastgelegd. Dit houdt in dat er sprake is van een digitaal planproces. Verder bevat het bestemmingsplan twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Beide verbeeldingen moeten voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van het verbeelden, zoals die zijn vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Het raadsbesluit dient dan ook expliciet te vermelden, dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn. De ontwikkeling voldoet aan de Woonvisie en aan de ladder van duurzame verstedelijking doordat voorzien wordt in een regionale behoefte op een ontwikkelingslocatie.

### *2.3 Voor de ontwikkeling van "Groenpoort" is een beschikking in het kader van de Wet natuurbescherming afgegeven*

De Raad van State bepaalde op 29 mei 2019 dat het landelijke stikstofbeleid, het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer mag worden gebruikt als toestemmingsbasis voor vergunningverlening. Vanaf dat moment moet bij nieuwe ontwikkelingen vooraf onderzocht worden of de hoeveelheid stikstof op beschermd natuurgebied niet onevenredig toeneemt. Om dit te toetsen is een berekening gemaakt met de AERIUS Calculator.

Uit deze berekening, die is gemaakt voor de 970 woningen voor "Groenpoort", blijkt dat er sprake zal zijn van een tijdelijke toename van de stikstofdepositie, waardoor een vergunning is aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming. Hierbij is gebruik gemaakt van het stikstofregistratiesysteem voor de compensatie van de stikstofuitstoot. Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de beschikking in het kader van de Wet natuurbescherming gepubliceerd (besluitnummer 821623FB). Daarmee hebben zij aangegeven dat zij een vergunning verlenen, met zaaknummer Z-WNB-PP-NA-2020-0674, op grond van de Wet natuurbescherming. De vergunning is verleend ten behoeve van de bouw van 970 woningen in het plangebied "Groenpoort" in Veenendaal-oost. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden om de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden te beschermen, zie bijlage 6 voor het besluit.

### *3.1 en 4.1 De huidige welstandsnota is te algemeen*

De huidige welstandsnota is te algemeen om een hoogwaardige invulling van de locatie te garanderen, waardoor het beeldkwaliteitsplan Groenpoort Veenendaal is opgesteld, zie bijlage 2. Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen en zal onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota. Door het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan wordt ingespeeld op een kwalitatieve ontwikkeling van het deelplan Groenpoort dat onderdeel uitmaakt van de nieuwbouwwijk Veenendaal-oost.

### *5.1 Het kostenverhaal is verzekerd via de grondexploitatie Veenendaal-oost*

Voor het onderhavige plan behoeft geen exploitatieplan als bedoeld in Afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld, omdat enerzijds het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst in een Publiek Private Samenwerking met diverse partijen is verzekerd. Anderzijds zijn de gronden in het plangebied die ontwikkeld gaan worden in eigendom van gemeente Veenendaal.

Verder 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 gedekt.

### **Alternatieven**

Niet van toepassing.

### **Kanttekeningen**

#### *2.1. Parallel aan de procedure van het bestemmingsplan wordt de procedure hogere grenswaarden (geluid) doorlopen*

Voor 350 woningen in het plangebied Groenpoort zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden worden ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de N233 en de A12. Dit blijkt uit het bij het bestemmingsplan gevoegde akoestisch onderzoek. De hogere grenswaarden procedure zal net als een bestemmingsplanprocedure moeten worden voorbereid conform afdeling 3:4 Awb. Dit betekent dat een ontwerpbesluit gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd. Anders dan het bestemmingsplan worden de hogere waarden door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De Omgevingsdienst regio Utrecht is namens het college van burgemeester en wethouders gemandateerd dit besluit te nemen. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijzen tegen ingediend. Daarmee kan het besluit "hogere grenswaarden geluid" ongewijzigd genomen worden.

### **Participatie**

Over de inhoud van het bestemmingsplan Groenpoort is met een aantal bewoners van de Buurtlaan-oost en de Dragonderweg gecommuniceerd. Dit mede naar aanleiding van de inspraakreacties die destijds bij de totstandkoming van het uit 2006 daterende bestemmingsplan Veenendaal-oost waren ontvangen. Over de inhoud van het bestemmingsplan Groenpoort is niet op voorhand gecommuniceerd met de bewoners van de noordrand van het buurtschap "De Erven" van het deelplan "Buurtstede". Dit, omdat ter plekke de situatie qua bestemming in het bestemmingsplan Groenpoort niet ingrijpend ten opzichte van die in het bestemmingsplan Veenendaal-oost is gewijzigd. Aan de hand van een ontvangen zienswijze heeft de initiatiefnemer contact gezocht met deze mensen en is het plan aangepast. Door deze aanpassing is de ingediende zienswijze ingetrokken.

### **Wat betekent dit besluit voor inwoners?**

Door de realisatie van 970 woningen wordt de krapte op de Veenendaalse woningmarkt verkleind. Met dit plan wordt een woningaanbod gecreëerd in diverse typologieën en financieringscategorieën. Met een bewuste keuze voor een nieuwe vormgeving en nieuwe "dragere" zonder de locatie specifieke kenmerken uit het oog te verliezen, is "Groenpoort" tot stand gekomen. Met een samenhangende groen-blauwe structuur van de openbare ruimte wordt een krachtig maar ontspannen kader geboden aan de woonbebouwing. Daarnaast gaat de gekromde openbare ruimte zorgen voor afwisseling en verrassing in het straatbeeld. Met een groenbeleving op drie niveaus worden zo veel mogelijk woningen direct aan het groen gesitueerd. Integrale duurzaamheid waar het gaat om energie-ambities en een klimaatadaptieve inrichting, het versterken van de lokale biodiversiteit en het creëren van een gezonde leefomgeving met een fijnmazig netwerk van langzaam verkeersverbindingen hebben hun (terechte) invloed op de totstandkoming van dit bestemmingsplan laten gelden. "Groenpoort" is het stuk grondgebied dat grofweg is gesitueerd tussen de A12 en het deelplan "Buurtstede" van Veenendaal-oost.

