

Ruimtelijke onderbouwing

Prins Bernhardlaan, Veenendaal

Gemeente Veenendaal



BURO
S
R
O

Gegevens over het plan:

Plannaam: Prins Bernhardlaan Veenendaal
Identificatienummer: n.t.b.
Status: ontwerp
Datum: 18-5-2021
Projectnummer Buro SRO: 25.50.07

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Ingenious Living B.V.
Contactpersoon opdrachtgever: de heer J. van den Essenburg
Betrokken gemeente: Veenendaal

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Het initiatief	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Milieu	17
4.2	Water	23
4.3	Ecologie	24
4.4	Verkeer	25
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.6	Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 5	Procedure	28
5.1	Inspraak en overleg	28
5.2	Van ontwerp naar vaststelling	28
Bijlagen bij de toelichting		29
Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek	31
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï	33
Bijlage 3	Onderzoek milieuzonering	35
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek industrielawaaï	37
Bijlage 5	Ecologisch onderzoek	39
Bijlage 6	Voortoets stikstof	41
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek	43

Hoofdstuk 1 Inleiding

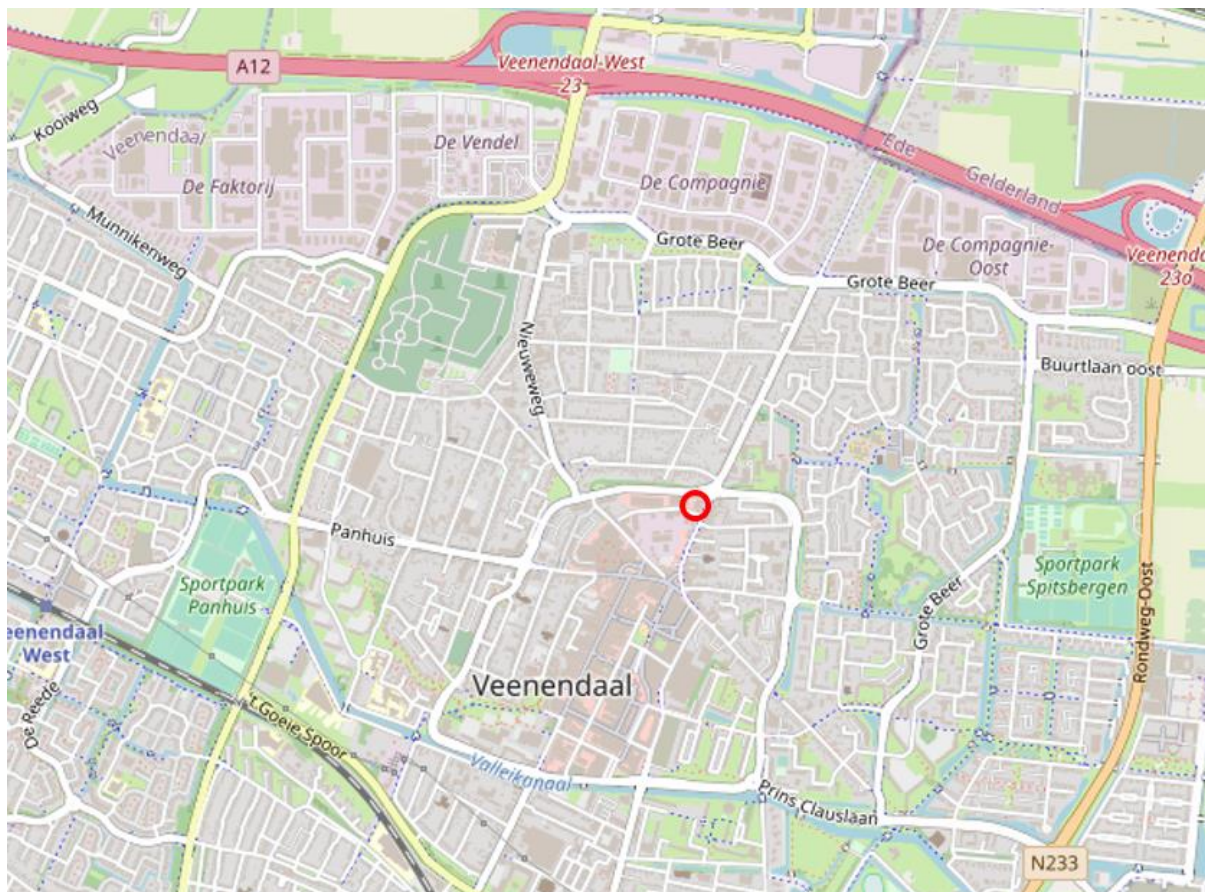
1.1 Aanleiding voor het initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Prins Bernhardlaan 45 in Veenendaal een appartementencomplex te realiseren. In het complex komen 39 studio's voor starters en 15 levensloopbestendige appartementen voor ouderen met een zorgbehoefte. Het bestaande winkelpand zal worden gesloopt.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied aangemerkt als een van de ontwikkellocaties in het centrum en heeft hierom de bestemming 'Maatschappelijk - Uit te werken bestemming'. Met toepassing van artikel 3.6, lid 1b wro mag voor het betreffende perceel de hoofdfunctie maatschappelijk en/of wonen worden uitgewerkt. Omdat de uitwerking van voorliggend initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Veenendaal op de hoek van de Prins Bernhardlaan en de Bevrijdingslaan. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Prins Bernhardlaan in het centrum van Veenendaal. In de huidige situatie is op het perceel een leegstaand winkelpand (modehuis Speksnijder was hier gevestigd) aanwezig. Aan de achterzijde van het pand ligt de bijbehorende parkeerplaats. De omgeving is te typeren als een centrumgebied. Langs de Prins Bernhardlaan staan winkels met daarboven woningen. Het gebied ten westen en zuiden van het plangebied betreft een bedrijventerrein met woonwinkels, een bedrijf dat chemische en farmaceutische producten produceert en een aantal kleine bedrijven. De noordelijk gelegen Bevrijdingslaan is een belangrijke verkeersader in Veenendaal. Op navolgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven.



Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijke plannen.nl)

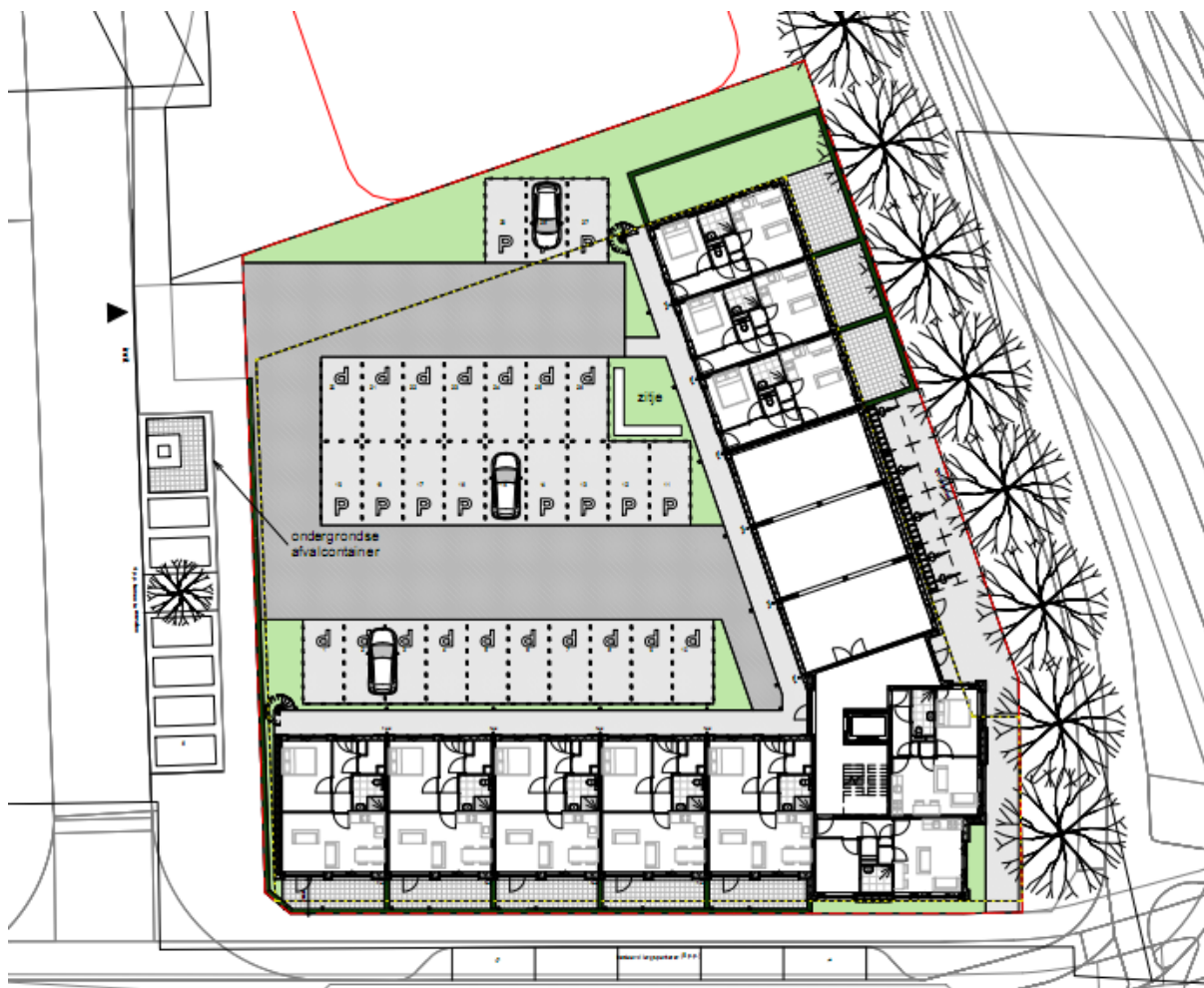
2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het winkelpand gesloopt. De initiatiefnemer heeft het voornemen op het perceel een appartementencomplex te realiseren. In het complex komen 39 studio's voor starters en 15 levensloopbestendige appartementen voor ouderen met een zorgbehoefte.

Het complex kent afwisselende bouwhoogtes afgestemd op de bebouwing in de omgeving. De kop van het gebouw direct aan de rotonde bestaat uit 6 bouwlagen. Het gedeelte grenzend aan de Bevrijdingslaan betreft 5 bouwlagen en het gedeelte aan de Prins Bernhardlaan bestaan uit 3 bouwlagen.

De 39 studio's zijn bestemd voor jongeren en starters en hebben een oppervlak van 35 m². De 15 levensloopbestendige appartementen hebben een oppervlak van 50 m² en zijn bestemd voor bewoners die extra zorg nodig hebben.

Navolgende afbeelding geeft een plattegrond weer van de toekomstige situatie en een impressie van het appartementencomplex in de omgeving.



Plattegrond toekomstige situatie. Bron: Mies Architectuur en Ingenious Living.



Impressie toekomstige situatie. Bron: Mies Architectuur en Ingenious Living.

