

Gemeente Veenendaal

Uitwerkingsplan Buurtstede deelplan 1, Centrale groenzone

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juni 2016

Kenmerk 0345-10b-T02
Projectnummer 0345-10b

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	4
2.1.	Landschappelijke kenmerken	4
2.2.	Eigendom plangebied	4
2.3.	Bestemmingsplan Veenendaal-oost	4
3.	Toekomstige situatie	5
3.1.	Stedenbouwkundige hoofdstructuur Veenendaal-oost	5
3.1.1.	De deelgebieden	5
3.1.2.	Verkeersstructuur	7
3.1.3.	Water- en groenstructuur	7
3.2.	Buurtstede	8
3.3.	De centrale groenzone	8
4.	Nader onderzoek	10
4.1.	Algemeen	10
4.2.	Mer-beoordeling	10
4.3.	Cultuurhistorie	10
4.4.	Verkeer / parkeren	10
4.5.	Akoestische aspecten	11
4.6.	Flora- en faunawet	11
4.7.	Bodem	12
4.8.	Opkomsttijden Brandweer	13
5.	Watertoets	14
5.1.	Algemeen	14
5.2.	De waterbeheerder van het gebied Veenendaal-oost	14
5.3.	Toekomstige situatie	14
5.3.1.	Waterpeilen	15
5.3.2.	Waterkwaliteit	15
5.4.	Overleg Waterbeheerder	15
6.	Financiële uitvoerbaarheid	17
7.	Regels en analoge verbeelding	18
7.1.	Algemeen	18
7.2.	Regels	18
7.3.	Analoge verbeelding	19

1. Inleiding

In het plangebied Veenendaal-oost worden sinds 2010 en in de komende jaren in totaal ongeveer 3.200 woningen en de daarbij behorende voorzieningen gerealiseerd. Daarmee voorziet Veenendaal-oost mede in de woningbehoefte van de Utrechtse Heuvelrug tot het jaar 2018¹. De woningbouwontwikkeling zal gefaseerd tot stand komen. In Veenendaal-oost worden drie deelgebieden met een eigen identiteit uitgewerkt: "Buurstede", "Veenderij" en "Groenpoort". Er is voor gekozen om "Buurstede" als eerste te ontwikkelen omdat hierin het centrum is gesitueerd, dat tevens een functie dient te vervullen voor de wijk Dragonder-oost.²

"Buurstede" bestaat uit 4 buurtschappen: De Hoven, De Straten, De Erven en De Ontmoeting. Voor ieder buurtschap is een serie uitwerkingsplannen vervaardigd. Om een duidelijke samenhang van deze uitwerkingsplannen per buurtschap te verkrijgen is de opzet van ieder uitwerkingsplan exact gelijk.

Uitwerkingsplan "Buurstede deelplan 1 ,Centrale groenzone" wijkt af van de tot op dit moment vervaardigde uitwerkingsplannen. Waar eerdere uitwerkingsplannen overwegend betrekking hadden op uit te geven locaties voor bouwprojecten binnen de respectievelijke buurtschappen, heeft dit uitwerkingsplan betrekking op een centraal onderdeel van de hoofdstructuur van de openbare ruimte in Veenendaal-oost. Het gaat om een integrerende zone tussen de buurtschappen De Hoven, De Ontmoeting, De Straten en De Erven, op een hoger schaalniveau dan de bouwprojecten. De betekenis van deze zone als onderdeel van ontwikkeling van Veenendaal-oost wordt bevestigd met dit uitwerkingsplan.

Het plangebied wordt onderbroken door het tracé van de Van Essenlaan en parallel lopende groenzone en bestaat daarom uit twee deelgebieden.

Afbeelding 1: De Centrale groenzone met omliggende uitwerkingsplannen en links het DEVO-gebouw.



Vanwege het feit dat het bestemmingsplan Veenendaal-Oost voorziet in de realisatie van circa 3.200 woningen, is het opstellen van een MER op grond van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: "Besluit mer") verplicht: het plan voorziet namelijk in de aanleg van 2000 woningen of

¹ Zie bestemmingsplan Veenendaal-oost, artikel 3, lid 1, sub b.

² Zie bestemmingsplan Veenendaal-oost, artikel 3, lid 1, sub d.

meer in een aaneengesloten gebied (kolom 2 van de D-lijst bij Besluit mer). Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Veenendaal-Oost is de zogenaamde Plan-m.e.r. procedure doorlopen. Het bestemmingsplan is daarbij beschouwd als het m.e.r.-plichtige plan (kolom 3 van de D-lijst bij Besluit mer). De resultaten van de Plan-m.e.r. procedure zijn uiteengezet in hoofdstuk 4 van de plandoelichting bij het bestemmingsplan Veenendaal-Oost.

Op grond van de vierde kolom van de D-lijst bij het Besluit mer is voor de vaststelling van uitwerkingsplannen tevens een beoordeling nodig door het bevoegd gezag (gemeente Veenendaal) of een zogenaamde Besluit-m.e.r. moet worden opgesteld. Tot nu toe is een dergelijke m.e.r.-beoordeling nog niet uitgevoerd. Om hierin te voorzien heeft voorafgaand aan het nu voorliggende uitwerkingsplan besluitvorming plaatsgevonden over de mer-beoordeling. Uitwerkingsplan " Buurtstede deelplan 1, Centrale groenzone" is het eerste uitwerkingsplan op het niveau van de hoofdstructuur van Buurtstede. De afbeelding op de volgende pagina toont de situering van uitwerkingsplan in relatie tot Veenendaal-oost.

Afbeelding 2: Situering plangebied.



2. Huidige situatie

2.1. Landschappelijke kenmerken

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

2.2. Eigendom plangebied

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

2.3. Bestemmingsplan Veenendaal-oost

Het bestemmingsplan Veenendaal-oost geeft de juridisch-planologische randvoorwaarden voor het plangebied. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Veenendaal vastgesteld op 14 december 2006 en door gedeputeerde staten van de provincie Utrecht op 26 juni 2007 goedgekeurd. Door enkele bewoners langs de Buurtlaan-oost en het Benedeneind zijn vervolgens tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State beroepen ingediend. Nadat deze beroepen waren ingetrokken is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan is voor het gehele gebied Veenendaal-oost een uit te werken bestemming Woondoeleinden opgenomen. De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied zijn aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan, dit zijn de zogenaamde structurerende elementen. De plankaart van het bestemmingsplan laat zien dat aan de noord- en zuidzijde van Buurtstede structurerende elementen voorkomen, namelijk een hoofdgroenstructuur en een hoofdwaterstructuur van Veenendaal-oost. Centraal in deelgebied Buurtstede ligt een oost-west gerichte hoofdgroenstructuur: de in dit plan begrepen centrale groenzone. Bovendien geldt dat de verkavelingsrichting, die zo kenmerkend is voor de landschappelijke kwaliteit, in acht dient te worden genomen.

3. Toekomstige situatie

3.1. Stedenbouwkundige hoofdstructuur Veenendaal-oost

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

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

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

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

3.1.1. De deelgebieden

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

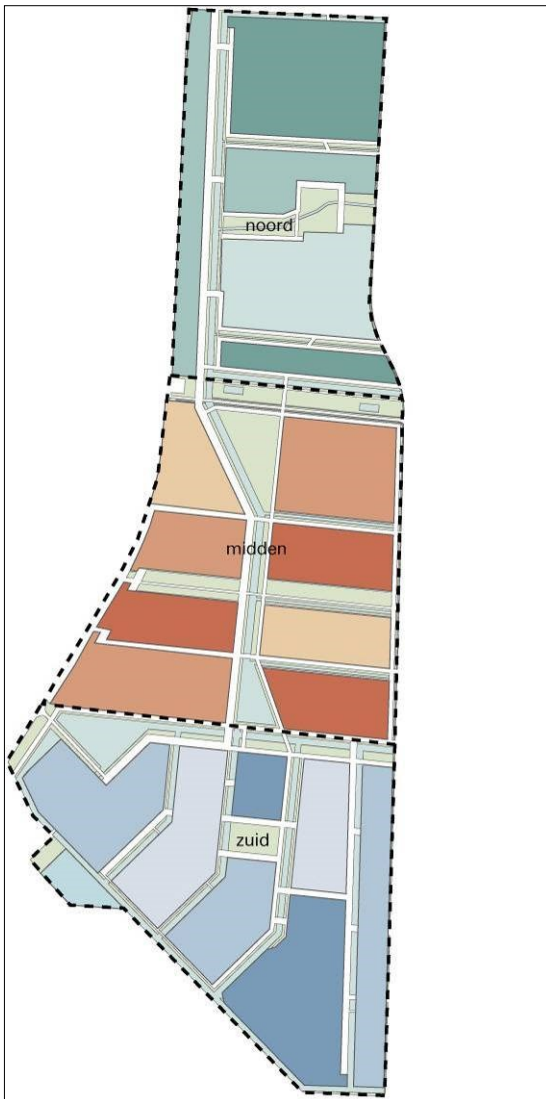
Groenpoort

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

Buurtstede

Het centraal in de wijk gesitueerde deelgebied "Buurtstede" met een woningdichtheid van ongeveer 30 woningen per hectare, bevat de voorzieningen voor Veenendaal-oost (alsmede voor de Dragonder-oost). In het centrum is een menging van functies belangrijk voor de leefbaarheid/levensloopbestendigheid van de centra en de wijk als geheel. De woningblokken bestaan

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



Veenderij

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

3.1.2. Verkeersstructuur

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

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

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

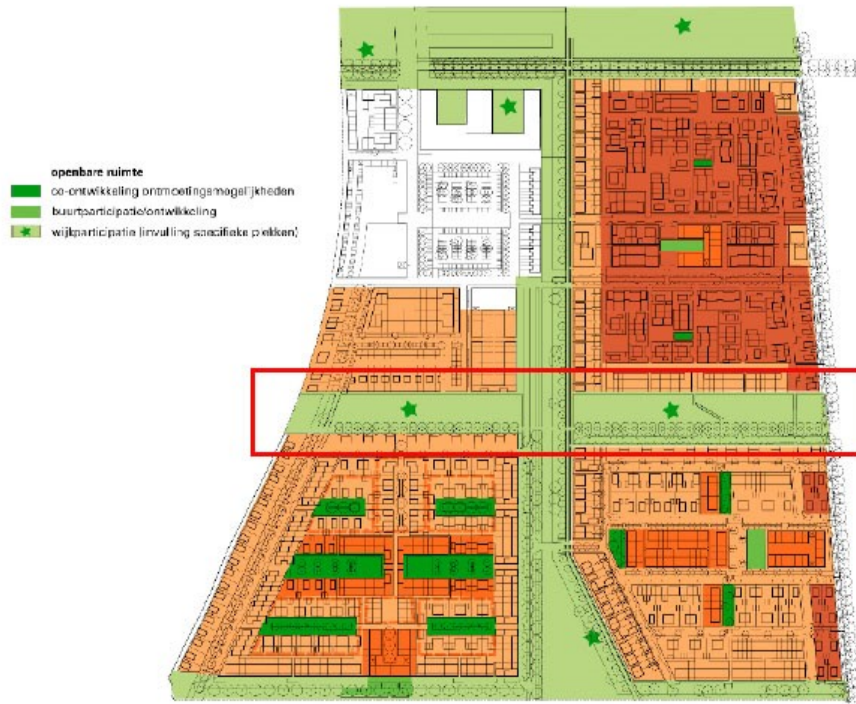
3.1.3. Water- en groenstructuur

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

De groenzones leggen niet alleen een relatie met de natuurontwikkelingszone ten oosten van het plangebied, maar vormen ook een belangrijke interne kwaliteit binnen het plangebied. De groenzones kunnen op een verschillende wijze worden ingericht, waarbij de verhouding tussen water en groen bepalend zal zijn voor het karakter van de zone. Daarnaast krijgt ook ieder deel van de wijk een eigen groene ontmoetingsplek waar invulling gegeven kan worden aan een meer intensief gebruik van het groen.

De centrale groenzone van Buurtstede heeft volgens het stedenbouwkundige plan (december 2006) functie als plek voor wijkparticipatie. Daarnaast zal het plekken met een specifieke inrichting bevatten.

Afbeelding 3: De groene zones van Buurtstede.



3.2. Buurtstede

Buurtstede, waarbinnen de centrale groenzone is gesitueerd, is het meest compacte wijkdeel van Veenendaal-oost. Het bestaat uit vier compacte buurtschappen, te weten: De Straten (zuidoost), De Hoven (zuidwest), De Erven (noordoost) en De Ontmoeting (noordwest). Hier wordt ook het centrum van de wijk gerealiseerd. Een groen assenkruis verdeelt de wijk in vier kwadranten (de buurtschappen). De buurtschappen hebben een heldere rand en contrasteren met de openheid van het assenkruis. Ieder buurtschap heeft bovendien haar eigen specifieke kenmerken die bepaald worden door de ligging binnen het raamwerk.

3.3. De centrale groenzone

De centrale groenzone in Buurtstede is een voortzetting van de groenzone aan de westzijde van de Rondweg. Op deze wijze verbindt de groenzone Dragonder-oost met de Dragonderweg en het buitengebied. Daarnaast vervult de groenzone een recreatieve functie voor de omliggende woonbuurten. Door de relatieve grootschaligheid is het een uitstekende locatie voor een wandeling of een sportieve activiteit. Het plangebied is voorzien van plekken met een specifieke activiteit. Van west naar oost zijn drie van dit soort plekken opgenomen, namelijk: "Over de brug", "Spitsuur" en "Klim en klauter met waterspeelplek". Tot slot zijn aan de oostzijde van beide delen van de groenzone twee afgeschermdde hondenlosloopplaatsen opgenomen, zodat mensen ook hun hond kunnen uitlaten.

De drie speelplekken hebben alle een verschillende thematiek. De speelplek "Over de brug" is een veilige zandspeelplek, waarin het zand "water" verbeeld. Met de aanwezige speeltoestellen kan het "water" als het ware worden overgestoken door kinderen in de leeftijdscategorie 0-12 jaar.

Speelplek "Spitsuur" is een verkeersplein met circuitjes en verkeersborden. Op deze plek kunnen kinderen "spelend leren". De plek is zodanig ingericht dat er gefietst kan worden en met karren kan worden gereden.

De grootste speelplek is "Klim en klauter met waterspeelplek". Deze plek, die bedoeld is voor kinderen tussen 6 en 12 jaar heeft een avontuurlijke thematiek met een materiaalgebruik in zand, hout en water. Eén van de speeltoestellen is een klimtoren.

Binnen de centrale groenzone zijn een drietal warmte-/koudepunten van DEVO aanwezig. Twee daarvan bevinden zich aan de westzijde in de buurt van het DEVO-gebouw. De derde is in de nabijheid van de Van Essenlaan gesitueerd. Dit zijn de plaatsen waar de opslag van koude en warmte in de diepere onderlagen plaatsvindt. Deze punten zijn verbonden met het DEVO-gebouw door middel van leidingentracés. In paragraaf 7.2 is aangegeven hoe dit uitwerkingsplan in de bescherming van deze leidingen en warmte-/koudepunten voorziet.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan Veenendaal-oost is een groot aantal milieuaspecten onderzocht. Voor sommige van die aspecten is vervolgens een vrijstelling of een ontheffing aangevraagd of is nader onderzoek opgestart. In dit hoofdstuk wordt daarvan verslag gedaan. De onderzoeksrapportages zijn opgenomen in de bijlagenmap bij het bestemmingsplan. Indien geen nader onderzoek naar een milieuaspect heeft plaatsgevonden wordt dat hier eveneens vermeld.

4.2. Mer-beoordeling

Er is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd³ voor het bevoegd gezag, te weten gemeente Veenendaal. De m.e.r.-beoordeling kent een 'nee, tenzij principe'. Dit betekent dat er geen MER opgesteld hoeft te worden tenzij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn als gevolg van het project. Het bevoegd gezag heeft op basis van deze m.e.r.-beoordeling besloten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van deze m.e.r.-beoordeling, kan dus voor alle aspecten worden uitgesloten dat het project Veenendaal-Oost belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert.

4.3. Cultuurhistorie

Uit zowel bureauonderzoek als verkennend booronderzoek blijkt dat het gebied relatief laag ligt en waarschijnlijk pas in de Nieuwe Tijd bewoond is geraakt. De aanwezigheid van een intacte kleine dekzandrug of -kop, waarop eventueel archeologische resten uit met name de Steentijd kunnen voorkomen, wordt uitgesloten. Het dekzand is grotendeels verstoord als gevolg van de veenwinning in de 16e en 17e eeuw en andere (sub)recente grondwerkzaamheden. Uit het bureauonderzoek blijkt dat er nagenoeg geen archeologische vindplaatsen bekend zijn van de laaggelegen dekzandgronden in de Gelderse Vallei. Indien archeologische vindplaatsen in het gebied aanwezig zijn, liggen deze doorgaans op de flanken van stuwwallen, de (gordel)-dekzandruggen en kleinere dekzandkoppen. Ook uit de venige laagten zijn geen archeologische vindplaatsen bekend.

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

4.4. Verkeer / parkeren

Bij de ontwikkeling van een bouwlocatie moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met andere woorden er moet worden voldaan aan parkeernormen die in Veenendaal van toepassing zijn. Parkeernormen zijn neergelegd in de parkeernota 'parkeernormen gemeente

³ Sweco Nederland B.V., Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling, Houten, juni 2016.

Veenendaal 2008' en in een startdocument dat is opgesteld voor de opstalontwikkeling in Veenendaal-oost. Voor het beoordelen van de vraag of projecten in Veenendaal-oost in voldoende mate voorzien in de te verwachten parkeerbehoefte worden deze bouwprojecten dus getoetst aan het parkeernormenbeleid en aan het startdocument Opstalontwikkeling Veenendaal-oost. Laatstgenoemd document is een overkoepelend document waarin is omschreven hoe het proces van voorbereiding en ontwikkeling van bouwprojecten is georganiseerd. In dit Startdocument staan ook kwalitatieve en fysieke uitgangspunten voor het bouwen van bouwprojecten en het inrichten van openbare ruimten in de woonwijk.

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

De parkeerplaatsen in Buurtstede worden binnen de woongebieden gerealiseerd. Binnen de centrale groenzone worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.5. Akoestische aspecten

Uit het akoestisch onderzoek, dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is uitgevoerd, bleek dat niet op alle plaatsen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder kon worden voldaan. Bij besluit van 7 december 2006 hebben gedeputeerde staten van Utrecht voor 300 woningen in het bestemmingsplan "Veenendaal-oost" hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder vastgesteld. Het akoestisch onderzoek "Verkeerskundige bijdrage MER Veenendaal-oost" van Goudappel Coffeng van 25 mei 2005 vormde de basis voor de vaststelling van de hogere waarden.

Nadien is door Goudappel Coffeng een akoestisch onderzoek ingesteld voor de deelplannen De Ontmoeting en De Erven. Dit onderzoek dateert van 27 november 2007. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van het op dat moment voorliggende stedenbouwkundig plan van SVP architectuur en stedenbouw.

De centrale groenzone is geen geluidgevoelige bestemming als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek heeft dan ook geen betrekking op het nu voorliggende plangebied.

4.6. Flora- en faunawet

Op 16 augustus 2007 is door de Dienst Regelingen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de Flora- en faunawet ontheffing verleend voor de gewone dwergvleermuis en de steenuil, alsmede de bittervoorn⁴. De ontheffing is uitgebreid op 22 januari 2008. Onder deze ontheffing vallen de grote en de kleine modderkruiper⁵.

Aan deze ontheffingen liggen de volgende uitgevoerde onderzoeken ten grondslag:

⁴ Geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2007/0103

⁵ Geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2007/0103A

- Onderbouwing ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet Ruimtelijke ontwikkeling Veenendaal-oost⁶;
- Aanvullend veldonderzoek, ontheffingsaanvraag Veenendaal-oost⁷;
- Bouwrijp maken woningbouwlocatie Veenendaal-oost, aanvulling bestaande ontheffing Flora- en faunawet⁸.

4.7. Bodem

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

Voor de deelgebieden "Buurtstede" en "Veenderij" is een zogenaamd sleuvenonderzoek uitgevoerd⁹. Dit onderzoek is gericht op de mogelijke aanwezigheid van asbest in de puinverhardingen, slootdempingen of andere verdachte deellocaties. Bovendien is onderzocht in welke vorm de verontreiniging met asbest aanwezig is (hechtgebondenheid en type). Indien mogelijk worden uitspraken gedaan over de globale omvang van de verontreiniging met asbest.

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is vervolgens een saneringsplan op hoofdlijnen opgesteld¹⁰ voor de sanering van de eventueel ernstig verontreinigde bodem. In dit saneringsplan worden de sanerende maatregelen en de te volgen procedures beschreven die noodzakelijk zijn om de ernstige verontreinigingen, dan wel de gevolgen daarvan, tot een milieuhygiënisch aanvaardbaar niveau terug te brengen.

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

Aanvullend bodemonderzoek en sleuvenonderzoek¹¹ is uitgevoerd voor het kadastraal perceel sectie K, nummer 4156 (gedeeltelijk). Uit dit onderzoek is geen noodzaak tot het uitvoeren van saneringswerkzaamheden voortgekomen. De kadastrale percelen sectie K, nummer 4115 en 4166 zijn inmiddels gesaneerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem(verontreiniging) geen belemmering is voor het bouwrijp maken en een gebruik overeenkomstig de bestemming.

⁶ Tauw, kenmerk N001-4486243BJF-mvf-V01-NL, 5 maart 2007.

⁷ Tauw, kenmerk N002-4486243OUM-nvw-V01-NL, 13 juni 2007.

⁸ Tauw, kenmerk N003-4542856OUM-nme-V01-NL., 9 november 2007.

⁹ Geofox-Lexmond b.v., maart 2007, projectnummer 20070362/CDRO.

¹⁰ Geofox-Lexmond b.v., 23 mei 2007, projectnummer 20060978/FNEE.

¹¹ Geofox-Lexmond b.v., 21 november 2007, het projectnummer 20072428/CDRO

4.8. Opkomsttijden Brandweer

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

5. Watertoets

5.1. Algemeen

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

5.2. De waterbeheerder van het gebied Veenendaal-oost

Waterschap Vallei en Veluwe is waterbeheerder in het plangebied. Het waterschap is verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer.

Waterbeheersplan Vallei & Eem

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

5.3. Toekomstige situatie

Het plangebied Veenendaal-oost bevindt zich in het Binnenveld, tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. De woningbouw in Veenendaal-oost is gekoppeld aan de inrichting van de natuurontwikkelingszone "De Groene Grens", die de begrenzing vormt tussen de woningbouwlocatie en het landelijk gebied van het Binnenveld. Momenteel is de planvorming verder gevorderd dan ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan. Daarom zijn er enkele wijzigingen ten aanzien van het eerder vervaardigde waterhuishoudingsplan¹² opgesteld. In de oorspronkelijke opzet zou het water van het landelijke gebied en de rondweg langs het plangebied worden afgevoerd. Hiervoor zouden zowel langs de oost- als de westzijde watergangen worden aangelegd of worden gehandhaafd. Door het water van de omgeving via het plangebied af te voeren wordt echter een aantal praktische problemen opgelost. Dit heeft echter consequenties voor de waterhuishouding.

Met de bovengenoemde aanpassing hebben gemeente, Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost en het Waterschap gezamenlijk een oplossing aangedragen voor de waterhuishouding in de toekomstige wijk Veenendaal-oost. In het opgestelde rapport¹³ zijn de effecten onderzocht van het instellen van waterpeilen die een koppeling met het bestaande (omliggende) watersysteem mogelijk maken.

¹² Witteveen+Bos, mei 2006, Uitwerking waterhuishouding Veenendaal-oost.

¹³ Witteveen+Bos, 19 november 2007, Herziening uitwerking waterhuishouding Veenendaal-oost.

5.3.1. Waterpeilen

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

Effecten op het grondwater

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

Waterhuishouding

De maximale peilstijging in het plangebied is 27 cm in een T=10 situatie (peilvak NAP +4,8 m) en 30 cm in een T=100 situatie (peilvak NAP +4,7 m). Met deze peilstijgingen voldoet de waterhuishouding ruim aan de eisen ten aanzien van de peilstijgingen en de afvoer vanuit het gebied naar de omgeving. Ook wordt door de plannen het risico van wateroverlast in de omgeving niet verhoogd.

5.3.2. Waterkwaliteit

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

5.4. Overleg Waterbeheerder

In de vergadering van Dijkgraaf en Heemraden van 14 februari 2008 is het rapport "Herziening uitwerking waterhuishouding Veenendaal-oost" vastgesteld.

Er is naar de mening van het bestuur in het rapport in het bijzonder rekening gehouden met de in het plangebied aanwezige grondwaterstanden en is voor een dusdanige opzet van het water-

systeem gekozen dat de invloed van de verstedelijking op de natuurgebieden De Hel en De Blauwe Hel nihil is. Op basis hiervan stemt het bestuur in met de voorgestelde wijzigingen.

6. Financiële uitvoerbaarheid

Met het gehanteerde woningbouwprogramma, de functionele verkaveling (zowel uitgeefbaar als openbaar), de civieltechnische elementenbegroting en de overige (calculatieve) uitgangspunten, wordt voor Buurstede, alsmede voor het gehele plangebied Veenendaal-oost een positief planresultaat geprognoseerd.

7. Regels en analoge verbeelding

7.1. Algemeen

Het voorliggende uitwerkingsplan Buurtstede deelplan 1, Centrale groenzone is een nadere uitwerking van het bestemmingsplan Veenendaal-oost dat is vastgesteld vóór de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008. Teneinde een plan te verkrijgen dat is aangepast aan de nieuwste inzichten is gebruik gemaakt van de op 1 oktober 2010 te hanteren terminologie in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Zo is bijvoorbeeld gebruik gemaakt van de term "afwijking" in plaats van de oude term "ontheffing". Omdat het voorliggende uitwerkingsplan gebaseerd is op het bestemmingsplan Veenendaal-oost en de daarin gebruikte terminologie, is derhalve van belang dat de nieuwe term "afwijking" dient te worden opgevat als een "vrijstelling" ex artikel 15 van de oude WRO. Ook zijn de door het Bro voorgeschreven standaard-teksten zo veel mogelijk gehanteerd. Daarbij is er op gelet dat de inhoudelijke regeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Veenendaal-oost, geen geweld is aangedaan. Het uitwerkingsplan dient zich immers te voegen naar het in dat bestemmingsplan bepaalde ten aanzien van de bevoegdheden die door de gemeenteraad aan B&W zijn verleend.

7.2. Regels

De regels van het uitwerkingsplan Buurtstede deelplan 1, Centrale groenzone zijn qua vormgeving deels ingegeven door de "Veenendaalse Standaard voor BestemmingsPlannen", die is afgeleid van het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012), de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012), de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) en de wetswijziging. Zoals hierboven aangegeven is het ook ingegeven door de voorschriften van het bestemmingsplan Veenendaal-oost.

In het uitwerkingsplan Buurtstede deelplan 1, Centrale groenzone komen twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemming voor, te weten:

- Groen - 2 (artikel 3);
- Water (artikel 4);
- Leiding (artikel 5).

De gronden hebben voornamelijk de bestemming "Groen - 2". Alle functies, die normaal gesproken in een groenvoorziening voorkomen, zijn in deze bestemming opgenomen.

De locaties van de speelplekken zijn niet vastgelegd. Dit biedt de mogelijkheid om in de toekomst eventuele nieuwe speelvoorzieningen op andere plaatsen toe te voegen indien daar behoefte aan is.

De hondenloopplaatsen zijn wel vastgelegd op de huidige locatie met behulp van een aanduiding. In de specifieke gebruiksbepalingen is het los laten lopen van honden op andere locaties als "strijdig gebruik" aangemerkt.

De watergang die aan de zuidoostzijde door de groenzone loopt is reeds aangegeven in het Waterhuishoudingsplan van Witteveen+Bos (Herziening (Uitwerking waterhuishouding Veenendaal-Oost, d.d. 19 november 2007). Gelet op het belang voor de waterhuishouding heeft deze waterloop de bestemming Water gekregen. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk om bruggen duikers, e.d. te realiseren. Overigens is dit vanwege de gewenste flexibiliteit ook mogelijk binnen de bestemming Groen - 2. Ter wille van de doorvaarbaarheid van de waterstructuur is bepaald dat de bruggen een minimale doorvaarhoogte hebben van 1,25 meter ten opzichte van het waterpeil. Om dezelfde reden dient de breedte van het water onder de bruggen een minimale breedte (gemeten ter plaatse van het wateroppervlak) te hebben van 2,5 meter.

Ter bescherming van de warmte-/koudepunten en de bijbehorende leidingentracés van DEVO is de dubbelbestemming Leiding opgenomen. Binnen de zone van 5 meter ter weerszijden van de leidingen gelden belemmeringen voor het uitvoeren van "werkzaamheden" in de bodem. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting of het aanleggen van verhardingen. In overleg met de leidingbeheerder kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen indien blijkt dat de belangen van de leidingen niet worden geschaad. Rond de warmte-/koudepunten geldt een extra beveiligingszone van 25 meter waarbinnen geen heiwerkzaamheden mogen plaatsvinden. Op de verbeelding is deze zone aangeduid met de aanduiding "nutsvoorziening".

7.3. Analoge verbeelding

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

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	3
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	4
Artikel 3	Groen - 2	4
Artikel 4	Water	6
Artikel 5	Leiding (dubbelbestemming)	7
Hoofdstuk 3	Algemene regels	9
Artikel 6	Antidubbelregel	9
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	10
Artikel 8	Algemene wijzigingsregel	11
Artikel 9	Algemene procedureregels	12
Artikel 10	Overige regels	13
Hoofdstuk 4	Slotregels	14
Artikel 11	Slotregel	14

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het uitwerkingsplan "Buurtstede deelplan 1, Centrale groenzone " met identificatienummer NL.IMRO.0345.UPGroenzone1-ow01 van de gemeente Veenedaal;

1.2 uitwerkingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bestemmingsplan:

het bestemmingsplan Veenedaal-oost van de gemeente Veenedaal, vastgesteld op 14 december 2006 en goedgekeurd op 26 juni 2007;

1.7 bouwen:

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

1.8 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.9 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.10 infrastructuur:

(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (ontsluiting van) de bestemmingen die ingevolge deze regels aan gronden zijn toegekend, zoals aanlegsteigers, bruggen, duikers, kadewanden, keermuren, lichtmasten, verkeersborden, vlonders, stuwen;

1.11 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht;

1.12 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;

1.13 peil:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdentree;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein ter plaatse van de hoofdentree;
- c. bij ligging, anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld ter plaatse van de hoofdentree;

1.14 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Wet van 6 november 2008, Stb 496, houdende regels inzake de fysieke leefomgeving zoals deze luidt (inclusief wijzigingen) op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

1.15 waterpeil:

het reglementair vastgestelde waterpeil dat door de beherende instantie wordt nagestreefd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de oppervlakte van gebouwen:

het oppervlak tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot de kanten van de scheidsmuren;

2.2 de inhoud van gebouwen:

de inhoud tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot de kanten van de scheidsmuren en boven de begane grondvloeren, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen;

2.3 de goothoogte van gebouwen:

de afstand in meters tussen het peil en het snijpunt van het dakvlak met het buitenwerkse gevelvlak;

2.4 de bouwhoogte van gebouwen:

de afstand in meters tussen het peil en het hoogste punt van een gebouw, uitsteeksels zoals schoorstenen, lichtkoepels en dergelijke niet meegerekend;

2.5 de hoogte van overige bouwwerken:

de afstand in meters tussen het peil en het hoogste punt van het overige bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorziening;
- b. infrastructuur;
- c. jongeren ontmoetingsplek;
- d. nutsvoorziening;
- e. voet- en fietspaden;
- f. speelvoorziening;
- g. water;
- h. wegen;
- i. bruggen;
- j. duikers
- k. beeldende kunstvoorzieningen;
- l. hondenloopplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - hondenloopplaats".

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Er mogen, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen, geen gebouwen worden gebouwd. Voor gebouwen voor nutsvoorzieningen gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Gebouwen voor nutsvoorzieningen	Eis
maximum bouwhoogte	3,0 meter
maximum oppervlakte	15,0 m ²

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken de gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Overige bouwwerken	Eis
maximum bouwhoogte speelvoorzieningen	6,0 meter
maximum bouwhoogte beeldende kunstvoorzieningen	10,0 meter
maximum bouwhoogte infrastructurale voorzieningen	10,0 meter
maximum bouwhoogte overige bouwwerken voor nutsvoorzieningen	10,0 meter
maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken	5,0 meter

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het uitlaten van honden zonder dat deze zijn aangelijnd, met uitzondering van het uitlaten van honden zonder dat deze zijn aangelijnd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - hondenlosloopplaats".

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishouding
- b. keerwandconstructie;
- c. groenvoorziening;
- d. infrastructuur;
- e. nutsvoorziening;
- f. voet- en fietspaden;
- g. speelvoorziening;
- h. wegen;
- i. bruggen;
- j. duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Eis
maximum bouwhoogte keerwandconstructie t.o.v . waterpeil	0,5 meter
minimum doorvaarhoogte van bruggen t.o.v . waterpeil	1,25 meter
minimum doorvaarbreedte onder bruggen ter hoogte van het waterpeil	2,5 meter
maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken	5,0 meter

Artikel 5 Leiding (dubbelbestemming)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding" aangewezen gronde zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de productie en levering van duurzame energie;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Overige bouwwerken

Er mogen uitsluitend overige bouwwerken, ten dienste van de in 5.1 bedoelde leiding(en) worden gebouwd.

5.2.2 Verbod gebouwen en andere overige bouwwerken

Gebouwen en andere overige bouwwerken zijn niet toegestaan uit oogpunt van energieleveringszekerheid.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) in de gronden met de bestemming "Leiding" de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of de volgende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 1. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers, speeltoestellen en ander straatmeubilair;
 4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woeien, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 5. het permanent opslaan van goederen;
 6. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a is het ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" tevens verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 1. het heien van funderingspalen.

5.3.2 *Uitzondering op verbod*

Het bepaalde in 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van andere voorkomende bestemmingen betreffen;
- c. zijn de graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.3.3 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, alsmede een omgevingsvergunning voor de in 5.2.2 bedoelde gebouwen en andere overige bouwwerken, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of de belangen van de leiding niet onevenredig schaden. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen(bouw) werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

7.2 Geen onevenredige afbreuk

De in 7.1 genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregel

8.1 Algemeen

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

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart;
- b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in 8.1 is het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

Hoofdstuk 4 Slotregels

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels uitwerkingsplan Buurtstede deelplan 1, Centrale groenzone".

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal van:
tot vaststelling van het uitwerkingsplan "Buurtstede deelplan 1, Centrale groenzone"

Mij bekend,
de secretaris.



- Plangebied**
- Uitwerkingsplan Buurtstede deelplan 1, Centrale groenzone
- Bestemmingen**
- G-2 Groen - 2
 - WA Water
 - L Leiding (dubbelbestemming)
- Aanduidingen**
- (nv) nutsvoorziening
 - (sg-hlg) specifieke vorm van groen - hondenloosloopgebied
- Verklaringen**
- topografische en kadastrale gegevens, alsmede stedenbouwkundig plan 17-05-2016

het onderliggende stedenbouwkundige plan is indicatief, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend

Gemeente Veenendaal
 Uitwerkingsplan Buurtstede deelplan 1, Centrale groenzone
 analoge verbeelding



buRO
 bureau voor ruimtelijke ordening en advies
 Utrechtseweg 29A telefoon 033 465 45 31
 3811 NA Amersfoort fax 033 462 41 15

projectnummer: 0345-10b	
tekeningnummer: 0345-10b-P01	
IDN: NL.IMRO.0345.UPGroenzone1-ow01	
datum: juni 2016	schaal: 1:1000
status: ontwerp	formaat: 841 x 420