



Schoolstraat 98 & 100

Ruimtelijke en programmatische kaders

Oktober 2021

Gemeente Veenendaal
Team Ruimtelijke Ordening en Bouwen
Oktober 2021

Status: Definitieve versie



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Ligging en huidige situatie	6
3. Omgevingsvisie	8
4. Context	11
5. Ruimtelijk kader	22
6. Beeldkwaliteit	31
7. Programmatisch kader	34
Colofon	45



1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Schoolstraat 98 & 100, gelegen aan de noordelijke rand van het centrum, bevinden zich twee grote bedrijfspannen. De gemeente Veenendaal heeft een verzoek ontvangen voor herontwikkeling van het perceel aan de Schoolstraat 100, waarbij de bestaande bebouwing wordt verwijderd en plaats zal maken voor woningbouw. In verband met de vergelijkbare situering en omliggende ontwikkelingen is ervoor gekozen het perceel aan de Schoolstraat 98 bij deze kaderstelling te betrekken.

Voor plannen met meer dan 25 woningen stelt de gemeente zogeheten ruimtelijke en programmatische kaders op die vastgesteld zullen worden door de gemeenteraad van Veenendaal. De locatie is gelegen aan de rand van het centrum, aan een belangrijke doorgaande weg, en ten noorden van een grootschalige bedrijfsfunctie. Dit maakt dat bij de herontwikkeling verschillende ruimtelijke belangen een rol spelen. Voorliggend ruimtelijk en programmatisch kader brengt de ruimtelijke belangen in beeld en de afwegingen die hierin kunnen worden gemaakt. Het uitgangspunt is dat de locatie wordt ontwikkeld naar woningbouw. Als voldaan wordt aan deze kaders, kan worden overgegaan tot herziening van het bestemmingsplan.

Doel

Voorliggende ruimtelijke en programmatische kaders zijn opgesteld als kader voor een mogelijke herontwikkeling aan de Schoolstraat 98 & 100. Binnen deze randvoorwaarden wil

de gemeente Veenendaal haar medewerking verlenen aan het woningbouwplan.

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk bevat de aanleiding en het doel van deze ruimtelijke en programmatische kaders. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op wat er nu zit en mag in het plangebied en haar omgeving. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de voor dit plan relevante randvoorwaarden en ambities uit de Omgevingsvisie. Hoofdstuk 4 gaat nader in op de context rond het plangebied. Vervolgens staan in hoofdstuk 5 de ruimtelijke kaders gegeven waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 6 bevat een eerste, korte beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit. Tot slot beslaat hoofdstuk 7 de programmatische kaders toegespitst op deze ontwikkeling.

1. Inleiding



Het plangebied binnen Veenendaal.

2. Ligging en huidige situatie

Ligging

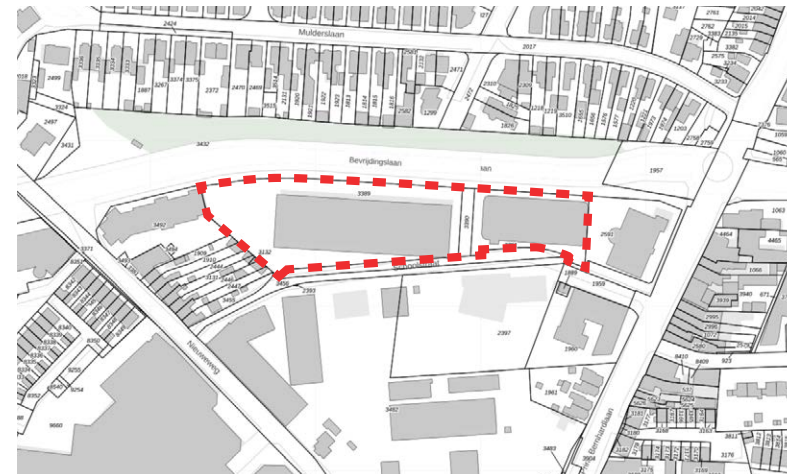
Het plangebied ligt tussen de Schoolstraat en de Bevrijdingsslaan aan de noordzijde van het centrum. Door de situering langs de zuidrand van de centrumring hebben de percelen een markante ligging. Het plangebied wordt aan de zuidzijde ontsloten via de Schoolstraat.

Percelen

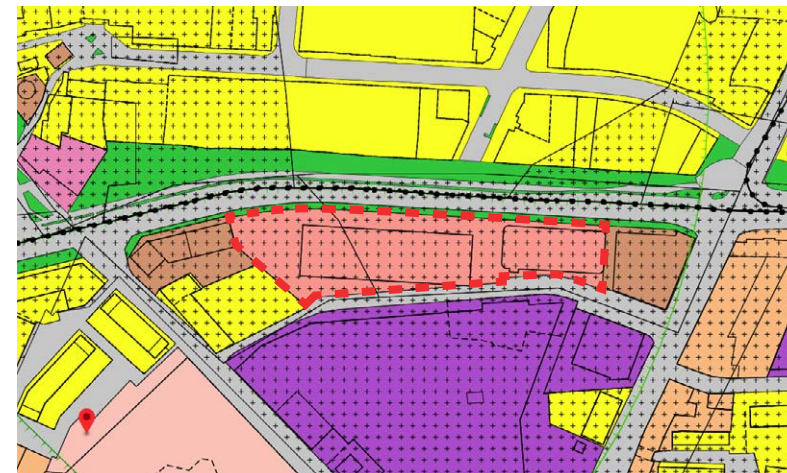
De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Veenendaal, sectie H, percelen 3389, 3390 en 3391. Deze percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 6340, 270 en 2240 m². In totaal heeft het gebied dus een oppervlakte van 8850 m². De percelen zijn in particulier eigendom, waarbij wordt opgemerkt dat perceel 3390 in mandelig eigendom is.

Bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Centrum', dat is vastgesteld op 26 juni 2014. Nadien zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in de vorm van het bestemmingsplan 'Parapluplan 2020'. De locatie heeft de enkelbestemming 'Detailhandel - Detailhandel Perifeer'. Daarnaast heeft het westelijk deel van het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' en het oostelijk deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'. Het gehele plangebied ligt binnen een molenbiotoop. Binnen de bestemming 'Detailhandel - Detailhandel Perifeer' zijn perifere detailhandelsbedrijven, uitsluitend op de begane grond, toegestaan. Er geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter. Woningbouw is niet toegestaan.



Kadastrale kaart.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

2. Ligging en huidige situatie

Bestaande bebouwing

In de huidige situatie staan er twee bedrijfspanden met rondom verharding en parkeerplaatsen. In het westelijke gebouw bevond zich tot begin 2021 een meubelwinkel. In het oostelijk gebouw is een winkel voor vloeren en raambekleding gevestigd. De locatie is vrijwel volledig verhard en bevat weinig groen.

De omgeving

Het plangebied ligt in de wijk Centrum, aan de noordzijde van de buurt het Koopcentrum. Zoals de naam van deze buurt doet vermoeden is de hoofdfunctie in deze buurt detailhandel. In dit noordelijk deel is deze functie echter in mindere mate aanwezig. Dit heeft te maken met de ligging van een groot bedrijfsterrein tussen het plangebied en het winkelcentrum. Dit bedrijfsterrein ligt ten zuiden van het plangebied en hier is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.2 en 3.1 toegestaan. Ten westen van het plangebied liggen grondgebonden en gestapelde woningen. Op het perceel aan de oostzijde staat nu nog een bedrijfspand, maar deze locatie wordt herontwikkeld naar gestapelde woningbouw.

In hoofdstuk vier wordt er dieper op de context rond het plangebied ingegaan.



Schoolstraat in westelijke richting. Rechts het plangebied, links het bedrijfsterrein



Luchtfoto van de grondgebonden woningen aan de Nieuweweg en het appartementencomplex aan de Bevrjdingslaan (ten westen van het plangebied).

3. Omgevingsvisie

De raad van de gemeente Veenendaal heeft op 17 december 2020 de Omgevingsvisie Veenendaal 2030 vastgesteld. De Omgevingsvisie 2030 is een plan op hoofdlijnen dat alle strategische beleidsplannen zal vervangen die gaan over de fysieke leefomgeving, zoals het milieubeleidsplan, het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en de structuurvisie.

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

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

Daarnaast bevat de Omgevingsvisie 2030 specifieke opgaven en doelstellingen voor de thema's Gezond duurzaam en veilig, Bouwen en wonen, Groen natuur en water, Mobiliteit, Economie, Milieu, en er worden aanvullende opgaven en doelstellingen voor het centrum gegeven. De belangrijkste randvoorwaarden waar de ontwikkelingen aan de Schoolstraat 98 & 100 aan dienen te voldoen, zijn hieronder beschreven. Ook zijn de gegeven ruimtelijke kaders in hoofdstuk 5 en 7 onder meer gebaseerd op de opgaven en doelstellingen zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

Gezondheid - mobiliteit

Veenendaal wil in de leefomgeving mogelijkheden bieden om meer en vaker te bewegen, ontspannen en ontmoeten. Het plangebied moet voldoende aansluitingen voor langzaam verkeer krijgen en het maken van 'ommetjes in de wijk' wordt gestimuleerd. De wandelroutes dienen toegankelijk, sociaal veilig, verkeersveilig en aantrekkelijk ingericht te zijn. De voetganger en de fietser dienen bij de inrichting van de openbare ruimte en de gebouwen meer aandacht te krijgen. Om dit te bereiken moet voldaan worden aan de fietsparkeernorm en krijgt actieve mobiliteit een prominentere rol in de leefomgeving. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen staat een mobiliteitsconcept centraal dat integraal kijkt naar de algehele mobiliteitsbehoefte van nieuwe gebruikers in plaats van alleen de gehanteerde parkeernorm voor een bepaalde functie.



3. Omgevingsvisie

Gezondheid - groen, natuur en water

Veenendaal wil in 2030 groener zijn dan nu. Traditionele vormen van groen en nieuwe vormen van groen (zoals groen op de gevels of daken) worden gecombineerd. Daarnaast moet er met de inrichting rekening gehouden worden met het soort groen: de juiste boom en beplanting op de juiste plaats qua groeiruimte, (micro) klimaat en soortkeuze. Er moet met de inrichting van de openbaar toegankelijke ruimte rekening gehouden worden met goede en bereikbare plekken voor sport en bewegen, door bijvoorbeeld speelplekken of beweegtuinen aan te leggen.

Gezondheid – volkshuisvesting

De gemeente Veenendaal ambieert dat het woningaanbod aansluit bij de behoeftes van woningzoekenden, en dat het mogelijk is of wordt om langer zelfstandig thuis te wonen. Om dit te bereiken is het uitgangspunt dat 30% van een woningbouwprogramma sociale woningen bevat. Daarnaast dienen alle nieuwe woningen levensloopgeschikt/toekomstbestendig te zijn.

Duurzaamheid – energietransitie

Het opwekken van duurzame energie wordt in Veenendaal gestimuleerd. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar collectieve systemen die onderdeel worden van een smart grid. In 2050 wil Veenendaal energieneutraal zijn. Om dat te bereiken moeten nieuwe, grondgebonden woningen energieneutraal zijn (0 op de meter) of energieleverend. Daarnaast streeft Veenendaal ernaar om aardgasvrij en

fossielvrij te zijn vóór 2050. Bij sanering van bestaande bebouwing wordt van de initiatiefnemer een feitelijke bijdrage gevraagd op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en hernieuwbare energie.

Duurzaamheid – duurzaam bouwen

Voor nieuwbouw geldt dat er hoge eisen worden gesteld aan circulair bouwen. Van alle nieuwe gebouwen moeten de toegepaste materialen goed gedocumenteerd worden. Er wordt onder meer gekeken naar hergebruik van materialen als beton, grond, asfalt. Hier worden eisen aan gesteld: deze mogen geen gezondheidsrisico's opleveren. Tot slot moet er gekeken worden naar inzet van energiezuinig, minder vervuilend of zero emissie materieel tijdens de werkzaamheden.

Duurzaamheid - klimaatadaptatie

Bij ruimtelijke ingrepen dient er ruimte te zijn voor maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie (regenwateropvang en voorkomen van hittestress). Belangrijke uitgangspunten zijn onder meer dat afvalwater en hemelwater gescheiden moet worden aangeboden en afgevoerd, dat de oorspronkelijke grondwaterstanden gehandhaafd blijven en dat de openbare ruimte en privéruimte vergroend c.q. minder verhard worden. In de openbare ruimte en om, op en aan gebouwen wordt meer groen gerealiseerd.

Duurzaamheid – natuurinclusief bouwen

Er wordt gestreefd naar natuurinclusief bouwen. In het Omgevingsplan worden in de toekomst regels opgenomen voor



3. Omgevingsvisie

groen- en natuurinclusief bouwen gericht op gebouwgebonden maatregelen en maatregelen in de directe omgeving van de nieuwbouw.

Duurzaamheid - behouden en versterken van cultuurhistorie en archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met cultuurhistorisch waardevolle landschappen, structuren en gebouwen. Er moet worden voldaan aan het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in het RAAP-rapport 3572 "Archeologienota gemeente Veenendaal" en de bijbehorende archeologische beleidskaart (oktober 2018).

Veiligheid

De fysieke leefomgeving dient veilig ingericht te worden en niet uit te nodigen tot criminaliteit. Bij het inrichten van de leefomgeving is aandacht voor overzicht, eenduidigheid, goede oriëntatiemogelijkheden, zichtbaarheid en toegankelijkheid. Nieuwe woningen dienen allemaal te voldoen aan Politie Keurmerk Veilig Wonen. Daarnaast moet een VER (veiligheidseffectrapportage) worden aangeleverd.