Aan de achterzijde van de woningen wordt een parkeerplaats gerealiseerd voor 29 parkeerplaatsen. Het aspect verkeer en parkeren is nader toegelicht in paragraaf 4.4. De overige openbare ruimte wordt voorzien van beplanting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro, artikel 3.1.6 onder 2.

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "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."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Vanuit nationaal beleid zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

De realisatie van 54 wooneenheden is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Ladder duurzame verstedelijking

1. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend initiatief betreft het realiseren van 54 woningen waarmee de ondergrens wordt overschreden en er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In paragraaf 3.3.1 tot en met 3.4.5 is uiteengezet op welke wijze het initiatief aansluit op het regionale en gemeentelijke beleid. Op basis van de woningverdeling in de Regio FoodValley is er in Veenendaal ruimte voor de toevoeging van 2.500 woningen. In de Woonvisie 2014-2019 (verlengd in februari 2020) wordt aangegeven dat er in 2030 een woningbehoefte is van 4280 woningen in Veenendaal, waarvan 30 % sociaal moet zijn. Met de ontwikkeling van 54 woningen wordt aangesloten op de kwantitatieve woningbehoefte. Voorliggend initiatief (in de Woonvisie opgenomen als plan 'Speksnijder') maakt onderdeel uit van de woningbouwplannen opgenomen in de visie. In de Woonvisie wordt aangegeven dat de ontwikkeling van woningen voor huishoudens met een zorgvraag en huishoudens met een laag inkomen/starters het speerpunt vormen. Deze ambitie is in de Ontwerp-Omgevingsvisie Veenendaal 2030 eveneens opgenomen. Geconcludeerd wordt dat met voorliggend initiatief ingespeeld wordt op de behoeftes van de markt.

3. Kan binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien?

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd in het centrum van Veenendaal op een reeds bebouwd perceel. Daarmee wordt het initiatief gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, zonder onbebouwde ruimte in te vullen met nieuwe bebouwing.

Conclusie

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het plan voorziet in het realiseren van een appartementencomplex met 54 woningen. Er is een sterke vraag naar goedkope woningen voor jongeren en levensloopbestendige woningen voor mensen met een zorgbehoefte waarmee de behoefte is aangetoond. Tenslotte wordt het complex wordt binnen het stedelijk gebied van Veenendaal gerealiseerd. Op grond van bovenstaande onderbouwing voldoet het plan aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

In de PRS beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk. De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft zij uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld.

Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' heeft de provincie het volgende provinciale belang gedefinieerd: *'Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, behouden we vitale dorpen en steden'*

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd die betrekking hebben op vitale steden en dorpen:

- Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
- Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.

- Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

In de PRV zijn onder andere de regels uit het PRS rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen. De PRV is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De volgende artikelen zijn voor deze ontwikkeling van belang:

Planspecifiek

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied. Door het toevoegen van 39 studio's voor starters en 15 levensloopbestendige appartementen voor ouderen met een zorgbehoefte wordt direct ingespeeld op een provinciaal (alsook een nationaal- en gemeentelijk) streven om voor senioren vormen van wonen en zorg te stimuleren. Daarnaast wordt optimaal gebruik gemaakt van de binnenstedelijke ruimte door de in onbruik geraakte locatie het herontwikkelen. De omgevingsverordening stelt daarnaast voor de locatie van de nieuwe woning geen nadere regels.

Het initiatief past in het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regio Foodvalley

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

De vier WERV-gemeenten vormen een regionaal stedelijk netwerk en hebben gezamenlijk een visie gemaakt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2015, met een vooruitblik naar 2030. In deze Structuurvisie WERV zetten de gemeenten in op een gemeenschappelijke woningmarkt; per gemeente zijn o.a. de belangrijkste woningbouwlocaties voor de komende jaren bepaald.

Het WERV-samenwerkingsverband is per 1 januari 2011 opgegaan in een nieuwe samenwerkingsvorm onder de naam regio FoodValley, dit betreffen de vier WERV gemeenten aangevuld met de gemeenten Renswoude, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel. Thans wordt gewerkt aan en met het uitvoeringsprogramma op stelling van een strategische agenda. Veenendaal heeft de ambitie om zich ook binnen dit samenwerkingsgebied te profileren als de belangrijkste winkelstad van de regio.

Woningverdeling

Het Regiobestuur Foodvalley heeft voor de periode 2015-2025 ingestemd over de verdeling van het aantal woningen. De prognose is dat circa 14.500 woningen verdeeld worden over de regiogemeenten in Regio FoodValley. Navolgende tabel geeft de verdeling weer gebaseerd op prognoses:

Ede	4.000
Barneveld	3.500
Nijkerk	2.000
Scherpenzeel	500
Wageningen	1.600
Renswoude	50
Rhenen	350
Veenendaal	2.500

Centrumzone

De centrumzone van Veenendaal is een belangrijke verdichtingszone in regionaal verband voor de middellange en lange termijn. Doelstellingen zijn onder andere de bovenregionale positie van het winkelcentrum versterken, de stedenbouwkundige kwaliteit verbeteren, de centrumstructuur herkenbaarder te maken en de verblijfsfeer te verhogen.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van 39 studio's voor starters en 15 levensloopbestendige appartementen voor ouderen met een zorgbehoefte. Daarmee wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte in de regio. Daarnaast zorgt het initiatief voor verdichting binnen de centrumzone door gebruik te maken van vrijkomende ruimte in het centrum.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Veenendaal 2040

De raad van Veenendaal heeft op 26 oktober 2017 de Strategische Visie voor Veenendaal in 2040 vastgesteld. In de visie zijn de kernambities voor de toekomst van Veenendaal opgenomen. De ambities zijn dat Veenendaal een aantrekkelijke woon- en werkstad is in een innovatieve topregio, energieneutraal, ICT-stad van Foodvalley, winkelhart van de regio, et cetera. Werken volgt wonen. De SVV 2040 zet in op een complete regio in plaats van een complete stad.

