

B&W VOORSTEL

Agendapunt **5**

Zaaknummer 1786628
Onderwerp Vaststelling uitwerkingsplan
'Veenderij, De Eilanden – Eiland I'

Ambtenaar M.M.N. Cornelisse
Afdeling Wonen en Leven
Telefoonnummer (0318) 538497

Paraaf afdelingsmanager _____

Datum advies 3 januari 2021

Paraaf toetser _____

Registratienummer

O2

Kopie aan afdeling

WL/R

Openbaar

Ja



03 feb 2021 / 001046

Akkoord Bespreken Kopie

Burgemeester _____

Planning behandeling

Weth. Strooboscher _____

B&W

26-01-2021

Commissie

Weth. Lochtenberg _____

Raad

Weth. Verloop _____

Weth. Beek _____

Advies secretaris _____

Datum vergadering 26 januari 2021

Beslissing

*Akkoord conform het voorstel.

All

Voorgestelde beslispunten

1. De tegen het uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland I' ingediende zienswijze op grond van de toelichting in de commentaarnota niet ontvankelijk te verklaren;
2. Het uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland I' gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.0345.UPEilandI-vg01 met bijbehorende bestanden;

Inleiding

Eiland I is gelegen in het deelgebied Veenderij, dat onderdeel is van de uitbreidingslocatie Veenendaal-Oost. In Veenendaal-Oost zijn in totaal ongeveer 3.200 woningen voorzien. In de geldende bestemmingsplannen heeft Eiland I bestemmingen toegekend gekregen die nader uitgewerkt moeten worden middels een uitwerkingsplan. Met dit uitwerkingsplan worden in deelgebied Eiland I circa 82 woningen mogelijk gemaakt in de vorm van aaneengebouwde woningen, twee-aaneen woningen en vrijstaande woningen. De grondgebonden woningen krijgen een maximale bouwhoogte van 12 meter, net als ook is opgenomen in Eiland L. Conform de reeds gemaakte afspraken voor Veenendaal-Oost wordt er in eiland I naast de vrije sector woningen voorzien in starterswoningen en sociale woningbouw.

Beoogd resultaat

Invulling geven aan de uitwerkingsverplichting uit de bestemmingsplannen 'Gelders Benedeneind – Veenderij-Zuid' en 'Veenderij' door de wettelijke procedure van het uitwerkingsplan af te ronden.

Argumenten

1.1 Er is één zienswijzen ontvangen op het ontwerpuitwerkingsplan

Op 29 september 2020 heeft u besloten de wettelijke procedure voor het uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland I' op te starten. Het ontwerpuitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland I' is op woensdag 7 oktober 2020 gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebled en de Rijnpost. Verder kon het plan via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien. Ook heeft het plan met bijlagen met ingang van donderdag 8 oktober 2020 gedurende zes weken (dus tot en met woensdag 18 november 2020) ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Omgevingsloket. Gedurende de inzagetermijn konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens deze periode is één zienswijze aangaande dit plan ontvangen, de zienswijze is op 19 november 2020 per e-mail ingediend en is daarmee niet ontvankelijk, zie bijlage 1.

1.2 Ambtelijke aanpassing leidt tot verbetering van het uitwerkingsplan

Tijdens de periode van inzagelegging is gebleken dat de stedenbouwkundige onderlegger, de basis van het uitwerkingsplan, op één punt niet correct is overgenomen in het bestemmingsplan. De gevellijn is op deze locatie in het ontwerpuitwerkingsplan te ver naar voren gelegd. Daarnaast is meer flexibiliteit opgenomen door in het noordelijke bouwvlak naast vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen, ook rijwoningen toe te staan. In de verbeelding van voorliggend uitwerkingsplan is dit gecorrigeerd, zie bijlage 2 voor de 'Nota ambtelijke wijzigingen uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland I'.

2.1 Het uitwerkingsplan voldoet aan de wettelijke eisen voor digitale en analoge vaststelling

Een uitwerkingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische wijze vastgesteld. Dit houdt in dat er sprake is van een digitaal planproces. Verder bevat het uitwerkingsplan twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Beide verbeeldingen moeten voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van het verbeelden, zoals die zijn vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Het B&W-besluit dient dan ook expliciet te vermelden, dat beide verbeeldingen in de vaststelling zijn begrepen. In bijlage 3 is de analoge versie van het uitwerkingsplan opgenomen.

2.2 Het uitwerkingsplan past binnen het gemeentelijk beleid

Bij het opstellen van een uitwerkingsplan moet voldaan worden aan onder andere het gemeentelijke beleid. De ontwikkeling is getoetst aan onder andere de omgevingsvisie, de woonvisie, de ladder van duurzame verstedelijking en het overige relevante beleid dat van toepassing is op het plangebied.

2.3 Voor de eilanden in Veenderij is de beschikking in het kader van de Wet natuurbescherming afgegeven

De Raad van State bepaalde op 29 mei 2019 dat het landelijke stikstofbeleid, het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer mag worden gebruikt als toestemmingsbasis voor vergunningverlening. Vanaf dat

moment moet bij nieuwe ontwikkelingen vooraf onderzocht worden of de hoeveelheid stikstof op beschermd natuurgebied niet onevenredig toeneemt. Om dit te toetsen is een berekening gemaakt met de AERIUS Calculator. Uit deze berekening, die is gemaakt voor de 268 woningen op De Eilanden HIJK, blijkt dat er sprake zal zijn van een tijdelijke toename van de stikstofdepositie, waardoor een vergunning is aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming. Hierbij is gebruik gemaakt van het stikstofregistratiesysteem voor de compensatie van de stikstofuitstoot. Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de beschikking in het kader van de Wet natuurbescherming gepubliceerd (besluit nummer 82162231).

Daarmee hebben zij aangegeven dat zij een vergunning verlenen, met zaaknummer Z-WNB-PP-VA-2020-0474, op grond van de Wet natuurbescherming. De vergunning is verleend ten behoeve van de bouw van 268 woningen in het plangebied Eilanden H-I-J en K in Veenendaal-oost. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden om de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden te beschermen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Aanpak en uitvoering

Na de vaststelling van het uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland I' volgt een publicatie in de Staatscourant, De Rijnpost en het Gemeenteblad. Verder zal het vastgestelde wijzigingsplan digitaal ontsloten worden via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en worden de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het is in die periode, voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij om geldige redenen geen zienswijzen hebben ingediend, mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kosten, baten, dekking

De kosten en baten van dit uitwerkingsplan vallen binnen de grondexploitatie van Veenendaal – Oost.

Communicatieaspecten

De aanvrager wordt geïnformeerd over het besluit voordat het openbaar wordt. Tijdens het wekelijkse persgesprek kan het besluit desgewenst worden toegelicht.

Communicatielijnen:

Het College van B&W heeft besloten het uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland I' gewijzigd vast te stellen. Eiland I is onderdeel van de uitbreidingslocatie Veenendaal-Oost, dat in meerdere fasen wordt ontwikkeld tot woongebied. Eiland I is onderdeel van het deelgebied Veenderij en van de buurt Eilanden. Het voorliggend uitwerkingsplan voor Eiland I maakt de realisatie van circa 82 woningen mogelijk in de vorm van vrijstaande en aaneengebouwde woningen. De wijziging ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan betreft een correctie van een gevellijn die niet goed was opgenomen in het ontwerpuitwerkingsplan.

Raadsinformatiebrief

Niet van toepassing

Aanvullende aandachtspunten

Financiële aspecten

Met de ontwikkelende partij is een aanvullende overeenkomst gesloten om het verhaal van de gemeentelijke kosten te verzekeren.

P&O aspecten

Niet van toepassing

OR & GO

Advies OR: Niet van toepassing

Advies GO: Niet van toepassing

Niet van toepassing

Juridische aspecten

De procedure voor een uitwerkingsplan vindt zijn juridische basis in artikel 3.9a Wro.

Wkpb-plicht

Niet van toepassing

Paraaf Wkpb-beheerder:

Informatie- en automatiseringsaspecten

Niet van toepassing

Overleg gevoerd met adviesraden

Niet van toepassing.

Extern / intern overleg gevoerd met

Afdeling Programma's en Projecten

Afdeling WSB

Omgevingsdienst Regio Utrecht

Overige aspecten

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Ingediende zienswijze
2. Commentaarnota zienswijze en ambtelijke wijziging uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland I'
3. Vast te stellen gewijzigd uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland I'

Afdeling Wonen en Leven
Behandeld door M.M.N. Cornelisse
Telefoonnummer (0318) 538 538

Ons kenmerk Zaaknummer 1786628 adressering

Datum 7 januari 2021
Onderwerp Commentaarnota zienswijze en ambtelijke
wijzigingen uitwerkingsplan 'Veenderij, De
Eilanden – Eiland I'

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze en wordt ingegaan op de ambtelijke wijzigingen naar aanleiding van het ontwerputwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland I'.
2. Het ontwerputwerkingsplan heeft van donderdag 8 oktober 2020 tot en met woensdag 18 november 2020 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veenendaal en is ook ge-upload op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden konden gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerputwerkingsplan indienen.
3. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:
 - a. Reclamant a 2
4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze. Daarna wordt een overzicht gegeven van ambtelijke wijzigingen. Tenslotte geven wij een conclusie over het vast te stellen uitwerkingsplan.

Verloop procedure

5. Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-Oost heeft een verzoek ingediend voor de uitwerking van de uitwerkingsbevoegdheid in geldende bestemmingsplannen "Gelders Benedeneind – Veenderij-Zuid" en 'Veenderij' om een ontwikkeling in Eiland I in de nieuwbouwwijk Veenendaal-Oost mogelijk te maken.
6. Op 29 september 2020 heeft het college besloten om de procedure voor het ontwerp-uitwerkingsplan "Veenderij, De Eilanden – Eiland I" op te starten en daarmee het ontwerputwerkingsplan ter inzage te leggen.
7. Het ontwerputwerkingsplan heeft vervolgens van donderdag 8 oktober 2020 tot en met woensdag 18 november 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.6, lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro), door belanghebbenden zienswijzen tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.

a. Reclamant a

Ontvankelijkheid

8. Op donderdag 19 november 2020 heeft reclamant a per e-mail een zienswijze ingediend, ontvangen donderdag 19 november 2020 12:24 uur. Zienswijzen konden tot en met woensdag 18 november 23:59 uur ingediend worden. De zienswijze is per e-mail ingediend maar buiten de termijn. Er is geen reden dat deze vertraagd is. Van versoombare redenen is niet gebleken. De zienswijze is niet ontvankelijk.

Conclusie

9. Wij stellen voor de zienswijze van reclamant a:
 - a. Niet ontvankelijk te verklaren;

b. Ambtelijke wijzigingen

Voorstel doorvoeren ambtelijke wijzigingen

A. *Verleggen gevellijn in verbeelding*

De basis voor het uitwerkingsplan is de stedenbouwkundige onderlegger. Gebleken is dat op één locatie de gevellijn niet correct is overgenomen in de verbeelding. Bij de vast te stellen versie is de juiste gevellijn opgenomen.

B. *Meer flexibiliteit in plan opgenomen*

In de ontwerpversie van het uitwerkingsplan 'Veenderij, De Eilanden – Eiland I' is per abuis niet de juiste aanduiding opgenomen. Het geoptimaliseerde stedenbouwkundigplan laat zien dat er ook al bij de ontwerpversie sprake was van rijwoningen op deze locatie. Er is dus niet besloten extra rijwoningen aan het plan toe te voegen.



Afbeelding stedenbouwkundig plan met rood omcirkeld de locatie waar de aangebouwde woningen zijn voorzien.

ALGEHELE CONCLUSIE

10. Voor wat betreft de ontvankelijkheid verzoeken wij u de zienswijze van reclamant a niet ontvankelijk te verklaren.
11. Voor wat betreft het vast te stellen uitwerkingsplan wordt het uitwerkingsplan gewijzigd vastgesteld op de volgende onderdelen:
 - a. Wijziging van de gevellijn in de verbeelding ter hoogte van bouwkavel I-54;
 - b. Wijziging van toegestane woning typen in noordelijk bouwvlak door te voeren.

Veenendaal, 19 november 2020

Betreft: Zienswijze ontwerputwerkinsplan Veenderij, De eilanden-Eiland I

Als huidige bewoner van Eiland K verzoek ik u ten aanzien van bovengenoemd plan de volgende zienswijzen in aanmerking te nemen:

1. Op de bijlage Eilanden verkeersafwikkeling kunt u zien, dat het voor bewoners van de Eilanden A,B,C,D,H,I,J,K en mogelijk een deel van Eilanden F en O moeizaam zal blijken om s 'morgens op de Van Essenlaan te komen, dit ondanks het feit dat er een vluchtheuvel op de T sprong ingetekend staat.
Immers verkeer uit Buurtstede als mede uit de Eilanden F,O, G en L hebben voorrang op de Van Essenlaan, en zoals u bekend is leidt dit nu al in spijts van de aanzienlijke filevorming. Derhalve kan hier alleen een rotonde uitkomst bieden. Nu kan het nog, straks is er geen ruimte meer door de bebouwing.

Overigens zal de luchtvervuiling ernstig toenemen op de doorgangsweg Eilanden H,I en K, doordat het verkeer stilstaat of te langzaam rijdt.

Het lijkt mij, dat verbreding en/of ondertunneling van de Rondweg Oost hier geen oplossing gaat bieden, omdat het verkeer op de van Essenlaan dan met een snelheid van 50 km de T splitsing passeert en dus invoegen ook een sinecure blijft.

Op de eerdergenoemde bijlage vind u hoe het Eilanden verkeer via de Eilanden hun weg moeten vinden.

Kortom een rotonde lijkt mij zeer gewenst.

2. Wordt er (voldoende) rekening gehouden, dat kinderen uit de Eilanden van 4 tot 12 jaar veilig naar de school in Buurtstede en Dragonder kunnen komen lopend op per fiets? Immers er zijn geen scholen op de Eilanden ingetekend. Hoe is dit gepland?
3. Ten aanzien van het stikstof e.d. wordt voor de Rondweg-Oost op punt 8 met een onjuiste verdeling licht en zwaar verkeer gerekend van 237,0 versus 2,0. (dus 1% zwaar verkeer) Dit staat in schril contrast van de in 2010 gemeten getallen namelijk 87% licht verkeer en 13 % zwaar verkeer. (zie bijlage MP Blz 13.)
Overigens zijn de "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW uit oktober 2012" niet achterhaald?

Met vriendelijke groeten,



Gemeente Veenendaal

Uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden - Eiland I

Toelichting, regels en analoge verbeelding

December 2020

Kenmerk 0345-12i-T05
Projectnummer 0345-12i

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	3
2.1.	Landschappelijke kenmerken	3
2.2.	Huidig gebruik	3
2.3.	Eigendom plangebied	3
2.4.	Bestemmingsplan Veenderij	3
2.4.1.	Wat vooraf ging	3
2.4.2.	Toetsing aan uitwerkingsregels	4
3.	Beleidskaders	5
3.1.	Rijksbeleid	5
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (ontwerp)	5
3.2.	Provinciaal beleid	5
3.2.1.	Provinciale Omgevingsvisie (ontwerp)	5
3.2.2.	Provinciale Omgevingsverordening (ontwerp)	6
3.3.	Gemeentelijk beleid	7
3.3.1.	Gemeentelijke Omgevingsvisie (ontwerp)	7
4.	Toekomstige situatie	9
4.1.	Stedenbouwkundige hoofdstructuur Veenendaal-oost	9
4.1.1.	De deelgebieden	10
4.1.2.	Verkeersstructuur	11
4.1.3.	Water- en groenstructuur	11
4.2.	Veenderij	12
4.3.	De Eilanden	16
4.4.	De Eilanden, Eiland I	17
5.	Nader onderzoek	19
5.1.	Algemeen	19
5.2.	Duurzame verstedelijking	19
5.2.1.	Aanleiding	19
5.2.2.	Toetsing	19
5.3.	Cultuurhistorie	20
5.4.	Archeologie	20
5.5.	Verkeer / parkeren	20
5.6.	Akoestische aspecten	21
5.7.	Natuurbescherming	22
5.8.	Bodem	26
5.9.	Explosieven	26
5.10.	Bedrijven en milieuzonering	28

5.11.	Externe veiligheid	29
5.12.	Luchtkwaliteit	30
5.13.	M.e.r.-beoordeling	32
6.	Watertoets	34
6.1.	Algemeen	34
6.2.	De waterbeheerder van het gebied Veenendaal-oost	34
6.3.	Watersysteem	34
6.4.	Toekomstige situatie	35
6.4.1.	Waterpeilen	36
6.4.2.	Waterkwaliteit	37
6.4.3.	Riolering	37
6.4.4.	Beheer en onderhoud	37
6.5.	Wateradvies 2016	37
7.	Duurzaamheid	39
8.	Financiële uitvoerbaarheid	43
9.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
10.	Regels en analoge verbeelding	45
10.1.	Algemeen	45
10.2.	Regels	45
10.3.	Analoge verbeelding	47

1. Inleiding

In het plangebied Veenendaal-oost worden in totaal ongeveer 3.200 woningen en de daarbij behorende voorzieningen gerealiseerd. Voor geheel Veenendaal bedraagt de behoefte 4.000 woningen tot het jaar 2030. De woningbouwontwikkeling zal gefaseerd tot stand komen. In Veenendaal-oost worden drie deelgebieden met een eigen identiteit uitgewerkt: "Buurtstede", "Veenderij" en "Groenpoort". Er is voor gekozen om "Buurtstede" als eerste te ontwikkelen, omdat hierin het centrum is gesitueerd, dat tevens een functie dient te vervullen voor de wijk Dragonder Oost. Nu "Buurtstede" is gerealiseerd, is begonnen met de ontwikkeling van "Veenderij".