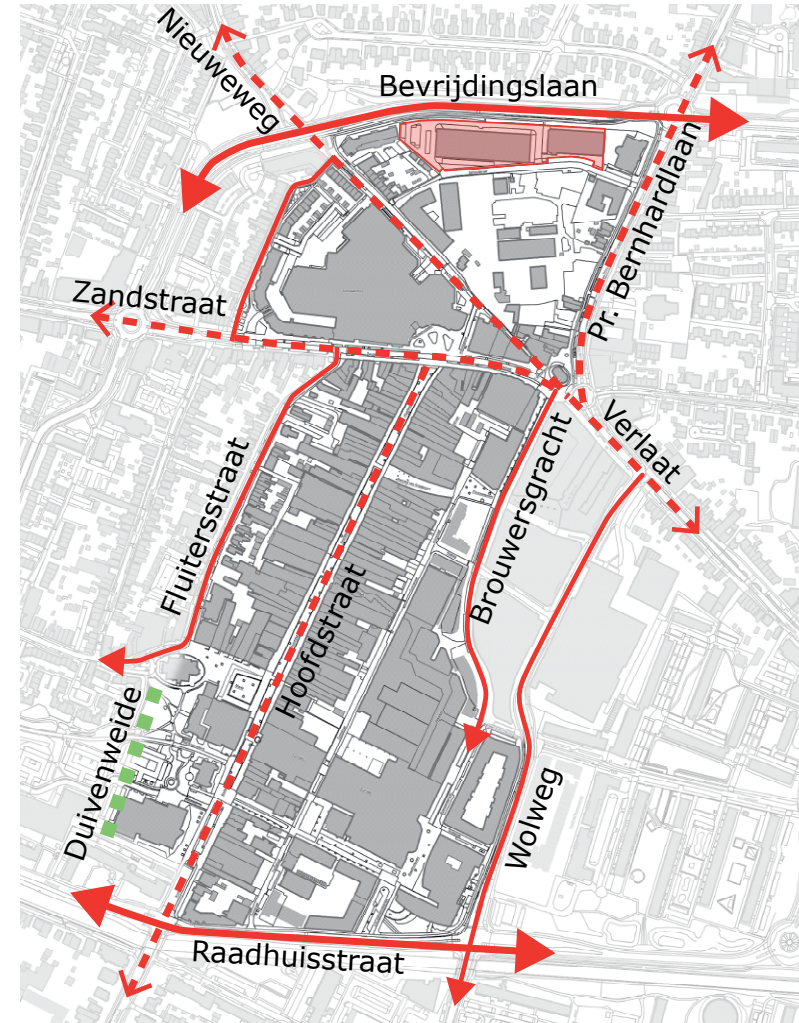
4. Context

Buurt en ruimere omgeving

Het plangebied is gelegen in de buurt het 'Koopcentrum'. De contouren van deze buurt wordt door ruimtelijke en programmatische structuren bepaald. Zo wordt de buurt door verschillende wegen omsloten, maar is daarbij rekening gehouden met het omzomen van het kernwinkelgebied.

De noordelijke en zuidelijke buurtgrenzen worden gevormd door de centrumring, te weten de Bevrijdingslaan in het noorden en de Raadhuisstraat in het zuiden. De oostelijke grens wordt door verschillende wegen gevormd. Van noord naar zuid is er eerst het historisch lint de Prins Bernhardlaan. De grens gaat vanaf het Zwaaipelein over in de Brouwersgracht en het laatste stuk wordt gevormd door de Wolweg. De westelijke grens is vrij functioneel van aard en maakt het onderscheid tussen het winkelgebied en de woonfuncties ten westen van dit winkelgebied. Van noord naar zuid lopen hier de Wilhelminastraat, de Fluitersstraat en het park de 'Duivenweide'.

Belangrijke structurerende wegen in deze buurt zijn de historisch gegroeide wegen met lintbebouwing. Hieronder vallen de Prins Bernhardlaan, de Nieuweweg, het Verlaat, de Zandstraat en de Hoofstraat. Deze lopen als radialen vanuit het centrum van Veenendaal naar de randen. Het plangebied ligt in de driehoek die wordt gevormd door de Bevrijdingslaan, de Nieuweweg en de Prins Bernhardlaan. De Bevrijdingslaan loopt langs de lange, noordelijke zijde van het plangebied.



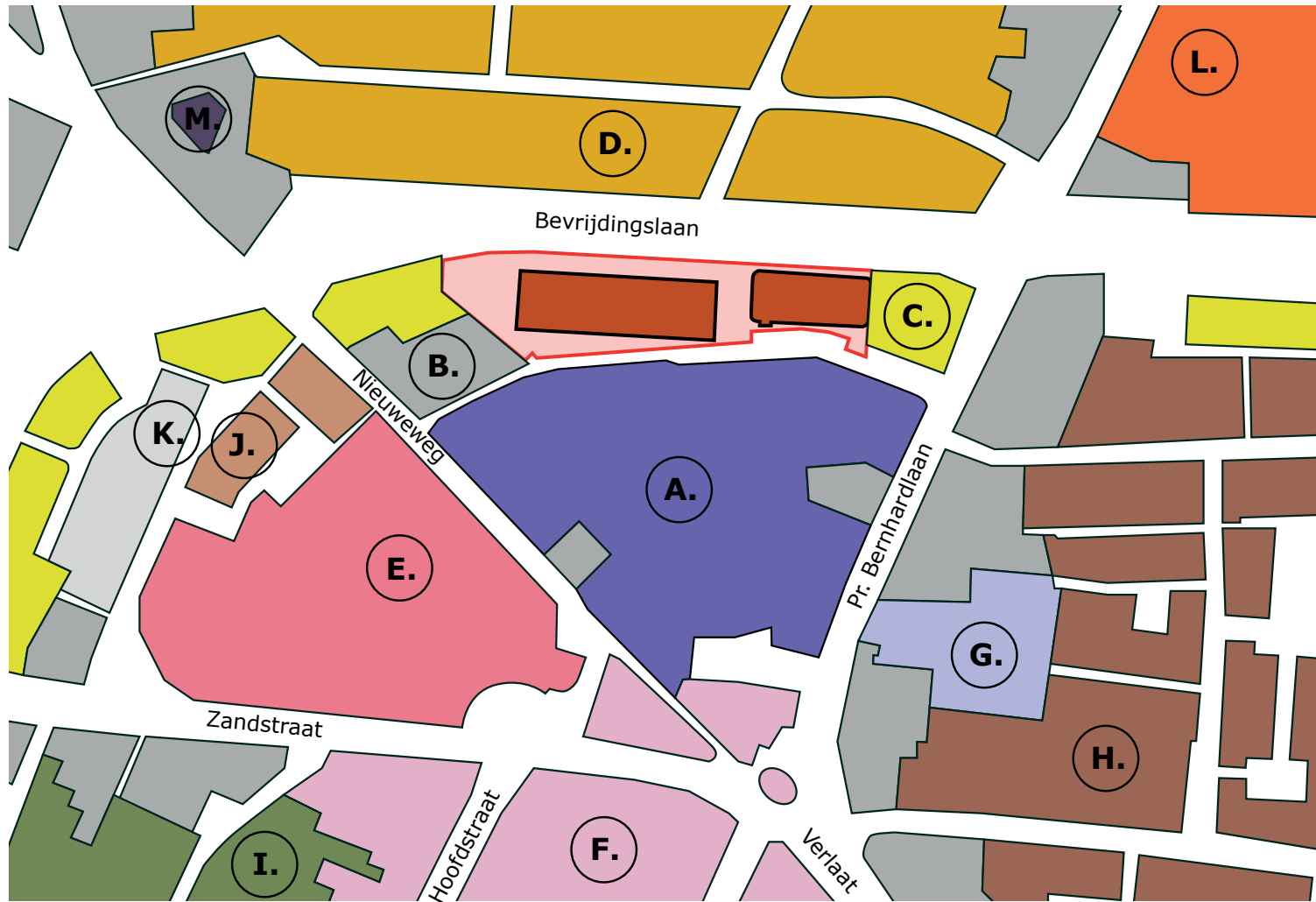
Het plangebied ligt aan de noordelijke rand van de buurt het 'Koopcentrum'. De oude linten zijn met stip-pellijnen weergegeven.

4. Context

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een aantal stedenbouwkundige structuren die op de kaart op de volgende pagina zijn weergegeven:

- A. Ten zuiden van het plangebied ligt een vrij groot bedrijfsterrein, welke vooral gebruikt wordt door het bedrijf Carbogen. Dit perceel is met hekwerken afgesloten van zijn omgeving, maar de industriële bebouwing is vanuit de openbare ruimte rondom goed zichtbaar. In de noord-oostelijke hoek van deze structuur, op de hoek van de Prins Bernhardlaan en de Schoolstraat, bevindt zich een autogarage.
- B. Lintbebouwing langs onder meer de Prins Bernhardlaan en de Nieuweweg, veelal historisch met incidenteel recentere toevoegingen. Deze structuur is opgebouwd uit een diverse mix van vrijstaande, twee-onder-één-kap-, en rijwoningen. De bebouwing heeft veelal een traditionele verschijningsvorm waarbij de variatie in bebouwing en uiterlijk bepalend is voor het straatbeeld.
- C. Recentere en geplande ontwikkelingen langs de Bevrijdingslaan die met het woonprogramma trachten de zuidelijke wand langs de weg te vormen. De bebouwing is veelal tussen de drie en vijf bouwlagen hoog, met incidenteel en prominente gelegen accenten van zes bouwlagen. Het appartementengebouw 'Koekoek' ten westen van het plangebied (op de hoek van de Bevrijdingslaan en de Nieuweweg) is deel van deze structuur. Ook de geplande ontwikkeling ten oosten van het plangebied (op de hoek van de Bevrijdingslaan en de Prins Bernhardlaan), waarvoor recent het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt hiertoe gerekend.
- D. De woonbuurt ten noorden van de Bevrijdingslaan is vooral opgebouwd uit twee-onder-één-kap-woningen uit de jaren '30.
- E. Het Scheepjeshof is een groot winkelcentrum boven een ondergrondse parkeergarage daterend uit 1990. Aan de zuid- en westzijde (Zandstraat en Wilhelminastraat) is het winkelcentrum omzoomd met gestapelde woningbouw.
- F. Ten zuiden van het bedrijfsterrein Carbogen begint het kernwinkelgebied van Veenendaal. Dit winkelgebied bestaat uit bebouwing uit diverse bouwperiodes. Langs de Hoofdstraat bevindt zich oudere bebouwing, het winkelcentrum Passage Corridor dateert uit 1979 en 1997 en rond de Brouwersgracht wordt nog veelvuldig gebouwd. De begane grond wordt vooral voor winkel- en horecafuncties gebruikt. Op de verdiepingen komen buiten deze functies ook appartementen voor.
- G. De Julianakerk is gelegen aan de Prins Bernhardlaan. De kerk is gebouwd in 1928 en aangemerkt als gemeentelijk monument.
- H. Achter de lintbebouwing langs de Prins Bernhardlaan en de Julianakerk ligt een woonbuurt met gemixte bebouwing uit diverse bouwjaren. Er bevinden zich hier twee-onder-één-kap-woningen, rijwoningen, patiowoningen en appartementen.
- I. Ten westen van het kernwinkelgebied liggen de noord-zuid georiënteerde straten Fluitersstraat en Beatrixstraat. Deze straat kenmerken zich voor het merendeel

4. Context



De omgeving is opgebouwd uit verschillende stedenbouwkundige structuren, met in het rood de bebouwing van het plangebied.

4. Context

als woonstraten met karakteristieke, grondgebonden woningen aan weerszijden van de straat.

- J. Een strook rijwoningen aan de oostzijde van de Wilhelminastraat die zijn gebouwd midden jaren '90, ter afronding van de structuur rond het Scheepjeshof.
- K. Aan de overzijde bevinden zich aan de westzijde van de Wilhelminastraat karakteristieke rijwoningen daterend uit circa 1900.
- L. Herontwikkeling van de locaties 't Boveneind en Pampagras met gestapelde woningbouw. Het betreft hierbij zowel renovatie van bestaande bebouwing als het realiseren van nieuwbouw.
- M. Goed zichtbaar tussen de lintbebouwing langs de Nieuweweg ligt ten noordwesten van het plangebied 'De Nieuwe Molen'. Deze molen ligt aan de Mulderslaan, stamt uit 1911 en is aangemerkt als rijksmonument.

Uit de bovengenoemde analyse blijkt dat de verschillende structuren in de buurt verschillende functies huisvesten. De huidige perifere detailhandel is hier solitair gelegen binnen de bebouwde kom. In het recent vastgestelde 'Actualisatie Detailhandelsbeleid 2021-2025' is aangegeven dat er op twee locaties ruimte is voor geconcentreerde perifere detailhandelsvestigingen (PDV), te weten aan de Groeneveldse laan en aan de Grote Beer. In hetzelfde beleid is daarnaast aangegeven dat het kernwinkelgebied wordt geconcentreerd en versterkt. Aangezien het plangebied buiten het kernwinkelgebied en niet op één van beide PDV-locaties is gelegen is een invulling met (perifere) detailhandel niet wenselijk.

Gezien de ruimtelijke context, de grote woningbouwopgave en de bovenstaande overwegingen is het wenselijk de huidige perifere detailhandel uit het plangebied te halen en het plangebied tot een woongebied te ontwikkelen. Dit sluit aan bij de huidige herontwikkeling op de hoek van de Prins Bernhardlaan en Bevrijdingslaan, waar eveneens perifere detailhandel wordt vervangen door een woonfunctie.