De gemeente zet in 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.

De Strategische Visie Veenendaal 2040 is verder uitgewerkt in de Ontwerp-Omgevingsvisie Veenendaal 2030 . Gezien de grote overeenkomsten in de visies is voorliggend initiatief direct aan de Omgevingsvisie getoetst (zie paragraaf 3.4.2).

3.4.2 Omgevingsvisie Veenendaal 2030 (Ontwerp)

Op 28 mei 2020 heeft de raad van Veenendaal ingestemd met de ontwerp-Omgevingsvisie. De ambities in de Omgevingsvisie zijn een concretisering van de ambities uit de Strategische Visie 2040. In de Omgevingsvisie 2030 worden alle strategische beleidsplannen inzake de fysieke leefomgeving, zoals het groenstructuurplan en het Waterplan, vervangen en legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast.

Het uitgangspunt voor de visie is dat alle (ruimtelijke) ontwikkelingen bijdragen aan een gezond, duurzaam en veilig Veenendaal. 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.

Bouwen en wonen

Grootste uitdaging is blijven groeien, bouwen en ontwikkelen én de kwaliteit van leven verbeteren. De opgaven inzake bouwen en wonen zijn:

1. Omschakeling naar duurzame energie en circulair bouwen;
2. Realiseren van meer groen;
3. Het woningaanbod in Veenendaal sluit aan bij de inwonersbehoefte;
4. Langer zelfstandig wonen in de eigen woning of wijk;
5. Ruimte bieden aan cultuur en voldoende voorzieningen;
6. Verdichten en transformatie binnen de gemeentegrenzen;
7. Behouden en versterken van ruimtelijke karakteristieken, cultuurhistorie en archeologie.

Aanvullende doelstellingen centrum

Veenendaal zet in op een compacte, complete en aantrekkelijke binnenstad. Naast winkelen worden wonen, werken, cultuur, ontspanning, genieten en maatschappelijke functies in het centrum toegevoegd. De belangrijkste opgaven zijn:

1. Een vitale binnenstad;
2. Meer levend groen in het centrum;
3. Reguleren van horeca en uitgaansvoorzieningen;
4. Stimuleren toerisme en recreatie;
5. Optimaliseren warenmarkt;
6. Andere kijk op mobiliteit in het kernwinkelgebied.

De gemeente ambieert vrijgekomen ruimte in het centrum in te vullen door het toevoegen van woningen, groen en andere functies die bijdragen aan een vitale binnenstad.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voldoet aan de opgave om te zorgen voor voldoende woningaanbod voor starters en jongeren en voor het langer zelfstandig wonen voor (zorgbehoefte) ouderen. Het initiatief draagt daarnaast bij aan het realiseren van een vitale binnenstad door de toevoeging van woningen. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief past binnen de Ontwerp-Omgevingsvisie.

3.4.3 Structuurvisie Veenendaal 2025

Op 5 november 2009 is de Structuurvisie Veenendaal 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en verkeerskundige visie op Veenendaal in 2025. De visie geeft hierbij de hoofdlijnen van de beoogde ontwikkeling weer. Zij is geformuleerd aan de hand van de volgende tien ambities:

1. Zichtbare en sterke historische identiteit: Het versterken, zichtbaar en beleefbaar maken van de cultuurhistorische elementen en structuren;
2. Woon- en werkgebieden met eigen karakters: De kracht van Veenendaal is niet zozeer gelegen in de samenhang tussen, maar in de diversiteit van de gebieden;
3. Heldere routes met duidelijke entrees;

4. Brandpunten in de stad;
5. Groene stad;
6. Aantrekkelijke woonwijken;
7. Goed gebruik van de beschikbare ruimte;
8. Bereikbare economische gebieden;
9. Een fietsende stad;
10. Goed openbaar vervoer.

Voor iedere ambitie is geformuleerd wat de gemeente Veenendaal wil bereiken en zijn voorbeelden gegeven hoe dit bereikt kan worden. Op de structuurvisiekaart is de gewenste ontwikkeling weergegeven voor de komende jaren.



Uitsnede Structuurvisie 2025

Planspecifiek

Binnen deze Structuurkaart is het plangebied aangemerkt als "centrum" en "Zoekgebied wonen". Door het realiseren van 54 woningen wordt gehoor gegeven aan de ambities in de structuurvisie. Er worden concrete woningen toegevoegd binnen een zoekgebied wonen en door de toevoeging van woningen binnen een winkelgebied zorgt het tevens voor diversiteit in gebieden.

3.4.4 Centrumvisie 2030

Op 3 februari 2005 heeft de Raad de Centrumvisie 2030 vastgesteld. Het gemeentebestuur wil voor de toekomst een stadshart met kwaliteit. Een sterk stadshart vraagt om samenhang, om een centrum dat als één geheel functioneert. Bij het opstellen van de centrumvisie heeft het gemeentebestuur, samen met bewoners en ondernemers de identiteit van het Veenendaalse centrum benoemd. Herkenbaarheid, respect voor de historische lintstructuur, de pleinen en kleinschaligheid staan centraal bij die identiteit. Typisch Veenendaal is de knusheid van een dorp met de voorzieningen van een stad.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied valt binnen het gebied Centrum-Noord en betreft een van de ontwikkelingsgebieden in de stad. Het deelgebied biedt vanwege de stedelijke woonvormen, de grote activiteit en de nabijheid tot voorzieningen en functies vooral plek aan kleine huishoudens en starters. De ontwikkeling van 39 studio's voor starters en 15 levensloopbestendige appartementen voor ouderen met een zorgbehoefte sluit daar goed bij aan.

