



Nieuweweg 222-226

Veenendaal

Ladder duurzame verstedelijking

Nieuweweg 222-226

Veenendaal

Ladder duurzame verstedelijking

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

C.V. Nieuwedijk
G. Heuvelman
Postbus 1087
3900 BB VEENENDAAL



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K21160
Datum: 19 november 2021
Titel: Veenendaal, Nieuweweg 222-226
Projectleider: D. van Lienden
Auteur: N. Heuseveldt



Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Demografische gegevens	5
1.3	Programma	6
2	Beleidskader	8
2.1	Rijks- en provinciaal beleid	8
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.2.1	Omgevingsvisie provincie Utrecht.....	9
2.2.2	Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.....	9
2.3	Regio Food Valley	10
2.3.1	Uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0	10
2.3.2	Vastgoedmonitor Food Valley.....	12
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.4.1	Omgevingsvisie Veenendaal 2030	12
2.4.2	Strategische Visie Veenendaal 2040	14
2.4.3	Woonvisie Veenendaal 2014-2019	15
2.5	Conclusie.....	16
3	Vraag naar woningen	17
3.1	Behoeftte woningen	17
3.2	Locatie woningen.....	18
3.3	Conclusie.....	18
4	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	19
4.1	Toetsing.....	19
4.2	Conclusie.....	19



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het noordelijke deel van Veenendaal aan de Nieuweweg 222-226 in Veenendaal bevindt zich (deels) verouderde bedrijfsbebouwing (een wokrestaurant en een kantoorpand) die grotendeels leegstaat. Initiatiefnemer heeft het voornemen het terrein opnieuw in te richten.

De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van alle bebouwing en de verwijdering van alle verharding, groenstructuren en overige terreininrichting. In de beoogde situatie zullen 14 rijtjeswoningen en diverse appartementencomplexen met in totaal 185 appartementen gerealiseerd worden. Er worden nieuwe rijbanen, parkeerplaatsen en twee speeltuinen aangelegd. Tevens worden er graspercelen en diverse bomen en hagen aangeplant. De functie van het perceel dient te wijzigen van bedrijf naar wonen.

Met het voornemen worden er in totaal 199 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals ontsluiting, parkeerplaatsen, groen en spelen) gerealiseerd. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat voor dergelijke nieuwe stedelijke ontwikkelingen middels de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) aangetoond moet worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. In deze rapportage wordt de ladder van duurzame ontwikkeling doorlopen.



Bestaande situatie (bron: AGB van Dijk)




1.2 Demografische gegevens

Om te bepalen of er behoefte is aan de woningen, is allereerst van belang om te kijken naar de demografische gegevens van de gemeente Veenendaal. Op basis van cijfers die verkregen zijn via 'Gemeente Veenendaal in cijfers' blijkt dat Veenendaal in 2021 in totaal 66.912 inwoners heeft. Het grootste deel van deze bewoners, ruim 50% valt onder de leeftijdscategorie 25-64 jarigen. Dit zijn ongeveer 33.839 mensen. Daarnaast is 18% van de inwoners onder de 15 en 18% van de inwoners ouder dan 65. Een volledig beeld van de bevolking van de gemeente Veenendaal per 1-1-2021 is hierover weergegeven.

Leeftijdscategorieën	Percentage aandeel totale bevolking	Absolute aantal inwoners
Inwoners naar leeftijd - 0-15 jaar	18	12.183
Inwoners naar leeftijd - 15-24 jaar	13	8.452
Inwoners naar leeftijd - 25-44 jaar	25	16.705
Inwoners naar leeftijd - 45-64 jaar	26	17.134
Inwoners naar leeftijd – 65+	18	12.338
Totaal	100%	66.912

Tabel 1: Bevolkingsopbouw gemeente Veenendaal (bron: allecijfers.nl/ gemeente/ veenendaal)

Er zijn in totaal 28.194 huishoudens waarvan 9.264 eenpersoonshuishoudens en 18.930 meerpersoonshuishoudens. De verwachting is dat het aantal eenpersoonshuishoudens tot 2030 doorgroeit naar 10.400.

Bouwprogramma								Bekening
etaks	type	kavel [m²]kavel [m²]	inhoud [m²]inhoud [m²]	BVO [m²]BVO [m²]	GO [m²]GO [m²]	vorm-factorvorm-factor	pp-norm	
12	blok A - fase 3							
3	app 60m²	52,0		78,0	60,0	0,77	0,80/af	
	app 88m²	52,0		111,0	88,0	0,79	1,40/af	
16	blok B - fase 1							
	app 60m²	37,8		78,0	60,0	0,77	0,80/af	
10	blok C - fase 1							
	app 84m²	37,8		115,0	84,0	0,73	1,10/af	
24	blok D - fase 1							
	app 60m²	37,8		78,0	60,0	0,77	0,80/af	
30	blok E - fase 1							
	app 60m²	37,8		78,0	60,0	0,77	0,80/af	
36	blok F - fase 2							
	app 60m²	37,8		78,0	60,0	0,77	0,80/af	
7	blok G - fase 2							
	app 71m²	37,8		96,0	71,0	0,74	1,40/af	
7	blok H - fase 2							
	app 53m²	37,8		74,0	53,0	0,72	0,80/af	
10	blok I - fase 2							
	app 58m²	37,8		71,1	57,8	0,81	0,80/af	
5	blok J - fase 2							
	app 69m²	37,8		82,1	68,6	0,84	1,40/af	
5	blok K - fase 2							
	app 71m²	37,8		84,0	71,0	0,85	1,40/af	
20	blok L - fase 2							
	app 60m²	37,8		78,0	60,0	0,77	0,80/af	
1	fase 0							
	parkeerkelder			5.100,0				
3	blok 1 - fase 4							
	hussenwoning	131,2		132,0	116,6	0,88	1,40/af	
2	hoekwoning	137,3		132,0	116,6	0,88	1,40/af	
7	blok 2 - fase 4							
	hussenwoning	123,6		132,0	116,6	0,88	1,40/af	
2	hoekwoning	139,5		132,0	116,6	0,88	1,40/af	
199		9.020,0	0,0	21.926,5	13.160,2	0,80	182,8 pp.	