Rooilijnen

Rond het plangebied wordt er op verschillende manieren met rooilijnen omgegaan. Om de context verder te schetsen zijn hieronder vier situaties opgesomd. Vooral de eerste twee situaties zijn van invloed op de manier waarop de ontwikkelingen in het plangebied aansluiten op de directe omgeving.

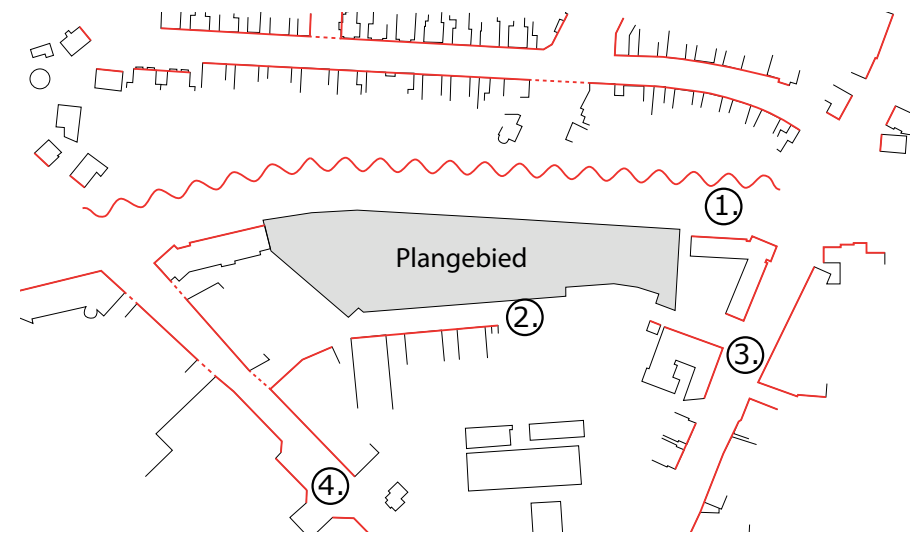
1. Langs de Bevrijdingslaan wordt er op twee manieren met de rooilijnen omgegaan. De noordelijke zijde van de Bevrijdingslaan bevat geen (goed zichtbare) bebouwing. Het betreft hier de achterzijde van de woonpercelen aan de Mulderslaan. Tussen de achtertuinen en de Bevrijdingslaan bevindt zich een verhoging met (opgaand) groen en een boomstructuur. Hierdoor wordt het zicht op- en het geluid van de centrumring voor de bewoners vermindert. De rooilijnen aan de zuidelijke zijde worden nabij de kruisingen met de Nieuweweg en Prins Bernhardlaan bepaald door respectievelijk de Koekoek en de geplande nieuwbouw op de oude locatie van Speksnijder. De rooilijnen zijn gebaseerd op de afstand tot boomstructuur aan de zuidelijke zijde van de Bevrijdingslaan, met een be-

4. Context

langrijke kanttekening dat deze afstand met de huidige kennis te minimaal is.

2. In de Schoolstraat wordt de zuidelijke bebouwingsrooilijn bepaald door de bedrijfspannen van Carbogen. Deze liggen in dezelfde rooilijn op wat afstand van elkaar. Daarnaast is in het straatbeeld het hekwerk rond het perceel van Carbogen beeldbepalend.
3. De Prins Bernhardlaan is een van de oudere linten naar het centrum van Veenendaal. Van origine bestaat de straat uit lintbebouwing in een doorgaande rooilijn. Aan de oostzijde van de straat is deze rooilijn binnen de centrumring redelijk goed bewaard gebleven. De bebouwing ligt met zijn voorgevelrooilijn vaak direct tegen de stoep. De westelijke rooilijn is opgebouwd uit minder bouwmassa met diversiteit in verschijningsvormen. Hierdoor is deze meer gefragmenteerd en wat minder goed leesbaar in het straatbeeld.
4. Net als de Prins Bernhardlaan is ook de Nieuweweg een van de oude bebouwingslinten van Veenendaal. De noordelijk c.q. oostelijke rooilijn is helder en loopt duidelijk door. Deze wordt van de Bevrijdingslaan richting het centrum gevormd door het recent ontwikkelde complex Koekoek, een rijtje oudere lintbebouwing met woningen en enkele grotere en oudere bedrijfsgebouwen. Ten zuiden van deze bedrijfsgebouwen neemt de bebouwing af en 'vervalt' de doorlopende rooilijn. De zuidelijk c.q. westelijke rooilijn wordt voor een groot deel gevormd door de gesloten gevel van het winkelcentrum 'Scheepshof'. Tussen het appartementencomplex op de hoek

met de Bevrijdingslaan en het winkelcentrum ligt een rij grondgebonden woningen. De bouwmassa's vormen aan deze zijde een heldere en doorlopende rooilijn.



Rooilijnen rond het plangebied.

4. Context



1.1. Noordelijke zijde van de Bevrijdingslaan is groen ingericht.



2. Links de bebouwing van Carbogen in een gelijke rooilijn, rechts het plangebied.



1.2. Zuidelijke zijde van de Bevrijdingslaan, met de bebouwing (te) dicht op de bomen.



3. Prins Bernhardlaan in noordelijke richting. Rechts de lintbebouwing in dezelfde rooilijn, links een minder duidelijke rooilijn.

4. Context



4. Nieuweweg in noordelijke richting. Links de gesloten gevel van winkelcentrum het Scheepjeshof, rechts op de voorgrond de bedrijfspanen, daarachter de lintbebouwing en tot slot de Koekoek.

4. Context

Molenbiotoop

In nabijheid van het plangebied ligt 'De Nieuwe Molen' aan de Mulderslaan. Deze molen heeft een molenbiotoop welke in het bestemmingsplan is aangegeven. Het is daarin opgenomen als een signaalfunctie voor realisatie van het project 'de Koekoek', op de hoek van de Nieuweweg en de Bevrijdingslaan. De molenbiotoop legt een hoogtebeperking op van circa 6m voor deze locatie. De Koekoek heeft een hoogte van zes bouwlagen en bevindt zich twee meter hoger dan het plangebied. Indien met een onderzoek aangetoond kan worden dat met een hogere bouwhoogte het verlies van het aantal draaiuren van de molen maar beperkt is, dan is de gemeente in principe bereid hierover een belangenafweging te maken.

Groen en speelplekken

Wanneer het groen rond het plangebied tegen het licht wordt gehouden valt allereerst de groenstructuur langs de Bevrijdingslaan op. Deze groenstructuur bestaat uit bomenrijen van lindes aan weerszijde van de straat. Aan de noordzijde wordt het groene karakter van de bomenrij ondersteund door de plaatsing van verschillende bomen en struiken achter de bomen. De groenstructuur is deel van de hoofdgroenstructuur van Veenendaal en belangrijk als groene begeleiding van de centrumring. Door de plaatsing van de bomen heeft de structuur een sterk lineair karakter en is deze waardevol voor de ruimtelijke kwaliteit. In tegenstelling tot de groene aankleding van de Bevrijdingslaan is er wat minder openbaar groen aan de linten de Nieuweweg en de Prins Bernhardlaan



De Nieuwe Molen aan de Mulderslaan

4. Context



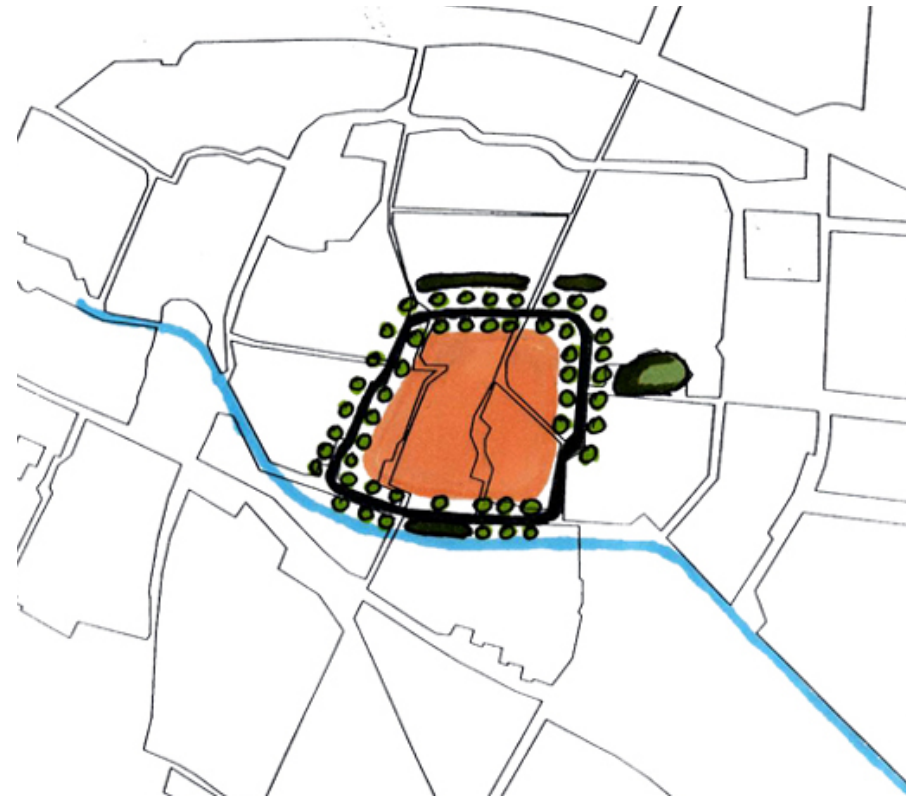
Bomen en speelplekken in de openbare ruimte

4. Context

te vinden. Aan de westzijde van de Nieuweweg zijn er tussen de langspaarkeerplaatsen enkele jonge bomen in beplanting te zien. In de Prins Bernhardlaan is ditzelfde principe aan weerszijde van de straat toegepast.

In het plangebied zelf staan er in de zuidwestelijke hoek vijf grote, karakteristieke bomen. Daarnaast is er in het oostelijk deel van het plangebied tussen de bebouwing en de Bevrijdingslaan op enkele plekken een haag aangeplant. Verder kan er worden geconcludeerd dat het plangebied op dit moment vooral met bebouwing en verharding is ingericht.

Voor wat betreft de speelgelegenheden in de omgeving is er bij de Wilhelminastraat een kleine speelplaats voor kinderen t/m acht jaar oud gelegen. Verder ligt er langs de centrumring ten westen en ten oosten van het plangebied voetbalveldjes. Voor beiden moet er echter een drukke weg worden overgestoken, iets wat kinderen pas vanaf acht à tien jaar zelfstandig mogen doen. Het valt dus op dat er in de omgeving extreem weinig speelgelegenheden zijn gesitueerd. Het toevoegen van een openbare speelplaats in combinatie met groen is zeer wenselijk, waarbij de invulling ervan aansluit bij de behoeftes van de toekomstige bewoners van de Schoolstraat.



De bomenrijen aan weerszijden van de Bevrijdingslaan markeren de binnenring. De structuur is aangemerkt als hoofd-groenstructuur

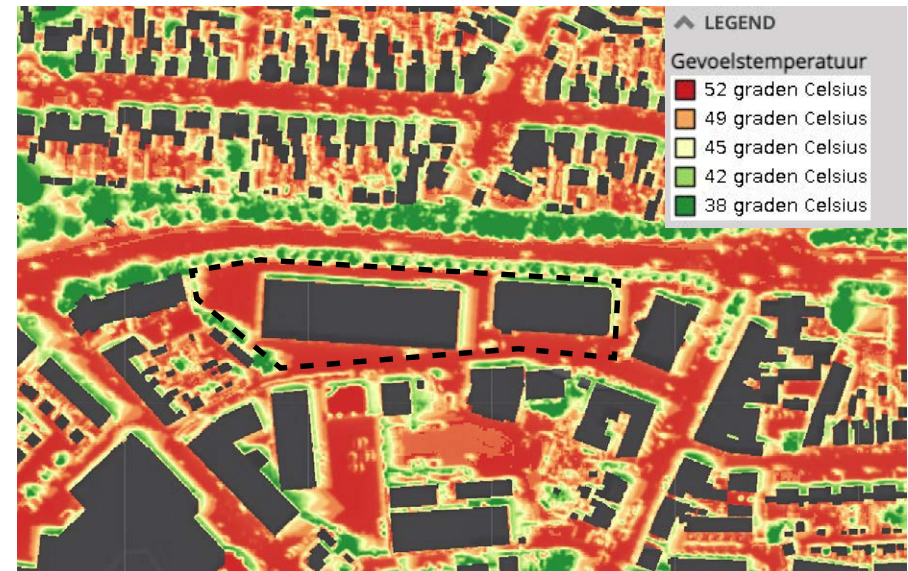
4. Context

Hittestress

Zoals de afbeelding hiernaast laat zien is het plangebied in hoge mate gevoelig voor hittestress. In het groen zijn de koele schaduwen van de bomen te herkennen. Hoe roder de kleur, hoe warmer de gevoelstemperatuur tijdens een representatieve hete dag. De huidige invulling van het terrein is vrijwel volledig verhard en bebouwd, wat de gevoeligheid voor hittestress verklaard.

Bomen verlagen de hittestress door zowel hun schaduwwerking als het feit dat er verdamping plaatsvindt via de bladeren. De bomen aan weerszijden van de Bevrijdingslaan zijn op de afbeelding dan ook goed zichtbaar. Groen in het algemeen heeft in een warme periode een positieve invloed op de nachttemperaturen. In een versteende omgeving koelt het 's-nachts minder af dan in een groene omgeving.

Door het plangebied groener in te vullen verlaagt de hittestress. Een lagere hittestress draagt bij aan een prettiger woon- en verblijfsklimaat gedurende warme periodes, iets wat in de toekomst steeds vaker voor zal komen.



Gevoelstemperatuur op en rond het plangebied tijdens een representatieve hete dag.



5. Ruimtelijk kader

In dit hoofdstuk staan de randvoorwaarden waar een ontwikkeling in dit plangebied aan dient te voldoen.

Functie en woningtype

De beoogde functie voor de locatie is Wonen. De locatie leent zich goed voor woningen door de ligging buiten het kernwinkelvegebied en door de verschillende reeds bestaande woonfuncties rondom. Er dienen woningen gerealiseerd te worden voor verschillende doelgroepen. Het programma moet aantoonbaar voorzien in de beantwoording van de woonvragen in Veenendaal. In verband met de centrale ligging dicht bij voorzieningen dienen de woningen levensloopgeschikt/toekomstbestendig gerealiseerd te worden. Dit betreft met name bouwtechnische punten op het gebied van toegankelijkheid en aanpasbaarheid.

Hoofdopzet

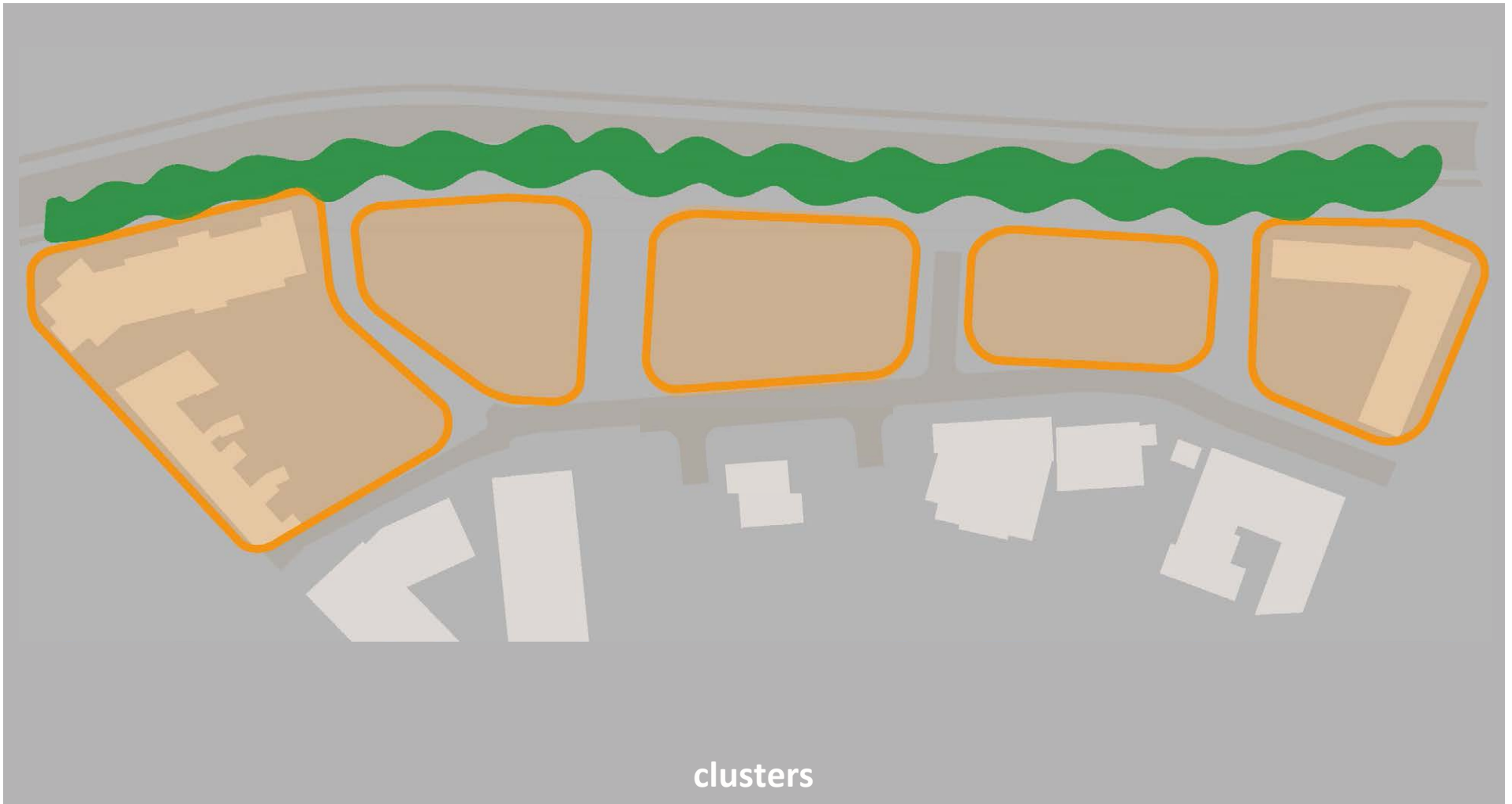
Een eerste stap voor de hoofdopzet van het gebied is gezet in de Centrumvisie. Hierin is aangegeven dat het in de toekomst wenselijk is om aan de zuidelijke zijde van de Bevrijdingslaan een fijnkorrelige wand te realiseren, opgebouwd uit urban villa's (een gebouwtype waarbij massa en ruimte gelijk naast elkaar bestaan).

Met de realisatie van de Koekoek en de geplande realisatie van het complex op de oude Speksnijder locatie is een eerste stap in de sequentie van de bebouwing ingezet. Deze twee ontwikkelingen op de hoeken hebben een zekere maat en schaal en vormen een eigen bebouwingscluster. Het is

wenselijk de nieuwbouw op de percelen aan de Schoolstraat 98 en 100 aan te laten sluiten op deze korrel- en cluster-grootte. Hiermee wordt er een zekere luchtigheid in de wand langs de Bevrijdingslaan bereikt en wordt er met de bouwvolumes aangesloten op het concept van de urban villa's. Dat betekent dat het plangebied kan worden opgedeeld in drie ongeveer even brede clusters.

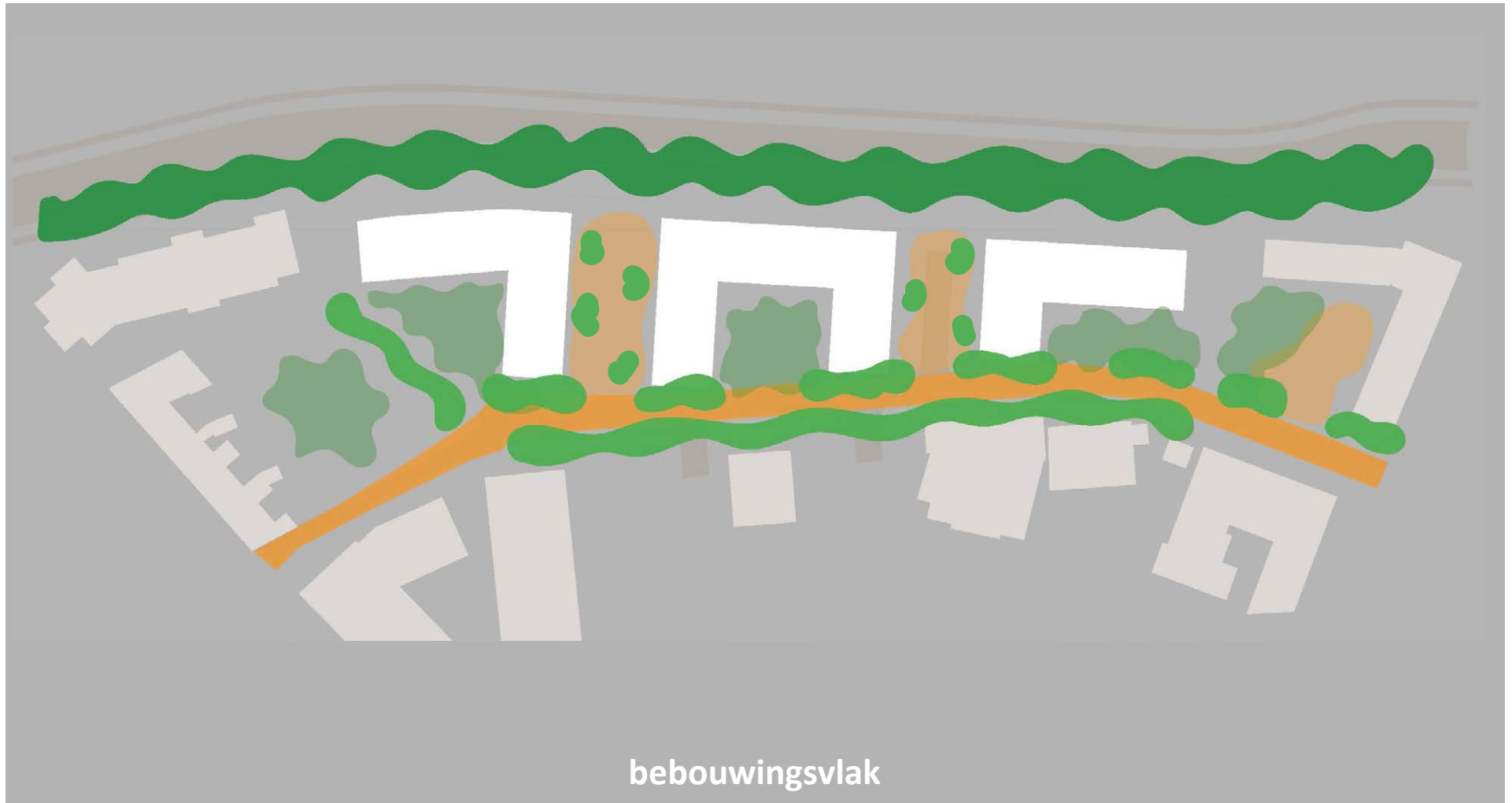
Tussen de clusters worden verbindingen tussen de Bevrijdingslaan en de Schoolstraat gemaakt. De bouwmassa binnen de clusters vestigt zich langs de Bevrijdingslaan en deze verbindingen. Op deze manier vormt de bebouwing langs de Bevrijdingslaan een fijnmazige wand. De nieuwbouw dient hier een oost-west georiënteerde rooilijn te vormen, waarbij de ligging sterk afhankelijk is van een kwalitatief behoud van de waardevolle groenstructuur. Aan de Schoolstraat is er sprake van een kleinere schaal waarbij (lagere) bebouwing en open ruimtes elkaar afwisselen. In de luwten van de bebouwing ontstaan prettige verblijfsruimtes.

5. Ruimtelijk kader



Opeenvolging van clusters tussen de Nieuweweg (westen) en de Prins Bernhardlaan (oosten) (tekening van Ponec de Winter)

5. Ruimtelijk kader



In het wit de bebouwing, waarbij er in de luwten prettige verblijfsruimtes worden gevormd (tekening van Ponec de Winter)

5. Ruimtelijk kader

Bouwvlak

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwvlak door diverse factoren gevormd. Aan de noordzijde zijn de karakteristieke lindes langs de Bevrijdingslaan bepalend. Om een kwalitatief behoud van deze waardevolle bomenrij te verzorgen dient de bebouwing met zijn gevel minstens tien meter afstand tot de stam te bewaren.

Aan de oostzijde is het wenselijk om op een afstand van minimaal vijf meter van de zijdelingse perceelsgrens te bouwen. Op deze manier blijft er voldoende afstand tussen de nieuwbouw en de bebouwing op de oude Speksnijder locatie. Het visueel samensmelten van de bebouwing wordt hiermee voorkomen en het draagt bij aan een fijnmazige wand langs de Bevrijdingslaan.