3.4.5 Woonvisie Veenendaal 2014-2019

Op 28 mei 2015 is de Woonvisie 2014-2019 vastgesteld door de gemeente Veenendaal. In navolging van de Omgevingswet zal de Woonvisie onderdeel gaan uitmaken van de Omgevingsvisie Veenendaal 2030. In afwachting van de in werking treding van de Omgevingswet heeft de gemeente op 20 februari 2020 de verlenging van de huidige Woonvisie 2014-2019 vastgesteld.

De centrale visie in de visie luidt:

"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. De gemeente richt zich in de uitvoering vooral op de 3 speerpunten van deze Woonvisie."

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. Eén 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.

Woningbehoefte

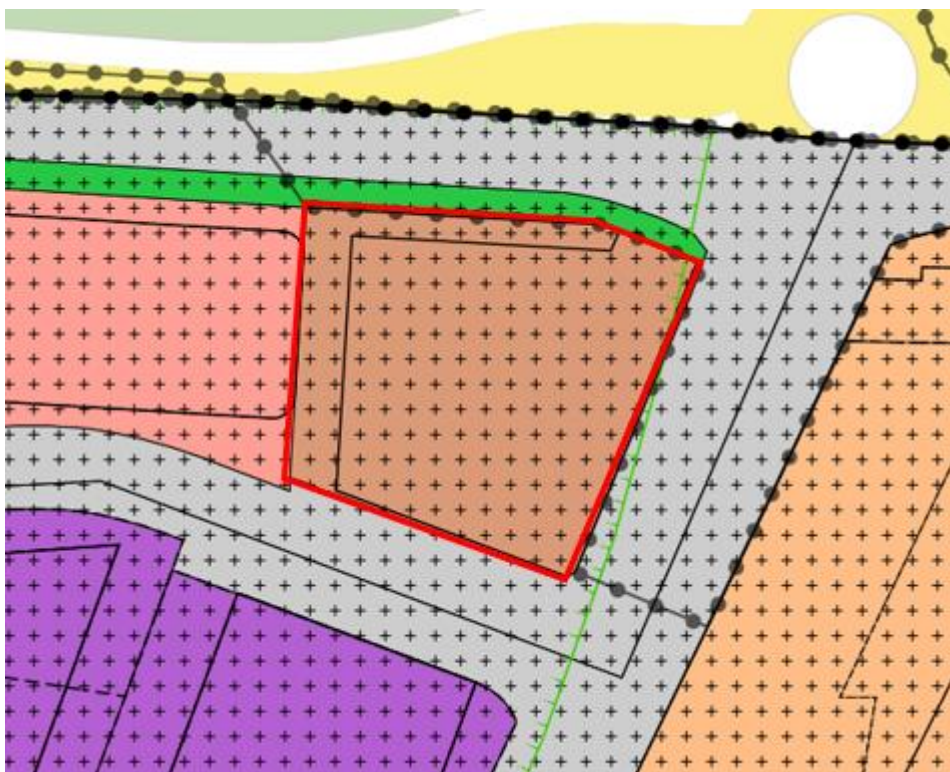
Op basis van de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens is volgens het CBS in 2030 een woningbehoefte van 4280 woningen in Veenendaal. Bij een bouwprogramma van ca. 4300 woningen komen er tot 2030 naar schatting 1290 sociale huurwoningen bij (4300 x 30%). Voorliggend initiatief (in de Woonvisie opgenomen als plan 'Speksnijder') maakt reeds onderdeel uit van de woningbouwplannen opgenomen in de visie.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van 39 studio's voor starters en 15 levensloopbestendige appartementen voor ouderen met een zorgbehoefte. Daarmee wordt direct aangesloten op de twee doelgroepen uit de visie, huishoudens met een zorgvraag en huishoudens met een laag inkomen. Daarnaast maakt voorliggend plan onderdeel uit van de genoemde woningbehoefte van 4280 woningen in Veenendaal. Geconcludeerd wordt voorliggend plan past binnen de Woonvisie Veenendaal 2014-2019.

3.4.6 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld op 26 juni 2014 door de gemeente Veenendaal. Bijgevoegde afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum', het plangebied is aangegeven met het rode kader (bron: ruimtelijke plannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk - Uit te werken bestemming'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'.

Voorliggende locatie is aangegeven als een van de ontwikkellocaties in het centrum. Met toepassing van artikel 3.6, lid 1b wro mag voor het betreffende perceel de hoofdfunctie maatschappelijk en/of wonen worden uitgewerkt. Aan de volgende bepalingen dient te worden voldaan:

- De bebouwing moet in hoofdzaak worden gebruikt ten behoeve van de functies wonen en/of zorg;
- De bebouwing strekt zich maximaal uit over een bouwvlak zoals dat is aangegeven op de verbeelding;
- De bouwhoogten dienen te bestaan uit 4 of 5 bouwlagen voor de bebouwing langs de Bevrijdingslaan, 5 of 6 lagen voor de bebouwing op de hoek Bevrijdingslaan/Prins Bernhardlaan, maximaal 3 lagen met kap langs de Prins Bernhardlaan en maximaal 2 lagen met een kap langs de Schoolstraat;
- Bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat de beoogde planontwikkeling geen knelpunten oplevert voor de relevante milieuaspecten (archeologie, bodem, water, flora en fauna, akoestiek e.d.) in de directe omgeving vice versa;
- De parkeerbehoefte dient zo veel mogelijk op eigen terrein te worden ingevuld;
- De auto ontsluiting van het perceel moet plaatsvinden vanaf de Schoolstraat.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat aan alle bepalingen wordt voldaan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Op dit moment wordt een verkennend onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. Na afronding van dit onderzoek worden de resultaten hier toegevoegd, zie bijlage 1. Hierin is geconcludeerd dat er enkele lichte verontreinigingen en een sterke verontreiniging met PAK zijn aangetroffen. De lichte verontreinigingen vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor het plan. De sterke verontreiniging met PAK wordt gezien als een historisch geval van verontreiniging. Omdat er geen sprake is van een ernstige verontreiniging, is er geen saneringsplicht. Aangezien de sterke PAK-verontreiniging zich onder de aanwezige klinikerverharding en puinlaag bevindt, zijn er geen contact- en verspreidingsrisico's aanwezig en is bij ongewijzigd gebruik een sanering niet noodzakelijk voor het plan. Als er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van de verontreiniging wordt geadviseerd deze voor aanvang van de werkzaamheden te saneren middels ontgraven en afvoeren.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5} (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). De grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het dichtstbijzijnde rekenpunt 37705 (aan de Bevrijdingslaan ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	21,0 µg/m ³	20,6 µg/m ³	12,6 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van 39 studio's voor starters en 15 levensloopbestendige appartementen voor ouderen met een zorgbehoefte. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De

belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

In het kader van voorliggend initiatief is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting vanwege de Bevrijdingslaan, Kleine Beer en Prins Bernhardlaan respectievelijk ten hoogste 57 dB, 50 dB en 52 dB bedragen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, de maximale hogere waarde van 63 dB niet. Gebleken is dat bronmaatregelen in onderhavige situatie om civieltechnische redenen niet mogelijk en bovendien onvoldoende kosteneffectief zijn. Overdracht maatregelen zijn in de stedelijke omgeving evenmin mogelijk. Voor de Bevrijdingslaan, Kleine Beer en 50 km/uur zone op de Prins Bernhardlaan worden daarom hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder aangevraagd. Aan de voorwaarden voor het verlenen van hogere grenswaarden kan worden voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

De omgeving van de Prins Bernhardlaan 45 typeert zich als een gemengd gebied. Er is rondom het plangebied sprake van een menging van woningen, bedrijven, detailhandel en verderop centrumfuncties. Om de milieubelasting en -zonering van omliggende bedrijven in beeld te brengen is een onderzoek hiernaar uitgevoerd, zie bijlage 3.

Op het aangrenzende bedrijventerrein zijn een zijn diverse functies gevestigd. Voor bedrijven gelden minimale afstanden ter voorkoming van hinder, gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. De volgende bedrijven zijn beoordeeld:

Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand in gemengd gebied	Feitelijke afstand tot grens plangebied
Schoolstraat 98-100: tapijt- en meubelwinkel	1	0 m	10 m
Schoolstraat 11A: oefenruimte fanfare en ontmoetingsruimte	2	10 m	30 m
Prins Bernhardlaan 43: Autobedrijf J. van de Weerd	3.1	30 m	20 m
Nieuweweg 2a: 'Carbogen Amcis', chemisch bedrijf voor productie van medicamenten	4.2	200 m	50 m tot de grens van de inrichting en 90 m tot de feitelijke faciliteiten

De afstand tussen de voorgenomen ontwikkeling en de bedrijven aan de Schoolstraat 98-100 en 11A liggen op voldoende afstand waarmee zij geen belemmering vormen voor het initiatief. Ook is er geen sprake van een omgekeerde werking.

Uit het onderzoek blijkt dat het Autobedrijf J. van de Weerd aan de Prins Bernhardlaan 43 op basis van de vergunde situatie een categorie 2 bedrijf betreft met een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Daarmee vormt het bedrijf geen belemmering voor voorliggend initiatief. Voor het bedrijf zelf is het niet mogelijk om in milieucategorisering te groeien. Hiertoe werken de woningen op de Prins Bernhardlaan 35 t/m 41 reeds belemmerend. Daarmee is er derhalve geen sprake van een belemmering op grond van omgekeerde werking.

Het bedrijf aan de Nieuweweg 2a, Carbogen Amcis, blijkt ook op basis van de vergunde situatie een categorie 4.2 bedrijf. Ten aanzien van belangrijke omgevingsfactoren, waaronder geur, geluid en richtafstand voor gevaar is voldoende bewijs voor handen om een goede ruimtelijke ordening voor de beoogde planlocatie vast te kunnen stellen nu er geen sprake is van hinder of gevaar. Door de specifieke aard van dit bedrijf, de geringe geluid- en geurhinder en de ligging van diverse andere woningen dichterbij op dit bedrijf kan hier met de huidige afstand toch een goede ruimtelijke ordening en een dito woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Omgekeerd werkt de ontwikkeling niet belemmerend voor het bedrijf. Woningen zoals de Prins Bernhardlaan 35 t/m 41, Nieuweweg 12 t/m 24 en appartementen aan de overzijde van de Nieuweweg zijn dichterbij gelegen en belemmeren dus eerder een eventuele uitbreiding.

