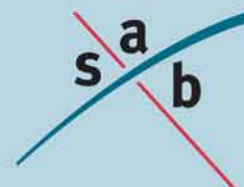


Bestemmingsplan

# De Warande

Gemeente Wageningen

Datum: 28 juni 2010  
Projectnummer: 90143.01  
ID: NL.IMRO.0289.0002dewarande-VSG1





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie plangebied	7
2.2	Toekomstige situatie plangebied	8
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>12</b>
3.1	Beleid	12
3.2	Milieu	15
3.3	Water	22
3.4	Flora en fauna	26
3.5	Archeologie	28
3.6	Verkeer en parkeren	29
3.7	Economische uitvoerbaarheid	30
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>31</b>
4.1	Algemeen	31
4.2	Dit bestemmingsplan	32
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>35</b>
5.1	Vorbereiding	35
5.2	Vooroverleg	35

### Separate bijlagen

*Bijlage 1: Bodemonderzoek*

*Bijlage 2: Akoestisch onderzoek*

*Bijlage 3: Geohydrologisch onderzoek*

*Bijlage 4: Quick scan flora en fauna*

*Bijlage 5: Nader onderzoek beschermde soorten flora en fauna*

*Bijlage 6: Deeladvies toets natuurbeschermingswet*

*Bijlage 7: Reactie Dienst Regelingen*

*Bijlage 8: Begeleidingsrapport Gulden sleutelbloem*

*Bijlage 9: Berekeningen luchtkwaliteit*

*Bijlage 10: Archeologisch onderzoek*



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Wageningen is voornemens het bestemmingsplan voor het perceel Generaal Foulkesweg 19 te Wageningen te herzien. Op dit perceel staat het gebouw Jan Kopshuis. Dit gebouw was in gebruik als bibliotheek van Wageningen UR. Daarnaast is in het plangebied een ontvangsthuis van een voormalige begraafplaats gelegen. Dit ontvangsthuis is aangewezen als een beschermd monument en blijft dan ook behouden. Het Jan Kopshuis wordt geamoveerd. Het plangebied komt hierdoor in aanmerking voor woningbouw en wel in de vorm van 24 woningen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat een herziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Generaal Foulkesweg 19 in het zuiden van de kern Wageningen. Het perceel is kadastraal bekend als sectie E - Nr. 4219 met de aantekening dat het kadastrale object (ontvangsthuis van een voormalige begraafplaats) een beschermd monument is als bedoeld in de Monumentenwet van 1988. Het plangebied, met een oppervlakte van circa 1,2 hectare, wordt globaal begrensd door de wegen Generaal Foulkesweg, Wilhelminaweg, August Faliseweg en Delhorstpad. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied aangegeven. Op de volgende pagina is in een afbeelding de bestaande inrichting van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied in de kern Wageningen bron: Topografische atlas Gelderland



Bestaande inrichting van het plangebied

bron: SAL

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerend bestemmingsplan “Wageningen”, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 8 februari 2010 en sinds 28 april 2010 in werking is getreden.

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming “Maatschappelijk”. Daarnaast is op een klein deel in het noorden van het plangebied de bestemming “Bedrijf” van toepassing.

Gronden met de bestemming “Maatschappelijk” zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen, medische voorzieningen, sportieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening met daaraan ondergeschikt tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage is vastgelegd op maximaal 80% van het bouwvlak. De maximale goothoogte varieert tussen 5 en 10 meter. De maximale bouwhoogte varieert tussen 8 en 18 meter.

De gronden met de bestemming "Bedrijf" zijn voorzien van de aanduiding 'nutsvoorziening'. De gronden zijn hiermee bestemd voor nutsvoorzieningen met daaraan ongeschikt tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Gebouwen ten behoeve van de nutsvoorziening mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter.

Tot slot is het noorden van het plangebied voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. De gronden, die als zodanig zijn aangewezen, zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen.

De realisatie van woningen is in strijd met de gebruiksbepalingen en bouwbeperkingen van de vigerende bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om onderhavig initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken. Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



*Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan*

## 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte gaat hoofdstuk 5 in op de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisatie bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan zijn betrokken en komen de resultaten van het vooroverleg aan de orde.