### **Aanpak / uitvoering**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan volgt een publicatie in de online Staatscourant en het digitale Gemeenteblad. Verder zal het vastgestelde bestemmingsplan te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en worden de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het is in die periode voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Communicatie over dit besluit**

Naast de gebruikelijke publicaties worden de direct betrokkenen en de betrokken diensten van Rijk en provincie en het waterschap geïnformeerd over het besluit. Tijdens het wekelijkse persgesprek kan het besluit desgewenst worden toegelicht.

### Kernboodschap:

Het bestemmingsplan Groenpoort is vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om 970 woningen in diverse woningtypen en financieringscategorieën te realiseren en vormt de planologisch-juridische basis voor het creëren van een woonwijk waar het straks prettig wonen en toeven is.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Kosten, baten, dekking**

Kosten voor het bestemmingsplan zijn via de grondexploitatie gedekt.

Burgemeester en wethouders,



mevrouw drs. S.M. Deelstra  
gemeentesecretaris



de heer K.J.G. Kats  
burgemeester

### **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan Groenpoort
2. Beeldkwaliteitsplan Groenpoort Veenendaal
3. Nota ambtelijke wijzigingen
4. Besluit GS t.b.v. Wet natuurbeschermingsvergunning Groenpoort

Ter inzake

1. Bijlage 2 bij de toelichting (deze informatie is verwerkt in de toelichting)

## RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 februari 2022, nummer 1861779-1;

### Overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan Groenpoort met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken, tot en met 29 september 2021, ter inzage heeft gelegen;
- er gedurende deze periode één zienswijze, namens meerdere indieners, op dit plan is ingediend;
- de zienswijze aan de hand van diverse gesprekken met de initiatiefnemer heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- door aanpassing van het bestemmingsplan tegemoet is gekomen aan de wensen van de zienswijze indieners;
- door de aanpassing van het bestemmingsplan de zienswijze is ingetrokken;
- het kostenverhaal is verzekerd via de grondexploitatie;
- door deze grondexploitatie kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;

### Gelet op

- artikel 3.1 en 3.8, lid 1, onder e van de Wet ruimtelijke ordening, de artikelen 4:81 tot en met 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 12a Woningwet;

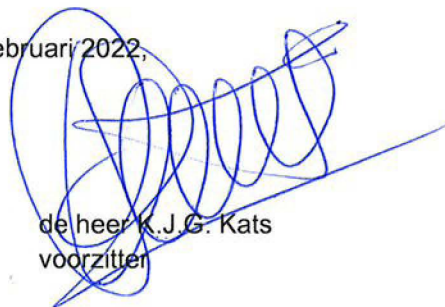
### Besluit

1. Bijgevoegde nota ambtelijke wijzigingen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Groenpoort zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0345.BPGroenpoort-VG01) gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de ambtelijke wijzigingen zoals genoemd in de nota ambtelijke wijzigingen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Groenpoort Veenendaal vast te stellen.
4. Het Besluit tot wijziging van de Welstandsnota 2017 vanwege bestemmingsplan Groenpoort vast te stellen conform bijgevoegde bijlage.
5. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 februari 2022,



de heer P. van Vugt  
griffier



de heer K.J.G. Kats  
voorzitter

## BESLUIT VAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE VEENENDAAL TOT WIJZIGING VAN DE WELSTANDSNOTA 2017 VANWEGE BESTEMMINGSPLAN GROENPOORT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 februari 2022, nummer 1861779-2;

### Overwegende dat

- de huidige welstandsnota te algemeen is om een hoogwaardige invulling te garanderen voor de locatie Groenpoort;
- het beeldkwaliteitsplan Groenpoort Veenendaal gelijktijdig met het bestemmingsplan Groenpoort is opgesteld;
- het beeldkwaliteitsplan Groenpoort Veenendaal pas als toetsingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen gaat dienen op het moment dat deze is toegevoegd aan de Welstandsnota 2017;

### Gelet op

artikel 12a van de Woningwet;

### Besluit

vast te stellen het **Besluit tot wijziging van de Welstandsnota 2017 vanwege bestemmingsplan Groenpoort**.

### Artikel I Wijziging Welstandsnota 2017

De Welstandsnota 2017 wordt als volgt gewijzigd:

- A. In deel B wordt in bijlage 2. Beeldkwaliteitsplannen onder 'Beeldkwaliteitsplan Veenderij' ingevoegd:
- a. Beeldkwaliteitsplan Groenpoort Veenendaal.

Voor de integrale tekst zie de externe bijlage.

### Artikel II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

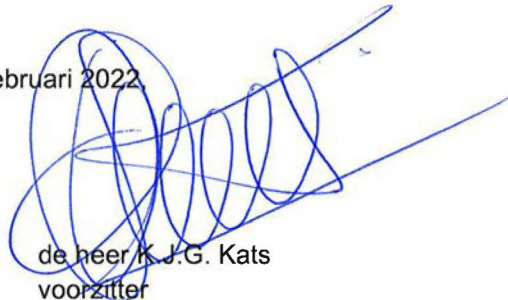
### Artikel III Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: **Besluit wijziging Welstandsnota 2017 vanwege bestemmingsplan Groenpoort**.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 februari 2022



de heer P. van Vugt  
griffier



de heer K.J.G. Kats  
voorzitter