Bouwprogramma (bron: AGB van Dijk)



1.3 Programma

Woningen

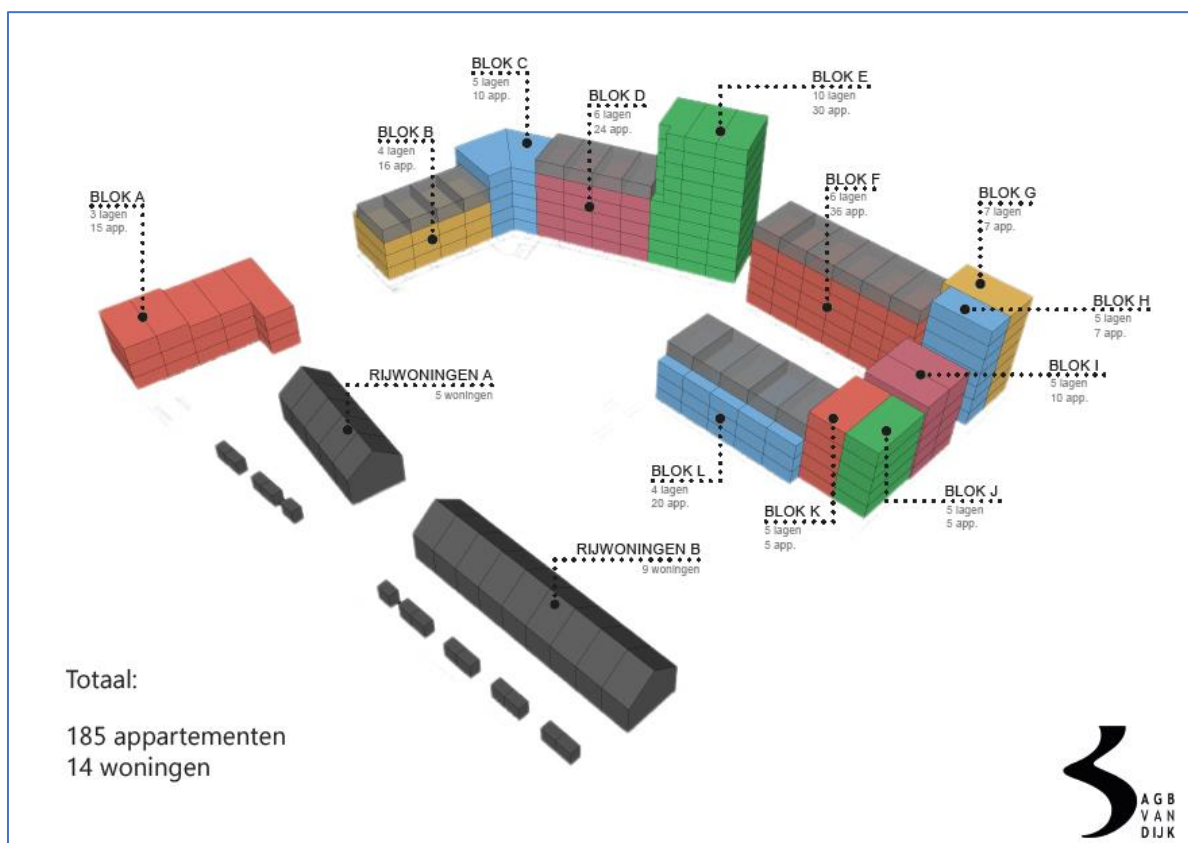
Rijwoningen

Er worden in totaal 14 rijwoningen (waarvan 4 hoekwoningen en 10 tussenwoningen) gerealiseerd met een oppervlakte variërend van 124 tot 140 m². Deze woningen hebben drie slaapkamers en een tuin.

Appartementen

In totaal worden 185 appartementen (gelijkvloers) gerealiseerd. De oppervlakte van deze appartementen varieert tussen de 60 en 88m².

Dertig procent van de woningen wordt sociaal, waarvan 20% sociale huur en 10% sociale koop. De overige 70% van de woningen komen in de vrije verkoop of vrije verhuur. Hier is op moment van schrijven nog geen verdere onderverdeling van bekend. Er worden geen zorgwoningen gerealiseerd.



Overzicht woningen en appartementen in plangebied (bron: AGB van Dijk)

Doelgroep

Gelet op de oppervlakte van de appartementen zullen deze naar alle waarschijnlijkheid worden gebruikt door één- of tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. De rijwoningen worden naar verwachting met name door gezinnen bewoond.

De leeftijdsgroepen zullen variëren. De appartementen zijn geschikt voor zowel starters als senioren en andere een- en tweepersoonshuishoudens. De doelgroepen die in de te realiseren woningbouw zullen



gaan wonen zijn in voldoende mate aanwezig in Veenendaal. Mede gezien de verwachting dat het aantal eenpersoonshuishoudens komende jaren verder gaat groeien. Er lijkt op basis van de statistische gegevens voldoende potentie. De daadwerkelijke behoefte wordt in dit document nader onderzocht.



2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader behandeld waarbinnen de bouw van de nieuwe woonzorgvoorziening mogelijk gemaakt gaat worden. Allereerst wordt ingegaan op het rijks- en provinciaal beleid in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens wordt het relevante gemeentelijk beleid behandeld.

2.1 Rijks- en provinciaal beleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nationaal belang 1, zoals geformuleerd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro. Deze toetsing is een procesvereiste bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft een fijn woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd is er ruimte nodig voor opgaven als: de groeiende behoefte aan woningen, de aantrekkende economie en de energietransitie. Dat betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden. De keuzes die de provincie maakt voor de leefomgeving staan in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie komt juridisch tot uitdrukking in een Omgevingsverordening met regels voor de leefomgeving. Zo'n 20 verordeningen, regelingen en besluiten zijn samengevoegd in 1 provinciale Omgevingsverordening. De regels zijn herschreven, samengevoegd, vereenvoudigd en op elkaar afgestemd. Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Daarmee zijn deze documenten definitief geworden. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening treden vanaf 1 april 2021 in werking.



2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De provincie Utrecht streeft naar een duurzaam evenwicht tussen groei en leefbaarheid. De groei van inwoners, economie en mobiliteit krijgt een plek en de uitdagingen van energietransitie, klimaatverandering en gezondheid worden voorzien van een Utrechtse visie. Het streefbeeld van de provincie Utrecht is dat in 2050 veel nieuwe woningen gebouwd zijn in vooral binnenstedelijke locaties, bijvoorbeeld door transformatie van gebouwen, bedrijventerreinen en kantoorgebieden. Daarbij is zoveel mogelijk de koppeling gelegd met bestaande, of nieuw ontwikkelde vervoersknooppunten. Volgens provinciaal beleid zijn de steden in 2050 klaar voor de toekomst: klimaatadaptief en energieneutraal, gezond, inclusief en flexibel ingericht. De bereikbaarheid, fysiek en digitaal, is versterkt, slim, schoon en veilig.

Veenendaal ligt binnen de provincie Utrecht in de Regio Foodvalley. De woningbehoefte in deze regio overtreft het aanbod en ook de prognoses voor deze regio laten een groei zien. In de periode 2019 tot 2040 moeten er binnen het Utrechtse gedeelte van Foodvalley 7.900 tot 9.100 woningen worden gebouwd om tegemoet te komen aan de geprognostiseerde woningbehoefte. De totale plancapaciteit (hard, zacht en potentieel) omvat 5.200 woningen. Er moet dus nog aanvullende ruimte worden gezocht.

Op de korte termijn is er binnen de gemeente Veenendaal voldoende plancapaciteit om het grootste gedeelte van de woningbouwopgave te realiseren. Dit gebeurt in Veenendaal-Oost en in de nabijheid van station Veenendaal-Centrum. Na circa 2030 bereikt de gemeente Veenendaal letterlijk de grenzen van haar groei. Wanneer Renswoude, Rhenen (inclusief de daartoe behorende kernen Achterberg en Elst) ruimte nodig hebben voor kleinschalige woningbouwuitbreiding om de lokale vitaliteit te behouden, dan biedt de provincie ruimte.

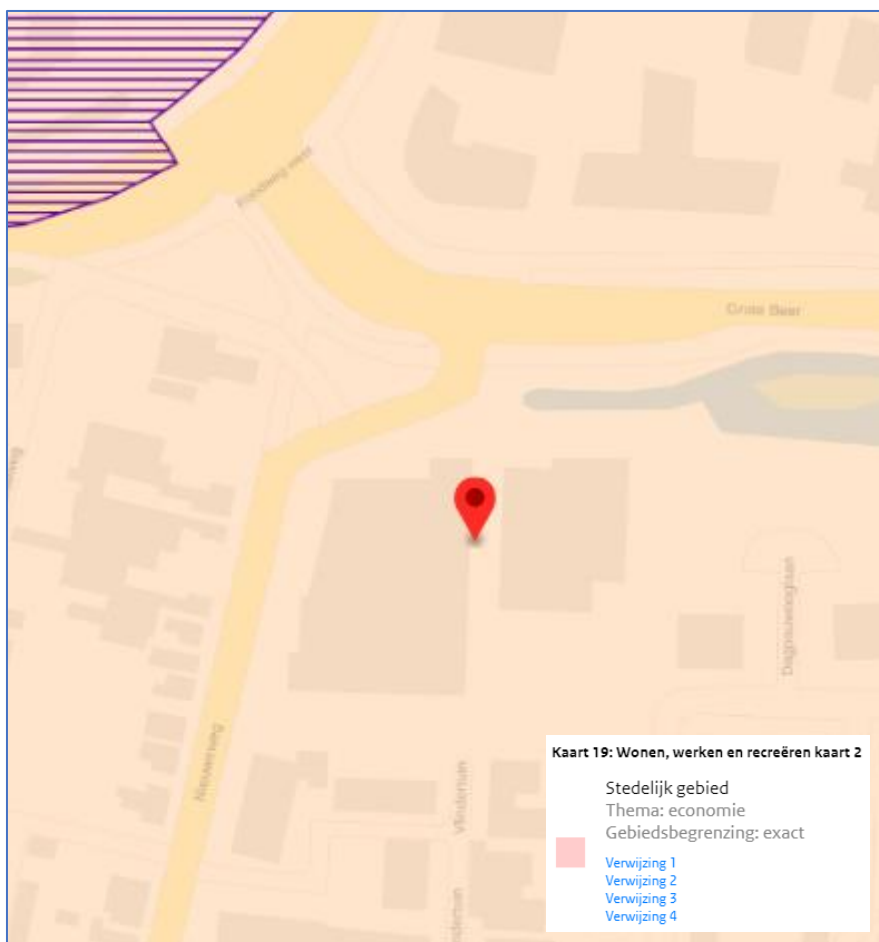
Voor de langere termijn is het noodzakelijk om in de regio op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor integrale ontwikkeling van wonen en werken, bij voorkeur rondom bestaande knooppunten. Samen met de gemeenten Ede, Renswoude en Veenendaal, de regio Foodvalley en de provincie Gelderland willen we allereerst de potentie van knooppunt Veenendaal-De Klomp onderzoeken. Hier ligt een relatie met de verstedelijkingsstrategie voor de regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley die samen met het Rijk wordt opgesteld. De grensoverschrijdende samenwerking met de provincie Gelderland, de regio Foodvalley en de daarin gelegen gemeenten geldt ook voor het verbeteren van de bereikbaarheid. Zo wordt er bij voorbeeld samengewerkt om het OV-netwerk te optimaliseren.

Het heeft de nadrukkelijke voorkeur dat de te ontwikkelen woningbouwlocaties klimaatadaptief, energieneutraal, duurzaam, gezond en inclusief worden ingericht. Verder is het wenselijk dat de ontwikkeling van groen, cultureel aanbod en recreatiemogelijkheden in de regio gelijke tred houdt met de ontwikkeling van woningbouw.

2.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De planlocatie ligt in het stedelijk gebied zoals aangewezen in de verordening.





Ligging plangebied in stedelijk gebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de omgevingsverordening is opgenomen dat de basisprincipes voor verstedelijking dienen te worden gevolgd. Deze basisprincipes zijn dat verstedelijking zoveel mogelijk plaatsvindt binnen het binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) gebied nabij knooppunten.

Wanneer dit niet haalbaar is dan is het wenselijk de ontwikkeling te laten plaatsvinden in overig stedelijk gebied. Voor de ontwikkeling worden afspraken vastgelegd om te borgen dat binnen het programma tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en middensegment plaatsvindt. Tevens worden afspraken gemaakt over energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw, evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik.

2.3 Regio Food Valley

2.3.1 Uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0

Het uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0 is op 18 januari 2021 vastgesteld.

De doelstelling van de regionale woonagenda luidt:

Het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de FoodValley regio, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers.



In de regio Food Valley trekt de woningmarkt stevig aan. Opvallend is de sterke toename van het vestigingsoverschot in de regio. Ook voor de toekomst laten de prognoses huishoudensgroei zien. Krimp lijkt tot 2040 in de regio niet aan de orde te zijn. Een grote opgave zal dus zijn het vinden van kwalitatief goede nieuwe bouwlocaties, zowel binnen de bebouwde kom als ook op uitleglocaties.

Een enorme opgave wacht in de bestaande woningvoorraad. Uiteraard als het gaat om de energietransitie. Het gaat om grote investeringen die niet goed zijn terug te verdienen. Hoe stimuleren we particuliere woningbezitters en hoe kunnen woningcorporaties op tijd het benodigde kapitaal vrij spelen? Maar wij denken ook aan de vraag in hoeverre bestaande woningvoorraad straks nog aansluit op de woningvraag. De vraag verandert snel en ook in de regio Food Valley staat de kwaliteit van het wonen in wijken en buurten onder druk. Verder zullen vergrijzing en individualisering van het wonen ook in onze regio een rol van betekenis gaan spelen. De regio FoodValley ziet de opgaven als uitdagingen en de acht gemeenten pakken deze graag gezamenlijk met de provincies Gelderland en Utrecht alsook met woningcorporaties en marktpartijen op.

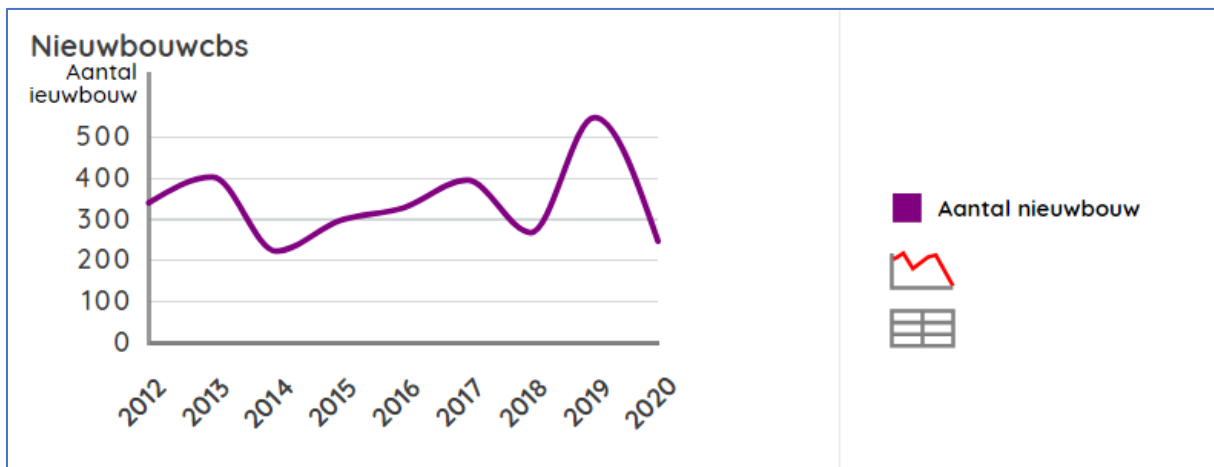
In de regionale woonagenda zijn afspraken gemaakt over het uitwerken van onderstaande zeven thema's:

Thema		Omschrijving
1.	Flexibiliteit en differentiatie in woningbouw	Vergroten flexibiliteit en differentiëren van de kwaliteit van de uitleglocaties in FoodValley. D.m.v. intervisie van regiogemeenten en eventueel marktpartijen ('gluren bij de burens').
2.	Middenhuur	Stimuleren van meer middenhuur in FoodValley in nieuwbouw en bestaande voorraad
3.	Duurzaamheid	Stimuleren van eenduidig regionaal beleid voor energieneutraliteit/gasloos bouwen voor nieuwbouw én bestaande voorraad.
4.	Bestaande woningvoorraad: wonen welzijn en zorg/kwetsbare en bijzondere doelgroepen.	Inzicht in vormen van gewenste samenwerking voor wonen, welzijn, zorg incl. kwetsbare en bijzondere doelgroepen als arbeidsmigranten, AMV'ers, studenten.
5.	Transformatie en herontwikkeling	Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor transformaties en binnenstedelijke (her-) ontwikkelingen.
6.	Leefbaarheid / na-oorlogse wijken	Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor versterking van leefbaarheid in jaren '50-'70 wijken.
7.	Monitoring	Regelmatig actualiseren van gerealiseerde woningen, afzet en verhuur, doorstroming en planvoorraad



2.3.2 Vastgoedmonitor Food Valley

Uit de Vastgoedmonitor Food Valley (www.vastgoedmonitorfoodvalley.nl) blijkt dat de bouw van het aantal nieuwbouwwoningen in Veenendaal afgelopen jaren gedaald is.



Aantal nieuwbouwwoningen Veenendaal (bron: www.vastgoedmonitorfoodvalley.nl)

Mede hierdoor neemt het aanbod koop- en huurwoningen op de markt af, terwijl de vraag naar woningen, zoals ook uit het voorgaande blijkt, niet afneemt. De vraag neemt juist toe, er is sprake van een vestigingsoverschot. Om te zorgen dat vraag en aanbod beter bij elkaar aansluiten moeten nieuwe woningen gerealiseerd worden.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Veenendaal 2030

In de Omgevingsvisie Veenendaal 2030 heeft de gemeente Veenendaal haar plannen voor de gemeente tot 2030 opgesteld. De gemeente Veenendaal kiest met de Omgevingsvisie voor het bieden van ruimte aan activiteiten in combinatie met het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. De Omgevingsvisie draagt bij aan de in het Raadsprogramma 2018-2022 verwoorde opgave om Veenendaal verder te laten groeien en bloeien. Wonen en werken op een passende locatie, met ruimte om te leven, voor ontwikkeling, sport, educatie en ontspanning.

Eén van de doelen van de omgevingsvisie is: 'Het woningaanbod sluit aan bij de behoefte van de inwoners'. Om dit mogelijk te maken worden een aantal uitgangspunten geformuleerd:

1. We voldoen aan de woningbehoefte voor alle Veenendalers.
 - o We hebben, op basis van de woningbehoefte van inwoners en van potentiële nieuwe inwoners, een divers en kwalitatief goed woningaanbod (omvang, prijsklasse, woningtype);
 - o We voegen in bestaande woonwijken en transformatiegebieden de daar ontbrekende woningtypen toe en leggen dit vooraf vast;
 - o We geven ruimte aan verzoeken en wensen voor het realiseren van diverse woonvormen en aan woningsplitsing;
 - o We hebben voldoende woningen voor starters en woningen voor de eigen aanwas
2. We hebben voldoende betaalbare sociale woningen.



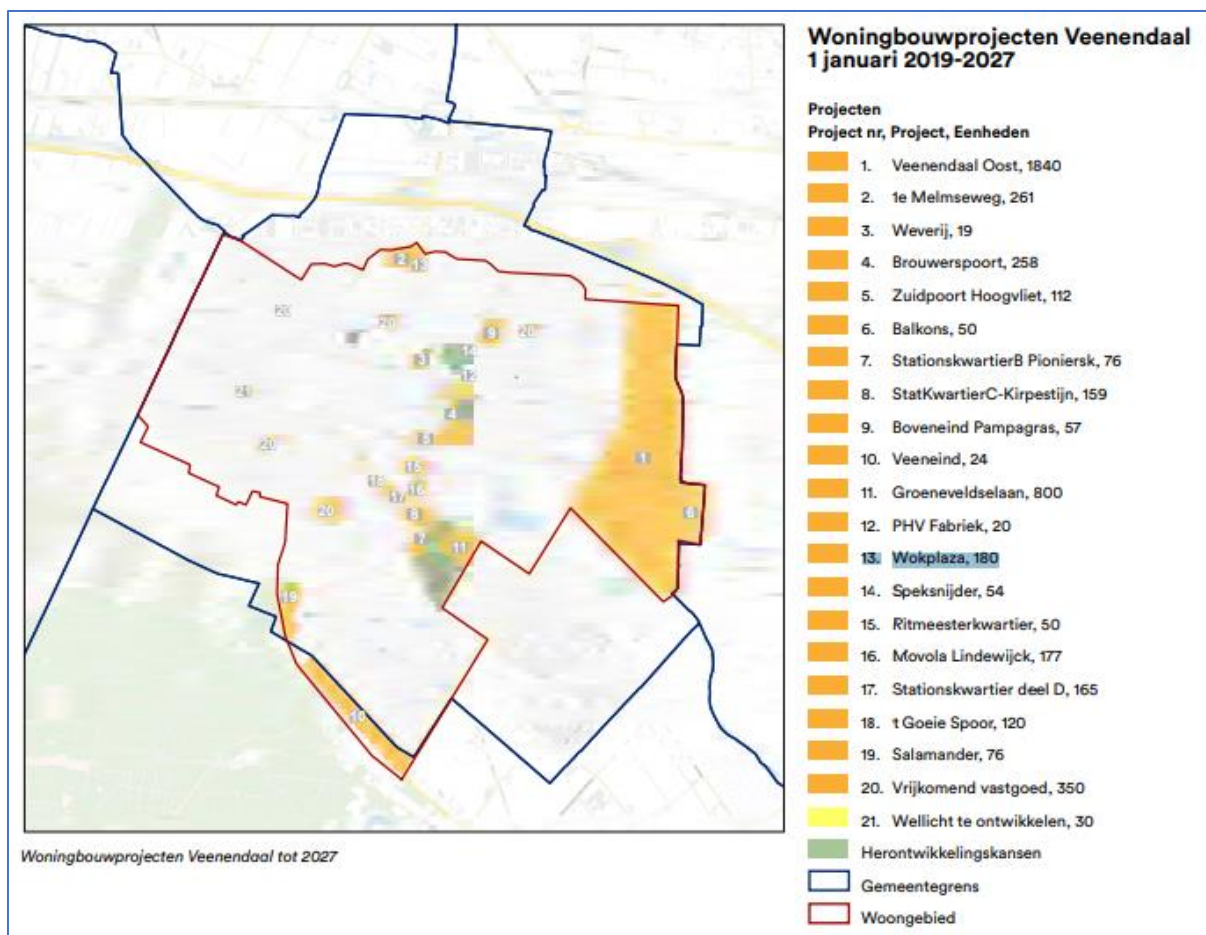
- We bevorderen het doorstromen naar het middensegment op de woningmarkt door het aanbieden van sociale koopwoningen en startersleningen en huurwoningen onder de € 1.000;
 - Bij nieuwbouw in Veenendaal hanteren we het uitgangspunt van gemiddeld 30% sociale woningen in het bouwprogramma.
3. Voor lagere inkomens richten we ons op passende huisvesting.
- We voegen nieuwe sociale huurwoningen toe tot een maximale maandhuur gebaseerd op de dan (geldende) hoge aftoppingsgrens;
 - Op reguliere basis maken we prestatieafspraken met woningbouwcorporaties.
4. We bieden mogelijkheden voor kamerverhuur.
- Kamerverhuur is in Veenendaal niet bij recht toegestaan; • Per casus wordt afgewogen of woningsplitsing planologisch gewenst is;
 - Op dit moment wordt gewerkt aan het beleid waaraan aanvragen getoetst kunnen worden;
 - We houden rekening met de gebruikskwaliteit, de samenstelling van de woningvoorraad en de gevolgen voor de (woon)omgeving;
 - We stellen in het Omgevingsplan kwantitatieve regels en/of afstandscriteria voor kamerverhuur en woningsplitsing.

Naast bovengenoemde uitgangspunten is er aandacht voor zorg en wordt het langer zelfstandig wonen in de eigen woning of wijk gestimuleerd.

Om bovenstaande mogelijk te maken wordt verdichting en transformatie binnen het stedelijk gebied gestimuleerd:

- Bijvoorbeeld door een of meerdere nieuwe gebouwen te realiseren tussen bestaande bebouwing, mits passend in de omgeving;
- Een bestaand gebouw (school, kantoor en dergelijke) te transformeren naar woningen of een gebied transformeren tot woongebied. Voorbeeld: bedrijventerrein Het Ambacht (tussen Groeneveldselaan en Pionierkwartier) is in de toekomst een gemengd gebied met wonen, werken en andere functies;
- We realiseren woningbouwinitiatieven met een doordachte mix van grondgebonden en gestapelde bebouwing. 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. Grenzen aan hoogbouw worden onder andere gesteld door de gewenste woningbehoefte en afzetmarkt van woningen in combinatie met de ruimtelijke structuur en de relatie met de omgeving.





Bron: Omgevingsvisie Veenendaal 2030

Voorliggend woningbouwproject is opgenomen in de Omgevingsvisie.

2.4.2 Strategische Visie Veenendaal 2040

Op 26 oktober 2017 heeft de raad de Strategische Visie voor Veenendaal in 2040 vastgesteld. Hierin zijn de kernambities voor de toekomst van Veenendaal opgenomen. Veenendalers kiezen voor een versterking van de woonfunctie en richten hun blik naar de regio. Dat betekent dat de ambities zich primair richten op het versterken van de woon- en leefomgeving, met in het kielzog de arbeidsmarkt gericht op wonen en arbeidsintensieve bedrijvigheid. Dit is in lijn met de trend werken volgt wonen. Ook de blik naar buiten die de voorkeur heeft van de Veenendaalse gemeenschap is in lijn met een belangrijke trend: die van lokale gebondenheid naar regionale samenwerking.

Algemene conclusie van de demografische ontwikkelingen is dat Veenendaal in de toekomst niet alleen maar de groei hoeft te accommoderen, maar zich ook kan toelagen op het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Van kwantiteit naar kwaliteit! Deze kwaliteiten moeten een diverse bevolkingsgroep aanspreken.

Veenendaal moet zich in de toekomst dus richten op kwaliteit in plaats van op kwantiteit. En –in lijn met de wensen van inwoners– moet Veenendaal zich bovenal concentreren op het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Dat betekent dat Veenendaal moet zorgen dat het slim omgaat met de ruimte door intensivering van de woonbebouwing, herontwikkeling en functieverandering en voldoende aandacht blijft houden voor groen.



Onderdeel van een aantrekkelijke woonomgeving is een goede bereikbaarheid van arbeidsplaatsen. Veenendaal richt zich daarom in de toekomst niet op ruimte-intensieve en arbeidsextensieve bedrijvigheid, maar op arbeidsintensieve bedrijven. Kortom, de visie stelt vooral eisen aan de kwaliteit van nieuwe of herontwikkelingen en spreekt zich niet uit over kwantitatieve doelstellingen. Deze richting – Veenendaal als leefstad met een sterke, regionale binding – werken we uit aan de hand van vier thema's. Juist binnen deze thema's liggen de grootste maatschappelijke veranderingen. Per thema zijn de volgende kernambities geformuleerd:

1. Netwerksamenleving: "niet alleen, maar samen" met ruimte voor ieders eigen identiteit;
2. (Samen) leven: Veenendaal met excellent woonklimaat;
3. Digitale wereld: Veenendaal heeft een hoogwaardig duurzaam bedrijfsleven met arbeids- en kennisintensieve bedrijven en een bruisend multifunctioneel centrum;
4. Duurzaamheid: Veenendaal heeft in 2040 de transitie naar een duurzame gemeente afgerond.

2.4.3 Woonvisie Veenendaal 2014-2019

Op 28 mei 2015 heeft de raad van Veenendaal de Woonvisie 2014-2019 vastgesteld. Deze is inmiddels verwerkt in de omgevingsvisie. Hieronder worden kort de belangrijkste kenmerken benoemd die in deze Woonvisie waren opgenomen.

In de Woonvisie was als centrale visie op wonen in Veenendaal aangemerkt:

"We streven naar een aantrekkelijke leefstad met een daarbij 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."

Op grond van de Woonvisie richt de gemeente Veenendaal zich in de uitvoering vooral op de drie speerpunten van deze Woonvisie:

1. Dynamische Woonmilieus

Doel is meer inwoners van buiten Veenendaal te huisvesten. Een en ander te bereiken door het promoten van het gevarieerde woningaanbod, de groene omgeving en de goede voorzieningen.

2. Huishoudens met een zorgvraag

Doel is de wijken aantrekkelijk te houden door (zorg)voorzieningen en een gevarieerd woningaanbod, waaronder huisvesting voor ouderen.

3. Huishoudens met lagere inkomens

Doel is voldoende betaalbare sociale woningen beschikbaar te hebben. Bevordering van de doorstroming is daarvoor een belangrijke maatregel. Ook het bevorderen van de realisering van meer vrije sector huurwoningen en het stimuleren van het kopen van woningen is daarin een belangrijke activiteit.

Het stedelijk programma van de gemeente Veenendaal zal geheel via inbreiding gerealiseerd moeten worden.



2.5 Conclusie

Het plan betreft een transformatie van bedrijvigheid naar wonen binnen bestaand stedelijk gebied. Naast woningen is er aandacht voor parkeren, groen en spelen. De locatie ligt nabij bestaande voorzieningen en kan op het bestaande wegennet ontsloten worden.

Daarnaast is voorliggend plan opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Veenendaal en regionaal afgestemd. Initiatiefnemer zet met voorliggend plan in op het realiseren van (kleine) koop- en huurwoningen. De rijwoningen zijn geschikt voor gezinnen en de appartementen met name voor één en tweepersoonshuishoudens. Dit kunnen zowel jongeren als ouderen zijn. De realisatie van appartementen is passend in de trend van individualisering en vergrijzing.

Conform beleid wordt er minimaal 30% sociale woningbouw (20% huur en 10% koop) gerealiseerd binnen het plan. De overige woningen komen in de vrije verhuur en vrije verkoop.

De ontwikkeling is in lijn met het beleid van de provincie en gemeente en passend binnen eerder gemaakte afspraken.

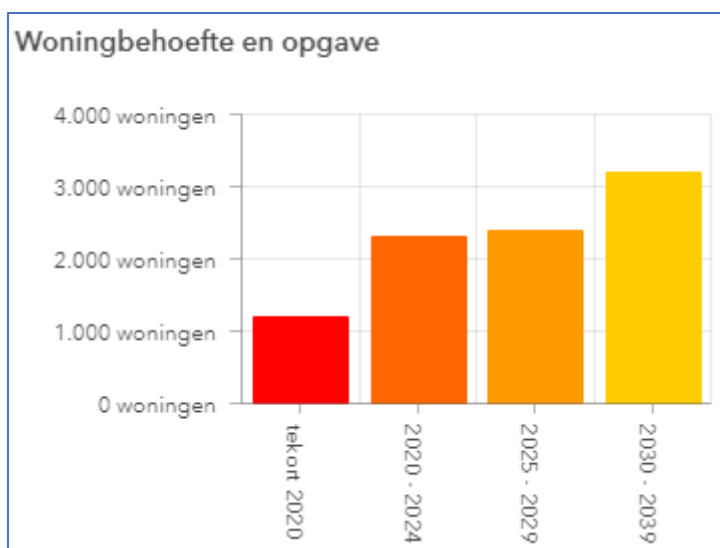


3 Vraag naar woningen

3.1 Behoeftte woningen

Uit de Monitor Wonen van de provincie Utrecht blijkt dat er in de provincie Utrecht een groot tekort aan woningen is. Dit komt overeen met hetgeen beschreven is in de omgevingsvisies van de provincie en de gemeente.

