



Rozenstraat 19

Veenendaal

Ladder duurzame verstedelijking

Rozenstraat 19

Veenendaal

Ladder duurzame verstedelijking

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling BV
S. Docters van Leeuwen
Broekstraat 2
5386 KD Geffen



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

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

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

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K22345
Datum: 9 december 2022
Titel: Veenendaal, Rozenstraat 19
Projectleider: D. van Lienden
Auteur: N. Versluis

Inhoud

1	Inleiding.....	9
1.1	Inleiding en doel	9
1.2	Demografische gegevens	11
1.3	Programma.....	12
2	Beleidskader	14
2.1	Rijksbeleid.....	14
2.2	Provinciaal beleid	14
2.2.1	Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening.....	14
2.3	Regio Food Valley	17
2.3.1	Uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0	17
2.3.2	Vastgoedmonitor Food Valley	18
2.4	Gemeentelijk beleid.....	18
2.4.1	Omgevingsvisie Veenendaal 2030	18
2.4.2	Bestemmingsplan Woongebieden 2018 (en de herziening)	21
2.4.3	Strategische Visie Veenendaal 2040	21
2.4.4	Woonvisie Veenendaal 2022-2025	22
2.4.5	Ruimtelijk en programmatisch kader herontwikkeling Trivium-locatie Rozenstraat Veenendaal	23
2.4.6	Conclusie.....	24
3	Vraag naar woningen	25
3.1	Behoeftte woningen	25
3.2	Conclusie.....	26
4	Conclusie Laddertoets	27
4.1	Toetsing.....	27
4.2	Conclusie.....	27

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkavelingsmodel (concept)

1 Inleiding

1.1 Inleiding en doel

Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling is voornemens op deze locatie aan de Rozenstraat 19 te Veenendaal woningbouw te realiseren. Het plan gaat uit van in totaal circa 110 nieuwe woningen, waarvan circa 38 appartementen en circa 70 grondgebonden woningen. Doordat er meer dan 12 nieuwe woningen worden gerealiseerd op de planlocatie is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat voor dergelijke nieuwe stedelijke ontwikkelingen middels de Ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond moet worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Allereerst moet er een beoordeling plaatsvinden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. In deze rapportage wordt de ladder voor duurzame ontwikkeling doorlopen. Deze rapportage zal toegevoegd worden als bijlage van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de planlocatie. De gemeente Veenendaal verzorgt het nieuwe bestemmingsplan.

Het perceel is gelegen in een woonwijk nabij de Rondweg-West, kadastraal bekend als Veenendaal, sectie D, nummers 3707, 4848 en 3358. Het totale perceel bevat 18.193 m² oppervlakte. Momenteel staat er een oude fabriekshal van Smitbusfabrikant Trivium Ardagh (beter bekend als Boxal) op gevestigd. De vestiging is sinds eind 2021 gesloten, waardoor er nu ruimte is voor woningbouw.



Luchtfoto plangebied aan de Rozenstraat 19. Het rode kader geeft het perceel aan. Bron: <https://gldanders.planoview.nl/>



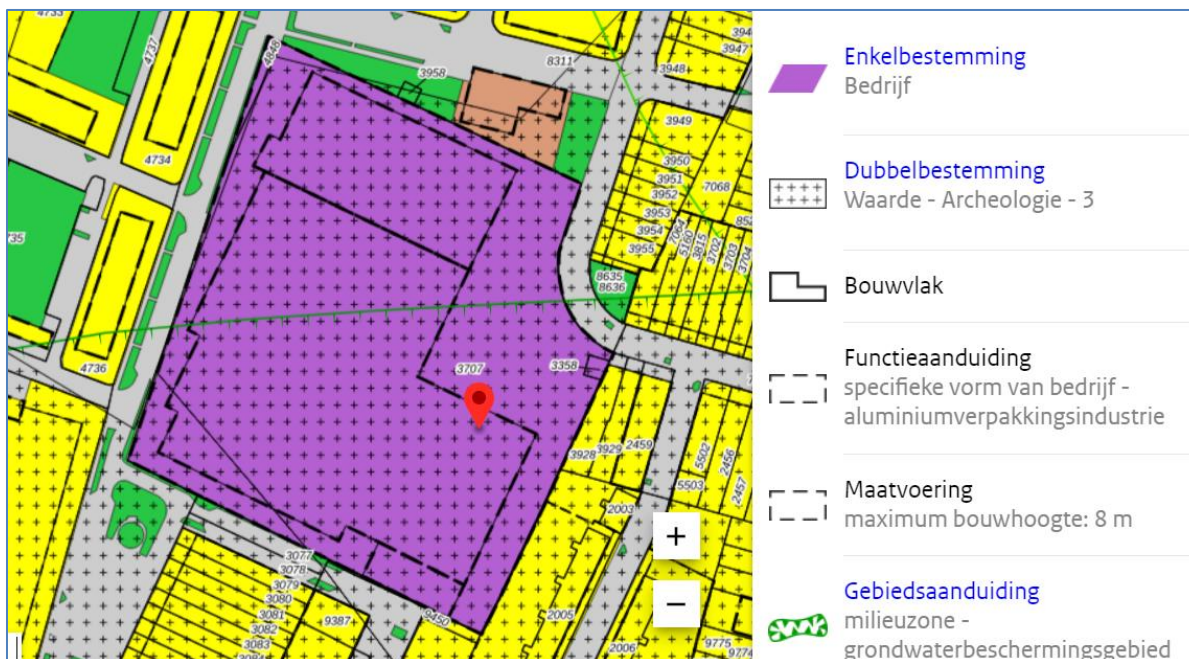
Perceel 3707 op de kadastrale kaart. Bron: KadastraleKaart.com



Perceel 4848 op de kadastrale kaart. Bron: KadastraleKaart.com



Perceel 3358 op de kadastrale kaart. Bron: KadastraleKaart.com



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.2 Demografische gegevens

Om te bepalen of er behoefte is aan de woningen, is allereerst van belang om te kijken naar de demografische gegevens van de gemeente Veenendaal. Op basis van cijfers die verkregen zijn via 'Gemeente Veenendaal in cijfers' blijkt dat Veenendaal op 1 januari 2022 in totaal 67.671 inwoners heeft. Het grootste deel van deze bewoners, ruim 50% valt onder de leeftijdscategorie 25-64 jarigen. Dit zijn ongeveer 34.364 mensen. Daarnaast is 18% van de inwoners onder de 15 en 18% van de inwoners ouder dan 65. Een volledig beeld van de bevolking van de gemeente Veenendaal per 1-1-2022 is hieronder weergegeven.

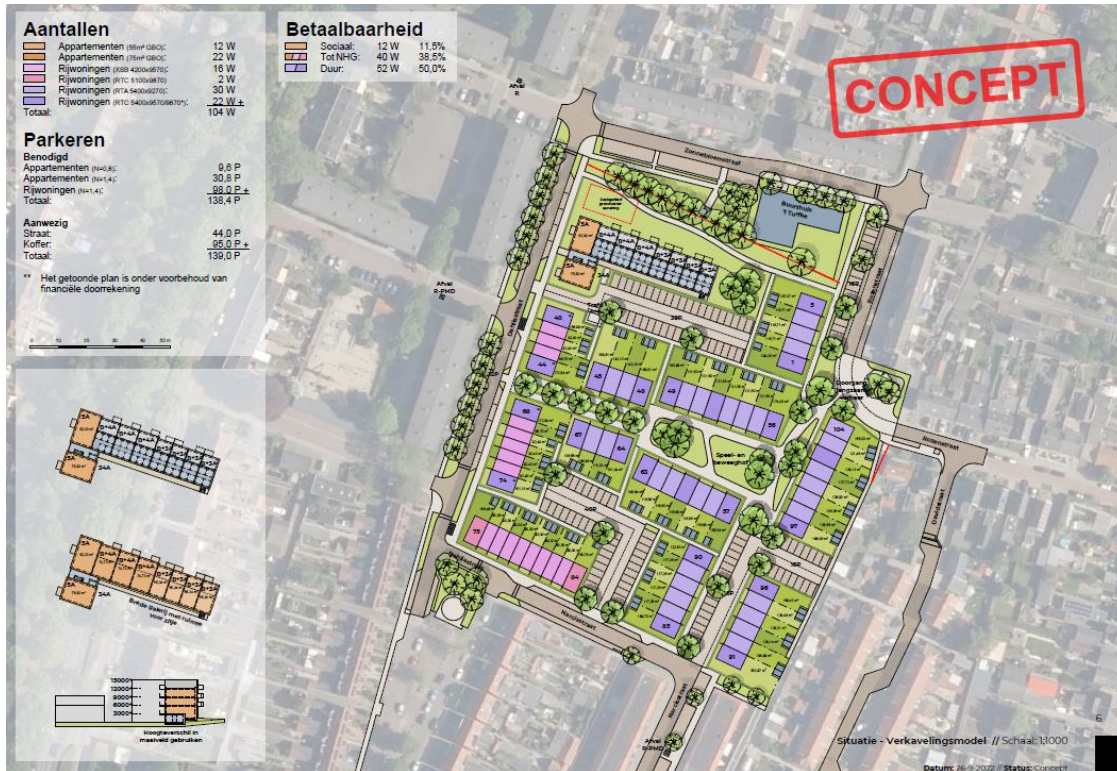
Leeftijdscategorieën	Percentage bevolking	aandeel totale	Absolute aantal inwoners
Inwoners naar leeftijd - 0-15 jaar		18	12.241
Inwoners naar leeftijd - 15-24 jaar		13	8.480
Inwoners naar leeftijd - 25-44 jaar		25	17.091
Inwoners naar leeftijd - 45-64 jaar		26	17.273
Inwoners naar leeftijd – 65+		18	12.586
Totaal		100%	67.671

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

Er zijn in totaal 28.679 huishoudens. Ongeveer 30% van de huishoudens zijn eenpersoonshuishoudens.

1.3 Programma

Het plan Trivium gaat uit van in totaal circa 110 nieuwe woningen. Dit aantal is opgebouwd uit circa 38 appartementen en circa 70 grondgebonden woningen. Het betreft een inbreidingslocatie. Het terrein wordt van bedrijfslocatie getransformeerd naar een woningbouwlocatie.



Concept-verkavelingsmodel Trivium Veenendaal (bron: Van Wanrooij Projectontwikkeling BV)

Het programma is toegespitst op 10% sociale koop, 40% middeldure koop (NHG-grens en de overige 50% van de woningen valt in de categorie duur.



Concept-verkavelingsmodel, vogelvlucht noordwest (bron: Van Wanrooij Projectontwikkeling BV)

Doelgroep

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

De leeftijdsgroepen zullen variëren. De appartementen zijn geschikt voor zowel starters als senioren en andere een- en tweepersoonshuishoudens. De doelgroepen die in de te realiseren woningbouw zullen gaan wonen zijn in voldoende mate aanwezig in Veenendaal. Mede gezien de verwachting dat het aantal eenpersoonshuishoudens komende jaren verder gaat groeien. Er lijkt op basis van de statistische gegevens voldoende potentie. De daadwerkelijke behoefte wordt in dit document nader onderzocht.

2 Beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vormgegeven worden. De Omgevingsverordening zal rond de zomer van 2021 ter inzage liggen en eind 2021 vastgesteld worden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Interim Omgevings-verordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich mee brengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;

- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

A. Stad en land gezond

Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.

B. Klimaatbestendig en waterrobuust

Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).

C. Duurzame energie

Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.

D. Vitale steden en dorpen

Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets.

E. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.

F. Levend landschap, erfgoed en cultuur

Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de

landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het culturaanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.

G. Toekomstbestendige natuur en landbouw

Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Veenendaal

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

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

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

Conclusie

Voorliggend initiatief draagt bij aan de binnenstedelijke opgave voor woningbouw, waarbij binnen bestaand bewoond gebied een oplossing wordt gevonden. Dit zorgt voor efficiënt ruimte gebruik binnen bestaand bewoond gebied en voorkomt dat de desbetreffende woonbehoefte bijdraagt aan de ontwikkeldruk op het buitengebied. Het initiatief past binnen het beleid uit de Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening.

2.3 Regio Food Valley

2.3.1 Uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0

Het uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0 is op 18 januari 2021 vastgesteld. De doelstelling van de regionale woonagenda luidt: “Het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de FoodValley regio, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers”.

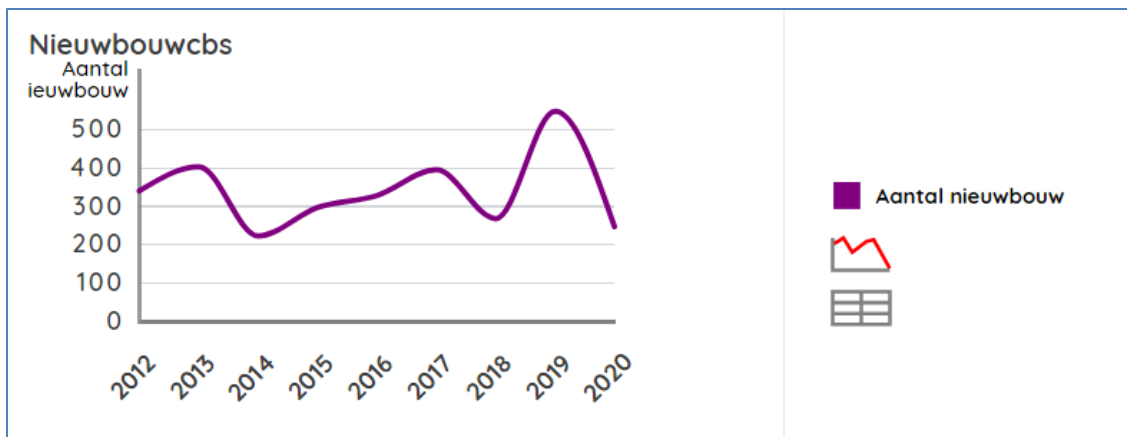
In de regio Food Valley trekt de woningmarkt stevig aan. Opvallend is de sterke toename van het vestigingsoverschot in de regio. Ook voor de toekomst laten de prognoses huishoudensgroei zien. Krimp lijkt tot 2040 in de regio niet aan de orde te zijn. Een grote opgave zal dus zijn het vinden van kwalitatief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

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

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

2.3.2 Vastgoedmonitor Food Valley

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



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

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

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Veenendaal 2030

De Omgevingsvisie 2030 is het nieuwe, integrale strategische beleidsdocument voor de fysieke leefomgeving. Het is vastgesteld op 17 december 2020 en geeft de Veense visie weer op thema's als: bouwen en wonen; groen, natuur en water; mobiliteit en infrastructuur; milieu; economie en recreatie; cultuur en cultuurhistorie; openbare orde en veiligheid; volksgezondheid, welzijn en duurzaamheid. Het gaat niet alleen over de inrichting van onze gemeente, maar ook over hoe we de ruimte met z'n allen gebruiken. De thema's vitaliteit en leefbaarheid staan centraal.

De combinatie van een goed woonklimaat, goede en voldoende werkgelegenheid en goede voorzieningen, maakt Veenendaal aantrekkelijk. Het blijvend kunnen bieden van fysieke ruimte voor woningbouw, bedrijvigheid, dienstverlening en recreatie is noodzakelijk om als gemeente aantrekkelijk te blijven. Door de schaars wordende (vrije) ruimte binnen de gemeentegrenzen is verandering van onze benadering van de fysieke leefomgeving noodzakelijk. Veenendaal moet slim omgaan met de ruimte. Dit kan door intensivering van bebouwing, herontwikkeling, het combineren van functies, functieverandering én aandacht voor duurzaamheid, groen en klimaatverandering. Het behoud van welvaart en welzijn vraagt voortdurende aandacht en energie. Dit vereist dat we afstappen van sectoraal beleid en overgaan naar integraal denken en werken. Deze Omgevingsvisie is daarbij een belangrijke stap.

De Omgevingsvisie draagt bij aan de in het Raadsprogramma 2018-2022 verwoorde opgave om Veenendaal verder te laten groeien en bloeien. Wonen en werken op een passende locatie, met ruimte om te leven, voor ontwikkeling, sport, educatie en ontspanning.

Veenendaal kent een hoge bevolkingsdichtheid. Een dichtheid die zal toenemen door bevolkingsgroei op een gelijkblijvend grondgebied. Tot 2027 beschikt Veenendaal over voldoende binnenstedelijke woningbouwlocaties. Voor de periode ná 2027 zijn we in gesprek met de provincies Utrecht en Gelderland en onze buurgemeenten. Dit gebeurt onder de Opgave Groei&Bloei. Daarbij is de vraag aan de orde op welke wijze Veenendaal bij kan dragen aan de aanhoudende vraag naar voldoende nieuwe woningen (voor eigen behoefte en overloop vanuit de Randstad). In deze Omgevingsvisie richten we ons vooral op het huidige grondgebied en de wijze waarop we lokaal invulling geven aan de doelstellingen uit de wet. Er is waar mogelijk rekening gehouden met de toepasbaarheid van deze doelstellingen op nieuwe ontwikkelgebieden (fysiek en functioneel). Dit wordt uiteindelijk pas duidelijk als die aangewezen zijn.

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

1. We voldoen aan de woningbehoefte voor alle Veenendalers.
 - We hebben, op basis van de woningbehoefte van inwoners en van potentiële nieuwe inwoners, een divers en kwalitatief goed woningaanbod (omvang, prijsklasse, woningtype);
 - We voegen in bestaande woonwijken en transformatiegebieden de daar ontbrekende woningtypen toe en leggen dit vooraf vast;
 - We geven ruimte aan verzoeken en wensen voor het realiseren van diverse woonvormen en aan woningsplitsing;
 - We hebben voldoende woningen voor starters en woningen voor de eigen aanwas
2. We hebben voldoende betaalbare sociale woningen.
 - We bevorderen het doorstromen naar het middensegment op de woningmarkt door het aanbieden van sociale koopwoningen en startersleningen en huurwoningen onder de € 1.000;
 - Bij nieuwbouw in Veenendaal hanteren we het uitgangspunt van gemiddeld 30% sociale woningen in het bouwprogramma.
Voor deze locatie is 10% afgesproken in de door de raad vastgestelde ruimtelijke programmatische kaders.
3. Voor lagere inkomens richten we ons op passende huisvesting.
 - We voegen nieuwe sociale huurwoningen toe tot een maximale maandhuur gebaseerd op de dan (geldende) hoge aftoppingsgrens;
 - Op reguliere basis maken we prestatieafspraken met woningbouwcorporaties.
4. We bieden mogelijkheden voor kamerverhuur.
 - Kamerverhuur is in Veenendaal niet bij recht toegestaan; • Per casus wordt afgewogen of woningsplitsing planologisch gewenst is;
 - Op dit moment wordt gewerkt aan het beleid waaraan aanvragen getoetst kunnen worden;
 - We houden rekening met de gebruikskwaliteit, de samenstelling van de woningvoorraad en de gevolgen voor de (woon)omgeving;
 - We stellen in het Omgevingsplan kwantitatieve regels en/of afstandscriteria voor kamerverhuur en woningsplitsing.

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

De opbouw van Veenendaal wordt beïnvloed, gewijzigd en uitgebreid door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en het herinrichten van bestaande bebouwde en onbebouwde ruimte. Die ontwikkelingen gaan over de fysieke opgaven (gebouwen, infrastructuur, openbare ruimte, water en groen), maar ook over nieuwe opgaven, zoals klimaatadaptatie en energietransitie.

Bouwen en wonen

Opgaven:

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

De opgave is dat bouwen bijdraagt aan een gezond, duurzaam en veilig Veenendaal. Waarbij het doelmatig beheer, gebruik en ontwikkeling met het oog op maatschappelijke behoeften voor ogen gehouden moet worden. Onder bouwen verstaan we niet alleen het neerzetten van gebouwen, maar ruimtelijke ontwikkelingen in de breedste zin van het woord. Denk bijvoorbeeld aan het (her)inrichten van de openbare ruimte, wegen, parken, percelen rondom gebouwen, etc. Het gaat over fysieke ingrepen.

Verdichting en transformatie binnen de gemeentegrenzen

De gemeente wil verdichting en transformatie stimuleren

- Mogelijk maken van 'inbreiden':
 - Bijvoorbeeld door een of meerdere nieuwe gebouwen te realiseren tussen bestaande bebouwing, mits passend in de omgeving;
 - Een bestaand gebouw (school, kantoor en dergelijke) te transformeren naar woningen of een gebied transformeren tot woongebied. Voorbeeld: bedrijventerrein Het Ambacht (tussen Groeneveldselaan en Pionierkwartier) is in de toekomst een gemengd gebied met wonen, werken en andere functies;
- Realiseren woningbouw initiatieven met een doordachte mix van grondgebonden en gestapelde bebouwing. Uitgangspunt daarbij is een variatie en mix aan woonvormen en woningtypen. Door deze mix kan gebouwd worden voor diverse doelgroepen en wordt het gewenste woningaanbod bereikt. Grenzen aan hoogbouw worden onder andere gesteld door de gewenste woningbehoefte en afzetmarkt van woningen in combinatie met de ruimtelijke structuur en de relatie met de omgeving. Dit is uitgewerkt in de volgende paragrafen.

Planspecifiek

Het planvoornemen past bij de gemeentelijke doelstelling om binnen de gemeentegrenzen in te breiden en te verdichten. De planlocatie is gelegen in een woonwijk waardoor het ontwikkelen van nieuwe woningen passend is op de locatie. Er zal een mix aan woonvormen en woningtypen aanwezig zijn, namelijk grondgebonden woningen en appartementen en qua betaalbaarheid een mix tussen goedkopere en duurdere woningen. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 2.4.5.

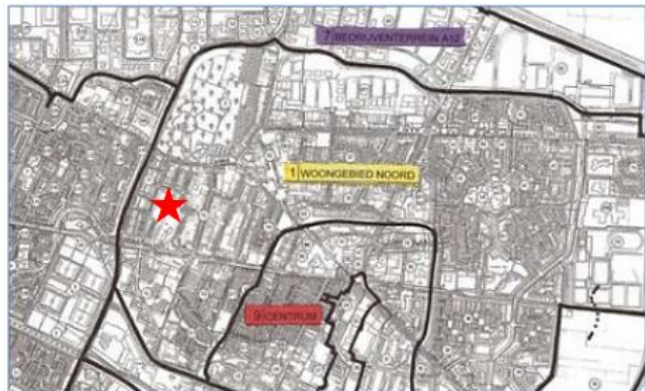
2.4.2 Bestemmingsplan Woongebieden 2018 (en de herziening)

In 2008 is de thans geldende Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten om voor het gehele grondgebied actuele bestemmingsplannen te hebben. Daarbij is in de invoeringswet een overgangperiode van vijf jaar na invoering van de Wro ingesteld. Dit betekent dat op 1 juli 2013 de bestemmingsplannen actueel dienden te zijn. In 2004 zijn in Veenendaal al de eerste stappen gezet om tijdig actuele bestemmingsplan voor het gehele grondgebied vastgesteld te hebben. Nadat de raad op 27 juni 2013 het bestemmingsplan Het Noorderwerk heeft vastgesteld werd deze doelstelling bereikt.

Echter, aangezien de Wro uitgaat van het actueel houden van de bestemmingsplannen betekent de actualisering van bestemmingsplannen een doorlopend proces. De eerste plannen die geactualiseerd zijn, zijn in 2007 vastgesteld en dienen dus in 2017 wederom geactualiseerd en vastgesteld te worden.

Dit betreffende plannen voor de woongebieden Noord, West en Zuid en het plan "Tussen Grift en Spoor". In oppervlakte betekent dit ongeveer de helft van het Veenendaalse grondgebied.

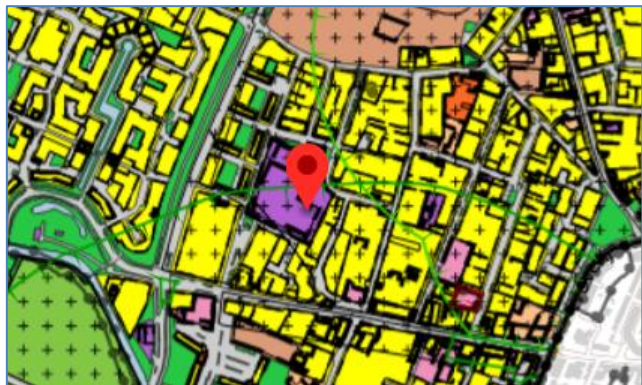
Het voorliggende plan voorziet in een geactualiseerd bestemmingsplan voor deze gebieden.



Plangebied binnen 'Woongebied Noord' van het bestemmingsplan Woongebieden 2018.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen het 'Woongebied Noord' in het bestemmingsplan Woongebieden 2018. Met de beoogde planontwikkeling wordt het perceel waarop op dit moment een bedrijfsbestemming rust omgezet naar een woningbouwontwikkeling. Hierdoor zal de bedrijfsbestemming wijzigen naar wonen en dit past beter bij het gemeentelijk bestemmingsplan.



Plangebied bestemming 'Bedrijf' binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden 2018'.

2.4.3 Strategische Visie Veenendaal 2040

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

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

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

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

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

2.4.4 Woonvisie Veenendaal 2022-2025

Veenendaal groeit; van circa 66.900 inwoners in 2021 naar circa 80.850 inwoners in 2040. Het is een aantrekkelijke woongemeente. De gemeente streeft naar behoud van de huidige aantrekkelijkheid, ook onder de groeiende en veranderende woningbehoefte in de komende jaren. Hiervoor is de woonvisie opgesteld, en vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2022.

Op basis van de scenario's 'migratie laag' en 'migratie hoog' wordt er een groei van circa 7.140 tot 7.300 huishoudens de komende twintig jaar in Veenendaal verwacht. Tot 2032 gaat het om een groei van circa 4.440 huishoudens. In de periode daarna (tot 2042) komen daar nog zo'n 2.700 (scenario 'migratie laag') tot 2.860 (scenario 'migratie hoog') huishoudens bij. De ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Veenendaal is belangrijk voor de ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeente. Immers is er voor ieder extra huishouden een extra woning nodig.

Benodigde woningbouwplannen

Veenendaal houdt tot 2027 middels woningbouwplannen rekening met uitbreidingsbehoefte. Naast de woningen die nodig zijn om in de woningbehoefte te voorzien die ontstaat uit de huishoudensgroei is er ook sprake van een inhaalvraag. Daarnaast houdt de gemeente in overeenkomst met het uitgangspunt van BZK en de provincie Gelderland de aannahme dat 30% overcapaciteit vereist is voor het tijdvak 2022-2032. Daarmee bedraagt het vereiste jaarlijkse volume aan bouwplannen in Veenendaal 130% van de woningbehoefte. Wanneer we rekening houden met zowel de uitbreidingsbehoefte, het inlopen van het woningtekort en het plannen op 130% van de behoefte komen we tot een benodigde plancapaciteit voor circa 9.910 tot 10.040 woningen in Veenendaal tot 2042.

Tabel 3: benodigde plancapaciteit in Veenendaal 2022-2042

	Aantal woningen
Uitbreidingsbehoefte (scenario migratie hoog) 2022-2042	7.280
Waarvan uitbreidingsbehoefte (scenario migratie hoog) 2022-2032	4.430
Toevoeging inlopen woningtekort 2022-2032	1.000 tot 1.100
Benodigde plancapaciteit 2022-2042 bij plannen op 130%	9.910 tot 10.040

Bron: Compact Woningbehoefteonderzoek Veenendaal, Stec Groep (2022)

Nieuwste cijfers laten vergelijkbaar beeld zien als eerdere ramingen. Bovengenoemde cijfers zijn een update van de cijfers uit het regionale woningbehoefteonderzoek voor de Regio Foodvalley. In het door de regio Foodvalley opgestelde regionale woningbehoefteonderzoek is voor de periode 2020-2040 rekening gehouden met een behoefte van circa 9.850 tot 10.720 woningen in Veenendaal (inclusief inhaalttekort en 130% plannen). De nieuwste cijfers uit het compacte woningbehoefteonderzoek voor Veenendaal laten voor de periode 2022-2042 een behoefte zien voor circa 9.910 tot 10.040 woningen. Daarmee liggen de ramingen in de nieuwste prognose wat lager maar laten ze een vergelijkbaar beeld zien met een forse woningopgave in de komende jaren.

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
- Senioren
- Bijzondere doelgroepen (waaronder wonen met een zorgvraag, woonwagenbewoners en urgenten)

Voor al deze doelgroepen wil de gemeente, in lijn met de Omgevingsvisie, voldoende en passende woonruimte bieden in onze gemeente.

2.4.5 Ruimtelijk en programmatisch kader herontwikkeling Trivium-locatie Rozenstraat Veenendaal

Op 22 april 2021 heeft de gemeenteraad van Veenendaal het document 'Ruimtelijk en programmatisch kader herontwikkeling Trivium-locatie Rozenstraat Veenendaal' vastgesteld. Hierin zijn randvoorwaarden opgenomen voor duurzaamheid (klimaatadaptatie, energie, groen, circulariteit), programma, stedenbouw en beeldkwaliteit, cultuurhistorie, openbare ruimte en parkeren, afval en participatie.

Programma

Inzake het programma is het volgende afgesproken:

- Levensloopbestendige woningen: Inwoners kunnen langer zelfstandig thuis blijven wonen doordat alle nieuwe woningen levensloopgeschikt/toekomstbestendig zijn. Levensloopgeschikte woningen zijn in principe 'normale' woningen, maar wel aanpasbaar (adaptief/modulair) indien er ooit zorg in moet worden verleend;

- 50% van de woningen is in het betaalbare segment. Dit betreffen woningen tot een maximale VON-waarde van € 325.000,- (NHG-grens 2022) of € 1.000,- per maand aan huur. Hiervan bestaat minimaal 10% uit sociale koopwoningen;
- Er is vanwege de huidige verdeling in de wijk geen verplichting om sociale huurwoningen te realiseren.

2.4.6 Conclusie

Het plan betreft een transformatie van bedrijvigheid naar wonen binnen bestaand stedelijk gebied. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de inpassing in de omgeving, met name de woningen aan de Davidsstraat (Rijksmonumenten). Het is de bedoeling dat dit plan een aanvulling is op bestaande woonmilieus in Veenendaal. Naast woningen is er aandacht voor parkeren, groen en spelen. De locatie ligt nabij bestaande voorzieningen en kan op het bestaande wegennet ontsloten worden.

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

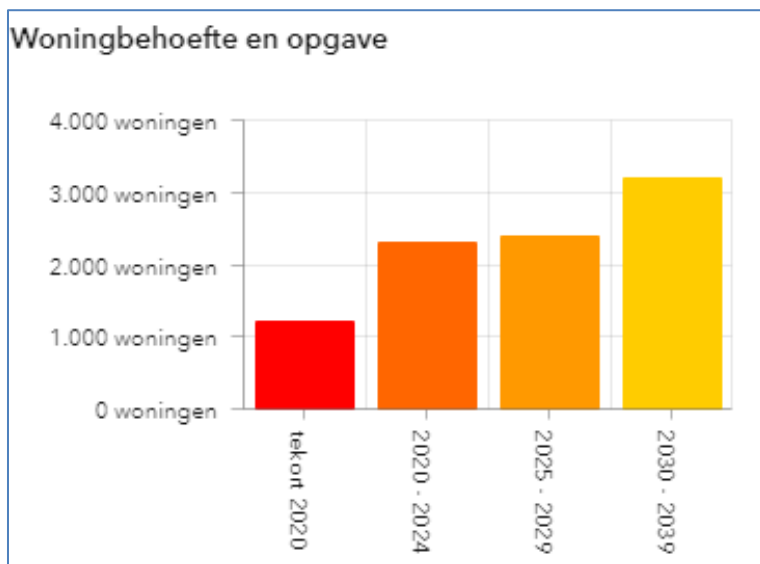
De ontwikkeling is in lijn met het beleid van de provincie en gemeente en passend binnen eerder gemaakte afspraken.

3 Vraag naar woningen

3.1 Behoeftte woningen

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

In de gehele provincie Utrecht is er in de periode 2020-2024 een behoefte van 41.000 woningen. Tot op heden zijn hiervan 18.584 woningen gerealiseerd. Kijken we naar de regio Food Valley provincie Utrecht (Rhenen, Renswoude en Veenendaal) dan gaat het om een behoefte van 2.300 woningen waarvan er tot op heden 1.058 gerealiseerd zijn. Op onderstaande afbeelding is het (te verwachten) tekort aan woningen in de regio Food Valley inzichtelijk gemaakt. Er is in de huidige woningmarkt grote behoefte aan woningen en de verwachting is dat deze behoefte alleen maar groter wordt komende jaren.



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

Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit en er is een tekort aan betaalbare woningen. In 2022 zijn er in de gemeente Veenendaal tot op heden 168 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

De gemiddelde periode dat iemand staat ingeschreven als woningzoekende voor een sociale huurwoning is momenteel gemiddeld 6,5 jaar in de gemeente Veenendaal. De werkelijke actieve zoektijd naar een woning is gemiddeld 3 jaar.

De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning lag in het tweede kwartaal van 2022 op € 448.872.

Voorliggend plan kan zorgen voor verlichting op de woningmarkt. Door realisatie van appartementen kan er doorstroming ontstaan op de woningmarkt. Zo zullen bijvoorbeeld senioren kleiner gaan wonen waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen. In de rijwoningen kunnen gezinnen terecht die nu mogelijk nog in een sociale huurwoning wonen.

Locatie woningen

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

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

3.2 Conclusie

Uit de voorgaande informatie kan worden geconcludeerd dat; (1) de behoefte aan woningen in het algemeen groot is, (2) dat het aantal kleine (eenpersoons)huishoudens groeit en (3) dat er een achterstand is aan sociale woningbouw (wachtijd gemiddeld 6,5 jaar). De realisatie van circa 110 woningen, waaronder 38 appartementen, kan een bijdrage leveren aan de vraag naar appartementen en leiden tot doorstroming op de woningmarkt. De appartementen zijn gelijkvloers en alle woningen worden dichtbij bestaande voorzieningen gerealiseerd. Hierdoor is het plan geschikt voor verschillende doelgroepen. Het plan sluit goed aan op de woonbehoefte.

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

4 Conclusie Laddertoets

Om te toetsen of de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking dienen de stappen zoals omschreven in paragraaf 2.1, te worden doorlopen.

4.1 Toetsing

Stedelijke ontwikkeling

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

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

Uit jurisprudentie blijkt dat er in het beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen (ECLI:NL:RVS:2015:953). Met voorliggend bestemmingsplan worden circa 110 woningen, waarvan 70 grondgebonden woningen en 38 appartementen mogelijk gemaakt, waardoor de ontwikkeling gekenmerkt kan worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling en daardoor ladderplichtig is. Navolgend volgt een beschrijving van de behoefte.

Behoefte

Met voorliggend bestemmingsplan worden circa 110 woningen mogelijk gemaakt binnen de het bebouwd gebied van Veenendaal. De locatie betreft een binnenstedelijk plan. Een bedrijvenlocatie wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie.

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

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

4.2 Conclusie

Concluderend is gebleken dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is behoefte aan woningen. De provincie Utrecht en gemeente Veenendaal streven naar binnenstedelijke woningbouw, waar voorliggend plan in past. De realisatie van voorliggend plan op de gewenste locatie aan de Rozenstraat 19 voldoet aan de uitgangspunten van een duurzaam ruimtegebruik.

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

