

Gemeente Veenendaal

Bestemmingsplan Nordenheem, Veenendaal-Oost

Toelichting, regels en analoge verbeelding

December 2023

Kenmerk 0345-13-T01
Projectnummer 0345-13

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	3
2.1.	Landschappelijke kenmerken	3
2.2.	Eigendom plangebied	3
2.3.	Vigerende bestemmingsplannen	3
2.3.1.	Bestemmingsplan Veenendaal-oost.....	3
3.	Toekomstige situatie	5
3.1.	Stedenbouwkundige hoofdstructuur Veenendaal-oost.....	5
3.1.1.	De deelgebieden	5
3.1.2.	Verkeersstructuur	6
3.1.3.	Water- en groenstructuur.....	7
3.2.	Buurtstede.....	7
3.3.	Buurtschap De Ontmoeting	8
3.4.	Nordenheem	11
4.	Nader onderzoek	12
4.1.	Algemeen.....	12
4.2.	Duurzame verstedelijking	12
4.2.1.	Aanleiding.....	12
4.2.2.	Toetsing	12
4.3.	Cultuurhistorie.....	13
4.4.	Verkeer / parkeren	14
4.5.	Akoestische aspecten	15
4.6.	Natuurbescherming.....	17
4.7.	Bodem.....	20
4.8.	Opkomsttijden Brandweer	20
4.9.	Externe veiligheid.....	21
4.10.	M.e.r.-beoordeling.....	23
5.	Watertoets	24
5.1.	Algemeen	24
5.2.	De waterbeheerder van het gebied Veenendaal-oost	24
5.3.	Toekomstige situatie	24
5.3.1.	Waterpeilen.....	25
5.3.2.	Waterkwaliteit	25
5.4.	Overleg Waterbeheerder	26
6.	Duurzaamheid	27
6.1.	Duurzaamheid gemeente Veenendaal	27

6.2.	Milieukwaliteitsplan	27
6.3.	Energieneutraal Veenendaal 2035	27
6.4.	Duurzaamheid in Veenendaal-oost	28
7.	Financiële uitvoerbaarheid.....	31
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
9.	Regels en analoge verbeelding	33
9.1.	Algemeen	33
9.2.	Regels	33
9.3.	Analoge verbeelding	34

1. Inleiding

In het plangebied Veenendaal-oost worden in totaal ongeveer 3.200 woningen en de daarbij behorende voorzieningen gerealiseerd. Deze woningbouwontwikkeling komt gefaseerd tot stand. 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. Nadat "Buurtstede" was gerealiseerd, is begonnen met de ontwikkeling van "Veenderij".

"Buurtstede" bestaat uit 4 buurtschappen: De Hoven, De Straten, De Erven en De Ontmoeting. Het voorliggende plangebied Nordenheem maakt onderdeel uit van De Ontmoeting. Het is het laatste plangebied in "Buurtstede" dat nog gerealiseerd moet worden.

Voor dit plangebied is een bouwplan ontwikkeld met een kerkelijk centrum in de plint en een woontoren met 10 bouwlagen met in totaal circa 60 appartementen op een deel van het complex.

Voor de eerder gerealiseerde delen van De Ontmoeting zijn voorafgaand aan de realisatie uitwerkingsplannen vervaardigd. Voor dit laatste deel van de Ontmoeting kan geen uitwerkingsplan worden vervaardigd omdat in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan het aantal bouwlagen is gemaximeerd op 5 bouwlagen. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om een duidelijke samenhang van deze uitwerkingsplannen per buurtschap te verkrijgen is voor de op opzet van deze bestemmingsplan herziening zoveel mogelijk aangesloten bij die uitwerkingsplannen.

De specifieke situatie van het onderhavige plangebied wordt beschreven in paragraaf 3.4, alsmede in hoofdstuk 9 waarin de juridische aspecten van de regels en de verbeelding worden beschreven.

De afbeelding op de volgende pagina toont de situering van het buurtschap De Ontmoeting, voor wat betreft Nordenheem in relatie tot Veenendaal-oost.

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 top laag van zand als venig materiaal aanwezig.

2.2. Eigendom plangebied

Het plangebied is in eigendom van de gemeente Veenendaal. Het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost (OVO) heeft de opdracht het gebied Veenendaal-oost tot ontwikkeling te brengen.

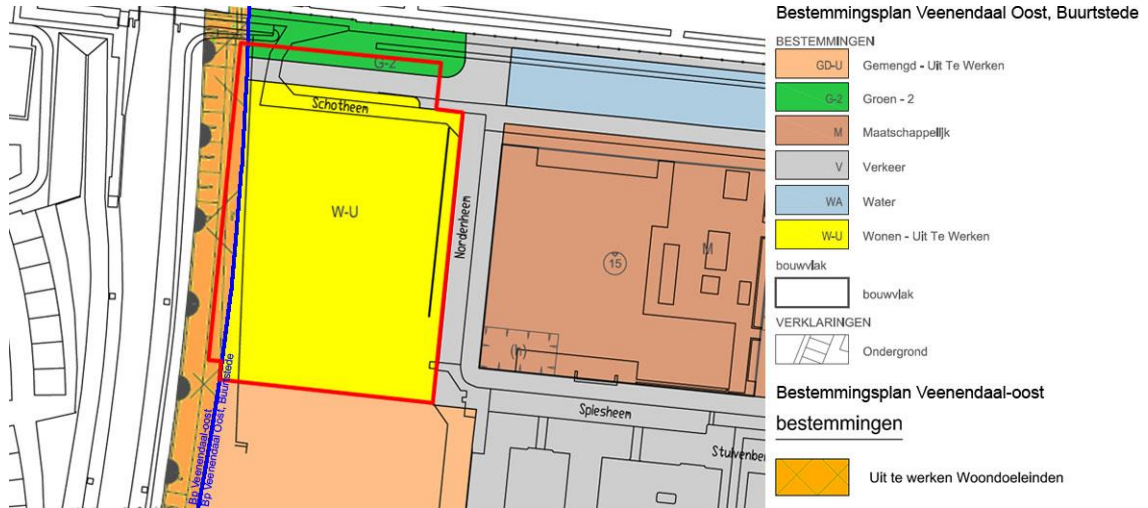
2.3. Vigerende bestemmingsplannen

2.3.1. Bestemmingsplan Veenendaal-oost

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 zijn vastgelegd. Het bestemmingsplan Veenendaal-oost is inmiddels grotendeels geactualiseerd, maar nog wel van toepassing voor een strook grond langs de westrand van het plangebied. Deze gronden hebben de bestemming "Uit te werken woondoeleinden". Binnen die bestemming zijn onder meer woningen en religieuze voorzieningen toegestaan. Het aantal bouwlagen is gemaximeerd op 5. De hogere bebouwing die in het onderhavige bestemmingsplan Nordenheem mogelijk wordt gemaakt, ligt echter buiten de begrenzing van het bestemmingsplan Veenendaal-oost.

Het vigerende bestemmingsplan Buurtstede geeft de juridisch-planologische randvoorwaarden voor het plangebied. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Veenendaal vastgesteld op 30 maart 2017. Het grootste gedeelte van Buurtstede is inmiddels tot ontwikkeling gebracht. Delen die nog niet zijn gerealiseerd hebben de bestemming "Wonen - Uit te werken" (artikel 13) gekregen. In die uit te werken bestemming is het plangebied onder meer bestemd voor wonen en voor maatschappelijke functies. De planontwikkeling past derhalve binnen die bestemmingsomschrijving. Ook in dat bestemmingsplan is het aantal bouwlagen echter gemaximeerd op 5. Daarom kan voor de beoogde planontwikkeling geen uitwerkingsplan worden vervaardigd. Daarnaast ligt het plangebied in de bestemmingen "Verkeer" en "Groen - 2". Dit zijn geen uit te werken bestemmingen, waardoor ook voor dit plandeel geen uitwerkingsplan kan worden vervaardigd.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan (plangrens in rode lijn).



3. Toekomstige situatie

3.1. Stedenbouwkundige hoofdstructuur Veenendaal-oost

Het oost-west gerichte kavelpatroon van het onderliggende veenlandschap is uitgangspunt geweest bij het opstellen van de verkavelingstructuur 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 dat afwijkt van de parallelle oost-west gerichte kavels. Het gaat om een aantal bestaande sloten en laantjes. Deze elementen zijn meegenomen in de nieuwe verkaveling en vormen interessante plekken in delen van de wijk en vormen daarom een aanleiding voor bijzondere plekken en/of functies. Deze elementen kunnen ook een 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 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 verkavelingstructuur (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.

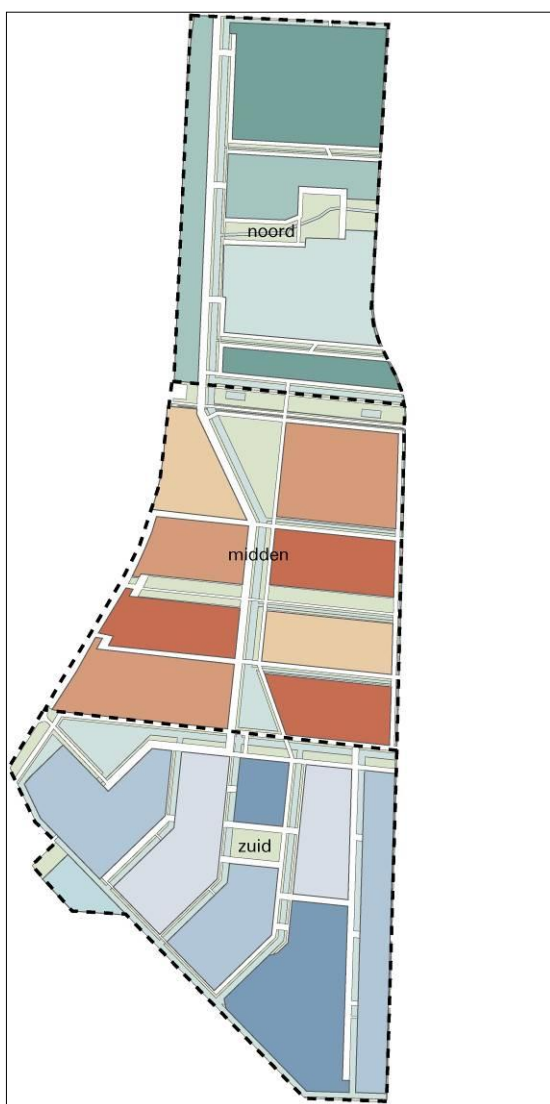
Veenendaal-oost is een voorbeeldproject in het kader van Nieuw Wonen. Nieuw Wonen gaat uit van een levensloopbestendige wijk. Hieronder wordt verstaan: een woonwijk die mensen (in willekeurig welke levensfase, ongeacht levensomstandigheden, huishoudensamenstelling en culturele achtergrond) optimale mogelijkheden biedt voor alle vormen van fysieke en geestelijke activiteiten en zelfontplooiing en die een woningaanbod en voorzieningenniveau heeft die daartoe zijn uitgerust. Eén van de belangrijkste ontwerputgangspunten die hieruit zijn afgeleid is de realisering van buurtjes met een menselijke maat, de zogenaamde buurtschappen.

3.1.1. 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. Hoogteaccenten markeren daarbij verschillende toegangspunten en assen in de wijk.

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). 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. 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.

3.1.2. 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 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, mede in verband met verkeersgeluid.

3.1.3. Water- en groenstructuur

Groen en water worden in Veenendaal-oost ingezet als belangrijke structurende 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.

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. De groenvoorziening achter het Ontmoetingshuis heeft volgens het stedenbouwkundige plan (december 2006) een functie als plek voor wijkparticipatie.

3.2. Buurtstede

Buurtstede is het meest compacte wijkdeel van Veenendaal-oost. Hier is ook het centrum van de wijk gerealiseerd. Een groen assenkruis verdeelt de wijk in vier kwadranten: de buurtschappen. De buurtschappen hebben een heldere rand en contrasteren met de openheid van het assenkruis. Ieder buurtschap heeft bovendien haar eigen specifieke kenmerken die bepaald worden door de ligging binnen het raamwerk.

Buurtstede bestaat uit vier compacte buurtschappen, te weten: De Straten (zuidoost), De Hoven (zuidwest), De Erven (noordoost) en De Ontmoeting (noordwest).

3.3. Buurtschap De Ontmoeting

Door de vier buurtschappen een eigen identiteit te geven wordt bereikt dat de wijk en de buurten een menselijke maat krijgen en dat ze herkenbaar zijn. Het speciale kenmerk van De Ontmoeting, waardoor dit zich onderscheidt van de andere buurtschappen, is met name de aanwezigheid van de centrumvoorzieningen van Veenendaal-oost¹. De onderwijs-, sport-, sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen krijgen hier een plaats. Het buurtschap krijgt ondanks de centrumfunctie een dorps uitstraling. Hierbij is een centrale rol toegedacht aan het in het hart van De Ontmoeting gesitueerde dorpsplein: De Brink. Ondanks het feit dat het parkeren voor de omliggende centrumfunctie op De Brink wordt gerealiseerd, zal het plein een groene uitstraling krijgen. De Brink is aan de noord- en zuidzijde bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. In feite vormt De Brink de "knip" in de hoofdontsluitingsweg van Veenendaal-oost.

Voor het buurtschap De Ontmoeting is een indicatief stedenbouwkundig plan gemaakt (afbeelding 3). 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 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 locatiespecifieke overwegingen kan echter bij de definitieve uitwerking worden afgeweken van het stedenbouwkundige plan.

De identiteit van het buurtschap De Ontmoeting wordt bepaald door:

- het stedenbouwkundig principe: labyrint (stegen en pleintjes);
- overgang woning-straat: openslaande deuren of raampartijen tot aan de grond;
- parkeeroplossing: binnen bouwblok/gebouwd;
- verdeling programma: per bouwblok.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor De Ontmoeting omvat in totaal 278 woningen in diverse categorieën. Het woonprogramma voor Nordenheem maakt hier geen onderdeel van uit. Het programma ligt verspreid over het buurtschap. Ten behoeve van de sociale interactie wordt aan alle zijden van De Brink gewoond.

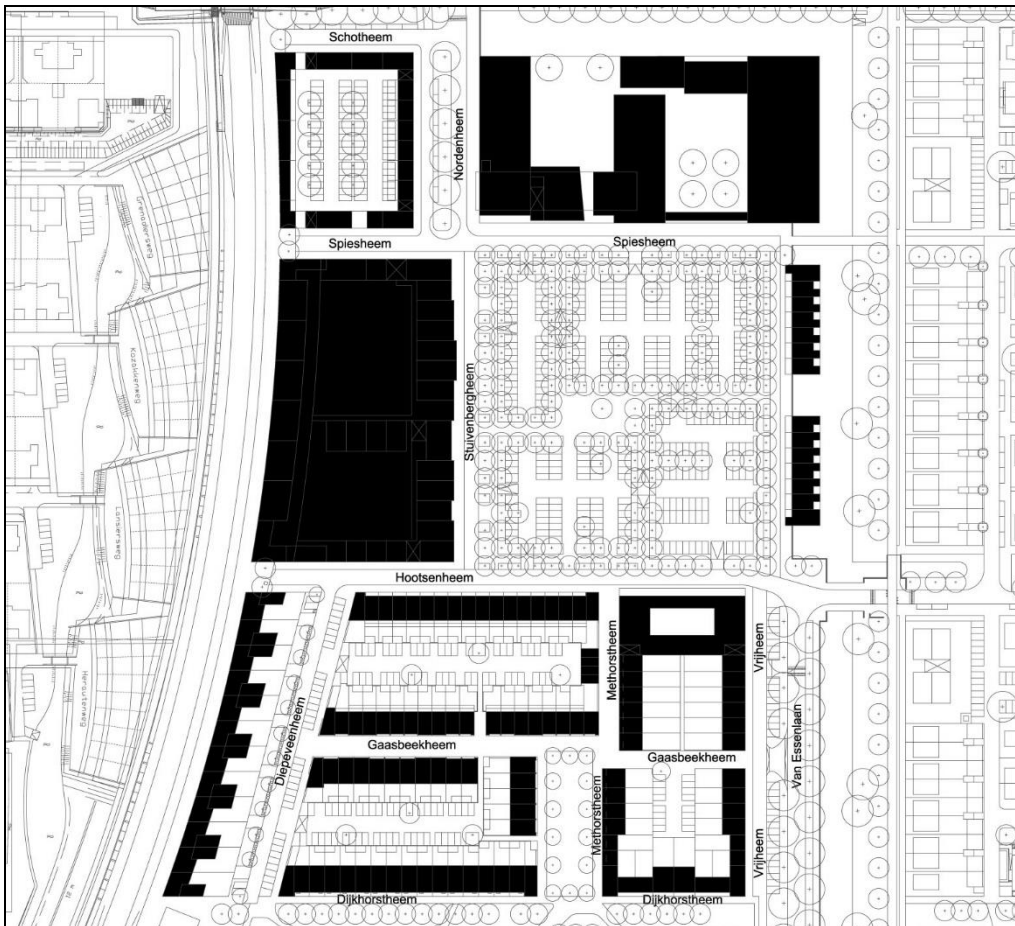
¹ Stedenbouwkundig plan De Erven en De Ontmoeting, SVP architectuur en stedenbouw, mei 2007

Overig programma

Rond De Brink zijn winkels en supermarkten een Kloppend Hart Huis en een Ontmoetingshuis geprojecteerd. In het Ontmoetingshuis is plaats gereserveerd voor een drietal scholen, een peuterspeelzaal, een naschoolse opvang, kinderopvang, sport en welzijnswerk.

De winkels liggen tussen De Brink en de geluidwal langs de Rondweg-oost. Het Kloppend Hart Huis staat op de hoek naar de zuidelijke ontsluitingsweg en het Ontmoetingshuis staat aan de noordzijde van De Brink.

Afbeelding 3: Indicatieve verkaveling De Ontmoeting van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan.



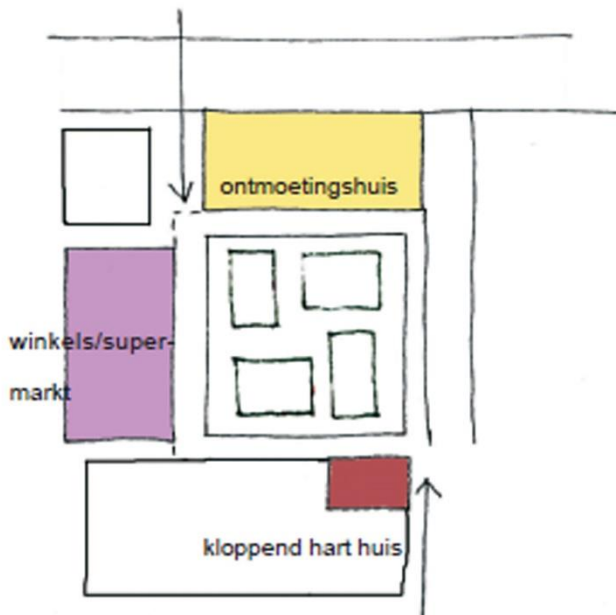
Het plangebied is het sluitstuk voor de bebouwing rondom De Brink. Nordenheem komt niet direct aan De Brink te staan, maar vormt met zijn ontsluiting richting Groenpoort een verlengstuk van het centrum. Hiermee is het een vooruitgestoken post van het noordelijke gedeelte van Veenendaal-oost en is het blok secundair ten opzichte van de gebouwen met een directe verbinding aan De Brink.

Parkeren

Binnen De Ontmoeting wordt geparkeerd langs de zuidelijke ontsluitingsweg, in parkeercoffers in de openbare ruimte en op de binnenhoven van de zuidelijke woonbuurt. Parkeren op De Brink gebeurt in zogenaamde parkeerkamers. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning, voor het kerkelijk centrum 1,5 parkeerplaats per 10 zitplaatsen.

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

Afbeelding 4: Situering openbare gebouwen rond De Brink.



Groenvoorzieningen, water en speelplaatsen

Binnen deelgebied De Ontmoeting worden groenvoorzieningen geconcentreerd. In deze groengebieden worden de speelplekken van het buurtschap gerealiseerd. Deze geconcentreerde groene plekken worden aan de noordzijde gesitueerd rond het Ontmoetingshuis en aan de zuidzijde tussen de woonblokken (buurtontmoetingsplek). Centraal in het gebied wordt een deel van De Brink ingericht als groenvoorziening. Om van De Brink een ontmoetingsplek te maken wordt centraal in de openbare ruimte geparkeerd. Het groen wordt hierbij ingezet om de verblijfskwaliteit van de openbare (parkeer-)ruimte te vergroten en de routes van de parkeerplaats naar de openbare gebouwen te begeleiden. De groene beplanting vormt een brede zone tussen het parkeren en de gebouwen rond De Brink. Een verdeling in kleine parkeerkamers verkleint de schaal van de parkeervelden en begeleidt de wandelroutes naar de openbare gebouwen rond De Brink.

Ook buiten het buurtschap, langs de hoofdontsluitingsweg van Buurtstede en langs de noordelijke rand van het buurtschap, worden groen- en watervoorzieningen gerealiseerd. Groenvoorzieningen worden bovendien aan de zuidelijke rand van het buurtschap gerealiseerd.

Verspreid over het gehele buurtschap worden speelvoorzieningen gerealiseerd. Dit varieert van speelplekken op schoolpleinen bij het Ontmoetingshuis, tot spelen op binnenterreinen bij de woningen boven de winkels en het noordwestelijke woonblok. In het zuidelijke woonbuurtje zal een speelplek deel uitmaken van de buurtontmoetingsplek.

3.4. Nordenheem

Nordenheem ligt in de noordwesthoek van het voorzieningencluster in het Buurschap De Ontmoeting. Dit is een strategische locatie Nordenheem wordt op een strategische locatie in Veenendaal-oost. De ligging van het gebouw is om een aantal redenen strategisch. Het gebouw staat op de noordelijke begrenzing op de overgang van Buurtstede naar Groenpoort en vormt een markering van het voorzieningencentrum van Veenendaal-oost. Het staat naast de belangrijkste langzaamverkeerverbinding van Veenendaal-oost met de kern van Veenendaal, direct aan de Rondweg-Oost (N233), daar waar de weg een lichte knik maakt.

In Nordenheem wordt als aanvulling op de verschillende gebouwen met winkel-, onderwijs- en gezondheidsvoorzieningen een nieuw gebouw met een kerkelijk centrum, sociale- en middenhuur woningen gebouwd.

De bebouwing staat op een plint, waarvan de footprint zich uitstrekt van het water tot aan de rooilijn van het ontmoetingshuis Veenendaal-Oost. Aan de noordzijde staat er een appartementengebouw van maximaal 10 woonlagen op die plint. De plint is bestemd voor de huisvesting van een kerkelijk centrum (zuidzijde) en voor een woonprogramma (noordzijde). Beide onderdelen hebben hun eigen ingang. De plint heeft een hoogte van 2 of 3 woonlagen. Met de dakrand heeft deze een hoogte van 10,6 meter. Het appartementengebouw biedt ruimte voor circa 60 sociale huur- en middenhuurwoningen verdeeld over 10 lagen.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

In het kader van de totstandkoming van dit bestemmingsplan Nordenheem, Veenendaal-Oost is onderzoek uitgevoerd naar de relevante milieu- en omgevingsaspecten. 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 nader onderzoek naar een milieuaspect heeft plaatsgevonden wordt dat hier vermeld.

4.2. Duurzame verstedelijking

4.2.1. Aanleiding

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Buurtstede 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. Op 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.

4.2.2. Toetsing

Het voorliggende plan is met behulp van het stappenplan getoetst aan de ladder². Dit levert de volgende beoordeling op.

Trede 1. Bestaande behoefte:

Veenendaal ligt binnen de provincie Utrecht in de Regio Foodvalley. De woningbehoefte in deze regio overtreft het aanbod en ook de prognoses voor deze regio laten een groei zien. In de periode 2019 tot 2040 moeten er binnen het Utrechtse gedeelte van Foodvalley 7.900 tot 9.100 woningen worden gebouwd om tegemoet te komen aan de geprognostiseerde woningbehoefte. De totale plancapaciteit (hard, zacht en potentieel) omvat 5.200 woningen. Er moet dus nog aanvullende ruimte worden gezocht. In het Uitvoeringsplan 2021-2024 Regionaal actieprogramma wonen van de Regio Foodvalley inclusief het Gelderse deel van de regio 40.000 woningen bedraagt. Uit de Woonvisie Veenendaal 2022-2025 blijkt een benodigde plancapaciteit voor circa 9.910 tot 10.040 woningen in Veenendaal tot 2042. Er is binnen de gemeente daarbij aandacht voor de verschillende inwoners en huishoudens binnen de gemeente, waaronder:

- jongeren (18 tot 25 jaar);
- starters (25 tot 40 jaar);
- gezinnen;

² Kubiëk Ruimtelijke Plannen, Noorderheem Veenendaal Ladder duurzame verstedelijking, K23121, Veenendaal, 3 mei 2023

- senioren;
- bijzondere doelgroepen (waaronder wonen met een zorgvraag, woonwagengedwongen en urgenten).

Voor al deze doelgroepen wil de gemeente, in lijn met de Omgevingsvisie, voldoende en passende woonruimte bieden in de gemeente. De sociale huurwoningen en middenhuurwoningen zijn met name geschikt voor één en tweepersoonshuishoudens. Dit kunnen zowel jongeren als ouderen zijn. De realisatie van appartementen is passend in de trend van individualisering en vergrijzing. Daarmee is de behoefte van de woningen aangetoond.

De hervormde kerk Veenendaal is een groeiende gemeente in Veenendaal Oost. De kerkelijke gemeenschap heeft de mogelijkheid onderzocht om op onderhavig perceel een kerkelijke centrum op te richten. De kerkelijke gemeenschap heeft het standpunt dat ze in elke wijk van de gemeente fysiek aanwezig wil zijn voor de erediensten en voor activiteiten met de wijk.

Op dit moment worden de zondagse erediensten voor de wijk Veenendaal Oost in de sportzaal van het Ontmoetingshuis gehouden. Tijdens de ochtenddienst zijn er 350 stoelen in de sportzaal met nog eens circa 75 zitplaatsen op de tribune. Hierdoor wordt momenteel ruimte geboden aan 425 zitplaatsen. Door de groei van de gemeente is deze ruimte te klein. Daarnaast zijn er door de week ook meerdere activiteiten van de gemeente. De huidige beschikbare ruimte is hiervoor niet geschikt en niet altijd beschikbaar.

De gemeente heeft gekeken naar andere bestaande gebouwen voor het vestigen van de kerkelijke gemeente. Er is echter geen enkele geschikte ruimte gevonden in de wijk, waarbij voldoende ruimte en parkeermogelijkheden worden geboden. Hieruit is de wens ontstaan voor het realiseren van een nieuw kerkelijk gebouw.

Uit de voorgaande informatie kan worden geconcludeerd dat de behoefte aan een nieuwe kerk in de wijk groot is en dat er geen beschikbare bestaande ruimtes zijn voor een nieuwe kerk in de wijk.

Trede 2. Binnen- of buitenstedelijk:

Dit plan voorziet in een inbreiding binnen de wijk Buurtstede 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 gevormd door de Dragonderweg in Veenendaal.

4.3. Cultuurhistorie

Uit zowel bureauonderzoek als verkennend booronderzoek blijkt dat het gebied relatief laag ligt en waarschijnlijk pas in de Nieuwe Tijd bewoond is geraakt. De aanwezigheid van een intacte kleine dekzandrug of -kop, waarop eventueel archeologische resten uit met name de Steentijd kunnen voorkomen, wordt uitgesloten. Het dekzand is grotendeels verstoord als gevolg van de veenwinning in de 16e en 17e eeuw en andere (sub)recente grondwerkzaamheden. Uit het bu-

reaunderzoek blijkt dat er nagenoeg geen archeologische vindplaatsen bekend zijn van de laaggelegen dekzandgronden in de Gelderse Vallei. Indien archeologische vindplaatsen in het gebied aanwezig zijn, liggen deze doorgaans op de flanken van stuwwallen, de (gordel)-dekzandruggen en kleinere dekzandkoppen. Ook uit de venige laagten zijn geen archeologische vindplaatsen bekend.

Op basis van bovenstaande geldt voor het overgrote deel van het plangebied een lage archeologische verwachting. Er is een Archeologische maatregelenkaart vastgesteld, hierin is Veenendaal-oost vrijgesteld van nader onderzoek.

4.4. Verkeer / parkeren

Door de planontwikkeling neemt de verkeersintensiteit toe. Daarom is een mobiliteitsonderzoek³ uitgevoerd. In het plangebied worden circa 60 woningen gerealiseerd. De kerk maakt gebruik van het naastgelegen Ontmoetingshuis. Door de nieuwbouw van de kerk wordt de het aantal zitplaatsen uitgebreid van 350 naar 500 bezoekers. In de mobiliteitstoets is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 150 bezoekers. Uit het mobiliteitsonderzoek blijkt dat de verkeersintensiteit als gevolg van de planontwikkeling tussen de 430 en 580 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Dit extra verkeer zal worden ontsloten via verschillende wegen; de belangrijkste ontsluiting van Nordenheem gaat via de Groenpoort en niet via de nu al te drukke van Essenlaan. Daarmee past de ontwikkeling binnen qua mobiliteit binnen de kaders. De planontwikkeling heeft daardoor (beperkte) invloed op het verkeersnetwerk in de omgeving van de ontwikkellocatie. Op de lokale wegen zoals de Hootsenheem en Van Essenlaan zal de verkeersintensiteit licht toenemen. Bovendien vinden de maatgevende momenten van de woontoren op zondag plaats, waardoor er geen problemen met verkeersafwikkeling worden verwacht. De belangrijkste verkeersader, die wordt beïnvloed door de ontwikkeling is de Rondweg-Oost richting de A12. Op dit wegvak zijn de verkeersintensiteiten op dit moment al relatief hoog en door de planontwikkeling zal die intensiteit nog wat verder toenemen. De extra intensiteit als gevolg van de planontwikkeling is in vergelijking met ontwikkeling Groenpoort echter zo laag, dat de extra druk gering is. De toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt daarom geen problemen.

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 'Notitie Parkeernormen Veenendaal 2020' 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 kwali-

³ XTNT, Mobiliteitsonderzoek Woontoren Buurtstede, 262-301, Utrecht, 16 juni 2023

tatieve 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).

In 2018 is er door de gemeente Veenendaal een parkeerbalans opgemaakt voor het buurtschap 'De Ontmoeting'. De verschillende parkeervelden tonen een minimaal overschot van 2 parkeerplaatsen op zaterdagmiddag. In de berekening is uitgegaan van 60 woningen met een norm van 1,5 parkeerplaats per woning en voor de kerk 500 plaatsen met een norm van 1,5 parkeerplaats per 10 zitplaatsen. Op het maaiveld is er ruimte voor 56 parkeerplaatsen. De berekening laat daarmee een parkeeroverschot van minimaal 4 parkeerplaatsen op zaterdagmiddag zien. De stedenbouwkundige kaders laten met de parkeertelling zien dat er betreft auto's voldoende ruimte is voor het auto parkeren rekening houdend met overloop naar parkeerplaatsen op De Brink.

Afbeelding 5: Parkeerbalans.

		eis		werkdag overdag		werkdagmiddag		werkdagavond		koopavond		zaterdagmiddag		zaterdagavond		zondagmiddag	
				perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal	perc.	aantal
Ontmoetingshuis		PP eigen terrein															
Basissonderwijs		Maatwerk	Maatwerk	0	100%	0	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Sporthall		3,0 pp / 100 m2	2700 m2	81	30%	24	50%	41	100%	81	90%	73	100%	81	100%	81	85%
Tribune in de sporthall		1 pp / 10 zitpl.	205 zitplaatsen	20	0%	0	0%	0	100%	20	90%	18	100%	20	100%	20	85%
Wijkgebouw		2,0 pp / 100 m2	1200 m2	24	10%	2	40%	10	100%	24	100%	24	60%	14	90%	22	25%
Peuter, BSO en KDV		Maatwerk	Maatwerk	0	100%	0	100%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Horeca		Maatwerk	Maatwerk	0	30%	0	40%	0	90%	0	85%	0	75%	0	100%	0	45%
Overige functies																	
KHH - medisch centrum		2,2 pp / behandelkamer	25 behandelkamers	55	100%	55	75%	41	10%	6	0%	0	10%	6	10%	6	10%
KHH - apotheek		4,0 per apotheek	1 apotheek	4	100%	4	75%	3	10%	0	0%	0	10%	0	10%	0	10%
blok B/C - supermarkten		4,0 pp / 100 m2	5000 m2	200	30%	60	60%	120	40%	80	80%	160	100%	200	40%	80	60%
blok B/C - dienstverlening		2,0 pp / 100 m2	300 m2	6	100%	6	100%	6	5%	0	75%	5	100%	6	0%	0	0%
Woningen																	
Al gerealiseerde woningen	55 p.p.	96 woningen	1,5/woning	95	50%	47	60%	57	90%	85	80%	76	60%	57	80%	78	70%
				485		198		278		296		356		384		285	284
beschikbaar openbaar				386		386		386		386		386		386		386	386
overschot/tekort						188		108		90		30		2		101	102
Plan woontoren Noordenheem:																	
Woningen	60 woningen	1,5 / woning		90	50%	45	60%	54	90%	81	80%	72	60%	54	80%	72	70%
Kerk	500 zitplekken	1,5 per 10 plekken		75	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	100%
Parkeerplekken in plan				56		56		56		56		56		56		56	56
Overschot/tekort		SALDO (A-B-C+D)				199		110		65		14		4		85	20

4.5. Akoestische aspecten

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. Het onderhavig plangebied ligt niet in de geluidzone van een industrieterrein of een spoorlijn.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidzone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied Nordenheem ligt in de geluidszone van de van de Rondweg-Oost. Daarom is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. In dit onderzoek zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook de 30 km/uur-wegen rondom het plangebied beschouwd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de Rondweg-Oost de voorkeursgrenswaarde overschrijdt op de west-, noord- en zuidgevels van de nieuwe woontoren. Ter plaatse van de plint is sprake van overschrijding op de west- en noordgevel. De maximale geluidsbelasting (toetswaarde) is 66 dB op de westzijde van de plint en 62 dB op de zuidzijde van de woontoren. Daarmee wordt ook de maximale ontheffingswaarde van 58 dB (uit het geluidbeleid van Veenendaal) overschreden. De geluidsbelasting van de Nordenheem voldoet in alle gevallen aan de norm van 48 dB. Voor het geluid vanaf de oostzijde van de nieuwbouw is sprake van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat en tevens van een geluidsluwe zijde.

Voor de Rondweg-Oost is het uitgangspunt dat de provincie Utrecht bij de wegverbreding gebruik zal maken van een geluidsreducerend wegdek. Het treffen van verdergaande bronmaatregelen ter reductie van de geluidsbelasting van de Rondweg-Oost is daarom niet realistisch. Het treffen van een overdrachtsmaatregel in de vorm van een geluidsscherm langs de weg heeft uitsluitend een significant effect voor de eventueel te realiseren woningen in de plint van het gebouw. Voor de appartementen in de woontoren heeft een scherm (van redelijke omvang) geen effect. Bij de realisatie van een (toegevoegd) geluidsscherm van circa 100 meter lang en ten minste 3,5 meter hoog, wordt bij alle gevels van de plint, tot het niveau van de eerste verdieping voldaan aan de ontheffingswaarde van 58 dB. Om ook op het niveau van de tweede verdieping aan maximaal 58 dB te kunnen voldoen, is een scherm met een hoogte van ten minste 5,0 meter nodig. Het bevoegd gezag moet beoordelen of het toepassen van een geluidsscherm zinvol c.q. nodig is.

Zowel zonder als met (toegevoegd) geluidsscherm is voor realisatie van de appartementen in de woontoren van het plan de toepassing van dove gevels noodzakelijk. Indien wordt gekozen voor de aanleg van een geluidsscherm langs de Rondweg-Oost, is voor een bepaald aantal appartementen ontheffing van een hogere grenswaarde tot maximaal 58 dB mogelijk (en nodig om deze te kunnen uitvoeren met te openen ramen).

Voorwaarde voor het verlenen van ontheffing hogere waarde voor een woning is dat deze woning de beschikking heeft over een geluidsluwe zijde. De gehele oostzijde van het gebouw kan worden aangemerkt als geluidsluwe zijde. Daarom is het goed mogelijk om aan deze voorwaarde te voldoen.

⁴ Buro DB, Woontoren Nordenheem Akoestisch onderzoek wegverkeer, RPT232512-03-02, Franeker, 20 november 2023

Met de realisatie van het plan worden ter plaatse van de bestaande woningen van plandeel 'De Ontmoeting' geen (vastgestelde) grenswaarden overschreden. Voorzieningen zijn daarvoor dus niet nodig.

Door het plan neemt de geluidsbelasting aan de overzijde van de Rondweg-Oost toe met maximaal 0,2 tot 0,4 dB door geluidsreflectie van de nieuwbouw. Deze toename is voor het menselijk gehoor niet waarneembaar en afgerond blijft de geluidsbelasting gelijk. Er is geen aanleiding om voor deze situatie mitigerende geluidsbeperkende maatregelen te treffen.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het plan moet nader akoestisch onderzoek worden verricht naar de benodigde geluidwering van de gevels van de woningen. Het planontwerp moet worden getoetst. Voldaan moet worden aan de eisen die daaraan worden gesteld in het Bouwbesluit 2012. Daarmee wordt een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners geborgd.

Met de toepassing van dove gevels en zo nodig ontheffing van hogere grenswaarden kan het plan, vanuit het oogpunt van geluid van wegverkeer, worden gerealiseerd.

4.6. Natuurbescherming

Kader

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of aan de Wnb kan worden voldaan is een quickscan⁵ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet gelegen binnen de grenzen van gebieden die aangewezen zijn als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is 'Binnenveld' op circa 1,09 km van het plangebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied is eveneens 'Binnenveld'.

Doordat het plangebied niet binnen een Natura 2000-gebied bevindt is er geen sprake van interne effecten. Externe effecten door onder andere geluid, licht of trillingen worden niet ver-

⁵ FF Solutions, Quickscan Wet natuurbescherming 'Woontoren Noorderheem' te Veenendaal, 173QS01-23, Nijkerk, 5 mei 2023

wacht op Natura 2000-gebieden door de ligging ten opzichte van deze gebieden en reeds bestaande stedelijke gebieden die tussen het plangebied en de N2000 gebieden liggen. Wel is het mogelijk dat er sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Derhalve is stikstofonderzoek⁶ uitgevoerd. De stikstofdepositie is bepaald voor de aanlegfase met de rekenjaar 2024, 2025 en de beoogde gebruiksfase voor het rekenjaar 2026. Uit de berekeningen voor de aanlegfase 2024 en 2025 is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Uit de berekeningen voor de beoogde gebruiksfase 2026 is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Significante negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan zijn daarmee uitgesloten. Voor dit project geldt geen vergunningsplicht voor het onderdeel stikstof vanwege de Wet natuurbescherming.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van gebied dat aangewezen is als NNN-gebied binnen provincie Utrecht. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied binnen provincie Utrecht ligt op circa 0,94 km afstand van het plangebied, de meest nabijgelegen Groene contour ligt op circa 2,65 km. Externe effecten op NNN-gebieden worden niet getoetst. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkeling met betrekking tot Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

Op basis van een uitgevoerd veldonderzoek en bureauonderzoek is geconstateerd dat in het onderzoeksgebied geschikt habitat aanwezig is voor een aantal beschermde soorten. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd⁷ naar de poelkikker, de grote modderkruiper, de teunisbloempijlstaart en naar vleermuizen (foerageergebied/vliegroutes). Dit nader onderzoek heeft geresulteerd in een aantal maatregelen ten aanzien van de soortenbescherming (zie afbeelding 5).

Op basis van het nader onderzoek wordt aanwezigheid van de poelkikker binnen het plangebied uitgesloten.

Binnen de projectlocatie zijn geen vaststellingen gedaan van de teunisbloempijlstaart in het jaar 2023. Vestiging in opvolgende jaren is echter niet uit te sluiten indien teunisbloemen aanwezig blijven. Er wordt geadviseerd periodiek de projectlocatie te maaien om de opkomst van waardplanten van de teunisbloempijlstaart, waaronder de teunisbloem, te voorkomen. Vestiging van de teunisbloempijlstaart in de periode tussen het nader onderzoek en de start van de werkzaamheden zal op deze wijze worden vermeden, waarmee ook schade aan de teunisbloempijlstaart niet op zal treden.

⁶ SoundForceOne, Onderzoek stikstofdepositie Domus Veenendaal Noorderheem in Veenendaal-Oost, Veen202336 v1.1, Deventer, 23 oktober 2023

⁷ FF Solutions, Nader onderzoek Vleermuizen, poelkikker, grote modderkruiper en teunisbloempijlstaart 'Woontoren Noorderheem' te Veenendaal, 173NO01-23, Nijkerk, 9 augustus 2023

Uit het nader onderzoek blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in het opheffen van een essentiële vliegroute van de gewone dwergvleermuis resulteert zoals aanwezig in de huidige vorm. Maatregelen kunnen voorkomen dat de functionaliteit van de vliegroute achteruit zal gaan. Er dient daarvoor een ontheffing Wnb te worden aangevraagd. Daarvoor dient een activiteitenplan te worden opgesteld als ondersteuning bij de ontheffingsaanvraag waarin maatregelen worden opgenomen.

Afbeelding 6: Benodigde maatregelen soortenbescherming.

- Specifieke maatregelen algemene broedvogels
 - Handelen buiten broedseizoen (in ieder geval de opstart van de werkzaamheden, want hierna zorgen werkzaamheden reeds voor een minder geschikt vestigingsklimaat door verstoring).
 - Indien binnen het broedseizoen gehandeld moet worden, dient een schouw op aanwezige actieve nestplaatsen uitgevoerd te worden voorafgaand aan werkzaamheden.
 - Er wordt contact opgenomen met ecooloog bij calamiteiten (vestiging broedvogel).
- Specifieke maatregelen voor (zorgplicht) amfibieën en vissen (bij watergangen)
 - Werkzaamheden in watergangen in één richting uitvoeren.
 - Vluchtwegen open laten.
 - Geschoond en-/of uitgebaggerd materiaal minimaal één dag op waterkant laten liggen alvorens verwijdering/verwerking.
 - Vertroebeling water beperken, bijvoorbeeld door het toepassen van slibschermen.
 - Werkzaamheden bij voorkeur plaats laten vinden in de periode 1 augustus – 1 november in verband met voortplantings- en rustperiodes van vissen en amfibieën.
 - Eventuele verlaging van waterpeil of demping uitvoeren onder begeleiding van een ecooloog zodat individuen uitgezet kunnen worden in te behouden watergangen buiten werkgebieden.
- Algemene maatregelen
 - Opdrachtgever schouwt locatie op aanwezige dieren voorafgaand aan de werkzaamheden, bijvoorbeeld onder struikgewas of in bladhopen en overhoeken of in bebouwing.
 - Rijsnelheid van machines wordt zo afgesteld dat dieren zo veel mogelijk kunnen wegvluchten.
 - Draag zorg voor het veilig wegkomen van eventueel aanwezige soorten door open laten vluchtwegen.

Daarnaast resulteert de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in het tijdelijk opheffen van niet-essentieel leefgebied voor de grote modderkruiper en zal deze mogelijk leiden tot het moeten afvangen en uitzetten van de grote modderkruiper in tijdens de ontwikkeling te behouden watergangen. Eventuele migratie-/dispersieroutes van de grote modderkruiper blijven bestaan binnen de ontwikkeling. Er dienen wel maatregelen genomen te worden om de passeerbaarheid van de aan te leggen duiker te waarborgen. Er dient een ontheffing aangevraagd te worden voor het afvangen en uitzetten van de grote modderkruiper. Ten behoeve hiervan zal eveneens een activiteitenplan opgesteld moeten worden.

Indien gehouden wordt aan de maatregelen (zie afbeelding 5) en de zorgplicht worden er voor de algemene broedvogels, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen geen grote belemmeringen verwacht worden wat betreft deze soort(en) omtrent de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Op grond van de soortenbescherming dient een ontheffing Wnb te worden aangevraagd

voor de gewone dwergvleermuis en de grote modderkruiper. Voor de overige soorten zijn er geen belemmeringen indien de maatregelen in afbeelding 5 en de algemene zorgplicht in acht worden genomen.

4.7. 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 uitgevoerd⁸. 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 opgesteld⁹ 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 De Ontmoeting niet-aangetoonde bodemverontreinigingen worden aangetroffen. Het raamsaneringsplan biedt dan uitkomst en voorkomt stagnatie tijdens de werkzaamheden.

4.8. Opkomsttijden Brandweer

Uit een door bureau Save in opdracht van de Brandweer uitgevoerd onderzoek zijn met behulp van een computerprogramma de opkomsttijden inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat voor "Buurtstede", uitgaande van een rijsnelheid op De Brink van 30 km/uur, de opkomsttijden niet worden overschreden.

⁸ Geofox-Lexmond b.v., maart 2007, projectnummer 20070362/CDRO

⁹ Geofox-Lexmond b.v., 23 mei 2007, projectnummer 20060978/FNEE

4.9. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Uit de risicoberekeningen van het vigerend bestemmingsplan blijkt dat het groepsrisico van de N233 ligt tussen de 0,1 en de 1 maal de oriëntatiewaarde, maar neemt niet toe in de toekomstige situatie. Gezien de hoge populatiedichtheid van het plangebied Buurtstede, is de verwachting dat de circa 60 extra woningen in Nordenheem geen invloed heeft op de berekende hoogte van het groepsrisico. Tevens is het toxisch scenario voor de A12 niet meegenomen terwijl er, conform de beleidsregels externe veiligheid tracébesluiten, wel toxische stoffen over vervoerd worden.

De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) heeft een verantwoording van het groepsrisico¹⁰ vervaardigd. In het advies gaat de VRU in op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp die het nieuwbouwplan bedreigen door de Rijksweg A12 en Provinciale weg N233 Rondweg-Oost. Deze N233 heeft een gemeentelijke aanwijzing voor het transport van gevaarlijke stoffen. De Provincie Utrecht doet momenteel een haalbaarheidsstudie naar de verdubbeling van de rijbanen, waardoor het aantal vervoersbewegingen in de toekomst wellicht toeneemt.

In gebouwen zijn mensen deels beschermd tegen het scenario BLEVE, maar tot op 90 meter afstand kunnen er, mede door de drukgolf die ontstaat, ook binnenshuis nog personen overlijden. Aangezien het plangebied op circa 35 meter van de N233 ligt, dient hier rekening mee te worden gehouden. Dit geldt met name bij het scenario koude BLEVE, en gezien de verminderde zelfredzaamheid van de aanwezige personen (kinder/oppaszaal en ruimte voor een bijbelklas) bij het scenario warme BLEVE. Vanwege de korte ontstekingsstijd zijn de maatregelen voor een koude BLEVE op korte afstand van de bron beperkt. Overwogen kan worden om bouwkundige en/of installatietechnische maatregelen te laten treffen. Denk hierbij aan de positionering van de gebouwen zodat de bewoners van de risicobron af kunnen vluchten en het verminderen van glas aan de zijde van de risicobron. Geadviseerd wordt om de functies waarin verminderd zelfredzame mensen verblijven zo ver mogelijk van de risicobron te positioneren. Daarnaast is het zaak om duidelijke vluchtroutes aan te brengen in het gebouw zodat mensen het gebied gemakkelijk kunnen verlaten. Door de galerij of het trappenhuis aan de schaduwzijde van het gebouw te realiseren, vormt het gebouw zelf een bescherming tegen de warmtestraling bij een BLEVE.

Gezien niet alle aanwezigen zelfredzaam zijn, komt bij een incident veel verantwoordelijkheid bij de bedrijfshulpverlening en andere aanwezigen/bewoners te liggen. Daarom dient de BHV-organisatie goed geoefend te zijn met de ongevalsscenario's die hen bedreigen door middel van een bedrijfsnoodplan. In het bedrijfsnoodplan dient vermeld te worden dat de BHV organisatie snel gealarmeerd, goed geïnstrueerd en geoefend moet zijn. Hierin dienen de beschreven handelingsperspectieven in mee te worden genomen.

Afschakelbare ventilatie is een bouwkundige maatregel waar rekening mee gehouden dient te worden in de wooneenheden en kerk. Bij een incident op de N233 waarbij toxische stoffen vrijkomen, dienen de bewoners binnen te schuilen. Om veilig te kunnen schuilen, is het van belang dat de bewoners en andere aanwezigen de ventilatie uitschakelen en ramen en deuren sluiten. Zo kan worden voorkomen dat de giftige wolk in de woningen en kerk komt.

¹⁰ Veiligheidsregio Utrecht, Advies Omgevingsvergunning, 2023-013117, Utrecht, 21 augustus 2023

Voor een snelle en effectieve waarschuwing tijdens een ongeval met gevaarlijke stoffen is het van belang dat een waarschuwingssysteem de mensen in het effectgebied kan bereiken. Om die reden wordt geadviseerd om zorg te dragen voor een goede dekking van de WAS-palen en/of NL-alert. Om te zorgen dat de personen in het getroffen of bedreigde gebied beter op de hoogte zijn van de mogelijkheden om zich in veiligheid te stellen is een goede risicocommunicatie van groot belang. Hierdoor wordt ook het gebruik van de daarvoor ontworpen voorzieningen zoals uitgangen en vluchtroutes beter worden benut.

Conclusie

Door het toepassen van de in deze paragraaf genoemde maatregelen zijn er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van circa 60 woningen in Nordenheem.

4.10. 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 uitwerkings- en/of wijzigingsplannen en/of bestemmingsplannen hoeft dan geen m.e.r.-procedure meer te worden doorlopen. Om deze reden is voor voorliggend plan 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.

5. Watertoets

5.1. 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 Ontmoeting.

5.2. 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.

5.3. Toekomstige situatie

Het plangebied Veenendaal-oost 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 waterhuishoudingsplan¹¹ 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 echter consequenties voor de waterhuishouding.

¹¹ Witteveen+Bos, mei 2006, Uitwerking waterhuishouding Veenendaal-oost

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 rapport¹² zijn de effecten onderzocht van het instellen van waterpeilen die een koppeling met het bestaande (omliggende) watersysteem mogelijk maken.

5.3.1. 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 5,5 meter boven NAP in het noorden (conform oorspronkelijk plan) tot 4,7 meter boven NAP in het zuiden. Het waterpeil is in het zuidelijk deel bijgesteld om grondwateroverlast bij bestaande bebouwing te voorkomen.

Effecten op het grondwater

Uit de berekeningen blijkt dat alleen in Veenendaal-oost sprake is van een geringe daling van de grondwaterstanden (ten opzichte van de huidige situatie). De verandering is minder dan 10 cm. In de nabij gelegen natuurgebieden De Hel en De Blauwe Hel zal geen sprake zijn van merkbare veranderingen van de grondwaterstroming of grondwaterstanden. De veranderingen van de waterhuishouding in Veenendaal-oost hebben daarom geen effecten op de natuurwaarden in deze gebieden. Ook treedt er in de omgeving van Veenendaal-oost (bijvoorbeeld Dra-gonder-oost) geen zettingschade of verdroging op door de voorgestelde waterpeilen.

Waterhuishouding

De maximale peilstijging in het plangebied is 27 cm in een T=10 situatie (peilvak NAP +4,8 m) en 30 cm in een T=100 situatie (peilvak NAP +4,7 m). 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.

5.3.2. 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) neemt toe. 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 circa 50% van

¹² Witteveen+Bos, 19 november 2007, Herziening uitwerking waterhuishouding Veenendaal-oost

de oevers wordt zoveel mogelijk bijgedragen aan een gezond watersysteem en vormt het water een waardevol en aantrekkelijk element in de nieuwe woonwijk.

5.4. Overleg Waterbeheerder

In de vergadering van Dijkgraaf en Heemraden van 14 februari 2008 is het rapport "Herziening uitwerking waterhuishouding Veenendaal-oost" vastgesteld. Er is naar de mening van het bestuur in het rapport in het bijzonder rekening gehouden met de in het plangebied aanwezige grondwaterstanden en is voor een dusdanige opzet van het watersysteem gekozen dat de invloed van de verstedelijking op de natuurgebieden De Hel en De Blauwe Hel nihil is. Op basis hiervan stemt het bestuur in met de voorgestelde wijzigingen.

6. Duurzaamheid

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. Energieneutraal 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 wordt gebruikt. Om dan energieneutraal te zijn, moeten gemeente, inwoners en bedrijven gezamenlijk aan de slag. 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 Energieneutraal 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). De gemeente streeft 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.

6.4. 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 zekerheids-/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 informatiebijeenkomst 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. De gemeente vraagt 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.

7. 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.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op dinsdag 28 november 2023 zal er tussen 17.00 en 19.00 uur een informatiebijeenkomst plaatsvinden in het gemeentehuis over de ontwikkeling van de woontoren met kerk. Tijdens deze bijeenkomst kunt u informatie ontvangen over het project en kunt u vragen stellen aan medewerkers van de gemeente.

9. Regels en analoge verbeelding

9.1. Algemeen

Het bestemmingsplan regelt hoe gronden bebouwd, ingericht en gebruikt mogen worden. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

9.2. Regels

De regels van het Bestemmingsplan Nordenheem, Veenendaal-Oost 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 de Wro. Zoals hierboven aangegeven is het ook ingegeven door de regels van het bestemmingsplan Buurtstede. Gelet op uniformiteit binnen de gemeente Veenendaal is de systematiek tevens afgestemd op het bestemmingsplan Woongebieden 2018 en op het Parapluplan 2020.

In het Bestemmingsplan Nordenheem, Veenendaal-Oost komen vier bestemmingen voor, te weten:

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

Bij de redactie van de regels zijn voor het onderhavige plangebied zoveel mogelijk de relevante delen uit de gelijknamige bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan Buurtstede overgenomen.

Het kerkelijk centrum heeft de bestemming "Maatschappelijk". De bouwhoogte is gemaximaliseerd en maakt een hoogte-accent mogelijk langs de zuidgevel. Vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Provinciale weg N233 Rondweg-Oost zijn maatschappelijke functies, die uitsluitend bedoeld zijn voor beperkt zelfredzame personen, zoals kinderen, ouderen en personen met een lichamelijke beperking, niet toegestaan binnen deze bestemming. Hiervoor is in de begripsomschrijving van het begrip 'maatschappelijke functie' in artikel 1, lid 1.32 een uitzondering gemaakt. Gevolg van deze regeling is dat bijvoorbeeld kinderdagverblijven, sport-

scholen voor jonge kinderen, instellingen voor personen met een lichamelijke beperking en/of personen die begeleid wonen met 24-uurs zorg niet zijn toegedaan.

De openbare gronden rondom de bebouwing hebben de bestemming "Verkeer". Naast verkeersvoorzieningen is binnen deze bestemming ook de aanleg van groenvoorzieningen mogelijk.

De watergang aan de noordzijde heeft de bestemming "Water".

De appartementengebouw heeft de bestemming "Wonen". In het bouwblok is de maximum bouwhoogte bepaald op 45 meter. Het volledige bestemmingsvlak is ook bouwvlak. Er zijn geen bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) toegestaan.

De appartementen mogen uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, danwel de verleende hogere waarde. Alternatief is een permanent geluiddichte gevel (= dove gevel). Een permanent geluiddichte gevel is namelijk een bouwkundige constructie, die geen gevel is in de zin van de Wet geluidhinder. Als bij een appartement een permanent geluiddichte gevel wordt toegepast, is in de planregels bepaald dat deze woning ook over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte dient te beschikken. Dit geldt ook in het geval hogere waarden worden verleend; in dat geval zijn deze voorwaarden echter in het hogere waardenbesluit opgenomen. Ten slotte is ervoor gekozen om deze regeling in de planregels op te nemen en niet op de verbeelding aan te geven. Zodoende is het mogelijk om -wanneer het beoogde geluidscherm wordt gerealiseerd- voor de plint en de verdieping daarboven, hogere waarden te verlenen en vanaf de tweede verdieping permanent geluiddichte gevels toe te passen.

9.3. 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.