"Veenderij" zal bestaan uit 4 buurten: Hart, Eilanden, Weteringse Zoom en De Linten. Voor iedere buurt zal een serie uitwerkingsplannen worden vervaardigd. Om een duidelijke samenhang van deze uitwerkingsplannen per buurt te verkrijgen, zal de opzet van ieder uitwerkingsplan waar mogelijk gelijk zijn. De specifieke situatie van ieder uitwerkingsplan wordt beschreven in paragraaf 4.4, alsmede in hoofdstuk 10 waarin de juridische aspecten van de regels en de verbeelding worden beschreven.

Uitwerkingsplan "Veenderij, De Eilanden - Eiland I" is het vijfde uitwerkingsplan van het deelplan "De Eilanden". Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan bevindt zich binnen het bestemmingsplan Veenderij. Het uitwerkingsplan baseert zich op de uit te werken bestemmingen Wonen – Uit te werken.

Afbeelding 1 toont de situering van het uitwerkingsplan "Veenderij, De Eilanden - Eiland I" in relatie tot Veenendaal-oost en het Gelders Benedeneind.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



2. Huidige situatie

2.1. Landschappelijke kenmerken

Het grootste deel van Veenendaal-oost bestaat uit een open gebied met een strokenverkaveling. Het gebied heeft een weids karakter en werd tot voor kort intensief agrarisch gebruikt (grasland). Het verkavelingspatroon is ontstaan door de eigendomsverhoudingen van vóór de vervening. Het plangebied behoorde tot Gelders Veenendaal, waar de kavels op de Ede-Wageningen stuwwal waren gericht. Tijdens de vervening ontstond door de aanleg van de wijken een fijnmazige strokenverkaveling die ook na afloop van de turfwinning, toen de grond een agrarische bestemming kreeg, in hoofdlijnen is gehandhaafd. In het gebied is zowel een toplaag van zand als weinig materiaal aanwezig.

Het oorspronkelijke oost-west gerichte verkavelingspatroon is ter plaatse van Eiland I grotendeels nog aanwezig.

2.2. Huidig gebruik

Momenteel is het gebied Veenderij niet meer in gebruik als agrarisch gebied. Het grootste deel is/wordt gerealiseerd. Een klein deel van het gebied, aansluitend aan het Gelders Benedeneind, is in gebruik als volkstuin.

2.3. Eigendom plangebied

Het gebied Veenderij - voor zover begrepen in deze uitwerking - is in eigendom van de gemeente Veenendaal. Het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost (OVO) heeft de opdracht het gebied Veenendaal-oost tot ontwikkeling te brengen.

2.4. Bestemmingsplan Veenderij

2.4.1. *Wat vooraf ging*

Op 14 december 2006 heeft de gemeenteraad van Veenendaal het bestemmingsplan Veenendaal-oost vastgesteld waarin de juridisch-planologische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied Veenendaal-oost werden vastgelegd. Het bestemmingsplan Veenendaal-oost is inmiddels grotendeels geactualiseerd. Voor de deelgebieden Buurtstede en Veenderij zijn nieuwe bestemmingsplannen vervaardigd. Het bestemmingsplan Veenderij is vervolgens op 30 maart 2017 vastgesteld.

In 2016 zijn voor Veenderij (Eilanden D, F en G) uitwerkingsplannen vervaardigd die in het bestemmingsplan Veenderij zijn geïncorporeerd. Datzelfde geldt voor twee deelplannen in De Linten (2014 en 2016). Deze deelplannen hebben in het bestemmingsplan Veenderij een directe bouwtitel gekregen. De overige deelgebieden, waaronder de deelplannen voor de Eilanden H, I en K hebben een uit te werken bestemming gekregen. De algemene stedenbouwkundige structuur van Veenendaal-oost is aangegeven in de uitwerkingsregels van de bestemming Wonen - Uit te werken (artikel 9).

2.4.2. Toetsing aan uitwerkingsregels

De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Veenderij zijn opgenomen in artikel 9 van het bestemmingsplan. Bij het vervaardigen van de optimalisatie van het stedenbouwkundige plan voor de Eilanden H, I, J en K is rekening gehouden met de stedenbouwkundige uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan Veenderij dienen minimaal 825 woningen respectievelijk maximaal 1225 woningen te worden gerealiseerd. Het voorliggende uitwerkingsplan bevat (op basis van de optimalisatie uit 2019) in beginsel 82 woningen. Het totaal aantal woningen in Veenderij kan op dit moment geraamd worden op circa 1130 woningen.

De hoogte van de bebouwing in Veenderij mag maximaal 5 bouwlagen bedragen. Daarbij zijn de bouwlagen in meters bepaald op 3,5 meter voor woonlagen. Dat betekent dat de maximale bouwhoogte gesteld kan worden op 17,5 meter. Iedere woning dient minimaal één gevel te hebben waar de voorkeurswaarde van 48 dB Lden vanwege wegverkeer niet wordt overschreden.

Conclusie

Het aantal woningen dat binnen het nu voorliggende uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

De grondgebonden woningen krijgen een maximale bouwhoogte van 12 meter, daarmee wordt voldaan aan het moederplan. In paragraaf 5.6 wordt het akoestisch onderzoek beschreven. Daaruit blijkt dat de norm van 48 dB bij geen enkele woning wordt overschreden. Geconcludeerd kan worden dat aan de uitwerkingsregels wordt voldaan.

3. Beleidskaders

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Veenderij is het plan getoetst aan de toen geldende beleidskaders. Het Uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden - Eiland I voldoet daarom eveneens aan die beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt kort aangegeven dat het beleid ten aanzien van Veenendaal-Oost ongewijzigd is en dat het voorliggende uitwerkingsplan ook voldoet aan de toekomstige beleidskaders.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. *Nationale Omgevingsvisie (ontwerp)*

Op 20 juni 2019 is het ontwerp van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. Hoewel het om een ontwerpvisie gaat, kan wel alvast getoetst worden of de ontwikkeling in lijn is met het toekomstige beleid.

De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Het realiseren van het woongebied Veenderij voorziet in de behoefte aan woningen in de regio Foodvalley. De opzet van Veenderij met veel waterpartijen draagt bij aan een duurzame woonwijk met aandacht voor klimaatadaptatie en soortendiversiteit. Daarmee is dit uitwerkingsplan in lijn met het beleid zoals verwoord in de ontwerp-NOVI.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. *Provinciale Omgevingsvisie (ontwerp)*

Gedeputeerde Staten hebben op 17 maart 2020 besloten de ontwerpen van de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Utrecht en het bijbehorende milieueffectrapport (planMER) ter inzage te leggen. In de Omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd tot 2050.

De provincie Utrecht zet in op een gezonde en veilige leefomgeving, aan de hand van zeven samenhangende beleidsthema's:

1. Stad en land gezond
2. Klimaatbestendig & waterrobuust
3. Duurzame energie
4. Vitale steden & dorpen
5. Duurzaam gezond & veilig bereikbaar
6. Levend landschap erfgoed & cultuur
7. Toekomstbestendige natuur & landbouw

De ambities en keuzes zijn gebiedsgericht samengevat per regio. De regio Foodvalley, waar Veenendaal onderdeel van is, ligt binnen de provincies Utrecht en Gelderland en bestaat uit acht gemeenten. Voor deze regio wordt een verstedelijkingsstrategie gegeven als regionale uitwerking van het beleid. Daaruit blijkt dat de woningbehoefte in Foodvalley het aanbod overtreft en ook de prognoses laten een groei zien. In de periode 2019 tot 2040 moeten er binnen het Utrechtse gedeelte van Foodvalley 7 000 tot 8 000 woningen worden gebouwd om tegemoet te komen aan de geprognosticeerde woningbehoefte. Hiervan zijn 3.500 woningen opgenomen in de bestaande plancapaciteit. Er moet dus nog ruimte voor 3.500 tot 4.500 extra woningen worden gezocht. In de gemeente Veenendaal is er op de korte termijn voldoende plancapaciteit om het grootste gedeelte van haar 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. 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 knooppunten.

De aanvullende behoefte aan werklocaties binnen het Utrechtse gedeelte van Foodvalley tot 2030 is 6 tot 9 hectare. De inzet van de provincie is vooral gericht op herstructurering, verduurzaming en efficiënter ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen.

Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied in de regio Foodvalley speelt onder meer het belang van de bodemdaling in het Binnenveld, het militair erfgoed van de Grebbelinie, (nieuwe) natuur en innovaties op het gebied van circulaire landbouw, voedselproductie en gezondheid. De ontwikkeling van Veenderij past binnen de verstedelijkingsstrategie voor de regio Foodvalley.

3.2.2. Provinciale Omgevingsverordening (ontwerp)

Tegelijkertijd met de ontwerp-Omgevingsvisie hebben Gedeputeerde Staten positief besloten over de ontwerp-Omgevingsverordening. In de ontwerp-Omgevingsverordening staan de regels die nodig zijn om het beleid uit de Omgevingsvisie uit te voeren. In de verordening zijn alle regels voor de leefomgeving van circa 20 verordeningen samengebracht naar één verordening. De omgevingsverordening bevat een verstedelijkingsverbod voor landelijk gebied, tenzij in de verordening anders bepaald. Voor een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied, geeft de verordening instructieregels voor onder meer woningbouw. Woningbouw dient te passen in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw en

woningbouw mag niet leiden tot extra bodemdaling. Daarnaast worden er instructieregels gegeven voor een omgevingsplan dat betrekking heeft op bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Een omgevingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien waarborgt dat de nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een toename van de knelpunten in de bereikbaarheid. Bij voorkeur leiden de nieuwe ontwikkelingen tot een afname van knelpunten in de bereikbaarheid.

Tot slot bevat de omgevingsverordening specifieke instructieregels voor een Omgevingsplan betrekking heeft op een locatie binnen onder andere de Cultuurhistorische hoofdstructuur, Stillegebied, Overstroombaar gebied, een boringsvrije zone, beschermd natuurgebied, of een geluidscontour van een provinciale weg

Het voorliggende plan is een uitwerking van eerder vastgestelde bestemmingsplannen die de instemming hebben van de provincie Utrecht.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Gemeentelijke Omgevingsvisie (ontwerp)

De raad van de gemeente Veenendaal heeft op 28 mei 2020 ingestemd met de ontwerp-Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie 2030 is een plan op hoofdlijnen dat alle strategische beleidsplannen zal vervangen die gaan over de fysieke leefomgeving, zoals het milieubeleidsplan, het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en de structuurvisie. De inhoud van de Strategische Visie 2040, die de gemeenteraad in 2017 vaststelde, is de basis geweest voor de omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie zet in op een koerswijziging van kwantiteit naar kwaliteit: beter en slimmer inrichten van de leefomgeving met gebruik van innovatie, kennis en creativiteit. Bij ieder initiatief moeten afwegingen worden gemaakt. Voor Veenendaal staan hierbij de principes gezondheid, duurzaamheid en veiligheid voorop. Voor nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie 2030 het volgende afwegingskader gegeven:

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

Daarnaast bevat de Omgevingsvisie 2030 specifieke opgaven en doelstellingen voor de thema's Gezond duurzaam en veilig, Bouwen en wonen, Groen natuur en water, Mobiliteit, Economie, Milieu, en er worden aanvullende opgaven en doelstellingen voor het centrum gegeven.

De bovengenoemde aspecten zijn/worden zo veel mogelijk nagestreefd bij de ontwikkeling van Veenderij.

4. Toekomstige situatie

4.1. Stedenbouwkundige hoofdstructuur Veenendaal-oost

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

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

Het zuidelijk deel van Veenendaal-oost zal een specifiek karakter krijgen door de grote hoeveelheid water die in dit gebied opgevangen moet worden. Het landschappelijk patroon langs het (Gelders) Benedeneind is bijzonder, doordat hier de oost-west gerichte kavels omslaan naar een verkaveling haaks op het Valleikanaal (Bisschop Davidsgrift). In deze structuur is ook de bestaande lintbebouwing langs het Valleikanaal opgenomen. Om een goede overgang te maken tussen de wijk en het bebouwingslint en tegelijkertijd de verbijzondering van het landschappelijk patroon zichtbaar te maken is een zone gedefinieerd met een waterrijk milieu. Door deze verkavelingsstructuur (met behulp van een markante zichtlijn en de aanwezigheid van oppervlaktewater) zichtbaar te maken vanaf de hoofdentree van de wijk, wordt het waterrijke karakter van de wijk reeds bij de entree herkenbaar gemaakt. Ook wordt de entree vanaf de Rondweg-oost op deze wijze een bijzondere plek in de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

De Groene Grens

In de nota 'Interprovinciale Structuurvisie Ede-Veenendaal' (ISEV; augustus 1994) en een in 2007 gesloten samenwerkingsovereenkomst is afgesproken om een natuurontwikkelingszone te realiseren. Deze is bedoeld als compensatie voor realisering van Veenendaal-oost waar Veenderij onderdeel van uitmaakt. Veenendaal-oost is na een gemeentegrenswijziging tot het grondgebied van de gemeente Veenendaal gaan behoren.

Nieuw wonen

De natuurontwikkelingszone dient twee doelen. In de eerste plaats de bescherming van de ecologische en visueel-landschappelijke waarden van het Binnenveld. Het gebied zal niet alleen meer voor agrarische doeleinden maar nu -en vooral- ook voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden worden bestemd. Daarnaast bestaat er behoefte aan het stellen van een uiterste grens aan de stedelijke uitbreiding van Veenendaal-oost. Veenendaal-oost is een voorbeeldproject in het kader van Nieuw Wonen. Nieuw Wonen gaat uit van een levensloopbestendige wijk. Hieronder wordt verstaan: een woonwijk die mensen (in

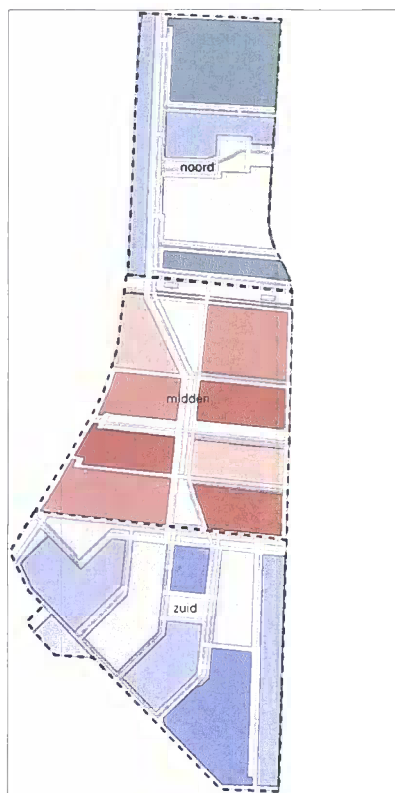
willekeurig welke levensfase, ongeacht levensomstandigheden, huishoudensamenstelling en culturele achtergrond) optimale mogelijkheden biedt voor alle vormen van fysieke en geestelijke activiteiten en zelfontplooiing en die een woningaanbod en voorzieningenniveau heeft die daar- toe zijn uitgerust. Eén van de belangrijkste ontwerpuitgangspunten die hieruit is afgeleid is de realisering van buurtjes met een menselijke maat.

4.1.1. De deelgebieden

Veenendaal-oost is onderverdeeld in drie deelgebieden, te weten Groenpoort in het noorden, Buurtstede in het midden en Veenderij in het zuiden. Deze deelgebieden krijgen ieder hun eigen karakter, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in een kenmerkende dichtheid, sfeer en profilering van de openbare ruimte.