Industrielawaai

Omtrent geluid geldt dat er per bedrijf geen directe aanleiding bestaat voor te verwachten hinder. Echter, de planlocatie ligt op een relatief druk en potentieel lawaaiig punt ligt, waarbij ook sprake kan zijn van cumulatie. Gelet op het niet voldoen aan de richtafstanden en diverse historie omtrent het gebied is een akoestisch onderzoek industriellawaai uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen gewaarborgd is. Evenmin worden omliggende bedrijven beperkt in de bedrijfsvoering door de aanwezigheid van de nieuwe woningen binnen het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

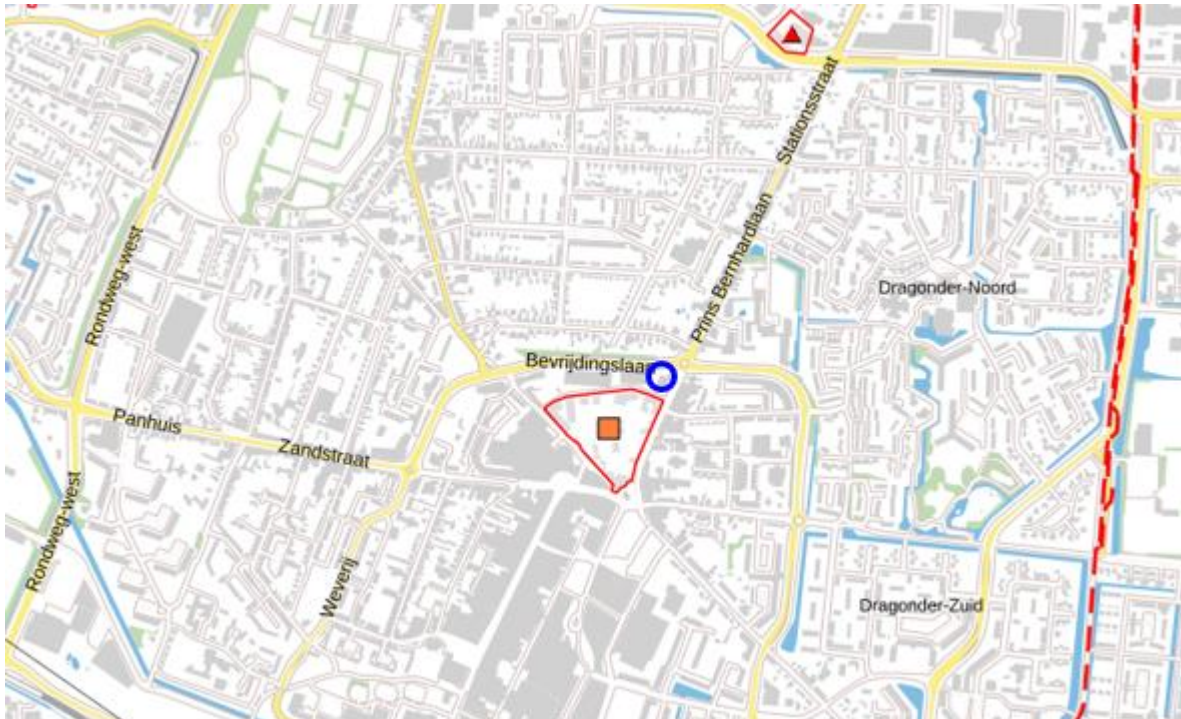
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de realisatie van een appartementencomplex met 39 studio's en 15 levensloopbestendige appartementen. Met het initiatief worden daarmee 54 nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd en neemt het aantal aanwezige personen toe. Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart, het plangebied is blauw omcirkeld (risicokaart.nl)

Uit de risicokaart is op de maken dat het plangebied buiten het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ruim 920 m afstand en vormt gezien deze grote afstand geen belemmering voor het initiatief.

Op naastgelegen perceel bevindt zich een inrichting (CARBOGEN AMCIS B.V., laboratorium met ontwikkeling medicijnen) die aangeduid is met BRZO. Dit bedrijf is echter geen BZRO-bedrijf en geen Bevi-bedrijf meer. Dit bedrijf vormt daarmee geen belemmering op het gebied van externe veiligheid.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) onderzoekt de milieugevolgen van een plan of project en de (milieuvriendelijkere) alternatieven. Een m.e.r. is verplicht bij grote ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van industriële complexen en aanleg van auto(snel)wegen maar een m.e.r. is bijvoorbeeld ook verplicht voor de aanleg van een golfbaan en bij bepaalde uitbreidingen van agrarische bedrijven. Het milieueffectrapport (MER) is onderdeel van de m.e.r.-procedure.

Of een project m.e.r.-plichtig is moet ten eerste worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlage C en D. In die twee bijlagen zijn de activiteiten aangewezen waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt. Ten tweede kan de provinciale milieuverordening aanvullend op het Besluit m.e.r. nog meer activiteiten aanwijzen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht. Ten derde kan uit een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 ook een m.e.r.-plicht volgen.

Ook als de drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (duidelijk) niet gehaald worden dient aandacht uit te gaan naar de milieugevolgen van een plan of project. Die aandacht naar de milieugevolgen heet dan 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Een m.e.r. kan ook nodig zijn als de betreffende activiteit niet wordt genoemd in het Besluit m.e.r. en ook niet op andere wijze (bijvoorbeeld op grond van de provinciale milieuverordening) m.e.r.-plichtig is. Dit heet de onverplichte m.e.r.