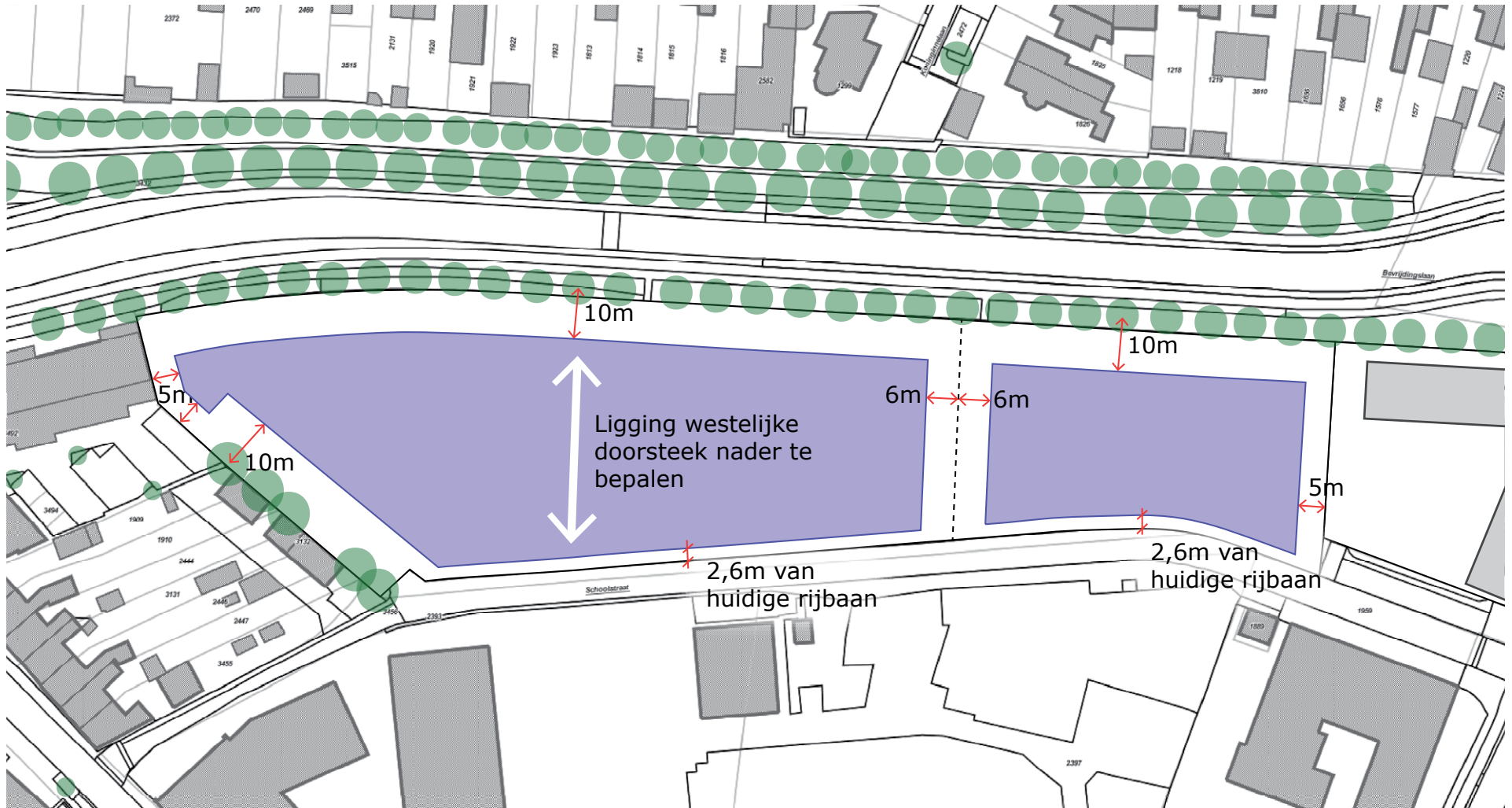
Het bestaande profiel van de Schoolstraat is 9 meter breed. In de nieuwe situatie blijft een (smallere) rijbaan behouden. Ten behoeve van een groene afscherming van het perceel van Carbogen dient de zuidelijke zijde van de rijbaan groen te worden ingericht. Om de toegankelijkheid en ontsluitingsmogelijkheden voor voetgangers te waarborgen moet er aan de noordzijde van de rijbaan ruimte voor voetgangers worden aangelegd met een minimale breedte van 1,8 meter. De optelsom van bovenstaande inrichtingseisen vormt een bouwgrens op 2,6 meter van de noordzijde van de huidige rijbaan. Dit vormt de zuidelijke grens van het bouwvlak.

De westelijke grens van het bouwvlak wordt op twee manieren

begrenst. Aan de noordzijde gelden dezelfde uitgangspunten als bij de oostelijke bouwgrens. Hier dient de bebouwing een afstand van minimaal vijf meter van de zijdelingse perceelsgrens houden, om zo het samenklonteren met het complex Koekoek te voorkomen. In de zuidwestelijke hoek staan er langs de perceelsgrens vijf grote zilversdoorns. Deze zijn waardevol en gezond, en zullen dus ook behouden moeten blijven. De bebouwing dient hier, net zoals aan de noordzijde, tien meter van de bomen te blijven.

Tussen de twee bestaande percelen, en dus in het plangebied, is een zone van twaalf meter aangewezen waar niet gebouwd kan worden. Deze dient als doorsteek tussen de Bevrijdingslaan en de Schoolstraat en kan in de toekomst worden verlengd als verbinding naar de Koninginnelaan. De exacte ligging van de westelijke doorsteek is nader te bepalen.

5. Ruimtelijk kader



Het bouwvlak en zijn begrenzingen

5. Ruimtelijk kader

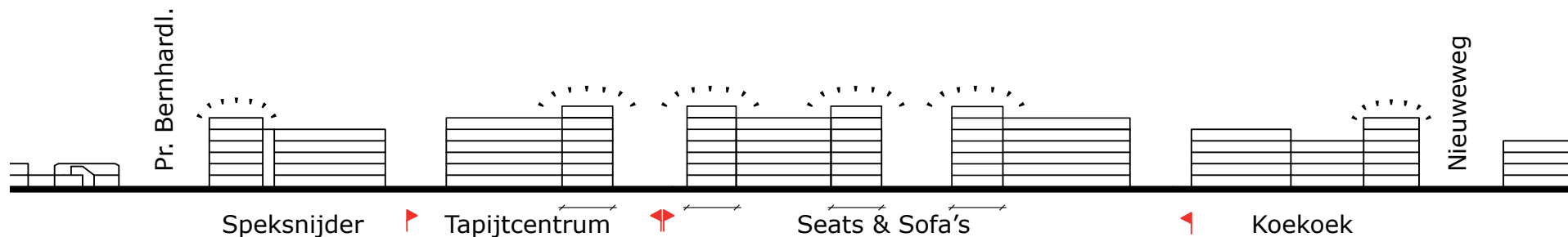
Bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing moet passen binnen de ruimtelijke structuur en de context van de betreffende locatie. Zoals in de Centrumvisie is aangegeven is het in de toekomst wenselijk om aan de zuidelijke zijde van de Bevrijdingslaan een fijnkorrelige wand te realiseren met bebouwing van vier tot vijf bouwlagen hoog. Op belangrijke punten kan de bebouwing middels een extra bouwlaag extra geaccentueerd worden. Met de realisatie van de Koekoek en de planvorming voor het perceel op de hoek van de Prins Bernhardlaan en de Bevrijdingslaan is hieraan tegemoet gekomen. Deze complexen vormen een vijf bouwlagen hoge wand langs de Bevrijdingslaan en accentueren de oude linten c.q. toegangswegen naar het centrum met een zesde bouwlaag.

Ten behoeve van de boomstructuur langs de Bevrijdingslaan wordt de rooilijn hier, ten opzichte van de bovengenoemde ontwikkelingen, verder naar achteren geplaatst. Relaterend aan deze teruggezette rooilijn en in navolging van de cen-

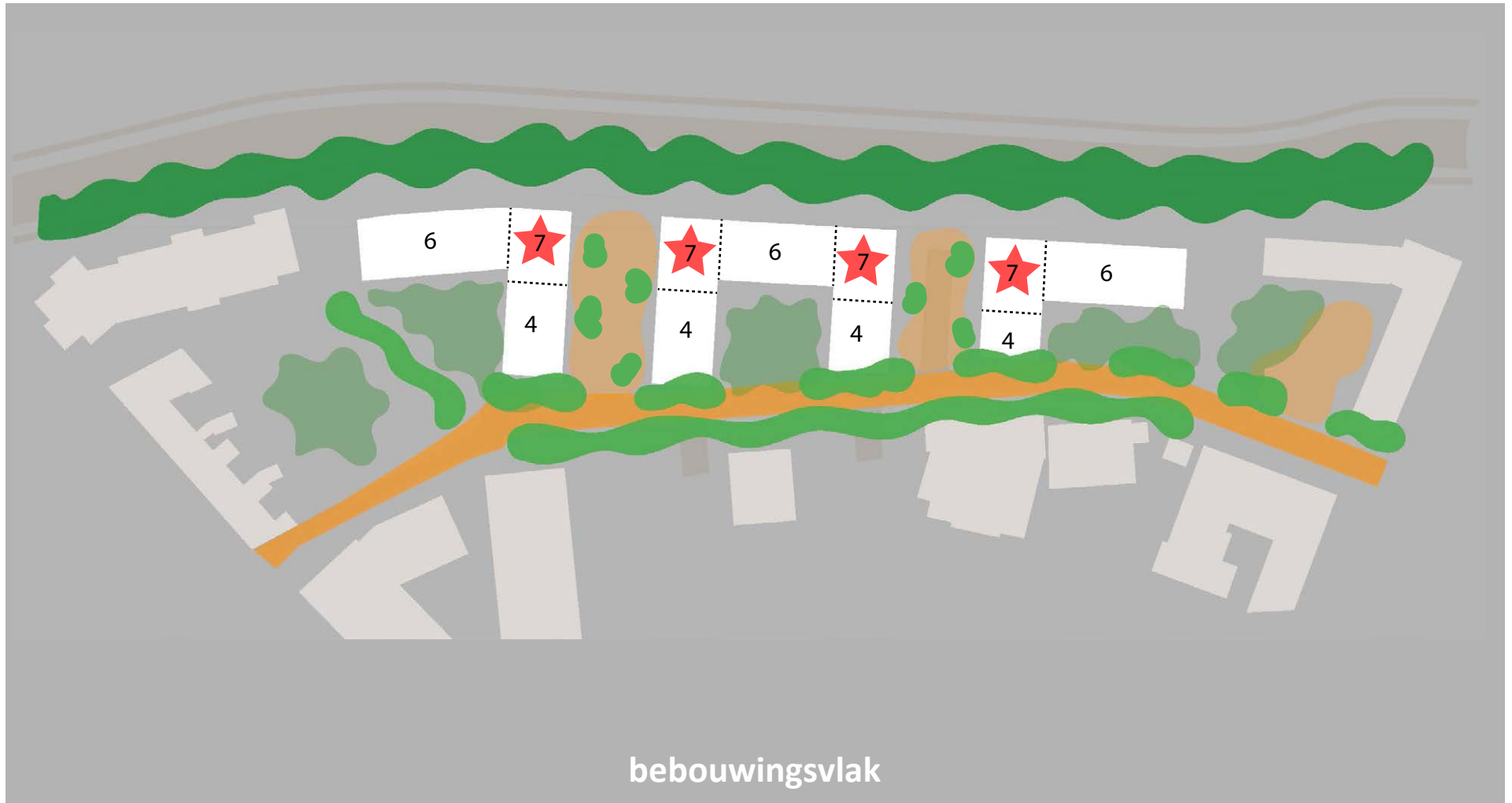
trumvisie is de maximale bouwhoogte voor de bebouwing aan de Bevrijdingslaan bepaald op zes bouwlagen. Op maximaal vier strategische plekken kunnen accenten komen van zeven bouwlagen hoog. Deze accenten dienen een relatief smalle footprint te hebben en in verhouding te staan tot de bouwhoogte. De bouwhoogtes sluiten hiermee aan op het stedelijke (verkeers-) karakter langs de centrumring.

De Schoolstraat dient een kleinschaliger woonklimaat te bieden dat zich verhoudt tot de voetgangers en fietsers. Relaterend aan de verblijfsruimtes en de oriëntatie van de zon is hier een lagere bouwhoogte van maximaal vier bouwlagen mogelijk.



Schets van mogelijk aanzicht vanaf de Bevrijdingslaan

5. Ruimtelijk kader



Indicatieve weergave van de bouwlagen in het plangebied. De exacte ligging van de bouwhoogtes worden aan de hand van het ontwerp bepaald.

5. Ruimtelijk kader

Groen en inrichting

In het kader van de Omgevingsvisie moet er aandacht besteed worden aan de uitgangspunten 'gezond, duurzaam en veilig', waarbij meervoudig ruimtegebruik centraal staat. De huidige inrichting van het perceel is vooral verhard met weinig groen. De ontwikkeling dient bij te dragen aan een groene en klimaatadaptieve invulling van het terrein. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en vermindert de hittestress. Het groen zal een integraal onderdeel moeten zijn van het stedenbouwkundig ontwerp. De openbare ruimte in het plangebied dient waar mogelijk parkachtig ingevuld worden, met openbaar toegankelijk groen en verblijfsplekken. Zo moet de inrichting uitnodigen om te bewegen en elkaar te ontmoeten. De groene inrichting in het plangebied moet bestaan uit een gevarieerde mix van beplanting. In het plangebied zal er, afgestemd op de toekomstige bewoners, minimaal één speelplek of bijvoorbeeld een bewegingstuin gerealiseerd moeten worden. Op het maaiveld niveau is interactie tussen de woningen en de openbare ruimte gewenst. Dit is bijvoorbeeld mogelijk middels een (semi-)privé buitenruimte. Hierbij dient de overgang tussen privé en openbaar gebied zorgvuldig, uitnodigend en integraal mee ontworpen te worden. De delen van de bebouwing met lagere bouwhoogtes bieden een goede mogelijkheid voor groene (sedum)daken; deze zijn immers zichtbaar vanaf de hogere verdiepingen.

De doorsteken tussen de Schoolstraat en de Bevrijdingslaan, middenin het plangebied, dienen met (opgaand) groen te worden ingericht. Om het zicht op het bedrijfsterrein van

Carbogen voor de toekomstige bewoners te verbeteren dient de zuidelijke zijde van de Schoolstraat voorzien te worden van opgaande beplanting.

Voor de bomen aan de noordzijde en westzijde van het plangebied geldt een bovengrondse groeiplaats van tien meter en een ondergrondse groeiplaats voor de bomen van minimaal zes meter uit het hart van de bomen. Dit zijn respectievelijk de minimale afstanden van bebouwing en nieuwe verharding tot het hart van de bomen. Bij de ondergrondse groeiplaats geldt dat aan de buitenste rand van de zes meter maximaal twee meter ingericht kan worden als parkeerplaats, onder voorwaarde dat dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de groeiomstandigheden van de standplaats van de bomen. Er zal groeiplaats verbetering nodig zijn en speciale aandacht voor de ondergrond bij het langsparkeren. Daar zijn verschillende systemen voor, zoals bijvoorbeeld speciale kratten. Door onderzoek zal aangetoond moeten worden dat de nieuwe inrichting ervoor zorgt dat de boom maximaal kan groeien en er geen wortelopdruk ontstaat. Voor graafwerkzaamheden binnen de zes meter van de ondergrondse groeiplaats dient eerst een BEA (boomeffect analyse) uitgevoerd te worden om ernstige schade aan de wortels te voorkomen.

5. Ruimtelijk kader

Fietsen en wandelen

Om het fietsen te stimuleren is het van belang dat de fietsvoorzieningen zodanig worden gepositioneerd dat er een goede aansluiting is op de directe omgeving, en dat ze makkelijk te bereiken zijn vanaf de gemeenschappelijke entrees. Fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers kunnen het best nabij de ingangen van de gebouwen worden aangeboden. Voor de bewoners moet er voldoende ruimte zijn om de fiets te stallen. Om het wandelen te bevorderen is het belangrijk dat de entrees van de gebouwen naar de openbare ruimte zijn gericht.

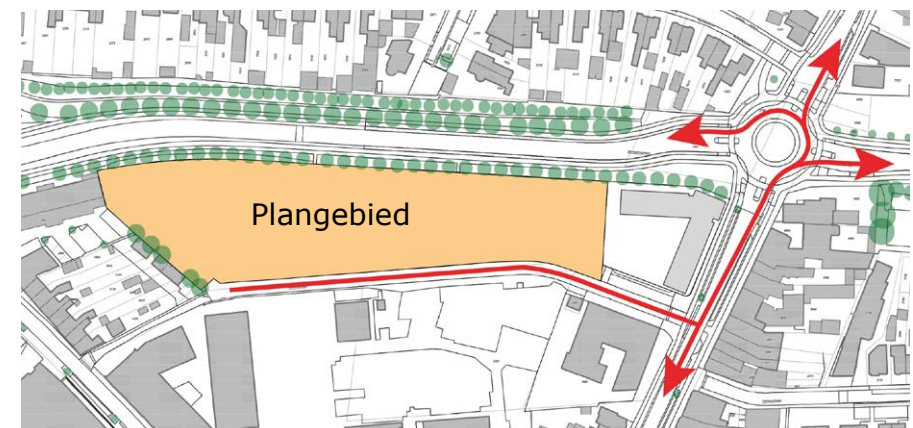
In het plangebied komen voor fietsers en wandelaars meerdere verbindingen naar de omgeving, onder andere via de Schoolstraat. Hiervoor dient er aan de noordzijde van de rijbaan langs de Schoolstraat een ruimte voor voetgangers worden gerealiseerd met een minimale breedtemaat van 1,8 meter. De oostelijke verbinding tussen de Schoolstraat en de Bevrijdingslaan kan in de toekomst verlengd worden richting de Koninginnelaan, om zo de buurt ten noorden van het plangebied een extra ontsluitingsmogelijkheid voor wandelaars (en fietsers) te bieden.

Auto-ontsluiting en parkeren

Het autoverkeer vanuit het plangebied wordt via de Schoolstraat ontsloten. De bestaande knip voor autoverkeer aan de westzijde van de Schoolstraat blijft behouden. Dit betekent dat auto's van het plangebied via de Schoolstraat naar de Prins Bernhardlaan rijden, om vanaf daar hun weg in diverse

windrichtingen te vervolgen.

In het kader van meervoudig ruimtegebruik kan een ondergrondse parkeergarage een bijdrage leveren aan een kwalitatief verblijfsgebied op het maaiveld. Voor de parkeerplaatsen op het maaiveld geldt dat deze zoveel als mogelijk groen worden ingepast. Hierbij wordt er aandacht besteed aan beplanting en bomen rond de parkeerplaatsen en bijvoorbeeld het gebruik van grastegels.



Auto-ontsluiting van het plangebied: via de Schoolstraat naar de Prins Bernhardlaan



6. Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk zijn op hoofdlijnen wat belangrijke thema's benoemd die betrekking hebben op de beeldkwaliteit. In het proces omtrent het ontwikkelen en vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan zal een beeldkwaliteitsplan in samenwerking met de ontwikkelaar, de architect en de welstandscommissie worden opgesteld.

Context

Het plangebied is met de ligging aan de Bevrijdingslaan markant gesitueerd. Vanaf deze centrumring is het plangebied over een lange afstand goed zichtbaar. Hierdoor is een hoogwaardige uitstraling van de nieuwbouw en openbare ruimte gewenst, waarbij het plan als vanzelfsprekend land in de omgeving.

Vanaf de Prins Bernhardlaan tot de Nieuweweg wordt de bebouwing langs de Bevrijdingslaan opgedeeld in clusters. Deze clusters tezamen vormen een fijnmazige wand met onderbrekingen aan de zuidzijde van de Bevrijdingslaan. Het plangebied beslaat drie van deze clusters, de overige twee clusters liggen op de hoeken.

Plangebied

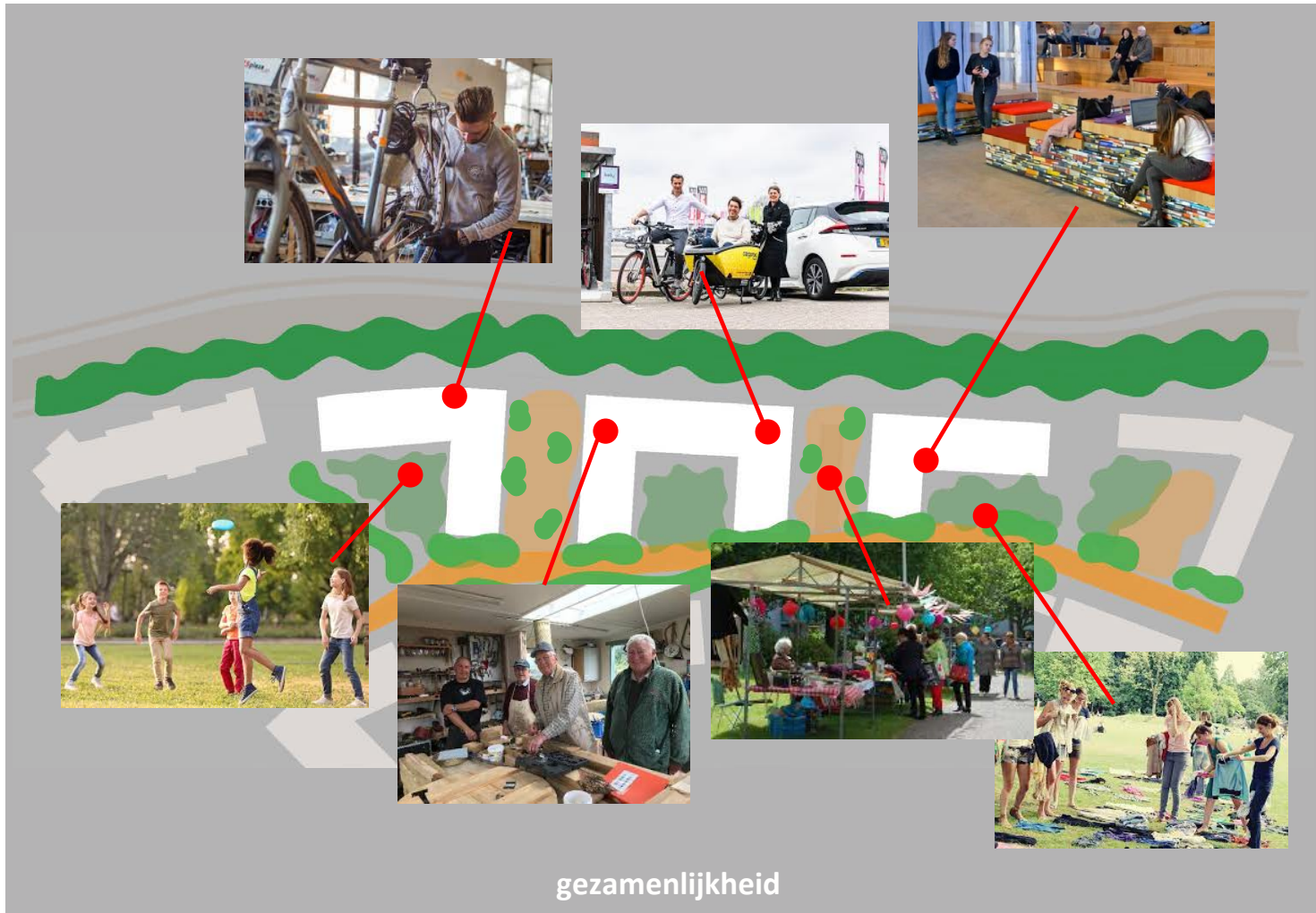
Het plangebied bestaat uit een diversiteit aan (openbare) ruimtes. Zo zijn er verblijfsplaatsen in de luwtes, doorsteken, de opeenvolging van deze ruimtes langs de Schoolstraat en het gebied langs de Bevrijdingslaan. Binnen het plangebied is het doel om een levendig woonmilieu te realiseren, waarbij wordt gericht op interactie tussen bewoners

en gezamenlijkheid. Deze menselijke schaal is ook ruimtelijk een belangrijk uitgangspunt. Dit uit zich onder andere in een bewoonde plint, ruime entreepartijen en de interactie tussen de lagere verdiepingen en aanliggende openbare ruimtes. Het plangebied wordt landschappelijk en groen ingericht met verblijfsplaatsen afgestemd op de toekomstige bewoners.

Daken

De bebouwing wordt uitgevoerd met platte daken. De delen van de bebouwing met lagere bouwhoogtes bieden hierdoor een goede mogelijkheid voor groene (sedum)daken; deze zijn immers zichtbaar vanaf de hogere verdiepingen. De daken kunnen daarnaast als (collectieve) daktuinen of dakterrassen worden ingezet. Ook leent het daklandschap zich voor het plaatsen van zonnepanelen.

6. Beeldkwaliteit



Het doel is een levendig en collectief woonklimaat

6. Beeldkwaliteit



De route naar je woning moet prettig en veilig zijn, en biedt ruimte voor interactie met de omliggende (openbare) ruimte.



Het daklandschap kan op verschillende manieren benut worden. Zo kan het als daktuin worden benut, maar ook energie opwekken en/of bijdragen aan klimaatadaptatie en ecologie.

7. Programmatisch kader

In dit hoofdstuk worden in alfabetische volgorde de programmatische kaders aangegeven, welke uiteindelijk in het bestemmingsplan zullen worden vastgelegd.

Afval

Voor grondgebonden woningen is het uitgangspunt om het afval te verzamelen in een viertal afvalcontainers (kliko's) per woning. In het ontwerp moet hiervoor, alsmede voor de kliko-opstelplekken, voldoende ruimte worden opgenomen. Bij gestapelde woningbouw wordt het afval ingezameld door middel van ondergrondse containers. De ontwikkelaar is verplicht de kosten voor de ondergrondse containers te betalen en om de ruimte ervoor te reserveren in de plannen.

Afwegingskader

Als uitwerking van de vastgestelde Omgevingsvisie (17 december 2020) wordt een afwegingskader opgesteld om de ambities voor een gezond, duurzaam en veilig Veenendaal verder vorm te geven. Omdat het niet realistisch en haalbaar is om alle eisen die voortvloeien uit de Omgevingsvisie bij ontwikkelaars neer te leggen, is een afwegingskader opgesteld. In het afwegingskader zijn onderstaande thema's uit de omgevingsvisie opgenomen:

- Gezonde en groene leefomgeving;
- Bewegen, ontmoeten, spelen en sporten;
- Energietransitie en duurzaam bouwen;
- Natuurinclusief bouwen;
- Klimaatadaptatie; en

- Veiligheid en leefbaarheid

Voor elk thema uit de omgevingsvisie zijn maatregelen opgesomd waarmee wordt bijgedragen aan deze verschillende thema's. Aan deze maatregelen zijn punten gekoppeld. Een ontwikkelaar moet straks een minimale score per thema en een minimale score voor het totaal behalen. Het is dus een afwegingskader in de vorm van een mengpaneel. Op deze manier laten we de ambities uit de omgevingsvisie terugkomen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Archeologie en cultuurhistorie

De archeologische verwachtingswaarde voor het gebied is op drie niveaus gecategoriseerd. De westelijke hoek heeft een hoge verwachting, het middelste deel een lage verwachting en het oostelijk deel een middelhoge verwachting.

Bij een lage verwachtingswaarde geldt alleen een onderzoeksplicht als er sprake is van een MER plichtig project. De hoge verwachtingswaarde komt voort uit het feit dat het westelijk deel een uitloper vormt van het hoger gelegen gebied rond het Grote en Kleine Veenloo. Hier geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen met een omvang van meer dan 1.000 m² én dieper dan 50 cm. In het gedeelte met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen met een omvang van meer dan 5.000 m² én dieper dan 50 cm.

Op de uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart,

7. Programmatisch kader

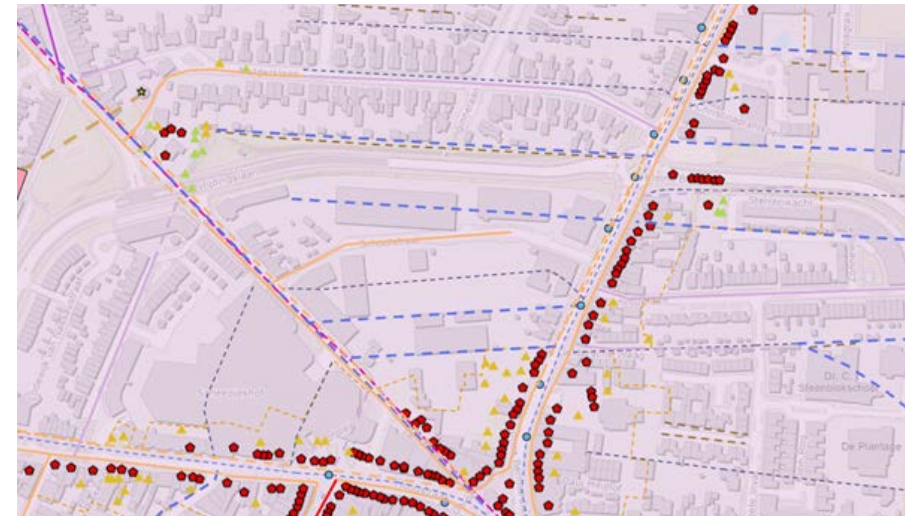
onderdeel kenmerken landschap, staat een gedeelte van de Schoolstraat aangegeven als lokale weg die voor 1832 aanwezig was. Daarnaast volgen een aantal voormalige sloten en watergangen (voor 1832) de oostwest gerichte verkaveling. Vanuit cultuurhistorie gezien is het wenselijk de huidige ligging van de Schoolstraat te behouden.

Asbest

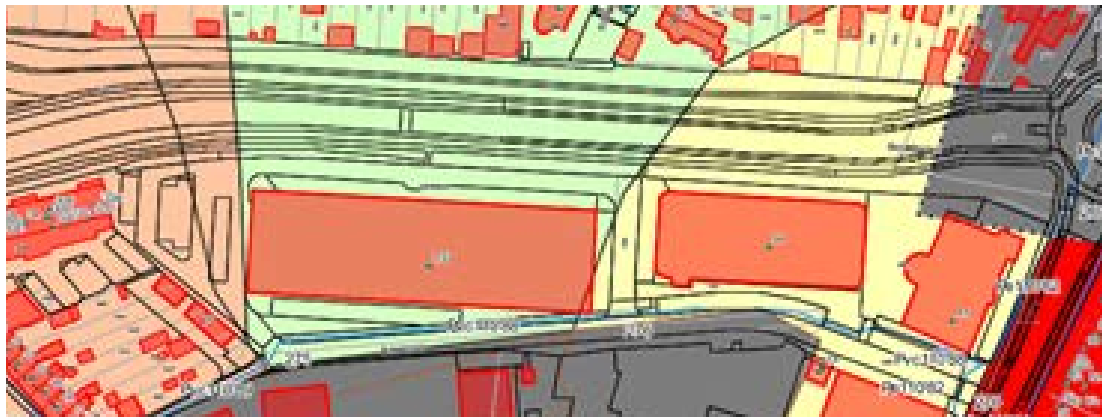
Een asbestinventarisatie dient deel uit te maken van de aanvragen omtrent de nodige sloopvergunningen.

Beheer

De inrichting van de buitenruimte moet beheervriendelijk worden ingericht en gematerialiseerd. Duurzaam beheer wordt steeds belangrijker. Er wordt ingezet op robuuste functies in plaats van versnippering (tegengaan van kleine stukjes groen of verharding). De materialen moeten zo



Uitsnede van cultuurhistorische waardenkaart, onderdeel kenmerken landschap



Kaart met archeologische verwachtingswaarde

- AWW categorie 1 (zeer hoge archeologische verwachting)
- AWW categorie 2 (hoge verwachting)
- AWW categorie 3 (middelhoge verwachting)
- AWW categorie 4 (lage verwachting)
- AWW categorie 5 (water-gerelateerde verwachting)
- AWW categorie 6 (geen verwachting, diepe bodemverstoringen)

7. Programmatisch kader

worden gekozen dat veranderingen in beheerintensiteit geen invloed hebben op de beeldkwaliteit of technische staat.

Bodem

De gehele strook Schoolstraat – Bevrijdingslaan is ontwikkeld vanaf begin jaren '90. Daarvoor zijn er op basis van een quickscan geen relevante (bodembedreigende) activiteiten bekend. Ook zijn er geen bodemonderzoeken bekend. Wel is sprake van een mogelijke slootdemping, welke waarschijnlijk is gedempt bij de aanleg van de Schoolstraat (omstreeks 1910). Het dempingsmateriaal hiervan is onbekend.

Op de zuidelijk gelegen locatie Nieuweweg 2a geldt een beschikking Wet Bodembescherming. Hier zijn diverse ernstige verontreinigingen aanwezig, mobiel & immobiel, waaronder een omvangrijke grondwaterverontreiniging met VOCL. Voor deze verontreiniging is een saneringsplan in werking (beheerssituatie), Carbogen is de beschikkingshouder.

Bij voorgenomen grondwateronttrekkingen in het kader van de bouw (ondergronds bouwen, parkeren) dient er rekening te worden gehouden met maatregelen om de beïnvloeding en ongewenste verspreiding van de bestaande vlekken te voorkomen. Bij de aanleg van eventuele WKO-voorzieningen moet er aandacht worden besteed aan de bestaande industriële onttrekkingen en grondwaterverontreinigingen bij Carbogen.

Het plangebied bevindt zich buiten de boringsvrije zone van

de drinkwaterwinning Veenendaal. Maatregelen in het kader van de klimaatadaptatie (hemelwaterinfiltratie, grondwateronttrekkingen, WKO-installaties) hebben mogelijk invloed op de naastgelegen grondwaterverontreinigingen (zowel positief als negatief).

Voor de ontwikkelingen zijn tenminste de standaard bodemonderzoeken noodzakelijk. Gezien de complexe verontreinigingen in de directe omgeving en de mogelijke invloeden op de ontwikkeling is het belangrijk het thema bodem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Civieltechnische uitgangspunten

De inrichting van de buitenruimte die wordt overgedragen aan de gemeente, dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen zoals vastgelegd in de Inrichtingseisen Veenendaalse Openbare Ruimte (IVOR). Voorafgaand dient een goedgekeurd inrichtingsplan te worden overlegd. Hierbij zijn in ieder geval de volgende punten van belang:

- Bereikbaarheid bij calamiteiten door hulpdiensten;
- Bereikbaarheid voor vrachtverkeer zoals vuilniswagens en verhuiswagens;
- Afvalinzameling;
- Het hoogteverschil.

Door de aanwezige voorzieningen en een levensloopbestendige inrichting van de woonwijken kunnen inwoners van Veenendaal lang(er) zelfstandig wonen. Hiervoor zijn de voorzie-

7. Programmatisch kader

ningen in de wijken zijn goed bereikbaar en toegankelijk. De openbare ruimte, woningen, openbare gebouwen en hun directe omgeving voldoen aan de toegankelijkheidseisen van het VN Verdrag Mensen met een beperking.

Conventionele explosieven (CE)

Om beredeneerd een uitspraak te doen over de mogelijke aanwezigheid van CE heeft de gemeente Veenendaal voor haar grondgebied het 'Vooronderzoek conventionele explosieven Gemeente Veenendaal' laten opstellen (dd. 9-oktober-2020). Hieruit blijkt dat de projectlocatie niet verdacht is voor het aantreffen van conventionele explosieven (CE) en/of restanten van CE in de ondergrond. Het betreft een waarschijnlijkheidsuitspraak op basis van de momenteel beschikbare gegevens en, behoudens recente nieuwe informatie (zie risicokaart CE gemeente Veenendaal), kunnen werkzaamheden plaatsvinden zonder dat vervolgstappen in de CE-opsporing noodzakelijk zijn.

Duurzaam bouwen

Veenendaal wil in 2030 een circulaire stad zijn. In 2030 gebruiken we 50% minder primaire grondstoffen in de bouw ten opzichte van 2016. Landelijk is de Milieuprestatiegebouw (MPG) leidend. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. De MPG wordt uitgedrukt in een schaduwprijs per m² BVO per jaar. Hergebruik van materialen bij de bouw leidt tot een lagere MPG score. Ook een bewust gebruik van duurzame (biobased) materialen leidt tot een lagere MPG score. Ook

de constructie en het ontwerp kunnen de MPG-score fors beïnvloeden. Vanaf 1 juli 2021 is de MPG-eis in het bouwbesluit € 0,80 /m²/jaar. De Rijksoverheid streeft ernaar deze MPG-score in 2030 naar 0,5 te brengen. Veenendaal streeft naar een circulaire economie, waardoor het belangrijk is dat alle van alle nieuwe gebouwen de toegepaste materialen goed gedocumenteerd worden.

Energie

Een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen in Veenendaal, is dat deze ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de energietransitie. Veenendaal wil in 2050 energieneutraal zijn, en in 2040 wil Veenendaal de transitie naar een duurzame gemeente hebben afgerond. In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat nieuwe, grondgebonden woningen energieneutraal (Nul Op de Meter) of netto energieleverend opgeleverd te worden. Nul Op de meter (NOM) betekent dat de woning op jaarbasis net zoveel energie produceert als er verbruikt wordt. Netto energieleverend betekent dat de woning op jaarbasis meer energie levert dan verbruikt. Voor de opwek van duurzame energie focussen we ons op bestaande ruimte die al in gebruik is, op daken en aan gebouwen, en richten ons vervolgens op de overige beschikbare ruimte op (en onder) de grond. Dit betekent dat we onze opgaven voornamelijk willen invullen met de opwek van zonne-energie. Bij het benutten van de ondergrond, zoals voor warmte-winning, vindt een afweging plaats tussen de bijdrage aan het maatschappelijk nut en de mogelijke risico's. Voor biomassa is binnen onze gemeente weinig tot

7. Programmatisch kader

geen ruimte. We zijn terughoudend bij het realiseren van biomassacentrales op hout. Dit vanwege onzekerheid over de gezondheidseffecten en de waarde van hout in de circulaire economie. In voorkomende gevallen kan het nodig zijn als een tijdelijke oplossing. Voor warmtenetten waar een zekere mate van (bij-)stoken nodig is, geven we de voorkeur voor inzet van aardgas boven houtige biomassa. Andere vormen van biomassa willen we overwegen, waarbij we de effecten op de leefomgeving afwegen tegen dat van alternatieve oplossingen. We vinden dat biomassa vooral afkomstig moet zijn uit de regio. We geven de voorkeur aan energie uit oppervlaktewater en uit de bodem boven energie uit verbrandingsprocessen, behoudens waterstof en groen gas.

Externe veiligheid

Er zijn geen nadere onderzoeken noodzakelijk in het kader van externe veiligheid. Er bevinden zich geen relevante risicobronnen in de (directe) nabijheid van het perceel. Tevens bevinden er zich geen hoogspanningsmasten in het plangebied.

Financiële voorwaarden

Er moeten afspraken gemaakt worden over de kostenverdeling. Hieronder vallen onder meer gemeentelijke kosten, zoals de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, onderzoekskosten, projectkosten en kosten voor fysieke aanpassingen aan bijvoorbeeld de openbare ruimte. Ook worden kosten voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen in de overeenkomst. Daarnaast moet er een planschaderi-

sicoanalyse worden opgesteld die wordt opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Flora en fauna

De herontwikkeling moet getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Er is daarom een onderzoek vereist naar de aanwezigheid van beschermde dieren en planten en naar de mate waarin deze dieren en planten door de ontwikkelingen kunnen worden verstoord.

Het plangebied ligt op ongeveer 2km van Natura 2000-gebieden. Gezien de omvang van het plan verwacht de ecoloog van de ODRU op basis van zijn ervaring geen relevante bijdrage van stikstof op Natura 2000-gebieden. Een berekening stikstofdepositie wordt daarom niet nodig geacht.

Geluid

Bij het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren als de locatie binnen de geluidzone van een weg is gelegen. Het plangebied ligt dicht bij de Bevrijdingslaan en het bedrijf Carbogen. Hierdoor adviseert de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) om een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren. Ze stellen dat de gecumuleerde geluidbelasting waarschijnlijk hoger is dan 53 dB (exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh). Dit betekent dat bij gebruik van standaard bouwmaterialen het vereiste geluidniveau in de woning (binnen niveau) van 33 dB mogelijk niet

7. Programmatisch kader

gehaald kan worden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek inderdaad hoger is dan 53 dB dient er een onderzoek naar de gevelwering te worden uitgevoerd zodat zeker is dat het binnen niveau van 33 dB gehaald wordt. Dit onderzoek hoeft pas uitgevoerd te worden bij de vergunningaanvraag bouwen.

Groen

Bij (her)ontwikkeling van een gebied of bij reconstructies onderzoeken we of het creëren van nieuwe groene/blauwe gebieden mogelijk is. Als dat niet mogelijk is, mogen ontwikkelingen en reconstructies in ieder geval niet ten koste gaan van openbaar groen of water. Als behoud van bestaand groen op de ontwikkellocatie niet mogelijk is, wordt gecompenseerd binnen het plangebied, op een locatie in de buurt of elders in Veenendaal. Bij die compensatie geldt een voorkeursvolgorde (compensatieladder):

1. Behoud en inpassing van bestaand waardevol groen en/of water;
2. Compensatie binnen het plangebied/exploitatiegebied;
3. In de onmiddellijke nabijheid van de ontwikkellocatie c.q. plangebied;
4. De gemeente bepaalt een geschikte locatie elders in Veenendaal.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is als motive-

ringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6). Dit houdt in dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten waaruit blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling. Zoals beschreven in de Woonvisie van de gemeente Veenendaal, zal de ontwikkelende partij zelf zorg moeten dragen voor de uitwerking van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Luchtkwaliteit

Als onderdeel van de bestemmingswijziging zal getoetst worden of de wettelijke grens- en richtwaarden van de Wet luchtkwaliteit op de locatie niet worden overschreden. Ook wordt getoetst aan de advieswaarden van het WHO en de GGD. Dit om aan te tonen dat er in het beginsel wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Milieuzonering

Voor het initiatief zijn er belemmeringen voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering. Op 10 meter afstand van het plangebied ligt een bedrijfsbestemming waar een bedrijf van milieucategorie 4.2 is toegestaan, met een richtafstand van 300 meter. Nader onderzoek is nodig in verband met belemmeringen voor omliggende bedrijven en een beoordeling van het woon- en leefklimaat vanwege omliggende bedrijven. Als een zone van 10 meter wordt aangehouden tot de grens van omliggende bestemmingen en het bouwvlak voor wonen, kan het onderzoek beperkt worden tot de bestemming met categorie 4.2.

7. Programmatisch kader

Natuurinclusief bouwen

Natuur inclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk en de directe omgeving bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Voor het thema natuur inclusief bouwen heeft gemeente Veenendaal op dit moment nog geen vastgesteld beleid, maar wil dit thema wel graag als norm hanteren bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Zodoende is voor de ruimtelijke ontwikkeling aan de Schoolstraat 98 en 100 in eerste instantie aansluiting gezocht bij het 'natuur inclusief bouwen' -beleid van buurgemeente Ede. Hierbij wordt uitgegaan van een maatregelencatalogus. Met elke maatregel kunnen punten behaald worden. Het aantal punten dat benodigd is, hangt samen met de investering van een project, namelijk:

- Kleinschalig/ particulier | €50.000 - €200.000 | 25 punten
- Kleine projecten | €200.000 - €500.000 | 45 punten
- Middelgrote projecten | €500.000 - €1.000.000 | 65 punten
- Grootschalige projecten | €1 miljoen - €5 miljoen | 85 punten
- Grootschalige projecten | > €5 miljoen | 125 punten

Alle maatregelen in het puntensysteem zijn verdeeld over de thema's 'Bebouwing', 'Natte omgeving', 'Tuinen en erven', 'Groene buitenruimte' en 'Verhardingen'. Voor een nadere uitwerking van mogelijk te nemen maatregelen wordt verwezen naar www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief.

De ruimtelijke ontwikkeling aan de Schoolstraat 98 en 100 kan worden aangemerkt als een grootschalig project. Hiervoor geldt als richtlijn dat er 85 punten moeten worden 'verdiend' over de eerder genoemde thema's. Het toepassen van maatwerk is hierbij mogelijk, omdat groen in brede zin een toegevoegde waarde heeft voor zowel natuur, klimaat als mens.

Indien gemeente Veenendaal nog voorafgaand aan de ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan voor deze ruimtelijk ontwikkeling beleid voor natuur inclusief bouwen in ontwerp vaststelt, geldt dat beleid als toetsingsgrond voor de ruimtelijke ontwikkeling aan de Schoolstraat 98 en 100. Het idee van het eerder genoemde afwegingskader (waarin natuurinclusief bouwen als thema behandeld wordt) is om er mee aan de slag te gaan, er ervaring mee op te doen en het al doende verder aan te scherpen of te verbeteren. Dit betekent dat specifiek locatiegericht maatwerk mogelijk is als blijkt dat onderdelen toch niet haalbaar zijn.

Ontsluiting

Het plangebied moet voldoende aansluitingen hebben voor langzaam verkeer. Het moet vanzelfsprekend zijn om te lopen of te fietsen naar je bestemming (waar dat mogelijk is). De ontsluiting voor de fietsers vanuit het plangebied is primair gericht op de Schoolstraat. De positionering van de fietsparkeervoorzieningen ondersteunen dit uitgangspunt. Voor voetgangers moet het mogelijk zijn om zowel op de Bevrijdingslaan als op de Schoolstraat te komen vanuit het

7. Programmatisch kader

plangebied.

De ontsluiting met de auto vindt plaats op de Schoolstraat. Vanaf daar wordt er aangesloten op de Prins Bernhardlaan. De Schoolstraat zal ingericht moeten worden (voor zover dit nog niet het geval is) als woonstraat (30 km/u zone).

Parkeren

Bepalend voor de nieuwbouw is onder meer het ruimtebeslag voor het parkeren. Voor het bepalen van de nodige parkeer-ruimte, moet voldaan worden aan de normen uit de Notitie Parkeernormen 2020. Het plangebied ligt in zone twee, waarvoor de parkeernormen voor woningen uit de notitie hieronder zijn weergegeven. De bezoekersparkeerplaatsen, 0,2 parkeerplaats per woning, dienen openbaar toegankelijk te zijn. Er moet duidelijk zijn dat bewoners eventuele aanwezige niet-openbaar toegankelijke parkeerplaatsen zoveel mogelijk zelf gebruiken zodat de openbare parkeerplaatsen door de bezoekers gebruikt kunnen worden. Het plangebied ligt in een gereguleerde parkeerzone. De parkeerbehoefte dient opgelost te worden binnen het plangebied, waarmee de parkeeroplossing op eigen terrein komt te liggen. De uitgangspunten van parkeren op eigen terrein staan beschreven in hoofdstuk 4.3 van de parkeernotitie. Een belangrijk aandachtspunt is een duidelijke scheiding tussen openbaar en eigen terrein. Door een mobiliteitsplan op te stellen is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de parkeernormen. In het mobiliteitsplan kunnen initiatiefnemers aangeven hoe zij de mobiliteit van hun gebruikers

willen organiseren (bijvoorbeeld door het toepassen van deelmobiliteit). Met dit mobiliteitsplan kunnen ontwikkelaars een maximale reductie op de parkeerbalans "verdienen" van 25% van de totale parkeereis voor de auto. De opbouw van deze reductie en hoe deze wordt toegekend is nader uitgelegd in hoofdstuk 6 van de notitie parkeernormen Veenendaal 2020.

In sommige gevallen liggen er in de nabije omgeving (tot 200 meter loopafstand) van het plangebied (openbare) parkeervoorzieningen die ruimte kunnen bieden aan een nieuwe ontwikkeling. Hierbij geldt het principe: eerst (beter) benutten van het bestaande parkeerareaal, daarna pas

Functie	Aantal p.p.	Per
Vrijstaande woning	1,0	Woning
Twee-onder-één-kap woning	1,0	Woning
Rijwoning	0,8	Woning
Appartement (koop)	0,8	Woning
Appartement (vrije sector huur)	0,6	Woning
Appartement (sociale huur)	0,5	Woning
Woning ≤ 60 m ² gvo	0,4	Woning
Kamerbewoning	0,3	Kamer
Zorgunit (zware zorg = > ZZP 4)	0,3	Zorgunit
Waarvan aandeel bezoekers in parkeernorm	0,2	Unit

Parkeernormen voor woningen in zone 2.

7. Programmatisch kader

bijbouwen. Echter zit er een grens aan deze mogelijkheid. De beter benutten regeling is alleen mogelijk tot een parkeerdruk van 85% in de openbare ruimte. De initiatiefnemer zal de parkeerdruk in de omgeving moeten meten (in een straal van 500 meter om het plangebied) om aan te tonen of er ruimte aanwezig is in het bestaande parkeeraantal dat beter benut kan worden. Indien er ruimte is in de nabije omgeving kan (een deel van) de parkeereis buiten het plangebied toegekend worden aan de ontwikkeling. Beter benutten kan alleen toegepast worden in zone 1 en 2 voor het aandeel bezoekers in de parkeernormering.

Naast de autoparkeerplaatsen, moet er ook voldoende ruimte zijn om de fiets te stallen. De fietsparkeervoorziening dient op eigen terrein en zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw gerealiseerd te worden. Voor woningen geldt dat een berging op eigen terrein gerealiseerd dient te worden met een oppervlakte van tenminste 5 m². Bij gestapelde woningbouw is er een keuze tussen een berging op de begane grond per woning, een gezamenlijke fietsenstalling in het gebouw of een mix van beide. In het geval van een gezamenlijke fietsenstalling (die voldoet aan het FietsParKeur keurmerk) gelden de kencijfers van de CROW als fietsparkeernorm.

Participatie

De kaders in dit document vormen de basis om het participatieproces te kunnen starten. In Veenendaal is de afspraak dat omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij de planvorming. Dit betekent concreet dat vroeg in het ont-

werpproces een moment moet worden georganiseerd waar omwonenden hun input kunnen leveren over voorliggende kaders en eventuele aanvullende verzoeken kenbaar kunnen maken. Uiteraard kan hierbij ook al gebruik worden gemaakt van enkele stedenbouwkundige schetsen. Vervolgens wordt vanuit de ontwikkelaar/gemeente teruggekoppeld wat er met de reacties wordt gedaan of eventueel waarom een suggestie niet wordt meegenomen.

Afhankelijk van de resultaten wordt eventueel nog een tweede moment georganiseerd. Voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, worden omwonenden geïnformeerd over de plannen. Hierna start de formele procedure van het bestemmingsplan.

Veiligheid

Een belangrijk uitgangspunt is een veilig ingerichte leefomgeving. Hiervoor dient de fysieke ruimte niet uit te nodigen tot criminaliteit, of hier de gelegenheid toe te bieden (VER noodzakelijk). De openbare ruimte en gebouwen zijn leefbaar, schoon, heel, toegankelijk, veilig en functioneel in orde:

- Technische duurzaamheid: de inrichting moet een zekere mate van robuustheid hebben om intensief gebruik te kunnen weerstaan en om vandalismebestendig te zijn;
- Er moet zorg en aandacht worden besteed aan het inrichten van een sociaal veilige leefomgeving;
- Bij het inrichten van de leefomgeving is aandacht voor overzicht, eenduidigheid, goede oriëntatiemogelijkhe-

7. Programmatisch kader

- den, zichtbaarheid en toegankelijkheid;
- Alle nieuwe woningen voldoen aan het PolitieKeurmerk Veilig Wonen (PKVW).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de definitie van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is daarom in elk geval sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. De beoogde ontwikkeling blijft onder de drempelwaarden genoemd in kolom 2 van categorie D11.2. Er kan daarom (vooralsnog) worden volstaan met een zogenoemde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Water en klimaat

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid past de gemeente vanaf medio 2021 de klimaattoets toe. De klimaattoets vervangt de huidige watertoets. Er moet sprake zijn van een gescheiden rioolstelsel. Voor het afvoeren van hemelwater geldt de voorkeursvolgorde 'vasthouden, bergen en afvoeren' en de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Daarnaast moet worden ingegaan op de waterberging en vergroening, aangezien extra groen zorgt voor meer mogelijkheden voor afkoppeling. Bij nieuwe projecten stellen we de eis dat er een bergingscapaciteit van 25mm op eigen terrein wordt gerealiseerd. Dit kan door afkoppelen op eigen terrein en infiltratie, maar ook met een technische oplossing door een bergingskoffer. Dit punt is zeker relevant op deze locatie gezien de ligging, waarbij het vanwege de

bodemsituatie nog onzeker is of infiltratie wel mogelijk c.q. wenselijk is. Dit zal in het vervolgproces bij de technische uitwerking verder moeten worden onderzocht. Concluderend dient de kwaliteit van het milieu, de riolering en het water op zijn minst behouden te blijven, maar liever verbeterd te worden.

Verder stelt de ODRU dat het plan naar verwachting geen essentiële waterbelangen raakt. Wel dient het plan in het kader van het watertoetsproces aangemeld te worden bij Waterschap Vallei en Eem/Veluwe.

Woningbouw

In de omgevingsvisie van de provincie is opgenomen dat 50% van de woningen betaalbaar moet zijn (koop tot 325.000 euro (grens Nationale Hypotheek Garantie) of huur 1.000 euro per maand). Op deze bedragen is geen indexatie van toepassing. In de omgevingsvisie van de gemeente is opgenomen dat de woningen op centrale plekken zorggeschikt gebouwd moeten worden i.v.m. de vergrijzing. Aangezien het plangebied aan de Schoolstraat 98 & 100 in het centrum is gelegen is de ambitie om zoveel mogelijk in te zetten op zorggeschikte woningen.

De definities voor levensloopbestendig en zorggeschikt staan in de omgevingsvisie en worden opgenomen in de nieuwe woonvisie. Het betreft met name bouwtechnische punten op het gebied van toegankelijkheid en aanpasbaarheid.



7. Programmatisch kader

Voor grote ontwikkelingen van meer dan 25 woningen geldt de voorwaarde dat 30% sociale woningbouw moet zijn. De eis binnen de 30% sociale woningbouw van minimaal 20% sociale huur en 10% sociale koop is hierbij van kracht. Voor de sociale huurwoningen dient in een zo vroeg mogelijk stadium overleg te worden gepleegd met de corporatie(s), waarbij hun sterke voorkeur uitgaat naar een apart complex in plaats van een deel van een gebouw.



Colofon

Gemeente Veenendaal
Team Ruimtelijke Ordening en Bouwen
Oktober 2021

Vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2021

Tekst

Luuk Stedehouder

Tekeningen en Layout

Luuk Stedehouder

Met medewerking van

Audry Burer
Anita Dirix
Gert Drost
Guido van Hattem
Brigit Huijsmans
Tjeerd Kalsbeek
Frederik Oudman
Jan Ros
Paul van Sorge
Anouk Steinvooite
Peter Wallenburg
Hans van Walsem
An van de Weerdhof

Gerwin Bot - Omgevingsdienst Regio Utrecht