Groenpoort

Het deelgebied "Groenpoort" vormt het noordelijkste deelgebied van Veenendaal-oost. De (gemiddelde bruto) woningdichtheid zal naar huidige inzichten ongeveer 26 woningen per hectare bedragen. Dit gebied zal worden doorsneden door singels en groene elementen waardoor meerdere kleine woonbuurtjes ontstaan, waarbinnen de woningblokken voornamelijk uit half-open bouwblokken bestaan. Door de grote voortuinen en de relatief brede profielen van de openbare ruimten krijgt de buurt een groen karakter.



Buurtstede

Het centraal in de wijk gesitueerde deelgebied "Buurtstede" met een woningdichtheid van ongeveer 30 woningen per hectare, bevat de voorzieningen voor Veenendaal-oost (alsmede voor Dragonder Oost). Het voorzieningencluster in Buurtstede bedraagt in totaal 16.500 m², waarvan 5.000 m² detailhandel en 11.500 m² maatschappelijke functies, inclusief horeca. Hiermee worden alle niet-wonen functies centraal in Veenendaal-oost gesitueerd. In het centrum is een menging van functies belangrijk voor de leefbaarheid/levensloopbestendigheid van de centra en de wijk als geheel.

De woningblokken bestaan hoofdzakelijk uit gesloten bouwblokken met voornamelijk aaneengesloten woningen en gestapelde woningen. Door de beperkte aanwezigheid van voortuinen en het materiaalgebruik van de openbare ruimten krijgt de buurt een stedelijk karakter.

Veenderij

Het deelgebied "Veenderij" vormt het zuidelijke deel van Veenendaal-oost. De woningdichtheid bedraagt ongeveer 24 woningen per hectare (825-1.225 woningen). De woningblokken bestaan hoofdzakelijk uit halfopen bouwblokken. De woningdichtheid zal van noord naar zuid afnemen. Ook het oostelijk deel langs de Dragonderweg zal, aansluitend op het buiten het plangebied te realiseren woongebied (zogenaamde balkon), een lagere dichtheid krijgen. In Veenderij is het mogelijk om het water een belangrijke rol toe te kennen in de woon- en leefomgeving.

4.1.2. Verkeersstructuur

De hoofdontsluitingsstructuur van Veenendaal-oost staat voor het merendeel haaks op de landschappelijke hoofdstructuur van het gebied. De hoofdontsluitingsstructuur heeft een duidelijk herkenbaar profiel binnen ieder deel van de wijk. Een brede watergang vervult in het profiel van de hoofdontsluiting een belangrijke rol en onderstreept het waterrijke karakter van de wijk.

De hoofdverkeersstructuur is voor het gemotoriseerde verkeer zo ontworpen dat de deelgebieden Buurtstede en Veenderij niet worden verbonden met het deelgebied Groenpoort. Doordat de hoofdontsluiting voor Buurtstede en Veenderij wordt losgekoppeld van de hoofdontsluiting van Groenpoort is er geen doorgaande verkeersbeweging voor gemotoriseerd verkeer mogelijk tussen het zuidelijke deel van de wijk en het noordelijke deel. Verbinding van beide delen is vanzelfsprekend wel mogelijk voor langzaamverkeer en openbaar vervoer.

In het centrale deel van de wijk (Buurtstede) worden op logische plekken voorzieningen, scholen en andere functies gecreëerd. Het centrale voorzieningencluster met winkels zal voor gemotoriseerd verkeer zowel vanuit het noordelijk als vanuit het zuidelijk deel bereikbaar zijn. De hoofdontsluitingsweg wordt waar mogelijk ingericht als 50 km/uur weg. Langs de hoofdontsluitingswegen is rekening gehouden met een ventweg zodat enige afstand gecreëerd wordt tussen de woningen en de hoofdontsluiting. Dit mede in verband met het aspect verkeersgeluid.

4.1.3. Water- en groenstructuur

Groen en water worden in Veenendaal-oost ingezet als belangrijke structurerende elementen. Zo vormen de oost-west gerichte groenzones de verbindingzones tussen de deelgebieden Groenpoort, Buurtstede en Veenderij en de aan de oostzijde van Veenendaal-oost geprojecteerde natuurontwikkelingszone. Deze groenzones geven bovendien de relatie met de bestaande stad vorm, doordat de langzaamverkeersroutes in de richting van het centrum van Veenendaal hierin worden opgenomen.

Aan de zuidzijde vormen de waterstructuren haaks op de Grift een duidelijke afwijking van de landschappelijke richting van Veenendaal-oost waardoor lange zichtlijnen naar de Utrechtse Heuvelrug ontstaan. Om zorg te dragen voor een goede waterhuishouding is hier sprake van relatief veel oppervlaktewater.

De groenzones leggen niet alleen een relatie met de natuurontwikkelingszone ten oosten van het plangebied, maar vormen ook een belangrijke interne kwaliteit binnen het plangebied. De groenzones kunnen op een verschillende wijze worden ingericht, waarbij de verhouding tussen water en groen bepalend zal zijn voor het karakter van de zone. Daarnaast krijgt ook ieder deel

van de wijk een eigen groene ontmoetingsplek waar invulling gegeven kan worden aan een meer intensief gebruik van het groen

4.2. Veenderij

Veenderij, waarbinnen De Eilanden is gesitueerd, is het waterrijkste deel van Veenendaal-oost. Dit gedeelte van Veenendaal-oost krijgt een dorps uitstraling die wordt gekenmerkt door verschillende factoren, zoals landschap, schaal en maat, herkenbare eenheden, informele sfeer en wisselende verkaveling.

De waterrijke, natte omgeving is van oudsher karakteristiek voor de omgeving. Ook bij de ontwikkeling van Veenderij tot woongebied zal het water overal zichtbaar en voelbaar zijn. Brede watergangen zorgen voor een heldere structuur die in directe verbinding staat met het omringende landschap, zoals de Nieuwe Wetering en de Grift.

In Veenderij zal een subtiele overgang gerealiseerd worden van stedelijk gebied (noordwestzijde) naar het bestaande landschap (zuidoostzijde). De relatie met het landschap krijgt al vorm door landschappelijke structuren door te zetten in Veenderij. De inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de bebouwing moeten bijdragen aan een soepele overgang naar het omringende landschap. Veenderij bestaat uit vier buurten, te weten: "Hart" met een stedelijk dorps karakter (noordwest), "Eilanden" met een landelijk dorps karakter (centraal), "Weteringse Zoom" met een waterrijk landelijk karakter (zuidoost) en "De Linten" (zuid en oost).

Voor Veenderij is een indicatief stedenbouwkundig plan¹ gemaakt. Het plan schetst de mogelijke toekomstige stedenbouwkundige configuratie. Dit stedenbouwkundige plan heeft geen juridische status en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. Het 'schetst sferen' en 'geeft suggesties voor oplossingen', zonder dat het 'voorschrijft'. Het laat de ontwikkelaar of woningcorporatie derhalve alle vrijheid voor creativiteit en interpretatie. Tegelijkertijd kan het gezien worden als een inspanningsverplichting om het gesuggereerde stedenbouwkundige kwaliteitsniveau na te streven bij de verdere uitwerking. Op basis van onder meer markttechnische overwegingen kan echter bij de definitieve uitwerking worden afgeweken van het stedenbouwkundige plan.

De basis voor het stedenbouwkundig plan vormt de wijze waarop het water is georganiseerd in combinatie met het dorps karakter van de woonbuurtjes. Het water moet niet alleen beleefbaar zijn vanaf het openbaar gebied, maar ook vanuit de privétuinen. Daarom is gekozen voor kleinschalige eilanden. Elk eiland vormt een min of meer op zichzelf staand dorps buurtje met een eigen karakter. Tussen de eilanden is een gevarieerd en fijnmazig stelsel van waterwegen gecreëerd met in het midden van "Veenderij" een centrale waterpartij. Het water vanuit het deelplan "Buurstede" is naar het zuiden toe doorgezet, takt aan op De Nieuwe Wetering (het betreft

¹ Stedenbouwkundig plan Veenderij, BDP khandekar, oktober 2015.

hier de bestaande watergang ten oosten van de Dragonderweg) en mondt uit in het Valleikanaal.

Afbeelding 2: Indicatieve verkaveling Veenderij (oktober 2015).



Het noordelijk deel van "Veenderij" is dichter bebouwd dan de overige delen van "Veenderij". Om een natuurlijke overgang te creëren richting het (Gelders) Benedeneind, de Meentdijk en de Dragonderweg zijn in het zuidelijk en zuidoostelijk deel van "Veenderij" relatief veel vrijstaande woningen en tweekappers geprojecteerd. Daar waar sprake is van rijwoningen staan deze woningen haaks op de percelen van het (Gelders) Benedeneind. Hiermee wordt een gesloten wandvorming richting deze percelen voorkomen.

De woonbuurtjes hebben een dorps karakter met een informeel beloop van de wegen en een gevarieerde mix van woningtypen. Elk wooneiland krijgt een eigen identiteit met een eigen brink (een plein) en wordt ontsloten door een 30 km/h weg. De hoofdontsluiting van "Veenderij" takt op twee punten aan op de Van Essenlaan. De meeste appartementen (circa 110) worden gesitueerd in het noordelijk deel. Twee appartementengebouwen van elk naar verwachting 15 ap-

partementen met een landelijke uitstraling krijgen een zorgvuldig toegewezen plek in het zuidelijk deel. Hierbij is rekening is gehouden met voldoende afstand tot de bestaande bebouwing in de omgeving.

In juli 2019 heeft een optimalisatie van het stedenbouwkundige plan voor de Eilanden H, I, J en K plaatsgevonden. Bij deze optimalisatie heeft zich rond de buurtontsluitingsweg een zekere verdichting plaatsgevonden.

Afbeelding 3: Stedenbouwkundige verkaveling na optimalisatie Eilanden H, I en K (juli 2019).



In het Beeldkwaliteitplan voor "Veenderij" van 26 september 2011 wordt de gewenste sfeer van de bebouwing en de openbare ruimte in samenhang omschreven. Voor "Veenderij" zijn een dorps, informele uitstraling in een waterrijke wijk, waarin water goed beleefbaar is, de belangrijkste uitgangspunten.

Het centraal gelegen eiland (Hart) krijgt een meer stedelijk dorps karakter. De daaromheen liggende eilanden (De Eilanden) verkrijgen een meer landelijk dorps karakter met een groene uit-

straling door de aanwezigheid van veel voortuinen met hagen. Het dorpse beeld wordt versterkt door te variëren met de rooilijnen en kaprichtingen. Alle woningen worden in beginsel van een kap voorzien. Het gebied "Weteringse Zoom" is een landelijk waterrijk karakter toegedicht. Veel vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling zijn aan het water gesitueerd. Het deelgebied "De Linten" wordt gevormd door de toekomstige woningen langs de Dragonderweg en nabij het (Gelders) Benedeneind. "De Linten" krijgt een sfeer en een beeld van lintbebouwing: vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling.

In het Beeldkwaliteitplan zijn de richtlijnen weergegeven voor de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte. Met deze richtlijnen wordt beoogd de gewenste sfeer en kwaliteit te waarborgen, zonder de vrijheden voor architecten en anderen bij de uitwerking te veel in te perken.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor Veenderij omvat in totaal circa 1.000 woningen in diverse categorieën.

Parkeren

Uitgaande van de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, zijn er voor het stedenbouwkundig plan (exclusief de uitwerking van eiland J), ongeveer 1.800 parkeerplaatsen nodig. Het stedenbouwkundig plan bevat voldoende parkeerplaatsen.

De voor het gebied geldende parkeernormen en reductiefactoren zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan en het Startdocument Opstalontwikkeling.

Groenvoorzieningen en speelplaatsen

In het stedenbouwkundig plan wordt elk wooneiland voorzien van een centrale groene plek en een groene plek aan het water. Op deze plekken is er ruimte voor ontmoeten, spelen of om te wandelen. Het principe voor speelplekken is dat de speelmogelijkheden gekoppeld zijn aan de voetpaden in de wijk.

Naast de openbare verblijfsplekken spelen boomstructuren een belangrijke rol binnen de groenstructuur van Veenderij. De hoofdontsluiting van Veenendaal-oost wordt begeleid door een dubbele bomenrij. De bomen staan langs de rijbanen en het fietspad in brede grasbermen. De buurtontsluiting van Veenderij wordt aangezet met een enkele bomenrij (1e grootte) in een brede groene berm. In de buurtstraten en op de brinken vindt men solitaire bomen. Landschappelijke bomen staan los langs de watergangen.

Een ander element van de groenstructuur is de Weteringse Zoom. De bredere watergang van de Nieuwe Wetering vormt een duidelijke scheiding tussen de wooneilanden en de eilanden van de Weteringse Zoom. De overgang tussen deze twee typen wooneilanden wordt benadrukt door de aanwezigheid van oevers met plasbermen die begroeid zijn met rietachtige oevervegetaties als lisdodde en gele lis.

4.3. De Eilanden

Door de vier buurten een eigen identiteit te geven wordt bereikt dat de wijk en de buurten een menselijke maat krijgen en dat ze herkenbaar zijn. De Dragonderweg, het (Gelders) Benedeneind en de Meentdijk vormen de landschappelijke grenzen van Veenderij.

Door de vele watergangen in Veenderij ontstaan er eilanden die door de ringvormige buurtontsluiting met elkaar verbonden zijn. Korte en bochtige straten zijn gekoppeld aan deze buurtontsluiting. Elk eiland is een aparte woonbuurt. Onder meer door de kleinschaligheid van de eilanden krijgen de buurten een dorps karakter. Ook het informele stratenpatroon in de buurt draagt hieraan bij. De buurten krijgen een eigen identiteit door een centraal gelegen groene plek, oftewel brink, midden op het eiland te situeren. De brink is direct bij binnenkomst van het eiland te zien en ligt daar waar de straten knikken. Aan de brink staat markante, bijzonder vormgegeven bebouwing. Een brink ligt bijvoorbeeld bij één eiland deels aan het water, bij een ander eiland juist weer niet.

Elke buurt krijgt een veilige speel- en ontmoetingsplek in de directe nabijheid van de woningen. Een tweede groene ontmoetingsplek ligt aan de informele route aan het centrale water. Op de eilanden zijn de oevers deels openbaar en deels privé. Zo kunnen zowel bewoners als bezoekers, wandelaars en fietsers optimaal profiteren van de waterrijke wijk.

De buurtstraten op de eilanden krijgen een intiem en vriendelijk karakter. Dit wordt onder meer bereikt door een asymmetrisch straatprofiel. Hierdoor is tevens het onderscheid met de ringvormige buurtontsluiting duidelijk. Aansluitend bij de dorps sfeer, worden erfscheidingen gevormd door hagen. Deze hagen en los geplaatste solitaire bomen geven de straten een groen en intiem karakter. Bewoners en bezoekers parkeren grotendeels op eigen erf, openbare parkeerplaatsen zijn her en der geclusterd langs de woonstraat of geclusterd in parkeerkoers tussen de bebouwing.

Voor de Eilanden H, I en K is een apart Beeldkwaliteitsplan² opgesteld. Dit Beeldkwaliteitsplan (vastgesteld op 10 januari 2020) is een nadere uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan voor Veenderij als geheel. Voor de uitwerkingsplannen voor de Eilanden H, I en K is de aangegeven situering van rooilijnen van belang. De afstand van de rooilijn tot de kavelgrens is voor alle grondgebonden woningen minimaal 3.00 meter. Ten behoeve van een informeel beeld is variatie in de rooilijn echter verplicht. Daarvoor gelden de volgende richtlijnen die in de uitwerkingsplannen worden vertaald:

- de rooilijn van naast elkaar gelegen hoofdgebouwen verspringt minimaal 1.00 meter. Bij voorkeur zijn de verspringingen in de rooilijn groter;

² Inbo, Nadere uitwerking BKP Eilanden H, I en K, 10 januari 2020.

- incidenteel is een rooilijn op 2.00 meter van de kavelgrens toegestaan, mits dit bijdraagt aan de variatie in rooilijnen en daarmee aan een informeel dorps straatbeeld;
- binnen één hoofdgebouw kan de rooilijn ook verspringen en een bijdrage leveren aan de geleiding van het volume en een gevarieerd beeld.