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst het realiseren van een appartementencomplex met 39 studio's voor starters en 15 levensloopbestendige appartementen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2000 woningen of meer (opgenomen in bijlage D, artikel 11.2). Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de kenmerken van de activiteit en de locatie van de activiteit. In hoofdstuk 4 wordt de aard en omvang van de milieueffecten beschreven. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in deze ruimtelijke onderbouwing geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet mer-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd. schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van een appartementencomplex met 39 studio's en 15 (zorg) appartementen. Het terrein is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. In de toekomstige situatie wordt een gedeelte van het terrein ingevuld met beplanting waarmee de hoeveelheid verharding afneemt. Hemelwater zal op eigen terrein worden verwerkt. Het plan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor het plan is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan het rapport is opgenomen in bijlage 5. De conclusies van het onderzoek zijn in deze paragraaf verwerkt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland of de Groene contour. Gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebied zijn effecten op het gebied van geluid, trilling, licht, etc. uit te sluiten. Om de depositie van stikstof te berekenen is een voortoets stikstofdepositie gedaan. De rapportage is toegevoegd als bijlage 6. Hierin is geconcludeerd dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee zijn er met geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels mogelijk licht aangetast, maar dit leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming. De zorgplicht zal ten alle tijden in acht genomen worden.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Parkeervisie

In 2020 heeft de gemeente Veenendaal de Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020 vastgesteld voor de gehele gemeente. Ten aanzien van het parkeerbeleid heeft de gemeente een aantal ambities vastgesteld waaraan men wil werken. Zo wil de gemeente per project maatwerk kunnen leveren zodat er meebewogen kan worden met de behoeften van de samenleving. Daarbij wordt uitgegaan van de Veenendaalse situatie en zijn de kencijfers van het CROW verfijnd op basis van cijfers van het CBS. In de notitie parkeernormen sorteert de gemeente voor op het optimaliseren van de openbare ruimte in Veenendaal, waarbij ruimte geboden wordt voor de realisatie van de ambities van Veenendaal. Dit kan betekenen dat de mogelijkheid bestaat om af te wijken van de parkeernormen en reductie mogelijk is van de parkeerbehoefte.

Autoparkeren

Veenendaal is in de notitie ingedeeld in 5 zones met ieder eigen parkeernormen. Voorliggend initiatief is gelegen in zone 2. De huidige modewinkel van circa 750 m² bvo kent daarmee op basis van de notitie een parkeerbehoefte van 26,25 (3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo) parkeerplaatsen. Op het parkeerterrein behorend bij de winkel zijn 18 parkeerplaatsen aanwezig, waardoor in de huidige situatie van afgerond 9 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gebruik wordt gemaakt.

Voorliggend initiatief maakt 54 appartementen mogelijk waarvan 39 studio's met een oppervlak van 35 m² en 15 levensloopbestendige appartementen met een oppervlak van 50 m². Op basis van de notitie kent de nieuwe functie een parkeerbehoefte van afgerond parkeerplaatsen 22 (0,4 parkeerplaatsen per woning x 54)

Op het terrein wordt voorzien in 29 parkeerplaatsen, waarmee ruimschoots wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de 54 nieuwe woningen.

Daarnaast speelt de initiatiefnemer met voorliggend initiatief in op de trend dat autobezit en autogebruik de laatste jaren steeds meer afneemt. Vanuit het aspect klimaatverandering is het wenselijk om het aantal autobewegingen terug te brengen. Hierom zal op innovatieve wijze en in samenwerking met BMW deelgebruik van “elektrisch” rijden mogelijk gemaakt worden. Voor voorliggend project is uitgegaan van 4 deelauto's. Per auto kunnen 4 bewoners gebruik maken.

Fietsparkeren

Bij voorliggend initiatief is tevens aandacht besteed aan het fietsparkeren. Op basis van de CROW dienen er minimaal 2,5 fietsparkeerplaatsen per appartement gerealiseerd te worden. In het appartementen complex wordt een fietsenberging gerealiseerd van circa 115 m². Dit is een gezamenlijke berging voor de bewoners. Daarnaast komt er bij de ingang van het appartementen complex een fietsparkeermogelijkheid voor bezoekers. Hiermee wordt voldaan aan de norm.

Ontsluiting

Met voorliggend initiatief wordt het huidige winkelpand gesloopt en het appartementen complex gerealiseerd. Door het slopen van de winkel neemt het aantal verkeersbewegingen af. Een goedkope gestapelde woning in het centrum in een sterk stedelijk gebied heeft een verkeersantrekkende werking van 3,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De 54 woningen zorgen daarmee voor een verkeersgeneratie van circa 195 motorvoertuigen per etmaal. Gezien voorliggend initiatief de winkellocatie vervangt is de toename in verkeersbewegingen beperkt. De omliggende wegen kunnen de toename gemakkelijk verwerken. Het perceel is en blijft ontsloten via de Schoolstraat.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt binnen de vrijwaringszone van een molenbiotoop. Deze gronden zijn mede bedoeld voor het beschermen van de functie van de in de nabijheid van dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als beeldbepalend element. Door de maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen vormt het initiatief geen belemmering voor de molenbiotoop.

Archeologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de planlocatie. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 7. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor het plangebied in het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw geen aanvullende maatregelen of vervolgonderzoek nodig zijn. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Veenendaal).

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak opgenomen.

Overleg

Onderhavig initiatief wordt in het kader van het wettelijk overleg besproken met het waterschap Vallei en Veluwe. Verder wordt advies gevraagd aan de omgevingsdienst regio Utrecht. De adviezen worden verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa

Bijlage 3 Onderzoek milieuzonering

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 5 Ecologisch onderzoek

Bijlage 6 Voortoets stikstof

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement