

Gemeente Veenendaal
Uitwerkingsplan De Ontmoeting,
deelplan 4

Toelichting, regels en analoge verbeelding

10 januari 2017

Kenmerk 0345-06d-T03
Projectnummer 0345-06d

Behoort bij het besluit van
BURGEMEESTER EN
WETHOUDERS van
VEENENDAAL
d.d. 10 januari 2017
nr. 2017.160292

Voor eensluidend afschrift:
namens burgemeester en wethouders,



J. Heijkamp
Teamcoördinator Ruimtelijke Ordening en
Bouwen

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	3
2.1.	Landschappelijke kenmerken	3
2.2.	Eigendom plangebied	3
2.3.	Bestemmingsplan Veenendaal-oost	3
3.	Toekomstige situatie	4
3.1.	Stedenbouwkundige hoofdstructuur Veenendaal-oost.....	4
3.1.1.	De deelgebieden	4
3.1.2.	Verkeersstructuur	6
3.1.3.	Water- en groenstructuur.....	6
3.2.	Buurtstede.....	7
3.3.	Buurtschap De Ontmoeting	7
3.4.	De Ontmoeting, deelplan 4	11
4.	Nader onderzoek	12
4.1.	Algemeen	12
4.2.	Cultuurhistorie	12
4.3.	Flora- en faunawet	12
4.4.	Bodem.....	13
4.5.	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.....	14
5.3.2.	Waterkwaliteit	15
5.4.	Overleg Waterbeheerder	15
6.	Financiële uitvoerbaarheid	16
7.	Regels en analoge verbeelding	17
7.1.	Algemeen	17
7.2.	Regels	17
7.3.	Analoge verbeelding	17

1. Inleiding

In het plangebied Veenendaal-oost worden in de komende jaren in totaal ongeveer 3200 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: "Buurtstede", "Veenderij" en "Groenpoort". Er is voor gekozen om "Buurtstede" als eerste te ontwikkelen omdat hierin het centrum is gesitueerd, dat tevens een functie dient te vervullen voor de wijk Dragonder-oost.²

"Buurtstede" zal bestaan uit 4 buurtschappen: De Hoven, De Straten, De Erven en De Ontmoeting. Voor ieder buurtschap zal een serie uitwerkingsplannen worden vervaardigd. Om een duidelijke samenhang van deze uitwerkingsplannen per buurtschap te verkrijgen zal de opzet van ieder uitwerkingsplan exact gelijk zijn. De specifieke situatie van ieder uitwerkingsplan wordt beschreven in paragraaf 3.4, alsmede in hoofdstuk 7 waarin de juridische aspecten van de regels en de verbeelding worden beschreven.

Uitwerkingsplan "De Ontmoeting, deelplan 4" is het vierde uitwerkingsplan van het buurtschap.

De afbeelding op de volgende pagina toont de situering van het buurtschap De Ontmoeting, deelplan 4 in relatie tot Veenendaal-oost.

¹ Zie bestemmingsplan Veenendaal-oost, artikel 3, lid1, sub b.

² Zie bestemmingsplan Veenendaal-oost, artikel 3, lid1, sub d.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



2. Huidige situatie

2.1. Landschappelijke kenmerken

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

2.2. Eigendom plangebied

Meer dan de helft van het gehele gebied De Ontmoeting is in eigendom van de gemeente Veenendaal. Een deel van het plangebied (kavel kadastraal bekend sectie K, nummer 4153) is momenteel nog in particuliere handen. Het plangebied van het nu voorliggende deelgebied 2 is echter wel in eigendom van de gemeente. 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 noordzijde van De Ontmoeting structurerende elementen voorkomen, namelijk een hoofdgroenstructuur en een hoofdwaterstructuur van Veenendaal-oost. De zuidzijde van dit deelgebied wordt door een hoofdgroenstructuur begrensd. 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 hoofdentree van de wijk, wordt het waterrijke karakter van de wijk reeds bij de entree herkenbaar gemaakt. Ook wordt de entree vanaf de Rondweg-oost op deze wijze een bijzondere plek in de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

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

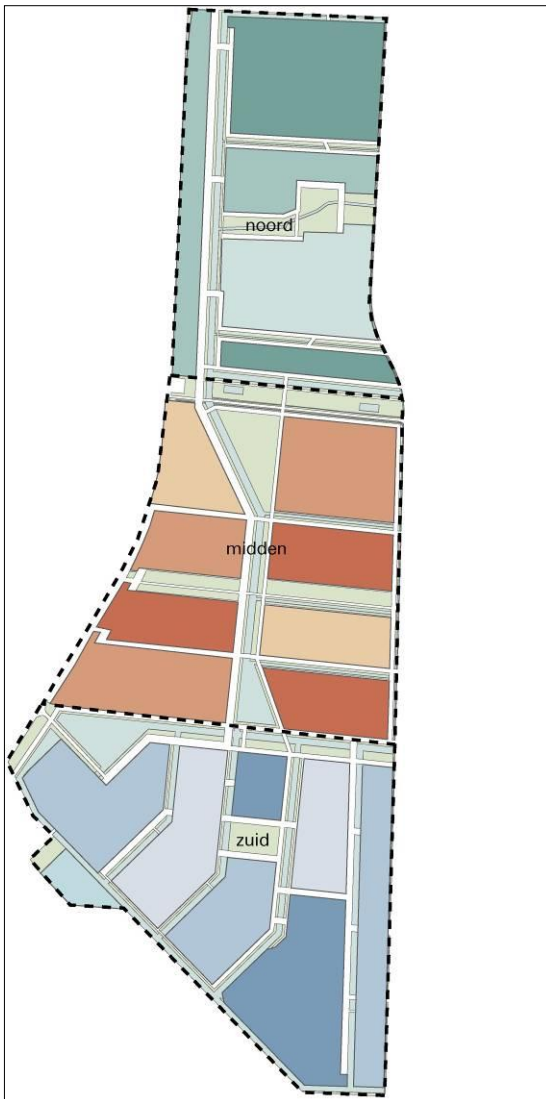
Groenpoort

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 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 verbindingszones tussen de deelgebieden Groenpoort, Buurtstede en Veenderij en de aan de oostzijde van Veenendaal-oost geprojecteerde natuurontwikkelingszone. Deze groenzones geven bovendien de relatie met de bestaande stad vorm, doordat de langzaamverkeersroutes in de richting van het centrum van Veenendaal hierin worden opgenomen.

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

Daarnaast krijgt ook ieder deel van de wijk een eigen groene ontmoetingsplek waar invulling gegeven kan worden aan een meer intensief gebruik van het groen. De groenvoorziening achter het Ontmoetingshuis heeft volgens het stedenbouwkundige plan (december 2006) een functie als plek voor wijkparticipatie. Daarnaast zal het terrein een specifieke inrichting bevatten (afbeelding 2).

Afbeelding 2: De groene zones van Buurstede.



3.2. Buurstede

Buurstede, waarbinnen De Ontmoeting is gesitueerd, is het meest compacte wijkdeel van Veenendaal-oost. 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. Buurstede bestaat uit vier compacte buurtschappen, te weten: De Straten (zuidoost), De Hoven (zuidwest), De Erven (noordoost) en De Ontmoeting (noordwest).

3.3. Buurtschap De Ontmoeting

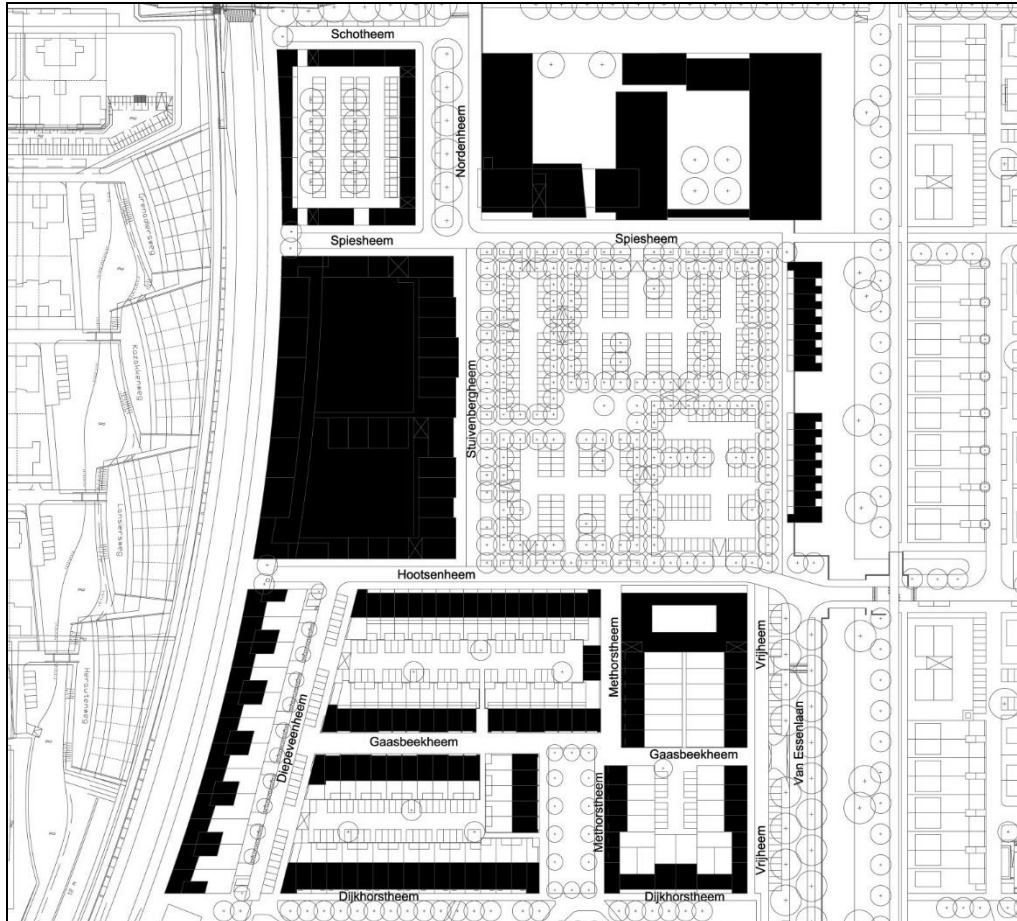
Door de vier buurtschappen een eigen identiteit te geven wordt bereikt dat de wijk en de buurten een menselijke maat krijgen en dat ze herkenbaar zijn. Het speciale kenmerk van De Ont-

moeting, waardoor deze zich onderscheidt van de andere buurtschappen, is met name de aanwezigheid van de centrumvoorzieningen van Veenendaal-oost³. De onderwijs-, sport-, sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen krijgen hier een plaats. Het buurtschap krijgt ondanks de centrumfunctie een dorpse uitstraling. Hierbij is een centrale rol toegedacht aan het in het hart van De Ontmoeting gesitueerde dorpsplein: de Brink. Ondanks het feit dat het parkeren voor de omliggende centrumfunctie op de Brink wordt gerealiseerd, zal het plein een groene uitstraling krijgen. De Brink is aan de noord- en zuidzijde bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. In feite vormt de Brink de "knip" in de hoofdontsluitingsweg van Veenendaal-oost.

Voor het buurtschap De Ontmoeting is een indicatief stedenbouwkundig plan gemaakt (afbeelding 3). Het plan schetst de mogelijke toekomstige stedenbouwkundige configuratie. Dit stedenbouwkundige plan heeft geen juridische status en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. Het 'schetst sferen' en 'geeft suggesties voor oplossingen', zonder dat het 'voorschrijft'. Het laat derhalve alle vrijheid voor creativiteit en interpretatie. Tegelijkertijd kan het gezien worden als een inspanningsverplichting om het gesuggereerde stedenbouwkundige kwaliteitsniveau na te streven bij de verdere uitwerking. Op basis van onder meer locatiespecifieke overwegingen kan echter bij de definitieve uitwerking worden afgeweken van het stedenbouwkundige plan.

³ Stedenbouwkundig plan De Erven en De Ontmoeting, SVP architectuur en stedenbouw, mei 2007.

Afbeelding 3: Indicatieve verkaveling De Ontmoeting.



De identiteit van het buurtschap De Ontmoeting wordt bepaald door:

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

Woningbouwprogramma

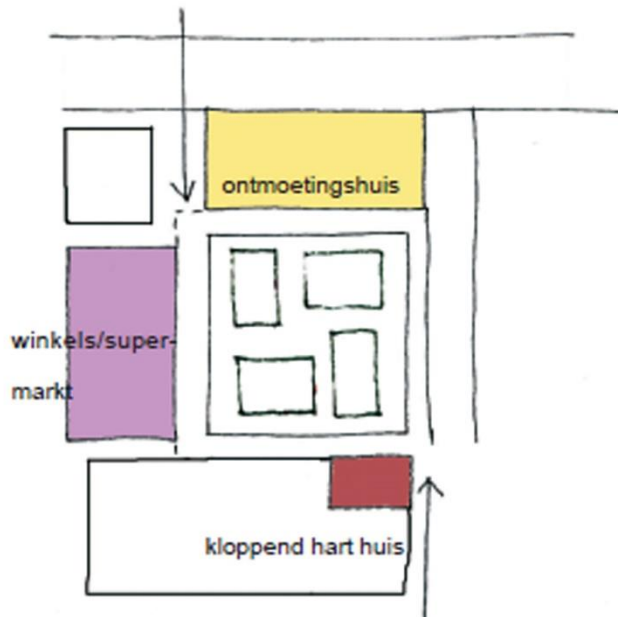
Het woningbouwprogramma voor De Ontmoeting omvat in totaal 278 woningen in diverse categorieën. Het programma ligt verspreid over het buurtschap. Ten behoeve van de sociale interactie wordt aan alle zijden van de Brink gewoond.

Overig programma

Rond de Brink zijn winkels en supermarkten een kloppend hart huis en een ontmoetingshuis geprojecteerd. In het ontmoetingshuis is plaats gereserveerd voor een drietal scholen, een peuterspeelzaal, een naschoolse opvang, kinderopvang, sport en welzijnswerk.

De winkels liggen tussen de Brink en de geluidwal langs de Rondweg-oost. Het kloppend hart huis staat op de hoek naar de zuidelijke ontsluitingsweg en het ontmoetingshuis staat aan de noordzijde van de Brink.

Afbeelding 4: Situering openbare gebouwen rond de Brink.



Parkeren

Binnen De Ontmoeting wordt geparkeerd langs de zuidelijke ontsluitingsweg, in parkeerkoffers in de openbare ruimte en op de binnenhoven van de zuidelijke woonbuurt. Parkeren op de Brink gebeurt in zogenaamde parkeerkamers.

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning.

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

Groenvoorzieningen, water en speelplaatsen

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

parkeren en de gebouwen rond de Brink. Een verdeling in kleine parkeerkamers verkleint de schaal van de parkeervelden en begeleidt de wandelroutes naar de openbare gebouwen rond de Brink.

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

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

3.4. De Ontmoeting, deelplan 4

In De Ontmoeting komen multifunctionele gebouwen te staan, die een buurt- of wijkfunctie vervullen. De voorzieningen worden bij voorkeur in handige combinaties bij elkaar onder één dak gebracht. In een enkel geval worden ook woningen aan het programma toegevoegd. In afwijking van deze gedachte is eerder besloten het Ontmoetingshuis los te koppelen van de te realiseren woningen. De woningen zijn, evenals de eerste fase van het Ontmoetingshuis, inmiddels gerealiseerd in een apart woonblok aan de noordoostzijde van de Brink. De tweede fase van het Ontmoetingshuis wordt momenteel gerealiseerd.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat ook de bij het Ontmoetingshuis behorende buitenruimte binnenkort dient te worden gerealiseerd. De buitenruimte bevat een bijgebouw en diverse speel- en sportvoorzieningen. Deze voorzieningen staan in de eerste plaats ten dienste van de functies in het Ontmoetingshuis. Het is echter de bedoeling deze voorzieningen ook buiten de openingstijden van het Ontmoetingshuis open te stellen voor de buurtbewoners. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het stedenbouwkundige plan (december 2006) waarin de plek een functie heeft als plek voor wijkparticipatie met een specifieke inrichting.

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 dit uitwerkingsplan. Indien geen nader onderzoek naar een milieuaspect heeft plaatsgevonden wordt dat hier eveneens vermeld.

4.2. 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.

4.3. 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:

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

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

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.

4.4. 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. Ondanks de uitgevoerde onderzoeken is het mogelijk dat tijdens het bouwrijpmaken van het plangebied De Ontmoeting niet-aangetoonde bodemverontreinigingen worden aangetroffen. Het raamsaneringsplan biedt dan uitkomst en voorkomt stagnatie tijdens de werkzaamheden.

4.5. Opkomsttijden Brandweer

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

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

5. Watertoets

5.1. Algemeen

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

5.2. De waterbeheerder van het gebied Veenendaal-oost

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

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.

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

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

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

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

6. Financiële uitvoerbaarheid

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

7. Regels en analoge verbeelding

7.1. Algemeen

Het voorliggende uitwerkingsplan De Ontmoeting, deelplan 4 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 De Ontmoeting, deelplan 4 zijn qua vormgeving deels ingegeven door de "Veenendaalse Standaard voor BestemmingsPlannen", die is afgeleid van het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012), de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012), de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) en de Wro. Zoals hierboven aangegeven is het ook ingegeven door de voorschriften van het bestemmingsplan Veenendaal-oost. Omdat het plan de buitenruimte bij het Ontmoetingshuis omvat waarvoor een apart bestemmingsplan is vastgesteld, is met name de bestemmingsomschrijving van de bestemming Maatschappelijk geïnspireerd door dat bestemmingsplan.

In het uitwerkingsplan De Ontmoeting, deelplan 4 komt 1 bestemming voor, te weten:

- Maatschappelijk (artikel 3).

Binnen het plangebied zijn uitsluitend overige bouwwerken toegestaan. Uitzondering is gemaakt voor een bijgebouw ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen".

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	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	5
Artikel 3	Maatschappelijk	5
Hoofdstuk 3	Algemene regels	6
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	6
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	7
Artikel 6	Algemene wijzigingsregel	8
Artikel 7	Algemene procedureregels	9
Artikel 8	Overige regels	10
Hoofdstuk 4	Slotregels	11
Artikel 9	Slotregel	11

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het uitwerkingsplan " De Ontmoeting, deelplan 4" met identificatiecode NL.IMRO.0345.UPDeOntmoetingDp4-vg01 van de gemeente Veenendaal;
- 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 Besluit omgevingsrecht:**
Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals dat luidt (inclusief wijzigingen) op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- 1.6 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;
- 1.7 bijgebouw:**
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een al dan niet aan het hoofdgebouw gebouwde ruimte, die door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd uitsluitend te worden gebruikt voor huishoudelijke berg- en werkruimte, garage of tuinhuisje en ongeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.8 bestemmingsplan Veenendaal-oost:**
het bestemmingsplan Veenendaal-oost van de gemeente Veenendaal, vastgesteld op 14 december 2006 en goedgekeurd op 26 juni 2007;
- 1.9 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

- 1.10 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- 1.11 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegelaten;
- 1.12 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.13 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.14 hoofdgebouw:**
een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.15 maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs- en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, bejaardentehuizen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.16 nutsvoorziening:**
(bouwkundige) voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van afvalstoffen, gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen;
- 1.17 omgevingsvergunning:**
vergunning als bedoeld in artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht;
- 1.18 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is
- 1.19 overkapping**
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en waarvan de steunconstructie uit ten hoogste één wand bestaat;
- 1.20 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;

1.21 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 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

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 een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de breedte en diepte van gebouwen:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de woningscheidende muren;

2.6 de hoogte van een bouwlaag:

de horizontale projectie van de ruimte tussen de harten van de vloeren of balklagen;

2.7 de afmetingen, diepte en breedte van overige bouwwerken:

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die bouwwerken, horizontaal, dan wel verticaal gemeten;

2.8 de afstand tot de bestemmingsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. sport- en speelvoorzieningen;
- c. erf;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. perceelontsluitingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in 3.1 genoemde bestemmingsomschrijving mogen, met inachtneming van de in 3.2.2 en 3.2.3 genoemde regels, de daarbij behorende gebouwen en overige bouwwerken worden gerealiseerd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend in de vorm van een bijgebouw ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 4 meter.

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van deze overige bouwwerken gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

maximum bouwhoogte lichtmasten	6 meter
maximum bouwhoogte erfafscheiding	2 meter
maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken	3 meter

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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 5 Algemene afwijkingsregels

5.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de regels van het plan ten aanzien van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen om toe te staan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits de vergroting leidt tot een hoogte welke niet meer bedraagt dan 1,2 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

5.2 Geen onevenredige afbreuk

De in 5.1 genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Algemene wijzigingsregel

6.1 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 7 Algemene procedureregels

7.1 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in 6.1 is het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Ondergrondse werken

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

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, dat deze uitsluitend toegestaan zijn binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan.

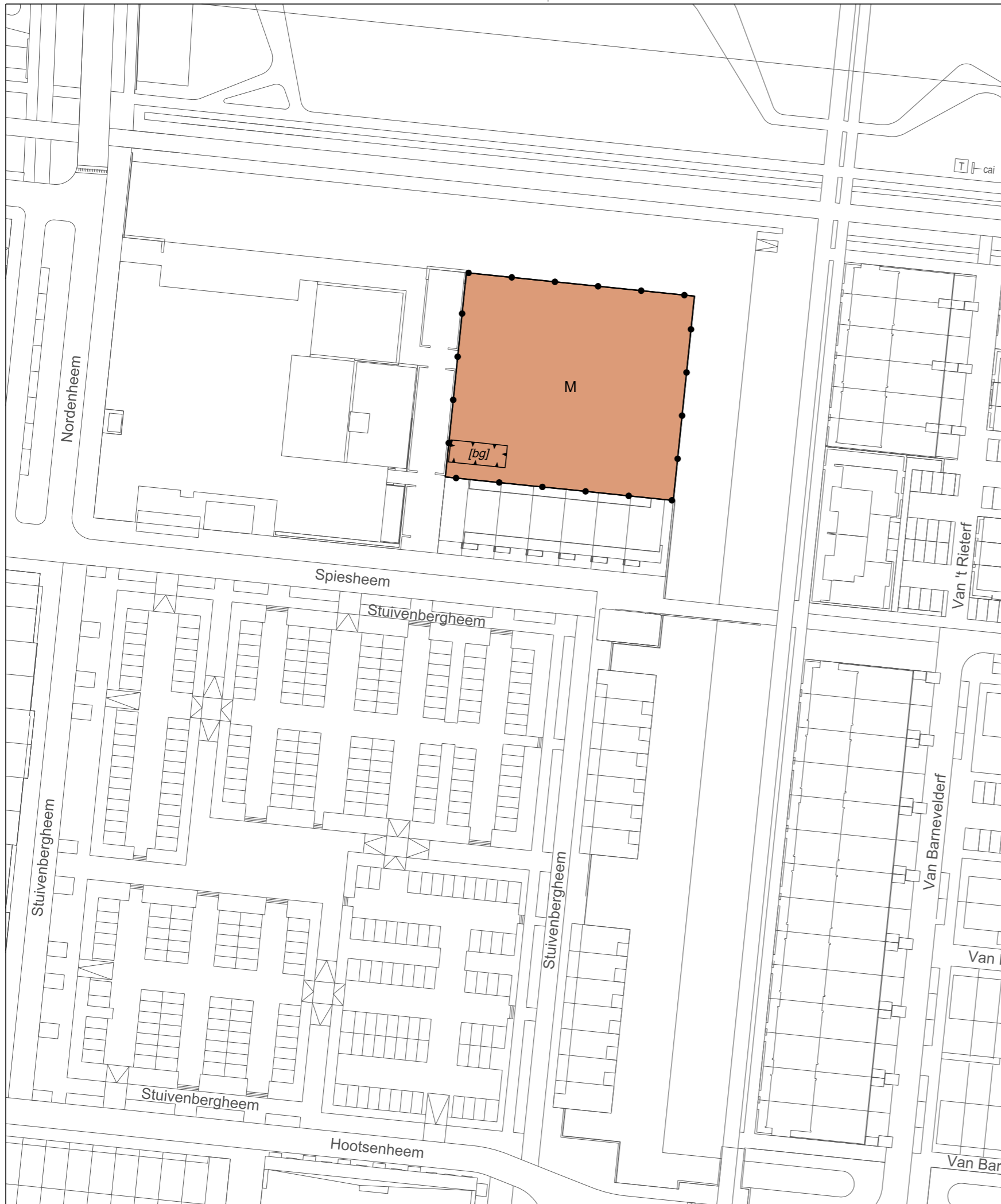
Hoofdstuk 4 Slotregels

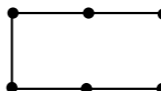



Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels van het uitwerkingsplan De Ontmoeting, deelplan 4".

Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal van:
tot vaststelling van het uitwerkingsplan "De Ontmoeting, deelplan 4"

Mij bekend,
de secretaris.



- Plangebied**
 Uiterwerkingsplan De Ontmoeting, deelplan 4
- Bestemmingen**
 3  Maatschappelijk
- Aanduidingen**
 bijgebouwen
- Verklaringen**
 topografische en kadastrale gegevens, alsmede stedenbouwkundig plan 07-11-2016

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

Gemeente Veenendaal
 Uiterwerkingsplan De Ontmoeting, deelplan 4
 analoge verbeelding



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

projectnummer: 0345-06d	
tekeningnummer: 0345-06d-P01	
IDN: NL.IMRO.0345.UPDeOntmoetingDp4-vg01	
datum: 10 januari 2017	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3