4.4. De Eilanden, Eiland I

In de indicatieve verkaveling voor Veenderij (oktober 2015) is in 2019 voor de Eilanden H, I en K geoptimaliseerd. Deze eilanden worden in het zuiden begrensd door de watergang langs het Gelders Benedeneind. Aan de noordzijde begrenst de Van Essenlaan Eiland K, Eiland L begrenst Eiland I en de centrale waterpartij begrenst Eiland H.

Eiland I

Er wordt gestreefd naar een (gedeeltelijke) invulling met aaneengeschakelde woningen langs (en ten noorden van) de ontsluitingsweg en de groenzones. Daarnaast voorziet het eiland in vrijstaande en twee-aaneengeschakelde woningen. De bebouwing kent een informele opzet, onder andere door wisselende rooilijnen.

De verbinding met het water is heel belangrijk voor de beleving van Eiland I. De oevers spelen in de waterbeleving een zeer belangrijke rol. De woningen aan de zuidzijde hebben een tuin aan het water, zodat bewoners optimaal van hun waterrijke woonomgeving kunnen genieten. De taluds en waterranden zijn overwegend groen, met de optie om er een vlonder te realiseren. De overige woningen aan de randen van het Eiland I hebben zicht op het water, dan wel zicht op een groenzone.

In het opgestelde beeldkwaliteitsplan³ is aangegeven dat de architectuur van de woningen bijdraagt aan een landelijk karakter. Ten behoeve van een informeel straatbeeld wordt variatie in de rooilijn, verschillende kaprichtingen en wisselend materiaalgebruik nagestreefd.

Binnen Eiland I is in het stedenbouwkundige plan uitgegaan van 82 woningen. Gelet op de wens om "vraaggestuurd" te bouwen is een afwijking van het stedenbouwkundige plan in de toekomst mogelijk gewenst, zonder dat daarbij overigens afbreuk wordt gedaan aan de vormgevende uitgangspunten.

³ Inbo, Nadere uitwerking BKP Eilanden H, I en K, 10 januari 2020.

Abbeelding 4: Het aangepaste indicatieve stedenbouwkundige plan voor Eiland I.



5. Nader onderzoek

5.1. Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan Veenderij zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten voor de ontwikkeling van de planlocatie beschreven. Het gaat hierbij om de aspecten natuur, water, archeologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Voor ieder aspect is een onderzoek of toets uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt daarvan verslag gedaan. De onderzoeksrapportages zijn opgenomen in de bijlagenmap bij het bestemmingsplan. Indien geen nader onderzoek naar een milieuaspect heeft plaatsgevonden wordt dat hier eveneens vermeld.

5.2. Duurzame verstedelijking

5.2.1. Aanleiding

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Veenderij is als uitgangspunt aangenomen dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de Ladder ten behoeve van het bestemmingsplan is in dat geval niet voorgeschreven.

Aanpassing regeling

Per 1 juli 2017 is de tekst van de "ladder" aangepast. Vanaf dat moment moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder. Hoewel de Ladder-toets niet op dit uitwerkingsplan van toepassing is, is zorgvuldigheidshalve wel een Ladder-toets voor het uitwerkingsplan doorlopen, omdat aan de hand van deze Ladder-toets waardevolle input voor de uitvoerbaarheidstoets voor het uitwerkingsplan wordt verkregen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Hieronder zijn de nieuwe wettekst en de uitleg van kernbegrippen opgenomen.

5.2.2. Toetsing

Het voorliggende plan is met behulp van het stappenplan getoetst aan de ladder. Dit levert de volgende beoordeling op.

Trede 1. Bestaande behoefte:

Dit plan houdt de realisatie van ongeveer 82 woningen in binnen Veenderij. In de woningbouwprognoses van Veenendaal wordt uitgegaan van een behoefte van circa 4.000 woningen van 2013 tot 2030. Deze woningen kunnen binnen het stedelijke gebied van Veenendaal, zoals begrensd door de rode contour, ingevolge de provinciale structuurvisie, worden gebouwd. Deze woningen maken tevens deel uit van de in de door de raad van Veenendaal jaarlijks vastgestelde Projectenboeken, opgenomen tabellen van concrete woningbouwprojecten.

Trede 2. Binnen- of buitenstedelijk:

Dit plan voorziet in een inbreiding binnen de wijk Veenderij in Veenendaal-oost een en ander passend in het opgestelde stedenbouwkundig plan. Het plan is daarmee aan te merken als een binnenstedelijk plan. De grens van het stedelijk gebied (rode contour) wordt aan de oostzijde van Veenderij gevormd door de Dragonderweg in Veenendaal.

Trede 3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten

Met het bevestigend beantwoorden van de vraag in Trede 2 is de motivering afgerond. Immers de keuze voor een locatie buiten het stedelijk gebied is niet aan de orde. Toetsing aan Trede 3 is daarmee eveneens niet aan de orde.

5.3. Cultuurhistorie

Uit het onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan Veenderij is uitgevoerd blijkt dat in het plangebied Veenderij geen cultuurhistorische kenmerken aanwezig zijn. In Veenendaal-oost zijn twee wegen wel aangeduid als 'historische infrastructuur (weg/pad)'. Dit betreft de Spitsbergenweg en Buurtlaan oost. Naast het feit dat beiden wegen niet in het plangebied zijn gelegen, blijven beiden wegen ook in stand. Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van Veenderij. Dit geldt derhalve tevens voor het onderhavige plangebied.

5.4. Archeologie

Uit het rapport "Archeologische beleidskaart en cultuurhistorische kenmerkenkaart gemeente Veenendaal" blijkt dat het plangebied in een zone ligt die is vrijgegeven na onderzoek. Nader onderzoek is overbodig en de beoogde functie kan worden gerealiseerd.

5.5. Verkeer / parkeren

Bij de ontwikkeling van een bouwlocatie moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met andere woorden er moet worden voldaan aan parkeernormen die in Veenendaal van toepassing zijn. Parkeernormen zijn neergelegd in de parkeernota 'Parkeernormen gemeente Veenendaal 2008' en in een startdocument dat is opgesteld voor de opstalontwikkeling in Veenendaal-oost. Voor het beoordelen van de vraag of projecten in Veenendaal-oost in voldoende mate voorzien in de te verwachten parkeerbehoefte worden deze bouwprojecten dus getoetst aan het parkeernormenbeleid en aan het startdocument Opstalontwikkeling Veenendaal-oost. Laatstgenoemd document is een overkoepelend document waarin is omschreven hoe het proces van voorbereiding en ontwikkeling van bouwprojecten is georganiseerd. In dit Startdocument staan ook kwalitatieve en fysieke uitgangspunten voor het bouwen van bouwprojecten en het inrichten van openbare ruimten in de woonwijk.

Parkeerplaatsen kunnen in de openbare ruimte en soms ook op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten voldoen aan de gebruikelijke inrichtingseisen, zoals opgenomen in de Inrichtingseisen Veenendaalse Openbare Ruimte (IVOR).

De parkeernorm Veenderij is van toepassing.

- Uitgangspunt is een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning.
- Parkeerplaatsen op eigen terrein achter elkaar gesitueerd tellen voor 1,4 parkeerplaats mee. Anders gezegd er moet dan nog 0,4 parkeerplek per woning worden gerealiseerd.
- Parkeerplaatsen op eigen terrein naast elkaar gesitueerd tellen voor 1,5 parkeerplaats mee. Anders gezegd er moet dan nog 0,3 parkeerplek per woning worden gerealiseerd.

Parkeerbalans

Voor Eiland I is een parkeerbalans opgesteld.

Totaal aantal woningen:	82
Gevraagd aantal pp: 82 x 1,8	147,6
Opgenomen aantal pp:	157,6

Geconcludeerd kan worden dat voor Eiland I wordt voldaan aan de Inrichtingseisen Veenendaalse Openbare Ruimte (IVOR).

5.6. Akoestische aspecten

Uit het akoestisch onderzoek¹, dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Veenderij is uitgevoerd, bleek dat niet op alle plaatsen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder kon worden voldaan. Op pagina 28 van het akoestisch rapport wordt het volgende geconcludeerd: De Van Essenlaan vormt geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen het deelgebied de Veenderij. Wel dient als gevolg van de samenloop van geluid vanwege de Van Essenlaan en de N233 kritisch te worden gekeken naar de invulling van het plan in de noordwesthoek van het deelgebied Veenderij.

Op 29 maart 2017 heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht een besluit hogere waarden vastgesteld². Ten behoeve van Veenderij is langs de Van Essenlaan voor maximaal 130 woningen een hogere waarde van maximaal 55 dB vastgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de realisering van appartementencomplexen langs de Van Essenlaan.

Op basis van de actuele verkaveling volgens het geoptimaliseerde stedenbouwkundige plan is medio juni 2020 de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de woningen van de eilanden H, I, J en M opnieuw bepaald³. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat bij geen van de woningen van Eiland I sprake zal zijn van normoverschrijding. Ten gevolge van elk van de wegen wordt voldaan aan de norm van 48 dB.

¹ Sweco Nederland B.V., Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï, SWNLO199344, revisie D1, 23 januari 2017.

² ODRU, 29 maart 2017.

³ BuroDB, Eilanden H, I, J en M van deelplan 'Veenderij', kenmerk NOT20180107-02, 26 juni 2020.

5.7. Natuurbescherming

Kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) heeft vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

Flora en fauna

Voor Veenendaal-oost is een verkennend natuuronderzoek¹ uitgevoerd in het kader van onder meer het bestemmingsplan Veenderij. Het verkennend onderzoek was erop gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures. Onderstaande tabel geeft de resultaten van het onderzoek.

¹ Sweco Nederland B.V., Natuuronderzoek Veenendaal-Oost, 28 oktober 2016.

Afbeelding 5: Samenvattende tabel

	Effecten	Nader veld onderzoek	Nader effect onderzoek	Mitigerende maatregelen*	Nadere procedure
Natuurbeschermingswet	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijk stikstofdepositie 	<ul style="list-style-type: none"> Geen 	<ul style="list-style-type: none"> Ja (Voorloets reeds uitgevoerd) 	<ul style="list-style-type: none"> Geen 	<ul style="list-style-type: none"> Geen
Flora & faunawet	<ul style="list-style-type: none"> Tabel 2-3 soorten 	<ul style="list-style-type: none"> Vleermuizen en vogels met een jaarrond beschermde nestplaats, vissen en amfibieën 	<ul style="list-style-type: none"> uitgevoerd 	<ul style="list-style-type: none"> Ja 	<ul style="list-style-type: none"> Aanvraag ontheffing
Wet natuurbescherming	<ul style="list-style-type: none"> Tabel 3 soorten (Ff-wet) 	<ul style="list-style-type: none"> Vleermuizen en vogels met een jaarrond beschermde nestplaats, vissen en amfibieën 	<ul style="list-style-type: none"> Uitgevoerd 	<ul style="list-style-type: none"> Ja 	<ul style="list-style-type: none"> Aanvraag ontheffing
EHS provincie Utrecht	<ul style="list-style-type: none"> Geen 	<ul style="list-style-type: none"> Geen 	<ul style="list-style-type: none"> Geen 	<ul style="list-style-type: none"> Geen 	<ul style="list-style-type: none"> Geen

* Mogelijke maatregelen om effecten te voorkomen

Op basis van het verkennend natuuronderzoek kan worden geconcludeerd dat mogelijk (zwaarder) beschermde soorten aanwezig zijn in of in de nabijheid van het plangebied. Dit betreft vleermuizen, vogels met een jaarrond beschermde nestplaats, amfibieën en vissen. Om vast te stellen of zwaarder beschermde soorten voorkomen in het plangebied zal aanvullend onderzoek uitgevoerd worden voor vleermuizen, vogels met een jaarrond beschermde nestplaats, amfibieën en vissen.

Naar de vleermuis⁸ en de Grote modderkruiper⁹ is ten behoeve van de ontwikkeling van Veenderij aanvullend onderzoek gedaan.

Uit het vleermuisonderzoek blijkt dat in de te kappen bomen langs de Dragonderweg en Meentdijk in het najaar geen paarverblijven aanwezig waren. Er is in het voorjaar geen onderzoek gedaan naar kraamkolonies, maar de boomholtencontrole en nadere holteinspectie heeft geen potentiële holten opgeleverd. Omdat de bomen goed te controleren waren en omdat er in het najaar geen verblijfplaatsen aanwezig waren, wordt de kans op aanwezigheid van kraamkolonies zeer klein geacht. Ten aanzien van vliegroutes is geconcludeerd dat de groene structuur langs de Dragonderweg en Meentdijk geschikt zijn voor vliegroutes. Belangrijke vliegroutes zijn langs deze weg niet te verwachten en ook zijn er alternatieve routes mogelijk naar hoogwaardig-

⁸ Ruimte voor Advies, Resultaten vleermuisonderzoek Veenderij Veenendaal, 11 december 2015.

⁹ Bureau Bleijerveld, Demping sloten eiland K Veenderij, 4 juni 2018.

ge foerageergebieden. Hieruit volgt dat de kap van de bomen niet zal leiden tot een wezenlijk negatief effect op het leefgebied van lokale populaties vleermuizen. Tevens dient hierbij te worden opgemerkt dat na de kap herplant plaatsvindt, waardoor het negatieve effect van tijdelijke aard is.

Uit het veldonderzoek naar de demping van sloten is gebleken dat in het te dempen deel geen beschermde soorten voorkomen. Wel is de Bastaardkikker aangetroffen, maar voor deze licht beschermde soort geldt een algemene ontheffing in geval van ruimtelijke ingrepen. In de sloot in het westelijke deel van Veenderij bevond zich een bebroed meerkoetennest dat door een demping verloren gaat. Dit is verboden volgens de Wet natuurbescherming. Rond de sloten komen meer nesten voor op basis van vastgestelde territoria. De kans bestaat dat dergelijke nesten verloren gaan door werkverkeer. Op grond hiervan dient de demping buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar latere broedgevallen zijn mogelijk.

Uit beide onderzoeken komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van Veenderij.

Beschermde gebieden

In de Voortoets Nbwet bestemmingsplan Veenendaal-oost is een uitgebreide analyse van de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten uitgevoerd voor zowel de aanleg als gebruiksfase. De conclusie uit de Voortoets (zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Veenderij) is hieronder aangegeven.

Uit de effectbeoordeling blijkt dat als gevolg van het voorgenomen bestemmingsplan geen sprake is van een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. De Natuurbeschermingswet 1998 (artikel 19j) staat derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Veenendaal-oost zit als prioritair project in het Programma Aanpak Stikstof (PAS), waardoor ontwikkelingsruimte voor de ontwikkeling van deze locatie is gereserveerd in het kader van het PAS. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden moeten nog wel stikstofberekeningen in AERIUS Calculator uitgevoerd worden om de noodzakelijke ontwikkelingsruimte in het kader van het PAS te kunnen laten afboeken door het bevoegd gezag voor de betreffende Natura 2000-gebieden. De ontwikkelende partij dient dit aan te vragen of aan te leveren voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is de PAS-regeling buiten werking gesteld. In september 2019 is een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd.

De "Spoedwet aanpak stikstof" is op 5 december 2019 aangenomen door de Tweede Kamer en op 17 december 2019 door de Eerste Kamer.

In de Spoedwet is voorzien in aanvullende instrumenten voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Het doel is de stikstofbelasting op Natura 2000-gebieden te verminderen, natuur te herstellen, en de toestemmingsverlening voor activiteiten, zoals woningbouw, weer vlot te trekken. Eén van de instrumenten waarin de Spoedwet voorziet, is de mogelijkheid om bij ministeriële regeling een stikstofregistratiesysteem in te stellen dat ruimte moet bieden bij toestemmingverlening voor nader te omschrijven categorieën van projecten. Daartoe is de "Regeling spoed-aanpak stikstof bouw en infrastructuur" opgesteld.

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Eilanden HIJK betreft de bouw van in totaal 268 woningen. Het project wordt gefaseerd gerealiseerd tussen 2020 en 2024 (3 jaar). Het project voldoet daarmee ook aan de voorwaarden om een beroep te doen op de ruimte uit de "Regeling spoed-aanpak stikstof bouw en infrastructuur" en het daarbij behorende stikstofregistratiesysteem. Ten behoeve van het project De Eilanden HIJK is onderzoek¹⁹ verricht naar de stikstofdepositie op het natuurgebied.

De projectlocatie ligt op circa 130 m van Natura 2000-gebied "Binnenveld"; dit bevat stikstofgevoelige habitats en soorten (H6410 Blauwgraslanden, H7140 Overgangs- en trilvenen, H1393 Geel schorpioenmos). Elke toename in stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een overbelast stikstofgevoelig instandhoudingsdoel (habitattype of leefgebied), is – eventueel na saldering- in potentie een significant effect. Een dergelijke toename in stikstofdepositie betekent daardoor dat het project niet zonder meer vergunbaar is onder de Wet Natuurbescherming.

Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie (AERIUS-berekening) blijkt dat de ontwikkeling van 268 woningen op De Eilanden HIJK in de aanlegfase (2020 t/m 2022) op verschillende stikstofgevoelige habitattypes en leefgebieden in Natura2000-gebieden een tijdelijke stikstofdepositie plaats vindt tot maximaal 0,70 mol/ha/jaar op "Binnenveld" en maximaal 0,01 mol/ha/jaar op "Veluwe" en "Rijntakken".

In de gebruiksfase na realisatie is de stikstofdepositie op verschillende stikstofgevoelige habitattypes in het Natura2000-gebied "Binnenveld" maximaal 0,34 mol/ha/jaar.

Rekening houdend met de stikstofdepositie wordt aanbevolen om een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming (artikel 2.7, tweede lid) aan te vragen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het stikstofregistratiesysteem. Op 3 maart 2020 heeft de gemeente Veenedaal de aanvraag ingediend bij Gedeputeerde Staten van Utrecht en op 2 april zijn aanvullende gegevens verstrekt.

Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de beschikking in het kader van de Wet natuurbescherming gepubliceerd (besluit nummer 82162231). Daarmee hebben zij aangegeven

¹⁹ Langelaar milieuvdies, Memo onderzoek stikstofdepositie woningbouwlocatie H-I-J-K Eilanden, 1 april 2020.

dat zij een vergunning verlenen, met zaaknummer Z-WNB-PP-VA-2020-0474, op grond van de Wet natuurbescherming. De vergunning zal verleend worden ten behoeve van de bouw van 268 woningen in het plangebied Eilanden H-I-J en K in Veenendaal-oost. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden om de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden te beschermen.

5.8. Bodem

Door de gemeente Veenendaal is een historisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft bestaan uit het raadplegen van archieven, het verzamelen en samenvatten van eerder uitgevoerde onderzoeken, het bestuderen van historisch en huidig kaartmateriaal, alsmede luchtfoto-interpretatie.

Voor de deelgebieden "Buurtstede" en "Veenderij" is een zogenaamd sleuvenonderzoek uitgevoerd¹¹. Dit onderzoek is gericht op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de puinverhardingen, slootdempingen of andere verdachte deellocaties. Bovendien is onderzocht in welke vorm de verontreiniging met asbest aanwezig is (hechtgebondenheid en type). Indien mogelijk worden uitspraken gedaan over de globale omvang van de verontreiniging met asbest.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is vervolgens een saneringsplan op hoofdlijnen opgesteld¹² voor de sanering van de eventueel ernstig verontreinigde bodem. In dit saneringsplan worden de sanerende maatregelen en de te volgen procedures beschreven die noodzakelijk zijn om de ernstige verontreinigingen, dan wel de gevolgen daarvan, tot een milieuhygiënisch aanvaardbaar niveau terug te brengen.

Gelijktijdig met het opstellen van het raamsaneringsplan zijn een verkennend bodemonderzoek gedateerd 2 april 2007 en een waterbodemonderzoek van 30 maart 2007 uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem(verontreiniging) geen belemmering is voor het bouwrijp maken en een gebruik overeenkomstig de bestemming. Ondanks de uitgevoerde onderzoeken is het mogelijk dat tijdens het bouwrijpmaken van het plangebied niet-aangetoonde bodemverontreinigingen worden aangetroffen. Het raamsaneringsplan biedt dan uitkomst en voorkomt stagnatie tijdens de werkzaamheden.

5.9. Explosieven

Op basis van een in mei 2016 uitgevoerde oppervlaktedetectie is door OVO opdracht gegeven tot het uitvoeren van een onderzoek naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Daartoe is een projectplan opgesteld¹³. Binnen het onderzoeksgebied kunnen naar alle waarschijnlijkheid explosieven uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn. Het specifieke opspo-

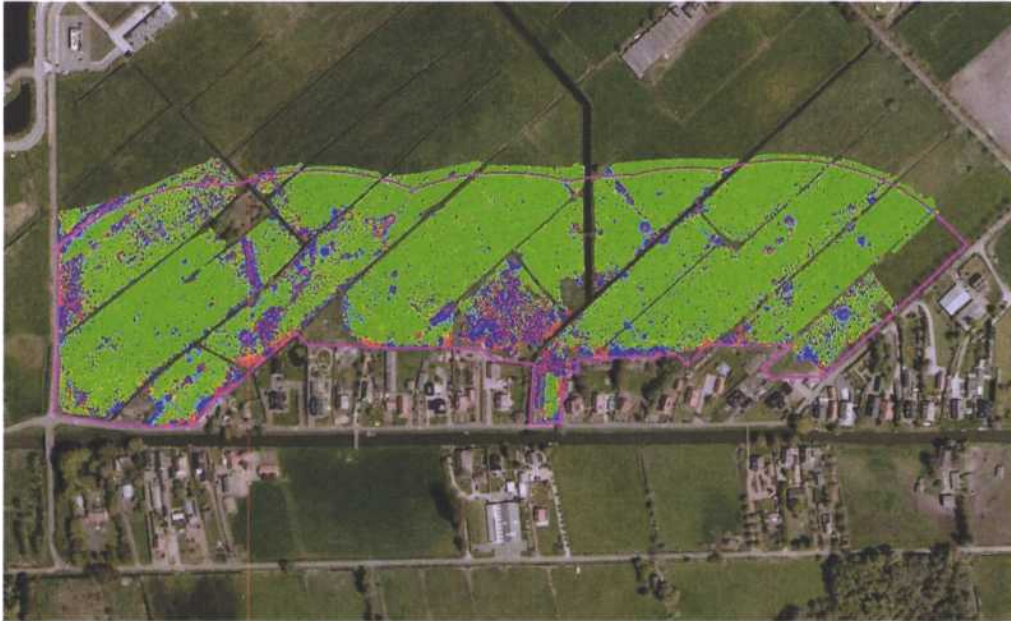
¹¹ Geofox-Lexmond b.v., maart 2007, projectnummer 20070362/CDRO.

¹² Geofox-Lexmond b.v., 23 mei 2007, projectnummer 20060978/FNEE.

¹³ AVG Explosieven Opsporing Nederland, Projectplan explosievenonderzoek, 30 november 2016.

ringsgebied is verdacht verklaard op geschutmunitie vanaf het kaliber 40 mm t/m 5,5 inch. De volgende afbeeldingen tonen het detectiegebied (afbeelding 6) en de resultaten van het uitgevoerde onderzoek¹¹ (afbeelding 7).

Afbeelding 6: Het onderzochte detectiegebied.



¹¹ AVG Explosieven Opsporing Nederland, Procesverbaal oplevering explosievenonderzoek, 14 juni 2017.

Afbeelding 7: Resultaten detectie onderzoek in relatie tot de deelgebieden van Veenderij.



De onderzochte locaties binnen het opsporingsgebied zijn onderzocht op de aanwezigheid van conventionele explosieven tot een diepte van 4,5 meter beneden maaiveld. De locaties zijn afgezocht om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. De aangemerkte verdachte objecten zijn geïdentificeerd en verwijderd. De proefsleuven zijn afgezocht met als doel het verzamelen van aanwijzingen en/of feiten welke duiden op achtergebleven conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

Tijdens het proefsleuven-onderzoek (o.a. in De Eilanden H, I, J en K) zijn geen aanwijzingen en/of feiten gevonden die kunnen duiden op achtergebleven CE uit de Tweede Wereldoorlog. D.w.z. er zijn in de proefsleuven geen CE en/of restanten van CE aangetroffen. De vondsten bestonden hoofdzakelijk uit naoorlogs puin en afval. Naar aanleiding van dit proefsleuven-onderzoek is, in overleg is besloten ook dit deel van het opsporingsgebied als niet CE verdacht te beschouwen. Deze niet CE verdacht aangemerkte gebieden zijn in de overzichtstekening weergegeven in de kleur (licht) geel. In deze gebieden wordt het protocol toevallsvondst gehanteerd.

Uit afbeelding 7 kan worden afgeleid dat voor Eilanden HIJK (zoals opgenomen in onderhavig uitwerkingsplan) de aanwezigheid van ongesprongen explosieven kan worden uitgesloten.

5.10. Bedrijven en milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met

bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies zijn hieronder weergegeven.

	Omgevingstype rustige woonwijk	Omgevingstype gemengd gebied
Categorie 1	10 meter	-
Categorie 2	30 meter	10 meter
Categorie 3.1	50 meter	30 meter
Categorie 3.2	100 meter	50 meter

Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bedrijfsactiviteiten kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Gevolgen voor het plan

Het plan voorziet in de realisatie van woningen binnen een woonomgeving. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven. Het gebied kan daarom worden aangemerkt als een "rustig woongebied". Er zijn vanuit de milieuzonering geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningen.

5.11. Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen, die van belang zijn ten behoeve van het aspect externe veiligheid, kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico met 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen, die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Op basis van de risicokaart blijkt dat zich in en in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven bevinden die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of bedrijven met een overig veiligheidsrisico.

Er is één route voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, namelijk de Rondweg-oost. Deze weg heeft geen PR 10^{-6} contour. Er zijn dus geen beperkingen wat betreft het plaatsgebonden risico. Voor de N233 is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Veenderij met RBMII berekend dat het groepsrisico maximaal een factor 0,313 maal de oriëntatiewaarde is en niet toeneemt in de toekomstige situatie. Het groepsrisico hoeft daarom niet uitgebreid verantwoord te worden. Voor de beperkte verantwoording van het groepsrisico van Veenendaal-Oost (waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt) wordt verwezen naar bijlage 7 bij het bestemmingsplan Veenderij.

Daarnaast zijn er geen routes voor transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en het water van invloed op het plangebied. Spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen namelijk niet in de omgeving van het plangebied.

Volgens de risicokaart ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid. Ook liggen er geen zendmasten en hoogspanningslijnen in de omgeving van het plangebied.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoet.

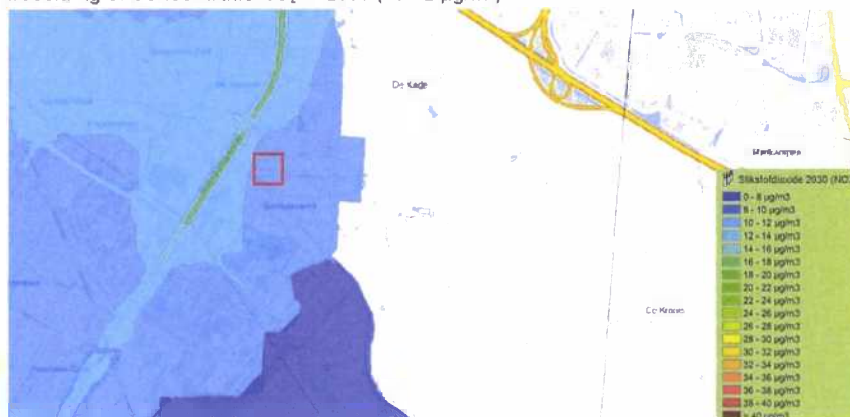
5.12. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit met de bijbehorende regelingen in werking getreden. Voor het voorliggende plan is daarbij met name het "Besluit niet in betekenende mate

bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" van belang. Hierin zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van 82 woningen omvat, kan worden geconcludeerd dat het project voldoet aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekend. De uitkomsten (peiljaar 2030) zijn weergegeven in de afbeeldingen 8, 9 en 10.

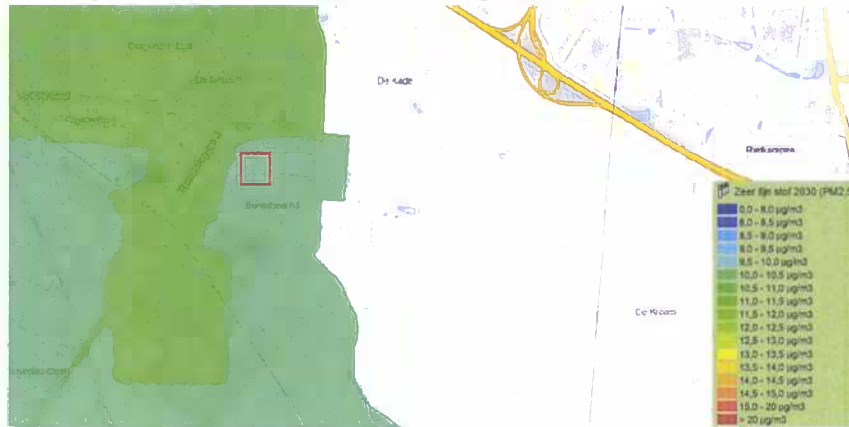
Afbeelding 8: Concentratie NO₂ in 2030 (10-12 µg/m³).



Afbeelding 9: Concentratie PM₁₀ in 2030 (17-18 µg/m³).



Afbeelding 10: Concentratie PM_{2.5} in 2030 (9,5-10 µg/m³).



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2.5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

De World Health Organisation (WHO) heeft voor de buitenlucht zogenaamde Air Quality Guidelines opgesteld. Deze WHO-adviesnormen voor de buitenlucht zijn normen waaronder geen schadelijke gezondheidseffecten meer te verwachten zijn. De WHO adviseert voor de kleinere fijn stof deeltjes (PM_{2.5}) een advieswaarde van 10 µg/m³ en voor PM₁₀ een advieswaarde van 20 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2030 10-12 µg/m³ bedraagt. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedraagt in 2025 17-18 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2.5}) bedraagt 9,5-10 µg/m³.

Voor de berekende situatie in 2030 voor PM₁₀ en PM_{2.5} wordt ook voldaan aan de veel strengere adviesnormen van de WHO.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen met slechts 82 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de toekomstige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂.

5.13. M.e.r.-beoordeling

Ten behoeve van het vaststellen van het bestemmingsplan Veenendaal-oost in 2006 is de procedure voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) gevolgd. Dit heeft in 2005 geresulteerd in een PlanMER. Vervolgens is in het kader van uitwerkingsplan 'Centrale groenzone Buurtstede' een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op 14 juni 2016 heeft het bevoegd gezag het besluit genomen

dat er geen belangrijk nadelige effecten te verwachten zijn die aanleiding geven een m.e.r.-procedure te doorlopen. Met het opstellen van het PlanMER in 2005 en het uitvoeren van de m.e.r.-beoordeling in 2016 is de m.e.r.-plicht voor het bestemmingsplan Veenendaal-oost 'uitgewerkt'. Voor later vast te stellen uitwerkingsplannen en/of bestemmingsplannen hoeft dan geen m.e.r.-procedure meer te worden doorlopen. Om deze reden is voor voorliggend uitwerkingsplan verder geen nadere invulling gegeven aan de m.e.r.. In het voorliggende hoofdstuk is vanuit het kader van goede ruimtelijke ordening nog wel aandacht besteed aan diverse milieuaspecten.

6. Watertoets

6.1. Algemeen

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Veenendaal-oost is ruimschoots aandacht besteed aan het wateraspect. In het navolgende wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingen sindsdien die van belang zijn voor de ontwikkeling van De Eilanden.

6.2. De waterbeheerder van het gebied Veenendaal-oost

Waterschap Vallei en Veluwe (voorheen Vallei & Eem) is waterbeheerder in het plangebied. Het waterschap is verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Bij het ontwerp van de waterhuishouding van Veenendaal-oost en "Veenderij" heeft het waterschap verschillende aandachtspunten naar voren gebracht:

- de ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdroging in de omgeving waarbij vooral de relatie met natuurgebieden van belang is;
- de ontwikkelingen mogen niet leiden tot een versnelde afvoer van water naar de omgeving. Dit is een algemeen uitgangspunt van het waterschap dat voor deze locatie bijzondere aandacht behoeft omdat de omgeving lage gebieden kent die gevoelig zijn voor wateroverlast;
- hemelwater wordt in het gebied vastgehouden en hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Waterbeheerprogramma Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma spreekt Waterschap Vallei en Veluwe de ambitie uit dat bij het inrichten van watersystemen, het ontwikkelen van nieuw stedelijk gebied, en het bouwen van woningen, bedrijfsgebouwen e.d. geen materialen meer worden gebruikt, die de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. De gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaam bouwen worden door het waterschap gestimuleerd.

6.3. Watersysteem

De ligging van Veenendaal op de gradiënt van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse Vallei heeft tot gevolg dat ook de waterhuishouding verschillende karakteristieken heeft. De waterhuishouding van Veenendaal-oost staat onder invloed van zowel de Utrechtse Heuvelrug als het Veluwemassief. Van beide kanten komt grondwater naar het lager gelegen gebied, dat globaal bij de Grift bij elkaar komt. De Gelderse Vallei kent al eeuwenlang wateroverlast. In het zuiden zorgde de Nederrijn voor regelmatige overstromingen. Het bekenstelsel voerde veel water aan van de Veluwe, dat via de Eem naar de voormalige Zuiderzee werd afgevoerd. Kwelwater verzamelde zich aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. Door afgraving van het hoogveenkussen bij Veenendaal werd de overlast verergerd. De strijd tegen het water is af te lezen aan een stelsel van noord-zuid lopende watergangen en dwarskaden. De ontwikkeling van het watersysteem is daarom nauw verbonden met de ontstaansgeschiedenis van Veenendaal.

De belangrijkste watergang van Veenendaal is de Grift. Deze voert het water uit het Binnenveld, door Veenendaal af naar het noorden. In de zomermaanden wordt Rijnwater via de Grift het gebied ingelaten om de sloten op peil te houden. De Zijdewetering wordt voornamelijk gevoed met water uit de gemeente Ede en stroomt door het gebied Fort Buursteeg. Net buiten de gemeentegrens staat deze wetering in verbinding met het Valleikanaal. De vroegere wijken of turfvaarten zijn inmiddels gedempt en sommige zijn belangrijke uitvalswegen van Veenendaal geworden.

Op de hogere zandgronden van de Heuvelrug zakt het neerslagwater de bodem in. Het water legt in de bodem als grondwater een weg naar beneden af en beweegt daarbij ook opzij. In de lagere delen van de flanken komt het water hierdoor omhoog. Dit wordt kwel genoemd. Op plekken waar er gemiddeld meer water uittreedt dan er neerslag de bodem inzakt is er sprake van kwel. Kwelrijke plaatsen hebben doorgaans grote natuurpotenties. De Hellen danken hun natuurwaarde daar grotendeels aan. Het plangebied ligt in een zone waar veel kwel optreedt. In het stedenbouwkundige plan voor "Veenderij" speelt het water dan ook een belangrijke rol.

6.4. Toekomstige situatie

Het plangebied "Veenderij" bevindt zich in het Binnenveld, tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. De woningbouw in Veenendaal-oost is gekoppeld aan de inrichting van de natuurontwikkelingszone "De Groene Grens", die de begrenzing vormt tussen de woningbouwlocatie en het landelijk gebied van het Binnenveld. Momenteel is de planvorming verder gevorderd dan ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan. Daarom zijn er enkele wijzigingen ten aanzien van het eerder vervaardigde waterhuishoudingsplan (Witteveen+Bos, mei 2006) opgesteld. In de oorspronkelijke opzet zou het water van het landelijke gebied en de rondweg langs het plangebied worden afgevoerd. Hiervoor zouden zowel langs de oost- als de westzijde watergangen worden aangelegd of worden gehandhaafd. Door het water van de omgeving via het plangebied af te voeren wordt echter een aantal praktische problemen opgelost. Dit heeft consequenties voor de waterhuishouding.

Met de bovengenoemde aanpassing hebben gemeente, Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost en het Waterschap gezamenlijk een oplossing aangedragen voor de waterhuishouding in de toekomstige wijk Veenendaal-oost. In het opgestelde rapport zijn de effecten onderzocht van het instellen van waterpeilen die een koppeling met het bestaande (omliggende) watersysteem mogelijk maken.

De waterstructuur van "Veenderij" en "Buurtstede" is op een heldere wijze verbonden. Voor de waterstructuur in "Veenderij" is er gekozen voor één waterpeil, namelijk 4.70 meter boven NAP. Dit bevordert de toegankelijkheid op het water door het hele plangebied van "Veenderij" en maakt de aansluiting op de bestaande omgeving eenvoudiger. Er wordt een drooglegging van 1.00 - 1.10 meter voorzien, het maaiveld komt derhalve op circa 5.70 - 5.80 meter boven NAP te liggen. Om grondwateroverlast te voorkomen wordt in "Veenderij" onder de wegen een drainagestelsel aangelegd waarmee de grondwaterstanden kunnen worden beheerst.

Het water van Buurstede en de Grift hebben andere waterpeilen dan "Veenderij" waardoor stuwen worden aangebracht. Om de recreatieve waarde van "Veenderij" te vergroten wordt een overstappunt voor kano's aangelegd ter hoogte van de aansluiting met Buurstede en de Grift. Deze overstappunten bestaan uit een grote vlonder en maakt het voor kanovaarders mogelijk om over te stappen naar het water met een ander peil.

6.4.1. **Waterpeilen**

In tegenstelling tot eerdere plannen is het naar huidige inzichten wenselijk het water uit de omgeving via Veenendaal-oost af te kunnen voeren. Om dit mogelijk te maken is een verlaging van de eerder voorgestelde waterpeilen nodig. Met deze aanpassingen wordt voorkomen dat lange duikers nodig zijn. Het waterpeil zal variëren van 5,1 meter boven NAP in "Groenpoort" (conform oorspronkelijk plan) tot 4,7 meter boven NAP in "Veenderij". In het tussengelegen gebied loopt het waterpeil in een aantal stappen af. Het waterpeil is in "Veenderij" bijgesteld om grondwateroverlast bij bestaande bebouwing te voorkomen.

Effecten op het grondwater

In de plannen voor Veenendaal-oost is vanaf het begin rekening gehouden met het tegengaan van ongewenste effecten op nabij gelegen natuurgebieden. Om verdroging te voorkomen is gekozen voor waterpeilen die hoger liggen dan de huidige oppervlaktewaterpeilen en voor een groot deel aansluiten op de grondwaterstanden die momenteel in het gebied voorkomen. De waterpeilen die nu in het zuiden en midden worden ingesteld (4,7 meter boven NAP en 4,8 meter boven NAP) zijn de hoogst mogelijke waterpeilen waarbij afwatering van de omgeving via het plangebied onder vrijverval mogelijk is. Het instellen van hogere waterpeilen in Veenendaal-oost zou kunnen leiden tot wateroverlast in de omgeving. De grens tussen de peilvakken 4,7 meter boven NAP en 4,8 meter boven NAP sluit in de huidige plannen aan bij de opzet van de wijk. Hierdoor ontstaat per buurt een aaneengesloten watersysteem met mogelijkheden voor varen en schaatsen. Voor Veenderij is het waterpeil derhalve 4,7 meter boven NAP.

Op basis van eerdere onderzoeken en bovenstaande beschouwing kan geconcludeerd worden dat de wijzigingen in het plangebied in gemiddelde en droge situaties niet leiden tot lagere grondwaterstanden, maar op veel plaatsen tot iets hogere grondwaterstanden. Dit betekent dat de kwel naar Veenendaal-oost iets zal afnemen.

In natte situaties kunnen in de toekomstige situatie lokaal iets lagere grondwaterstanden optreden. Dit vindt plaats in de oostkant van het gebied Veenendaal-oost op circa 1 km afstand van de natuurgebieden. Dichterbij de natuurgebieden stijgen de grondwaterstanden iets. Daarom wordt ook gedurende natte perioden geen negatief effect op de kwel in de natuurgebieden De Hel en De Blauwe Hel verwacht¹⁵. Bij brief van 12 mei 2010 heeft het waterschap met deze conclusies ingestemd¹⁶.

¹⁵ Witteveen+Bos, Onderbouwing effecten Veenendaal-Oost op grondwater, 24 januari 2011.

¹⁶ Waterschap Vallei & Eem, brief van 12 mei 2010.

Waterhuishouding

De maximale peilstijging in het plangebied is 35 cm in een T=10 situatie en 44 cm in een T=100 situatie (peilvak 4,7 meter boven NAP). Met deze peilstijgingen voldoet de waterhuishouding ruim aan de eisen ten aanzien van de peilstijgingen en de afvoer vanuit het gebied naar de omgeving. Ook wordt door de plannen het risico van wateroverlast in de omgeving niet verhoogd.

6.4.2. Waterkwaliteit

Door de veranderingen in de waterhuishouding wordt water aangevoerd van buiten het gebied met een andere waterkwaliteit. Hierdoor nemen de chlorideconcentraties en stikstofconcentraties binnen het gebied toe. De belasting van het watersysteem met voedingsstoffen (nutriënten) kan negatieve gevolgen hebben voor de waterkwaliteit (bijvoorbeeld meer algengroei). Door het water uit de omgeving min of meer gescheiden af te voeren worden de grotere waterpartijen geïsoleerd (alleen gevoed door neerslag en kwel), waardoor de invloed van het nutriëntrijke landbouwwater uit het achterliggende gebied beperkt zal zijn. Het scheiden van de waterstromen gebeurt door in één watergang ruimere duikers en stuwen aan te brengen. Bij het ontwerp van de waterhuishouding en natuurvriendelijke inrichting van ca. 50% van de oevers wordt zoveel mogelijk bijgedragen aan een gezond watersysteem en vormt het water een waardevol en aantrekkelijk element in de nieuwe woonwijk.

6.4.3. Riolering

In de wijk wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit betekent dat hemelwater in het gebied wordt afgevoerd naar de watergangen in de wijk. Bij de inrichting van de wijk en het materiaal gebruik wordt rekening gehouden met de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Er worden geen materialen gebruikt die de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. Afvalwater wordt via een afzonderlijk stelsel afgevoerd naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie.

6.4.4. Beheer en onderhoud

In het waterhuishoudkundig plan van Veenendaal-oost zijn afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van de nieuwe watergangen. Het waterschap gaat bijna alle watergangen onderhouden.

Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit om de watergangen planologisch te bestemmen in de uitwerkingsplannen van Veenderij en Groenpoort. Voor de gerealiseerde situatie in Buurtstede is de planologische bestemming van het beheer en onderhoud maatwerk; het beheer en onderhoud is gebaseerd op eerdere afspraken tussen gemeente en waterschap.

6.5. Wateradvies 2016

Reeds in 2004 heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven voor het plan Veenendaal-oost. Het waterschap heeft naar aanleiding van de actualisatie van het bestemmingsplan geen behoefte om een nieuw Wateradvies af te geven. Reeds gemaakte plannen en afspraken blijven het uitgangspunt voor de verdere planuitwerking zoals het door Dijkgraaf en Heemraden

op 14 februari 2008 vastgestelde rapport "Herziening uitwerking waterhuishouding Veenendaal-oost".

7. Duurzaamheid

Duurzaamheid gemeente Veenendaal

In de periode tot 2025 wil de gemeente Veenendaal grote stappen zetten met het integrale milieu- en duurzaamheidsbeleid met de volgende ambities:

- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een energieneutraal Veenendaal in 2035;
- een gebiedsgericht milieubeleid (Omgevingsvisie);
- werken aan een circulaire economie;
- voorbereid zijn op klimaatverandering en Veenendaalse bewoners, bedrijven en organisaties zetten zich in voor een duurzame samenleving.

Milieukwaliteitsplan

Het Milieukwaliteitsplan bevat de hoofdzaken van het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente. De gemeente moet bij haar beslissingen rekening houden met de ambities uit dit plan. Dat zijn de vijf integrale ambities die hierboven staan beschreven, maar in het Milieukwaliteitsplan vind je ook doelstellingen per milieuthema.

Energie-neutraal Veenendaal 2035

In 2035 woont heel Veenendaal duurzaam, dat is de ambitie van de gemeente Veenendaal. Dit betekent dat er in 2035 in Veenendaal net zoveel energie wordt opgewekt als wij gebruiken. Om dan energieneutraal te zijn, moeten we gezamenlijk aan de slag (gemeente, inwoners en bedrijven). Veenendaal loopt daarbij voor op acties van de rijksoverheid om in 2050 aardgas niet meer in te zetten voor de verwarming van woningen.

In Veenendaal worden kansen gezien om een bijdrage te leveren aan:

- verduurzaming woningen (Het streven is naar energieneutraliteit (EPC = 0 of beter: Nul Op de Meter);
- integrale aanpak verduurzaming openbaar gebied (openbare verlichting, maar ook oplaadpunten voor voertuigen);
- energietransitie (naar een gasloze wijk);
- voorbereid op klimaatverandering (ontwikkelingen worden minimaal waterneutraal uitgevoerd, groen wordt strategisch ingezet voor hemelwaterafvoer en koeling in de stad).

Dit gebeurt niet vanzelf. De gemeenteraad heeft hiertoe in maart 2017 het programma Energie-neutraal Veenendaal 2035 vastgesteld.

Duurzaam bouwen

De gemeente vindt het belangrijk dat bij nieuwe ontwikkelingen de volgende onderwerpen aan de orde komen bij het thema duurzaam bouwen:

- toepassen van een prestatie-instrument voor duurzaam bouwen (GPR-Gebouw, gratis licentie wordt beschikbaar gesteld via gemeente). We streven bij GPR-Gebouw naar een 7 of hoger op alle thema's;
- mogelijkheden om het dak te benutten voor warmte-opslag, waterberging, het bufferen van fijn stof of energiewinning;
- geen koper, lood of zink gebruiken voor de hemelwaterafvoer;
- toepassen van duurzaam hout;
- waar mogelijk rekening houden met oplaadmogelijkheden voor elektrische voertuigen;
- Veenendaal streeft naar toepassing van beton met minimaal 50% hergebruikte grondstoffen.

Duurzaamheid in Veenendaal-oost

Al in 1999 is bij de start van Veenendaal-oost op het niveau van het structuurplan Duurzaam Veenendaal-oost de groen-, water- en verkeersstructuur geïntegreerd tot een duurzaam casco. In het voortraject van dit structuurplan zijn door middel van een Verkeersprestatie op locatie (VPL) verschillende modellen onderzocht en is het effect van de modellen op het energieverbruik bepaald.

Bij het ontwikkelen van de verkeersstructuur van Veenendaal-oost is uitgegaan van de afspraken en principes, zoals vastgelegd in het door het Rijk, IPO en VNG geïnitieerde convenant "Duurzaam Veilig".

Bij het opstellen van de MER Veenendaal-oost zijn de verschillende inrichtingsvarianten voor Veenendaal-oost getoetst op hun milieueffecten. Het Masterplan Veenendaal-oost 2006 is gebaseerd op het Meest Milieuvriendelijk Alternatief.

Zo is op basis van het uit 2001 daterende Waterstructuurplan Dragonder- en Veenendaal-oost gekozen voor een duurzaam watersysteem. De waterstructuur maakt integraal onderdeel uit van de wijk en van de naastgelegen natuurontwikkelingszone "De Groene Grens".

In de Nota van Uitgangspunten voor Veenendaal-oost is destijds opgenomen als randvoorwaarde dat de aanbevelingen uit het Nationale Pakket Duurzame Stedenbouw meegenomen moeten worden in het planproces. Veenendaal-oost zal duurzaam ontwikkeld worden in de brede zin van het woord. Naast Duurzaam Bouwen moet er sprake zijn van een duurzame waterhuishouding, duurzame energie, een fietsvriendelijke inrichting, duurzame GWW, voorlichting Duurzaam Wonen en controle en handhaving.

In het kader van het project "Nieuw Wonen" zijn verschillende mogelijkheden voor openbaar vervoer onderzocht waaronder het aansluiten van Veenendaal-oost op bestaande lijndiensten, het introduceren van een nieuwe lijn maar ook kleinschaliger opgezette vormen van openbaar vervoer met busjes die de wijk in kunnen. In de hoofdstructuur van Veenendaal-oost zijn alle onderzochte alternatieven mogelijk gemaakt.

Vanuit het Waterschap wordt speciale aandacht gevraagd voor het beperken van diffuse bronnen; alle elementen in de openbare ruimte die de kwaliteit van het water negatief kunnen beïnvloeden, bijvoorbeeld verzinkte dakgoten, chemische onkruidbestrijding, etc.

Veenendaal-oost kent een verbeterd gescheiden stelsel. In Veenendaal-oost is het streven om 70% van de wijk zongericht te verkavelen. Veenendaal-oost is een waterrijke wijk. In principe hebben de watergangen in potentie een hoge ecologische waarde. Door de watergangen minimaal aan een zijde een ecologische oever te geven kunnen ecologische verbindingen vormgegeven worden die Veenendaal-oost verbinden met het omliggende gebied.

In 2007 heeft de gemeente Veenendaal samen met Quattro Energie B.V. (een combinatie van drie marktpartijen) het energiebedrijf DEVO B.V. opgericht. Duurzame Energievoorziening Veenendaal-oost B.V. (DEVO) is het lokale energiebedrijf, dat verantwoordelijk is voor de aanleg, de exploitatie en het beheer van de duurzame energievoorziening in "Buurtstede" en "Veenderij" (deelgebieden Veenendaal-oost). DEVO voorziet (op termijn) circa 2.250 woningen en gebouwen voor de voorzieningen van warmte en koeling via een collectief energiesysteem op basis van warmte-/koudeopslag en warmtekrachtkoppeling. De CO₂-uitstoot wordt met dit duurzame energiesysteem met 60% verminderd. Hiermee draagt DEVO bij aan het duurzame karakter van de wijk Veenendaal-oost. Doel van DEVO is het realiseren van een goede energieambitie in Veenendaal-oost met een verhoogd wooncomfort tegen lagere energielasten voor bewoners. En bij een gunstig bedrijfsresultaat, het initiëren van nieuwe energiebesparings- of duurzame energieprojecten binnen Veenendaal.

Via een zogenoemd Startdocument Opstalontwikkeling dat is opgebouwd uit tekeningen en teksten en dat de programmatische, planmatige en financiële randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de opstallen in Veenendaal-oost bevat, worden de ontwikkelaars en in het verlengde hiervan hun architecten gevraagd zich maximaal in te spannen een zodanige kwaliteit van bebouwing en woonomgeving te realiseren dat een Veenendaal-oost ontstaat waar het in de brede zin van het woord prettig wonen en verblijven is.

Voor de woningen in "Veenendaal-oost" zal moeten worden voldaan aan de in het Bouwbesluit vastgelegde energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Naar verwachting zal deze EPC per 1 januari 2021 overgaan in de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Naast deze wettelijke eis zal "Veenendaal-oost" in het kader van het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen niet op gas worden aangesloten.

Voorts wil OVO (op basis van het gemeentelijk klimaatbeleid en op grond van het betreffende besluit van de aandeelhouders van OVO) de ambitie van een aandeel van minimaal 20% duurzame energieopwekking vanuit de wijk blijven hanteren. Dit zou bijvoorbeeld kunnen met het toepassen van zonnepanelen.

Tot slot ziet de gemeente graag dat ontwikkelaars de mogelijkheid van energieneutrale woningen - vooruitlopend op het van kracht worden van een EPC van 0.0 - al meenemen in het aanbod voor "Veenendaal-oost".

Voor de energieconcepten die in "Veenderij" worden gehanteerd, geldt dat deze concepten moeten leiden tot goed functionerende systemen met aan de eindgebruiker een prestatie zeker-

heids-/instandhoudingsgarantietermijn en in de woning een gezond leefklimaat. Daaraan gekoppeld geldt het uitgangspunt van goede voorlichting aan de eindgebruiker over de werking van het systeem en een goede informatieoverdracht tussen alle schakels in de keten vanaf het ontwerp tot en met de uitvoering van het systeem. Ontwikkelaars zijn gevraagd een informatie-bijeenkomst te beleggen waarop aan kopers/huurders van opgeleverde woningen de werking van de energievoorziening wordt uitgelegd en instructies worden meegegeven hoe het best met deze voorziening in de praktijk kan worden omgegaan.

Sinds Bouwbesluit 2012 bestaat de wettelijke plicht voor de aanvrager van de omgevingsvergunning om een berekening aan te leveren van de milieuprestatie van een gebouw. Het prestatie-instrument GPR-Gebouw wordt door de ontwikkelaar zelf toegepast en als verklaring overgedragen bij de omgevingsvergunningaanvraag. De ontwikkelaars dienen zich vast te leggen op een gangbare prestatiescore van tenminste 7.0.

De gemeente wenst vast te houden aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot, maar beraadt zich nog of het verbod van het opnemen van rookgasafvoeren in de woningen hiertoe de aangewezen weg is. Dit mede in licht van hoe elders in Veenendaal op nieuwbouwlocaties met dit verbod wordt omgegaan.

Het verbod van het toepassen van materialen als koper, lood en zink als deze materialen door uitloging in de hemelwaterafvoer kunnen komen, blijft gehandhaafd. Dit geldt ook voor het achterwege laten van het gebruik van niet-duurzame bouwmaterialen.

In het stedenbouwkundig plan en VO inrichtingsplan openbare ruimte van "Buurtstede" is met de uitgangspunten van "Nieuw Wonen" rekening gehouden. Echter "Veenderij" zijn geen provinciale middelen beschikbaar voor de uitvoering van Nieuw Wonen. Dit leidt ertoe dat er voor de opstalontwikkeling geen bijzondere ontwerpeisen worden gesteld die een extra toetsing door de gemeente vragen. Wel zal de gemeente de ontwikkelaars aan de hand van het regionale Stimuleringsprogramma Woonbewust informeren over de mogelijkheden om woningen comfortabel, veiliger en energiezuiniger te maken. Ook vraagt de gemeente aandacht voor alternatief opdrachtgeverschap, voor consumentgericht bouwen en voor bijzondere wooninitiatieven. De gemeente continueert bewonersparticipatie ten aanzien van de invulling van de nog per eiland aan te wijzen locaties voor speel- en ontmoetingsplekken.

IVN Veenendaal - Rhenen wordt met enige regelmaat gelegenheid geboden om de ontwikkeling van en aandacht voor natuur in de stad voor het voetlicht te brengen. Ook voor een duurzame groene inrichting van particuliere tuinen is aandacht.

8. Financiële uitvoerbaarheid

Voor Veenendaal-oost is in 2003 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en een aantal private partijen. Dit heeft geresulteerd in de oprichting van het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost als Publiek Private Samenwerking (PPS) die de grondexploitatie voert voor het plan. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. Er is sprake van een financieel sluitende grondexploitatie.

Voor het onderhavige plan heeft geen exploitatieplan als bedoeld in Afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld omdat enerzijds het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst in een PPS met diverse partijen is verzekerd. Anderzijds zijn alle gronden in het plangebied in eigendom van gemeente Veenendaal.

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

Conclusie

Op basis van genoemde argumenten is een exploitatieplan bij dit uitwerkingsplan niet nodig. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is ten aanzien van dit uitwerkingsplan niet van toepassing en de economische uitvoerbaarheid van dit uitwerkingsplan is niet in het geding.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpplan heeft vanaf XXX tot XXX ter inzage gelegen en gedurende deze termijn is wel/geen zienswijze ingediend.

Resultaten nog toevoegen.

10. Regels en analoge verbeelding

10.1. Algemeen

Het voorliggende uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden - Eiland I is een nadere uitwerking van het bestemmingsplan Veenderij dat is vastgesteld op 30 maart 2017. Het uitwerkingsplan dient zich daarbij te voegen naar het in de bestemmingsplannen aangegeven bevoegdheden die door de gemeenteraad aan B&W zijn verleend.

10.2. Regels

De regels van het uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden - Eiland I zijn qua vormgeving deels ingegeven door de "Veenendaalse Standaard voor BestemmingsPlannen", die is afgeleid van het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012), de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012), de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) en door de regels van het bestemmingsplan Veenderij. Gelet op uniformiteit binnen de gemeente Veenendaal is de systematiek tevens afgestemd op het bestemmingsplan Woongebieden 2018 en de Parapluplan 2020.

In het uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden - Eiland I komen vier bestemmingen voor, te weten:

- Groen (artikel 3)
- Verkeer (artikel 4)
- Water (artikel 5)
- Wonen (artikel 6).

De bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water" omvatten alle functies die binnen de openbare ruimte zijn toegestaan. Daarbij zorgt een "overlap" voor een flexibele vormgeving op de grens van beide bestemmingen. De op de verbeelding aangegeven grens behoeft in de praktijk derhalve niet zo strikt te zijn. Bruggen kunnen binnen de bestemming "Water" worden opgericht en zijn daarom niet aangegeven op de verbeelding. Ook dat maakt een flexibele inrichting mogelijk. Ten behoeve van de realisatie van bruggenhoofden is in het plan ter plaatse van de toekomstige bruggen zo nodig een bestemmingsvlak met de bestemming Verkeer opgenomen.

De overige te ontwikkelen (uitgeefbare) gronden hebben de bestemming "Wonen". Op de analoge verbeelding zijn in de bestemming "Wonen" bouwvlakken aangegeven. Hoewel deze bouwvlakken in beginsel leidend zijn voor de situering van de voorgevels kan daar beperkt van worden afgeweken. Daarbij zal in de praktijk een advies gevraagd worden aan de supervisor van Veenderij. De supervisor zal zich daarbij laten leiden door het Stedenbouwkundig plan na optimalisatie Eilanden H, I en K (juli 2019) en de Nadere uitwerking BKP Eilanden H, I en K (januari 2020). Op deze wijze is de ontwikkelaar in staat een vraaggestuurd programma te realiseren waarbij de definitieve stedenbouwkundige situatie zo min mogelijk wordt beperkt door het uitwerkingsplan.

Binnen het plangebied zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. Gelet op de situatie binnen Veenderij hebben de grondgebonden woningen ten noorden van de ontsluitingsweg betrekking op aaneengesloten woningen en twee-aaneengebouwde woningen. Ten zuiden van de ontsluitingsweg wordt aangesloten op de karakteristieken van het Gelders Benedeneind. Hier worden vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Het maximale aantal te realiseren woningen is niet vastgelegd. Op deze wijze ontstaat flexibiliteit bij de verdere planvorming in het kader van de omgevingsvergunningen.

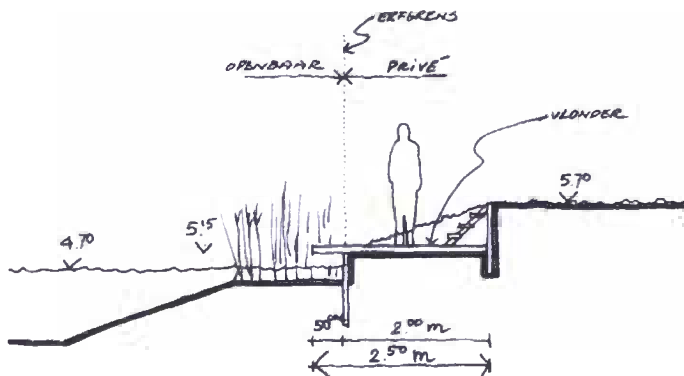
Conform de uitwerkingsregels van de bestemmingsplannen geldt voor grondgebonden woningen in het voorliggende uitwerkingsplan een bouwhoogte van maximaal 12 meter. In de "Nadere uitwerking BKP Eilanden H, I en K" is de bouwhoogte voor dit soort woningen iets lager aangegeven. Om te kunnen voldoen aan de gewenste Beeldkwaliteit is in het uitwerkingsplan een nadere eisen regeling opgenomen (artikel 6.3) die het college van burgemeester en wethouders in staat stelt de beperktere maatvoering te handhaven.

De bestemming "Wonen" is gebaseerd op het bestemmingsplan Woongebieden 2018. Dat betekent dat voor de verschillende bouwblokken één bestemmingsvlak is opgenomen. Binnen deze zijn bouwvlakken opgenomen die gebaseerd zijn op het stedenbouwkundige plan. In het Stedenbouwkundige plan na optimalisatie Eilanden H, I en K zitten echter talloze verspringingen in de gevellijnen. Uitgangspunt bij het bepalen van de ligging van de bouwvlakken is geweest dat de gevellijn in beginsel de markantste plekken als vormgevend vertrekpunt heeft (bijvoorbeeld een hoekgebouw) en de "gemiddelde" voorgevelrooilijn. Daarbij is rekening gehouden met de wens om gevels te laten verspringen. Dat betekent dat ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven gevellijn kan worden afgeweken van de begrenzing van het bouwvlak (maximaal 1 meter naar voren of maximaal 1 meter naar achteren).

In het Nadere uitwerking BKP Eilanden H, I en K, 10 januari 2020 is aangegeven dat water een belangrijke rol speelt. Dit water grenst zowel aan openbare oevers en (uitsluitend aan de zijde van het Gelders Benedeneind) aan privé kavels. Ook de oevers spelen in de waterbeleving een zeer belangrijke rol.

Aan de zuidzijde van Eiland I grenzen alle tuinen aan het water en deze zijn van belang voor de beeldvorming van Veenderij. Om die reden is er een aantal randvoorwaarden geformuleerd hoe eigenaren om dienen te gaan met de oevers van de eigen tuin. Met de aanleg van een vlonder kan vanuit de tuin het water direct beleefd worden en is het mogelijk om een bootje aan te leggen. Ook binnen het voorliggende uitwerkingsplan is sprake van kavels die aan de achterzijde aan het water grenzen. De vlonders zijn toegestaan in dit plan. Daarbij mag slechts één vlonder per bouwperceel met een breedte van 5 meter worden gerealiseerd. Bij hoekkavels geldt een aangepaste regeling. Omdat in de Nadere uitwerking BKP Eilanden H, I en K een overkraging van de vlonder van 50 cm over het water mogelijk is, is dit in het uitwerkingsplan mogelijk gemaakt. De totale diepte van de vlonder mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

Afbeelding 11: Vlonder (volgens de maatvoering die in het BKP is opgenomen).



De betreffende bepalingen die in de bestemmingen Water en Wonen zijn opgenomen dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd bij de plantoetsing. Bovenstaande afbeelding geeft de maximale maatvoering van de vloender in relatie tot de twee bestemmingen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het achterwege laten van de overkraging mogelijk is met behoud van de maximale diepte van 2,5 meter binnen de bestemming Wonen.

Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de 'Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2014' aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden (stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Dit was al de bedoeling van de wetgever bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Een van deze voorschriften is, kort gezegd, de verplichting van voldoende parkeergelegenheid. Parkeren moet dus voortaan in het bestemmingsplan worden geregeld. In dit uitwerkingsplan is hieraan invulling gegeven via een voorwaardelijke verplichting (12.1).

10.3. Analoge verbeelding

Het digitale plan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent het plan een analoge en een digitale verbeelding. Het primaat ligt bij de digitale verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1 : 1000.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer	11
Artikel 5	Water	12
Artikel 6	Wonen	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 7	Anti-dubbelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	18
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11	Algemene wijzigingsregel	21
Artikel 12	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- slotregels	23
Artikel 13	Overgangsrecht	23
Artikel 14	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het uitwerkingsplan "Uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden - Eiland I" met identificatiecode NL.IMRO.0345.UPEilandI-vg01 van de gemeente Veendaal;
- 1.2 uitwerkingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;
- 1.4 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.5 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 aaneengebouwde woningen:**
blokken van meer dan twee niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd;
- 1.7 achtergevel:**
een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw;
- 1.8 additionele voorzieningen:**
voorzieningen die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie;
- 1.9 ambachtelijk bedrijf:**
een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;
- 1.10 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;
- 1.11 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.12 bedrijf aan huis:

het door bewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.13 beroep aan huis:

het door bewoners beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsplan Gelders Benedeneind – Veenderij-zuid:

het bestemmingsplan Gelders Benedeneind – Veenderij-zuid met identificatienummer NL.IMRO.0345.BPVeenderijzuid-vg01 van de gemeente Veenendaal;

1.16 bestemmingsplan Veenderij:

het bestemmingsplan Veenderij met identificatienummer NL.IMRO.0345.Veenderij-vg01 van de gemeente Veenendaal;

1.17 bestemmingsplan Veenendaal-oost

het bestemmingsplan Veenendaal-oost vastgesteld op 14 december 2006 door de raad van de gemeente Veenendaal;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.22 (bouw)perceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

- 1.23 (bouw)perceelsgrens:**
de grens van een (bouw)perceel;
- 1.24 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegelaten;
- 1.25 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.26 bouwwerk, geen gebouw zijnde:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
gewaarborgd is;
- 1.27 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.28 erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 1.29 evenement:**
elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak;
- 1.30 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.31 geluidbeperkende voorziening:**
een al dan niet gebouwde voorziening kennelijk bedoeld voor het beperken van geluidshinder, zoals een geluidscherm of een geluidwal;
- 1.32 gestapelde woning(en):**
een woning die zich bevindt in een woongebouw dat bestaat uit twee of meer boven- of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen;

1.33 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en op het perceel naar aard en omvang het belangrijkste is;

1.34 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.35 infrastructuur:

voorzieningen ten behoeve van verkeer en waterhuishouding zoals stuwen, bruggen, tunnels, duikers, aanlegsteigers, vlonders, kadewanden, keermuren, lichtmasten, beeldende kunst, openbaar vervoer haltes, overkappingen, stallingsruimten, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeersregelinstallaties en afvalcontainers, alsmede parkeervoorzieningen, en een geluidbeperkende voorziening;

1.36 kamerbewoning:

bewoning in de vorm van niet zelfstandige wooneenheden in een woning in de vorm van één of meerdere kamers;

1.37 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig andere voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
- c. één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.38 kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.39 nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming, en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen;

1.40 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.41 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen beneden peil;

- 1.42 onderkomen:**
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
- 1.43 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;
- 1.44 overkapping:**
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en waarvan de steunconstructie uit ten hoogste één wand bestaat;
- 1.45 perceelsgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.46 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.47 seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een bedrijf voor prostitutie zoals een bordeel;
- 1.48 twee-onder-een-kapwoning**
een blok van twee aaneengebouwde woningen;
- 1.49 vlonder:**
vloerconstructie, waarvan de bovenzijde veelal van hout is vervaardigd en die op enige afstand boven het maaiveld of wateroppervlak ligt, eventueel voorzien van leuning en borstweringen;
- 1.50 voorgevel:**
de naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel, erkers en luifels niet meegeteld;
- 1.51 voorgevelrooilijn:**
de denkbeeldige lijn waarop de voorgevel(s) van een woning is/zijn geplaatst;
- 1.52 vrijstaande woning:**
een niet-aaneengebouwde woning;
- 1.53 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor huisvesting in een zelfstandige woning van maximaal 1 huishouden;

1.54 zelfstandige woning:

een woning met eigen toegang, eigen keuken en toilet;

1.55 zijgevel:

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de afmetingen, diepte en breedte van overige bouwwerken:**
tussen de verst van elkaar gelegen punten van die bouwwerken, horizontaal, dan wel verticaal gemeten.
- 2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:**
de kortste afstand tussen de grens van een bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomende of nog te bouwen gebouw;
- 2.3 de afstand tussen gebouwen:**
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.5 de brutovloeroppervlakte van een gebouw:**
gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- 2.6 dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.7 de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.8 de hoogte van een bouwlaag:**
de horizontale projectie van de ruimte tussen de harten van de vloeren of balklagen.
- 2.9 de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.10 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren).
- 2.11 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.13 het buitenwerks meten van maten:

voor het buitenwerks meten van maten geldt dat uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven, zoals bij dakgoten, dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren en kleine schoorstenen;

2.14 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. hondenuitlaatvoorzieningen;
- f. beeldende kunst;
- g. voetpaden;
- h. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van beeldende kunst mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor fietspaden, parkeerplaatsen, wegen en wegverbredingen, tenzij het bestaande voorzieningen betreffen.
- b. Incidenteel gebruik, waaronder regelmatig terugkerend gebruik ten behoeve van evenementen, welke voldoen aan het geldende plaatselijke evenementenbeleid, worden niet als strijdig gebruik gerekend.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in het kader van een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 3.3 ten behoeve van:

- a. het gebruik voor fietspaden;
- b. het gebruik voor parkeerplaatsen;
- c. het gebruik voor wegen indien sprake is van een reconstructie van aangrenzende wegen;

Voor het verlenen van deze omgevingsvergunning gelden de volgende voorwaarden:

- a. de herinrichting mag geen onevenredig inbreuk maken op de aanwezige hoofd-groenstructuur;
- b. de herinrichting dient te voldoen aan de beleidsregels voor groencompensatie zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wegverkeer;
- b. infrastructuur;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. standplaatsen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. (speel)pleinen;
- g. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van de omschrijving in 4.1 en tevens voldoen aan de voorwaarden in 12.1 ten behoeve van parkeren.

4.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van fietsenstallingen mag maximaal 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van beeldende kunst mag maximaal 10 meter bedragen;
- e. de maatvoering van reclame-uitingen dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Incidenteel gebruik, waaronder regelmatig terugkerend gebruik ten behoeve van evenementen, welke voldoen aan het geldende plaatselijke evenementenbeleid, worden niet als strijdig gebruik gerekend.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. infrastructuur;
- c. groenvoorzieningen;
- d. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde, met uitzondering van vlonders, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van beeldende kunst mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de maatvoering van reclame-uitingen dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

5.2.3 Vlonders

In afwijking van het bepaalde in 5.2.2 dienen vlonders aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. er mag ten hoogste 1 vlonder per bouwperceel worden gerealiseerd, met dien verstande dat bij hoekkavels ten hoogste 1 vlonder per perceelgrens mag worden gerealiseerd, welke eventueel mogen worden gecombineerd tot één hoekvlonder;
- b. de breedte gemeten langs de waterlijn bedraagt maximaal 5,0 meter, met dien verstande dat bij hoekkavels de totale breedte van twee vlonders tezamen, dan wel de breedte van de hoekvlonder, niet meer bedraagt dan 10,0 meter;
- c. de diepte gemeten dwars op de waterlijn bedraagt binnen de in 5.1 bedoelde gronden maximaal 0,5 meter, waarbij deze diepte van de vlonder in samenhang met het bepaalde in 6.2.6, onder c wordt gemeten en deze maximaal 2,5 meter bedraagt;
- d. de vlonder is vrijdragend, hetgeen betekent dat de draagconstructie geen contact maakt met het oppervlaktewater.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen;
- b. een beroep aan huis of bedrijf aan huis met inachtneming van het bepaalde in 6.4 onder a (specifieke gebruiksregels);
- c. parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan ten behoeve van de omschrijving in 6.1 en tevens voldoen aan de voorwaarden in 12.1 ten behoeve van parkeren.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw moet in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, indien op de verbeelding de gevellijn is aangeduid geldt deze als de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en/of b mag het hoofdgebouw worden gerealiseerd op een afstand van maximaal 1 meter van de naar de weg gekeerde bouwgrens met de aanduiding gevellijn;
- d. het type woning welke mag worden gebouwd betreft uitsluitend het type zoals aangeduid op de verbeelding;
- e. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt 6 respectievelijk 12 meter voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen;
- f. de maximale diepte van de hoofdgebouwen voor aaneengebouwde woningen bedraagt 11 meter en voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen 12 meter.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden, met uitzondering van 6.2.4, de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat in het geval 6.2.2 onder c van toepassing is op het hoofdgebouw, de bijbehorende bouwwerken dezelfde afwijking van de op de verbeelding aangegeven gevellijn mogen hebben;
- b. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan:

1. in geval van een bouwperceel kleiner dan of gelijk aan 200 m²: 25% van dat bouwperceel;
2. in geval van een bouwperceel groter dan 200 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bouwperceel dat groter is dan 200 m², tot een maximum van in totaal 120m².
3. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gelegen binnen de in 6.2.2 aangegeven maximale begrenzing van het hoofdgebouw blijft hierin buiten beschouwing;
- c. de minimale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter;
- d. de maximum goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag respectievelijk 3,3 meter en 5 meter bedragen;
- e. voor de aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 0,3 meter boven de aansluitende verdiepingsvloer óf maximaal 3,3 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e, geldt voor een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw dat:
 1. de goothoogte maximaal 3,3 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een maximum van 7,5 meter;
 3. indien sprake is van een hogere bouwhoogte dan 3,3 meter, de achtergevel van het bijbehorende bouwwerk tot maximaal 1 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw mag zijn gesitueerd;
 4. de dakhelling dient gelijk te zijn aan die van het hoofdgebouw.

6.2.4 Erkers en luifels/veranda's

Voor het bouwen van erkers en luifels/veranda's aan woningen gelden de volgende regels:

- a. erkers en luifels/veranda's mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,3 meter boven de aansluitende verdiepingsvloer;
- c. de maximum breedte van erkers en/of luifels/veranda's bedraagt 60% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. de maximum diepte van erkers aan de voorgevel bedraagt 1 meter;
- e. de maximum diepte van luifels/veranda's aan de voorgevel bedraagt 1,5 meter;
- f. de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt 2 meter.

6.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde, met uitzondering van vlonders, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevel maximaal 1 meter bedragen, voor de achter- en zijgevel(s) mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen;

- b. de maatvoering van reclame-uitingen ten behoeve van een beroep aan huis of bedrijf aan huis dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

6.2.6 Vlonders

In afwijking van het bepaalde in 6.2.5 dienen vlonders aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- a. er mag ten hoogste 1 vlonder per bouwperceel worden gerealiseerd, met dien verstande dat bij hoekkavels ten hoogste 1 vlonder per perceelgrens mag worden gerealiseerd, welke eventueel mogen worden gecombineerd tot één hoekvlonder;
- b. de breedte gemeten langs de waterlijn bedraagt maximaal 5,0 meter, met dien verstande dat bij hoekkavels de totale breedte van twee vlonders tezamen, dan wel de breedte van de hoekvlonder, niet meer bedraagt dan 10,0 meter;
- c. de diepte gemeten dwars op de waterlijn bedraagt binnen de in 6.1 bedoelde gronden maximaal 2,5 meter, waarbij deze diepte van de vlonder in samenhang met het bepaalde in 5.2.3, onder c wordt gemeten en deze maximaal 2,5 meter bedraagt;
- d. de vlonder is vrijdragend, hetgeen betekent dat de draagconstructie geen contact maakt met het oppervlaktewater.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn conform het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien aan de verschijningsvorm van hoofdgebouwen ter voorkoming van de aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied zoals vastgelegd in de bij deze regels behorende bijlage "Beeldkwaliteitplan". De nadere eisen kunnen betrekking hebben op:

- a. de goot- en/of bouwhoogte;
- b. de dakvorm;
- c. de oriëntatie van het hoofdgebouw;
- d. de afwisseling van de onder a, b en c genoemde aspecten.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Beroep aan huis of bedrijf aan huis is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. niet meer dan 30% met een maximum van 45 m² van de oppervlakte van de bebouwing op het bouwperceel ten behoeve van deze activiteit wordt gebruikt;
 2. de activiteiten mogen niet vergunnings- dan wel meldingsplichtig zijn op grond van milieuwetgeving;
 3. bij de uitoefening van de activiteiten moet worden voldaan aan het geldende parkeernormenbeleid, in die zin dat voldoende parkeerruimte op het perceel

aanwezig is voor zowel het gebruik van het perceel ten behoeve van bewoning als het beroep aan huis of bedrijf aan huis of dat de parkeercapaciteit in de directe omgeving voldoende is om de toename van de parkeerbehoefte

- b. Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:
 - 1. bewoning of het aanbieden van recreatief verblijf in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
 - 2. het bewonen van een woning door meer dan 1 zelfstandig huishouden waaronder kamerbewoning;
 - 3. detailhandel, niet zijnde internetverkoop zonder afhaal- of uitstalfunctie.

6.5 Afwijking van de gebruiksregels

6.5.1 Toestaan van kamerbewoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 6.4 onder b, sub 2 voor het bewonen van een woning door meerdere huishoudens ten behoeve van kamerbewoning, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het beleid voor kamerverhuur zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan onder het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken..

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Vormen van verboden gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, geldt in ieder geval:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. de permanente bewoning van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (voor menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels van het plan ten behoeve van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van een bouwgrens ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. De afwijking mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- b. de regels van het plan om toe te staan dat openbare nutsgebouwen, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- c. de regels van het plan ten aanzien van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen om toe te staan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische installaties wordt vergroot, mits de vergroting leidt tot een hoogte welke niet meer bedraagt dan 1,2 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

10.2 Geen onevenredige afbreuk

De in 10.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregel

11.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd krachtens het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten aanzien van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere wettelijke regeling, indien deze wordt gewijzigd.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Burgemeester en wethouders verlenen slechts een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, met inachtneming van het de voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag geldende parkeernormenbeleid, indien:

- a. bij de aanvraag aangetoond wordt dat het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij op eigen terrein en/of onmiddellijke omgeving bij de ontwikkeling in voldoende parkeergelegenheid voor zowel bewoners als bezoekers wordt voorzien en deze in stand gehouden wordt;
- b. of aangetoond wordt dat het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- c. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien. Met dien verstande dat de omgevingsvergunning alsdan uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Vergroten inhoud

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het uitwerkingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 14 Slotregel

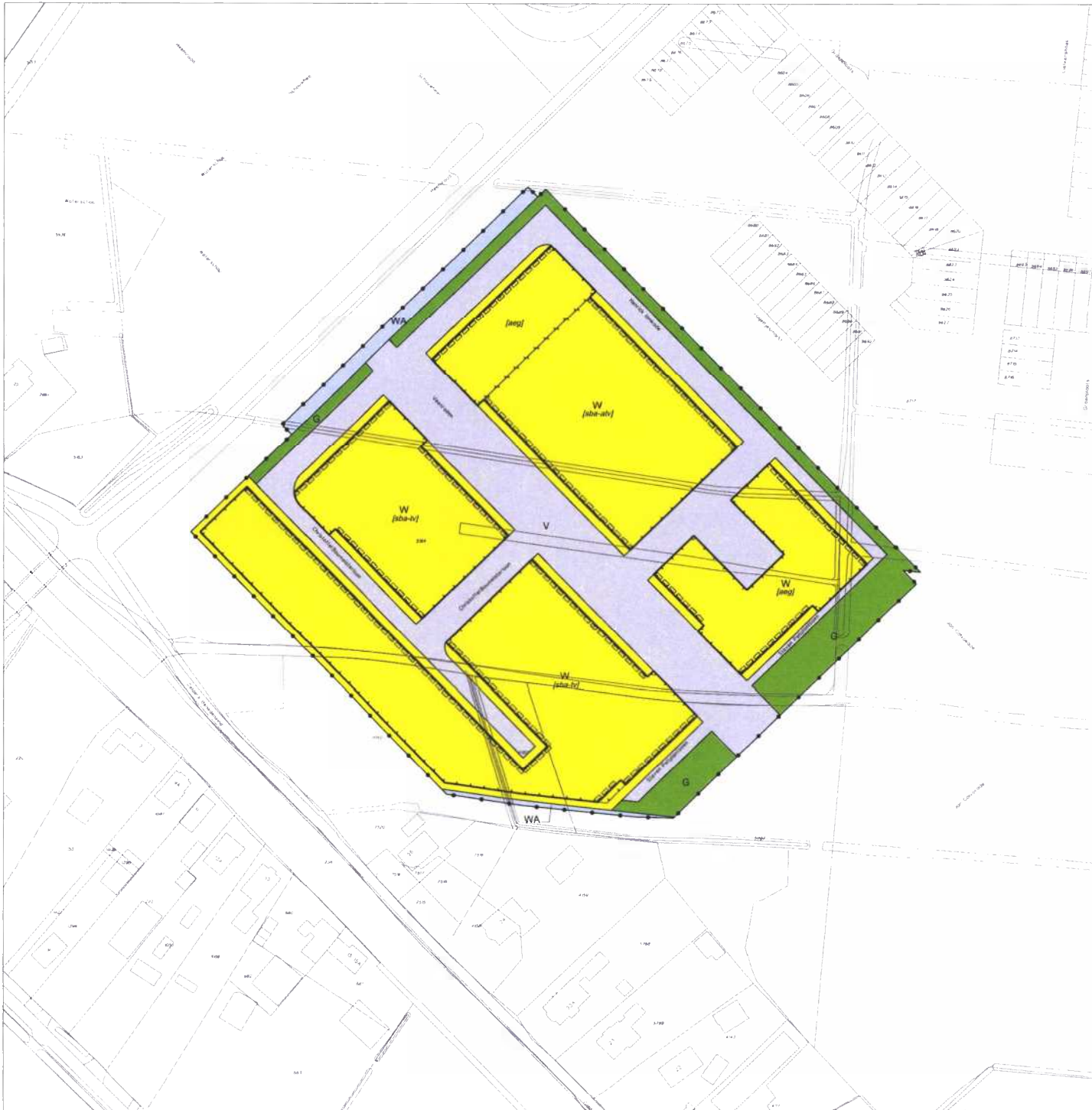
Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels van het Uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden - Eiland I".

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal van:
tot vaststelling van het "Uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden - Eiland I"

Mij bekend,
de secretaris.

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Analoge verbeelding



Plangebied

Uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden - Eiland I

Bestemmingen

- 3 Groen
- 4 Verkeer
- 5 Water
- 6 Wonen

Aanduidingen

- bouwvlak
- [ang] aaneengebouwd
- [sba-iv] specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd, twee-aaneen of vrijstaand
- [sba-iv] specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand
- gevellijn

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Veendam
 Uitwerkingsplan Veenderij, De Eilanden - Eiland I
 analoge verbeelding



buRO
 bureau voor ruimtelijke ordening en advies
 Bospoortweg 11 | telefoon: 011 443 45 11
 9512 ZJ Anloo | e-mail: info@buRO.nl

projectnummer: 0345-12I	
tekeningnummer: 0345-12I-P01	
IDN: NL_BMRO.0345.12IPEbuRO-v01	
datum: december 2020	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A2