In de gehele provincie Utrecht is er in de periode 2020-2024 een behoefte van 41.000 woningen. Tot op heden zijn hiervan 13.629 woningen gerealiseerd. Kijken we naar de regio Food Valley provincie Utrecht (Rhenen, Renswoude en Veenendaal) dan gaat het om een behoefte van 2.300 woningen waarvan er tot op heden 684 gerealiseerd zijn. Op onderstaande afbeelding is het (te verwachten) tekort aan woningen in de regio Food Valley inzichtelijk gemaakt. Er is in de huidige woningmarkt grote behoefte aan woningen en de verwachting is dat deze behoefte alleen maar groter wordt komende jaren.



Woningbehoefte en opgave (bron: www.monitorwonen.provincie-utrecht.nl)

Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit en er is een tekort aan betaalbare woningen. In 2021 zijn er in de gemeente Veenendaal tot op heden 363 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

De wachttijd voor een sociale huurwoning is momenteel gemiddeld 6 jaar in de gemeente Veenendaal.

De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning lag eind 2019 op €300.000,-.

Voorliggend plan kan zorgen voor verlichting op de woningmarkt. Door realisatie van appartementen kan er doorstroming ontstaan op de woningmarkt. Zo zullen bijvoorbeeld senioren kleiner gaan wonen waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen. Met de realisatie van appartementen wordt daarnaast ingespeeld op de groei van het aantal kleine huishoudens. In de rijwoningen kunnen gezinnen terecht. Met realisatie van het plan worden er in totaal 60 woningen aan de voorraad sociale woningbouw toegevoegd.



3.2 Locatie woningen

De provincie Utrecht streeft ernaar om dorpen en steden moeten vitaal te houden. Momenteel wordt minstens 65% van de te bouwen woningen binnenstedelijk gerealiseerd. In het provinciaal Uitvoeringsprogramma 2017 t/m 2021 wordt ingezet op een hoger percentage binnenstedelijke woningbouw. De provincie streeft ernaar 80% van het woningbouwprogramma tot 2028 binnenstedelijk te realiseren. Met het realiseren van woningen op de planlocatie, wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om meer binnenstedelijke woningbouw te realiseren. Gezien de krapte die er speelt op de woningmarkt voorziet het voornemen in een behoefte en valt uit te sluiten dat het realiseren van de woningen en appartementen leidt tot leegstand elders.

Gezien de hoge vraag naar woningen en de ambitie om deze zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren, is een onderzoek naar alternatieve locaties om deze woningen te realiseren minder zinvol. Ook alternatieve locaties zullen benut moeten worden om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen.

3.3 Conclusie

Uit de voorgaande informatie kan worden geconcludeerd dat de behoefte aan woningen in het algemeen groot is. Dat het aantal kleine (eenpersoons)huishoudens groeit en dat er een achterstand is aan sociale woningbouw (wachtijd gemiddeld 6 jaar). De realisatie van 185 appartementen en 14 rijwoningen kan een bijdrage leveren aan de vraag naar appartementen en sociale woningbouw en leiden tot doorstroming op de woningmarkt. De appartementen zijn gelijkvloers en alle woningen worden dichtbij bestaande voorzieningen gerealiseerd. Hierdoor is het plan geschikt voor verschillende doelgroepen. Het plan sluit goed aan op de woonbehoefte.

De locatie aan Nieuweweg is daarnaast een geschikte locatie, omdat het een binnenstedelijke transformatielocatie betreft en geen uitbreidingslocatie.



4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om te toetsen of de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking dienen de stappen zoals omschreven in paragraaf 2.1.1, te worden doorlopen.

4.1 Toetsing

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in het beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen (ECLI:NL:RVS:2015:953). Met voorliggend plan worden 14 rijwoningen en 185 appartementen mogelijk gemaakt, waardoor de ontwikkeling gekenmerkt kan worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling en daardoor ladderplichtig is. Navolgend volgt een beschrijving van de behoefte.

Behoefte

Met voorliggend bestemmingsplan worden 185 appartementen en 14 rijwoningen mogelijk gemaakt binnen de het bebouwd gebied van Veenendaal. De locatie betreft een binnenstedelijk plan. Een bedrijvenlocatie wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie.

Vanuit diverse beleidsstukken blijkt dat de woningen binnen de behoefte aan extra woningen die binnen de het stedelijk gebied passen. Er is behoefte aan een substantiële uitbreiding van het aantal woningen in Veenendaal. De vraag is groter dan het aanbod.

Leegstand van de huidige functies wordt voorkomen door transformatie naar wonen en er wordt een functie toegevoegd waar wel behoefte aan is.

4.2 Conclusie

Concluderend is gebleken dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is behoefte aan woningen. De provincie Utrecht en gemeente Veenendaal streven naar binnenstedelijke woningbouw, waar voorliggend plan in past. De realisatie van voorliggend plan op de gewenste locatie aan de Nieuweweg voldoet aan de uitgangspunten van een duurzaam ruimtegebruik.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de beleidsmatige uitgangspunten, zoals aangegeven in hoofdstuk 2.