## 2 Het plan

### 2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft de locatie van het Jan Kopshuis en haar directe omgeving in het zuiden van de kern Wageningen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Generaal Foulkesweg. Aan de oostzijde wordt het perceel afgebakend door hoge hagen, die grenzen aan de kavels van het Delhorstpad. In het westen grenst het plangebied aan de Wilhelminaweg en in het noorden aan de August Faliseweg. Op onderstaande luchtfoto is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto, globale van het begrenzing plangebied

bron: Google Earth

De Generaal Foulkesweg wordt gekarakteriseerd door de aanwezigheid van villa's en (smalle) bermen met waardevolle eiken. Aan de August Faliseweg en de Wilhelminaweg staan overwegend vrijstaande en dubbele woningen in klassieke/traditionele sfeer met ruime tuinen.

Het plangebied is in de huidige situatie gedeeltelijk bebouwd en heeft een oppervlakte van circa 1,2 hectare. Het bebouwd gebied bestaat uit het Jan Kopshuis en het (monumentale) ontvangsthuis van een voormalige begraafplaats. De bebouwing is gelegen in het zuiden van het plangebied. In het Jan Kopshuis was tot voor kort de bibliotheek van de Wageningen UR gevestigd. De vorm van dit pand is volledig op deze

functie afgestemd. De bibliotheek is inmiddels verplaatst naar De Born. Door haar specifieke vorm wordt een verbouwing van het Jan Kopshuis, met als doel een woonfunctie in het pand te realiseren, niet mogelijk geacht. Er kan namelijk niet worden voldaan aan het huidige pakket van eisen die aan een woongebouw worden gesteld.

Ten noorden van het Jan Kopshuis is een ontsluitingsweg met aangrenzende parkeerplaatsen en een groenstrook aanwezig. Daarnaast biedt het plangebied ruimte aan enkele waardevolle bomen. Het behoud van deze waardevolle bomen is verzekerd via de (anterieure) overeenkomst, die tussen de gemeente en initiatiefnemer is gesloten.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de bestaande bebouwing in het plangebied.



*Vooranzicht Jan Kopshuis en het monumentale ontvangsthuis*



*bron: SAL*

## **2.2 Toekomstige situatie plangebied**

Het plan betreft de realisatie van maximaal 23 nieuwe woningen en het realiseren van één woning in het voormalige ontvangsthuis op het perceel Generaal Foulkesweg 19. Hiertoe wordt het bestaande Jan Kopshuis geamoveerd. Het voormalige ontvangsthuis is aangewezen als beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 en wordt dan ook behouden en voorzien van een woonfunctie.

Het monument is echter als volwaardige woning te klein. De benedenruimte is te ondiep en door de brede gang/hal in het midden niet geschikt voor een woonfunctie. Wel is het uitermate geschikt voor een beroep aan huis. Om die reden is er aan de oostzijde een nieuw transparant gebouw aan het monument toegevoegd, in oppervlak vergelijkbaar met de huidige bebouwing. Dit transparante gebouw is zodanig ontworpen, dat het monument in combinatie met dit gebouw in ieder geval geschikt is om te wonen.

In het stedenbouwkundig ontwerp voor onderhavig plangebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met de huidige terreingegevens van het plangebied en de wensen van de buurtwerkgroep Veluvia. Daarnaast is een optimale samenhang met de directe omgeving nagestreefd. Voorgaande uit zich in de verkaveling van het plangebied, de te realiseren woningtypen, de met de omgeving harmoniserende architectuur en de inrichting van het openbare gebied. In onderstaande alinea's wordt het stedenbouwkundig ontwerp nader toegelicht, waarbij eerst wordt ingegaan op de toekomstige ruimtelijke structuur van het plangebied. Daarna komt de te realiseren bebouwing aan bod.

### *Ruimtelijke structuur*

Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in een centrale, groene plek aan de August Faliseweg, te midden van bestaande woningen en de toekomstige woningen in het plangebied. Het betreft een soort van 'brink' voor de Veluviabuurt, waarmee tevens een waardevolle boom (een kastanje) wordt behouden. De groene plek sluit bovendien aan op de naastgelegen speelplaats behorende bij de voormalige Wilhelminaschool, ten westen van onderhavig plangebied.

De woningen in het plangebied zijn voor de auto bereikbaar vanaf de Generaal Foulkesweg en de Wilhelminaweg. De woningen aan de Generaal Foulkesweg worden direct vanaf deze weg ontsloten. Het overige deel van het nieuwe woongebied is ontsloten via een lusvormige ontsluitingsweg, die op twee punten aansluit op de Wilhelminaweg. Naar de August Faliseweg is voorzien in een extra verbinding voor voetgangers (en fietsers).



*Plattegrond van het plangebied*

*bron: MIX-architectuur*

### *Bebouwing*

Het plan voorziet in de realisatie van 23 nieuwe woningen en één woning in het monument, gekoppeld aan een toegevoegd transparant gebouw. De te realiseren bebouwing betreft een (architectonisch samenhangend) ensemble van 13 vrijstaande en 10 dubbele woningen. Gekozen is voor variatie in diverse typologieën, namelijk royale villa's op ruime kavels, minder royale villa's op variërende kavelgroottes, dubbele woningen (te ontwerpen in de vorm van een villa) en kleinere vrijstaande en senioren geschikte woningen op relatief kleine kavels. In de situering van de woningen is gestreefd naar een zekere spreiding van de woningtypologieën en is rekening gehouden met afstemming op het karakter van de omgeving. Zo zijn aan de Generaal Foulkesweg – behalve het monument – villa's gesitueerd. Zij benaderen qua volume de naastgelegen woningen aan de Generaal Foulkesweg. De (waardevolle) bomen zijn waar mogelijk in de tuinen bij de woningen ingepast.

In het plangebied wordt een afwisseling in woningen met één en twee lagen met een (hoge en gebogen) kap nagestreefd. Voor de architectonische uitwerking is ingezet op architectuur van de Amsterdamse school als referentie, waarbij wordt gestreefd naar een eigentijdse vertaling. De te realiseren bebouwing sluit hiermee goed bij de bestaande omgeving. Bovendien geeft deze architectonische uitwerking allure aan de villatypes. De woningen en bijgebouwen zijn uitgewerkt in heldere volumes, waarbij bescheiden toevoegingen in de vorm van erkers mogelijk zijn.

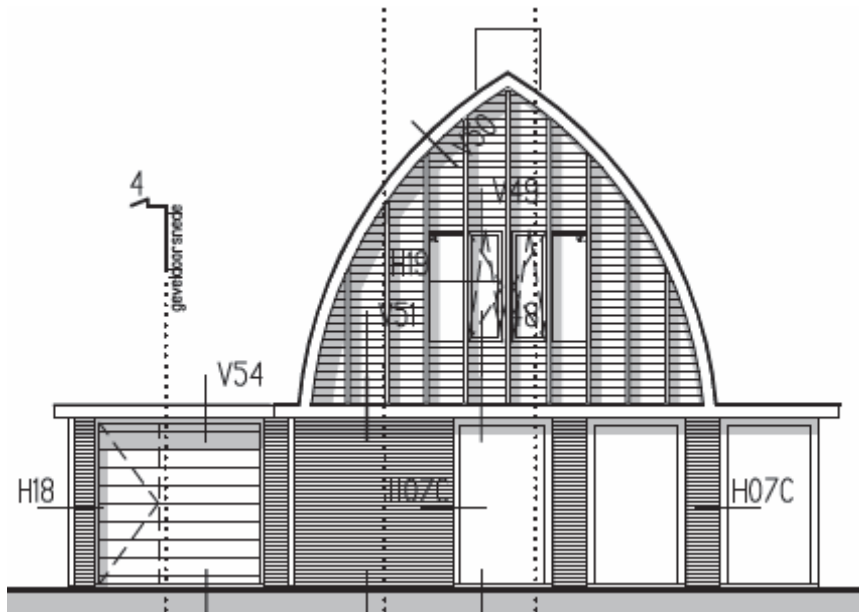
De toe te passen materialen zijn duurzaam en van natuurlijke aard, namelijk baksteen, houten kozijnen, keramische pannen of leien. De kleur van de baksteen kan per woning variëren binnen een van te voren bepaald palet (warme tinten van bruinrood- en beigetinten); incidenteel is ook stuc of wit keimwerk mogelijk. Uitzonderingen zijn welkom in de toepassing van woningen met rieten kap, waarmee het bebouwingsbeeld in een lint kan worden gebroken en hetgeen de variatie in het plangebied ten goede komt.

Iedere woning heeft de beschikking over parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om te parkeren naast de stoep. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de stedenbouwkundig opzet van het plan en diverse aanzichten van een nieuw te realiseren woning.



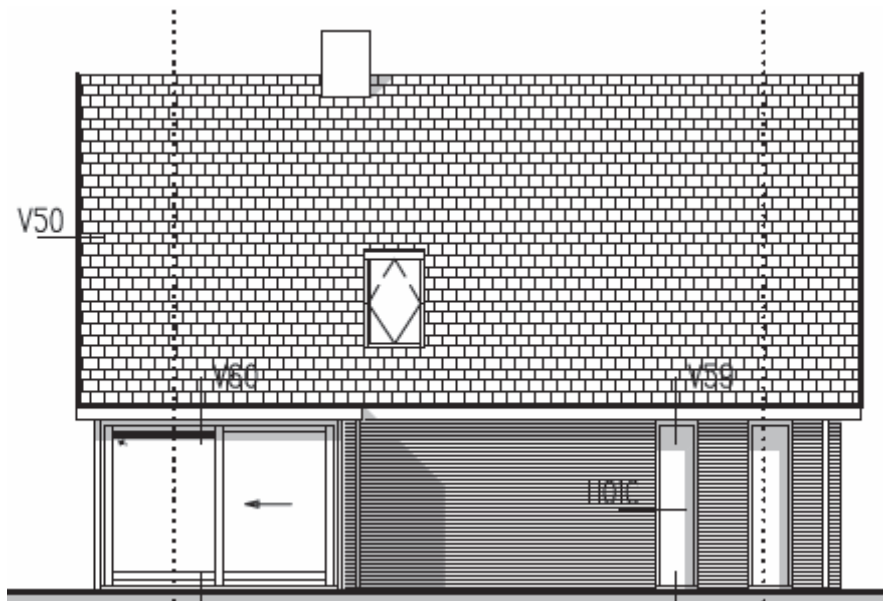
*Impressie van de stedenbouwkundige opzet van het plangebied*

*bron: MIX-architectuur*



Impressie voorgevel van een woning

bron: MIX-architectuur



Impressie zijgevel van een woning

bron: MIX-architectuur

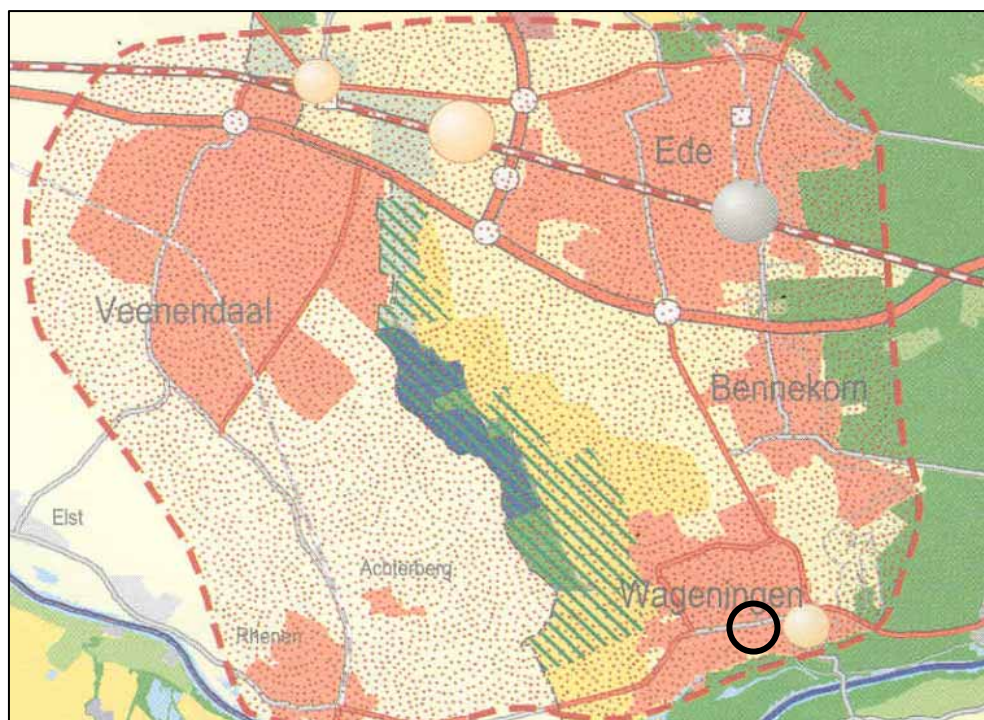
## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 Provinciaal beleid

##### *Streekplan Gelderland 2000*

Wageningen valt op basis van het streekplan binnen het stedelijk netwerk WERV (Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal), dat binnen het rode raamwerk ligt (zie onderstaande afbeelding). Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn.



*Kaartfragment Ruimtelijke Structuur*

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

In het streekplan 2005 is regiospecifiek beleid weergegeven voor de regio Vallei, waarbij Wageningen behoort tot het stedelijk netwerk WERV. Voor de verdere ontwikkeling van WERV tot stedelijk netwerk geldt onder andere als aandachtspunt de stedelijke transformatie, in combinatie met het verbeteren van de kwaliteit van voorzieningen. De regio ziet voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio Vallei onder andere de bundeling en herstructureringsopgave voor wonen, werken en voorzieningen in WERV als regionaal stedelijk netwerk.

Voorliggend plan betreft het toevoegen van de functie wonen in bestaand bebouwd gebied. Op het terrein van de voormalige bibliotheek wordt bebouwing gerealiseerd. Het plan past binnen het provinciale beleid.

### **3.1.2 Regionaal beleid**

Sinds 2002 werken de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samen in het samenwerkingsverband WERV. Als doel heeft men voor ogen onder andere het opereren als een gezamenlijke woningmarkt. 'Volkshuisvesting' en 'wonen' zijn dan ook speerpunten binnen het ruimtelijk beleid van WERV, dat in 2005 vorm heeft gekregen in de "Regionale Structuurvisie WERV". Het bundelingsbeleid, waarmee stedelijke inbreiding geprefereerd wordt boven stedelijke uitbreiding, is een belangrijk speerpunt binnen het plan. Met betrekking tot de verstedelijkingsopgave zet WERV in op herstructurering en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Veel aandacht zal worden besteed aan revitalisatie en opwaardering van bestaande woon- en werkgebieden.

Voorliggend plan past binnen de ambitie van het samenwerkingsverband WERV om in te zetten op de herontwikkeling van stedelijke locaties.

### **3.1.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurplan Wageningen*

Het Structuurplan Wageningen (2003) is een integraal plan waarin de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt aangegeven. Hoewel de nadruk in eerste instantie op de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2009 ligt, wordt ook een doorkijk gegeven naar 2015, waarmee de gewenste continuïteit in het te voeren ruimtelijk beleid wordt benadrukt. Wageningen richt zich met het plan op ontwikkeling tot een internationaal kenniscentrum. Zij wil haar bereikbaarheid zowel regionaal als (inter)nationaal verbeteren, zonder de voordelen van een wat terzijde gelegen ligging (relatief rustig gelegen, compacte stad in landelijk gebied) teniet te doen.

De aanwezige kennisinfrastructuur met de universiteit, de centrale ligging in het land en de schoonheid van de directe omgeving, geven Wageningen een grote aantrekkingskracht voor de groene kennisintensieve bedrijvigheid. Hierdoor ontstaat een toenemende vraag naar bereikbaarheid en ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid, wonen, groen en sociale (ontmoetings)ruimten. Daarnaast is vanuit de huidige Wageningse gemeenschap een behoefte te constateren naar wonen, werken, voorzieningen en ontspanning. De woningbehoefte vanuit de kennissector en de bestaande bevolking ligt tussen de 2.400 en 3.400 woningen tot 2015. Voor de kennissector wordt tot 2015 een groei voorzien van circa 7.000 arbeidsplaatsen. De ambitie is de hieruit voortvloeiende ruimtebehoefte te concentreren op daartoe bestemde terreinen, De

Born en Kortenoord. Andere terreinen in de stad die vrijkomen doordat Wageningen UR haar bebouwing gaat concentreren op De Born, kunnen hiervoor ook worden gebruikt. Deze vrijkomende terreinen bieden echter tevens ruimte aan niet-kennisgerelateerde kantoorbedrijvigheid. In de stad komen zo inbreidingslocaties vrij die gebruikt kunnen worden voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden (al dan niet gemengd met niet-milieuhinderlijke functies).

Voor genoemde ruimtebehoefte staat op gespannen voet met de aanwezige kwaliteiten van het omliggende landschap. De al dan niet vrijwillig opgelegde ruimtelijke beperkingen hebben geleid tot een ontwikkeling als compacte stad.

Kenmerkend zijn de relatief hoge bebouwingsdichtheden en de grote variatie aan functies binnen een klein gebied. Korte afstanden en een groot draagvlak voor voorzieningen zijn een gevolg. Wageningen ziet zich voor de opgave geplaatst om de toekomstige ruimte vraag in te passen zonder de landschappelijke kwaliteiten en het kleinschalige stedelijke karakter geweld aan te doen.

Het plangebied maakt volgens de structuurplankaart deel uit van het deelgebied 'woongebied'. In het woongebied worden tot 2015 geen herstructureringsingrepen voorzien. In deze woongebieden zal normaal onderhoud en beheer plaatsvinden. Verder kunnen er incidenteel inbreidingsmogelijkheden worden benut. Er zal dan wel voldoende ruimte voor aanwezig moeten zijn.

Voorliggend plan voorziet in de functiewijziging van bijzondere doeleinden naar wonen. De nieuwe functie heeft geen milieuhinder voor de (woon)omgeving tot gevolg. Hierdoor en doordat wordt voorzien in een inbreidingsmogelijkheid, past voornoemde ontwikkeling in het beleid van het structuurplan.

#### *Welstandsnota Wageningen*

In juni 2004 is voor de gemeente Wageningen een welstandsnota opgesteld met als doel de welstandsadvisering inzichtelijker en beter toetsbaar te maken. In de welstandsnota is Wageningen verdeeld in 17 deelgebieden; het plangebied is gesitueerd in het deelgebied 4A Veluvia-Zuid. Het beleid voor Veluvia-Zuid is gericht op het behoud van de stedenbouwkundige en architectonische waarden van het gebied. Veluvia-Zuid is waardevol als gebied met monumentale villa's in een tuindorpachtige opzet. Kenmerkend is de rijke detaillering van de panden. Vanwege deze waarden heeft het gebied een bijzonder welstandsniveau.

Ten tijde van de definitieve bouwaanvraag toetst de welstandscommissie het bouwplan aan de uitgangspunten uit de welstandsnota.

#### *Wageningen Woont! Woonvisie 2008-2015*

De woonvisie is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen in Wageningen voor de periode tot en met 2015, en de verschillende (sociale en fysieke) projecten die hieruit voortvloeien. De ambitie van de woonvisie richt zich op de thema's vitaliteit en identiteit als 'City of Life Sciences'.

Bij de ambitie voor een vitale stad wordt in de eerste plaats gestreefd naar een fysieke balans, waarbij de nadruk wordt gelegd op het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt en keuzevrijheid voor de woonconsument. In de woonvisie is ervoor gekozen te sturen op woonmilieus met verschillende woningdichtheden. De woonvisie hanteert voor Wageningen vier woonmilieus:



- Centrum kleinstedelijk;
- Stedelijk naoorlogs compact;
- Kleinstedelijk (buiten centrum);
- Groenstedelijk.

Binnen de woonmilieus wordt gevarieerd op het woningbouwprogramma (aandeel grondgebonden woningen, prijsklassen, eigendomsverhouding, et cetera). De grote opgave ligt onder andere bij het creëren van kleinstedelijke woonmilieus in inbreidingsgebieden, waarbij het aandeel grondgebonden woningen sterk wordt verhoogd. In inbreidingsgebieden wordt daarom 60% grondgebonden woningen ten opzichte van 40% gestapelde woningen als richtinggevend aangehouden. Met name in het middendure segment is de uitdaging grondgebonden woningen toe te voegen. In het dure en zeer dure segment bepaalt de markt het aanbod. Het kleinstedelijke woonmilieu kenmerkt zich door een kleinschalige opzet, met dichtheden tot 33 woningen per hectare.

Bij de ambitie voor een vitale stad wordt in de tweede plaats gestreefd naar een sociale balans. De sociale balans betreft de balans tussen wonen, welzijn en zorg, waarbij samenwerking wordt gezocht met bewoners en zorg- en welzijnaanbieders.

De ambitie de identiteit als City of Life Sciences te versterken heeft betrekking op de versterking van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit van het wonen in Wageningen.

Onderhavig plan betreft het creëren van kleinstedelijk woonmilieu waarbij grondgebonden woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Bovendien wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

## **3.2 Milieu**

### **3.2.1 Bodem**

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiervoor is in het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft hier het “verkennend bodemonderzoek Generaal Foulkesweg 19”, uitgevoerd door buro BOOT<sup>1</sup>. In onderstaande alinea’s zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Zintuiglijk is over het hele perceel puin aangetroffen. Asbestverdacht materiaal in of op de bodem is niet aangetroffen. In de bovengrond (0,0 – 0,70 m-mv) zijn streefwaarde overschrijdingen aangetroffen voor kwik, zink, PAK en EOX. In de ondergrond (0,50 – 2,0 m-mv) zijn geen streefwaardeoverschrijdingen aangetroffen. Grondwater is niet geanalyseerd aangezien het grondwaterpeil dieper zit dan 5 m-mv.

---

<sup>1</sup> BOOT organiserend ingenieursburo (22 juli 2005), Verkennend bodemonderzoek Generaal Foulkesweg 19, projectnummer: M05192

Geconcludeerd wordt dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik, zink, PAK en EOX. De ondergrond is waarschijnlijk geschikt voor de beoogde woonfunctie. De aangetroffen concentraties vormen geen belemmering voor de beoogde functie wonen.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek, zoals dat is opgenomen in de separate bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

### **3.2.2 Geluid**

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de waarde van 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen.

In het plangebied worden 23 grondgebonden woningen gerealiseerd en wordt een monumentaal pand bestemd als woning. In dit kader is door Peutz bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>2</sup> om de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen te bepalen en te toetsen aan de te stellen grenswaarden. In onderstaande alinea's zijn de conclusies opgenomen.

De geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woonbebouwing is op een aantal gevels hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Uit de berekeningen blijkt dat alleen ten gevolge van het wegverkeer op de Generaal Foulkesweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 10 dB.

Indien de toepassing van maatregelen gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting op de uitwendige scheidingsconstructie van de woonbebouwing tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, danwel (stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en/of financieel) ongewenst zijn, moet voor realisatie van deze woningen ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verkregen. Ontheffing kan worden verleend op basis van:

- het vervangen van bestaande bebouwing;
- het feit dat woningen met een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde (eerstelijns bebouwing) andere woningen (tweedelijns bebouwing) afschermen voor het verkeerslawaai tengevolge van de Generaal Foulkesweg.

Om de geluidbelasting vanwege het wegverkeer te reduceren kan gedacht worden aan het toepassen van "stiller" asfalt of het plaatsen van een geluidscherm tussen de weg en de ontvanger. Bij toepassing van standaard asfalt is een geluidsreductie van circa 4 dB haalbaar. Bij de toepassing van "stil asfalt" is een reductie van circa 8 dB haalbaar. Het aantal woningen waarbij bij een reductie van 8 dB een ontheffing noodzakelijk is, neemt ten opzichte van de situatie met klinkers slechts met 1 woning af. Wel zullen de woningen, waar nog ontheffing noodzakelijk is, slechts één gevel (de voorgevel) kennen met een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

---

<sup>2</sup> Peutz bv (16 februari 2010), akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting op de gevels; Bestemmingsplan De Waranda te Wageningen, rapportnummer:FL 18583-3-RA

Het plaatsen van een geluidscherm direct langs de weg of direct voor de gevel kan, afhankelijk van de positie en hoogte, resulteren in een reductie op de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde. Om met een scherm de geluidbelasting overal tot onder de voorkeursgrenswaarde te reduceren, dient het scherm dusdanig hoog te zijn, dat de zichtlijn tussen weg en ontvanger onderbroken wordt.

Voor wat betreft het vergroten van de afstand tussen de bron en de ontvanger dienen woningen op minimaal 75 meter van de weg te worden gesitueerd, om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Tot slot is het mogelijk voor- en zijgevels doof uit te voeren.

Indien geen maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting te reduceren, wordt toch voldaan aan de beleidsregels hogere waarde van de gemeente Wageningen:

- alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel (gevel met een geluidbelasting die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde);
- bij de woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB zullen de verblijfsruimten, met ten minste één slaapkamer, zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd;
- de buitenruimten zullen aan de geluidluwe zijden worden gesitueerd.

In dit kader is inmiddels voor vier woningen langs de Generaal Foulkesweg, waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, een hogere grenswaarde vastgesteld. Voor deze vier woningen gelden, behalve een geluidsluwe gevel, ook de overige indelingseisen uit het gemeentelijk hogere waarde beleid, zoals een slaapkamer aan de geluidsluwe gevel. De gevels van de woningen die een hogere grenswaarde hebben gekregen moeten bovendien zwaarder geïsoleerd worden, waarbij de aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder niet mag worden toegepast. De gevels moeten een minimale wering hebben van  $63 - 30 = 33$  dB.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek, zoals dat is opgenomen in de separate bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

### **3.2.3 Lucht**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen respectievelijk 50 en 300 meter van provinciale en rijkswegen.

- In de ministeriële regeling NIBM is voor verschillende functies het aantal eenheden aangegeven waarbij de (N)IBM grens ligt. Voor woningen ligt deze grens bij 500 eenheden. Het plan maakt de realisatie van 24 woningen mogelijk, waarvan 13 vrijstaande villa's, 10 dubbele woningen en 1 woning in een bestaand monument. Op grond van de ministeriële regeling NIBM kan worden vastgesteld dat het plan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

- Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen is daarmee geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Wonen is een verblijfsfunctie waarbij mensen langdurig kunnen worden blootgesteld aan de buitenlucht. In februari 2009 heeft de gemeente Wageningen worstcase berekeningen uitgevoerd voor de onderzoeksjaren 2009 en 2020. Er is uitgegaan van een verkeersintensiteit op de Generaal Foulkesweg van 45.000 mvt per etmaal, terwijl de werkelijke intensiteit wordt geschat op ongeveer 10% van deze intensiteit. Met deze berekeningen zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden aangetroffen (zie separate bijlage 9). Deze grenswaarden zijn op wetenschappelijk niveau bepaald en op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

### **3.2.4 Bedrijven en milieuzonering**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>3</sup> worden op basis van onderzoeken en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. De functiemenging houdt in dat naast woningen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voorkomen. In een rustige woonwijk en buitengebied komen, naast wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert.

---

<sup>3</sup> Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van woningen en enkele (wijkgebonden) maatschappelijke voorzieningen. Winkels, horeca of bedrijven komen vrijwel niet voor. Het betreft hier dus het omgevingstype "rustige woonwijk".

De maatschappelijke voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied betreffen onderwijsvoorzieningen, een rouwcentrum en een cultureel centrum. Op basis van voornoemde VNG-uitgave geldt voor deze voorzieningen een aanbevolen richtafstand van 10 tot 30 meter. Bij benadering is de kortste afstand tussen de nieuwe gevoelige woonfunctie in het plangebied en de aanwezige voorzieningen (namelijk het cultureel centrum ten zuiden van het plangebied) circa 30 meter. De aanbevolen richtafstanden worden niet overschreden. Het aspect bedrijvigheid heeft geen negatieve invloed op de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

### **3.2.5 Externe veiligheid**

#### *Algemeen*

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt

verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

#### *Stationaire bronnen*

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Een overeenkomstige conclusie kan worden getrokken op basis van gegevens van de gemeente Wageningen. Een uitsnede van de provinciale risicokaart is opgenomen in een afbeelding op de volgende pagina.



*Uitsnede risicokaart Gelderland*

*bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)*

#### *Mobiele bronnen*

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006).

Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de omliggende wegen (waaronder de Rit-zema Bosweg) vindt naar verwachting wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien er op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie 'CO-EV/Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de risicoatlas is, nabij het plangebied geen knelpunt geïnventariseerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

In dit kader is het goed om het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen te noemen. In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006) die is toegezonden aan de Tweede Kamer, wordt het basisnet aangekondigd, waarin voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt bepaald welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte erom heen kan worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Bestuurders, bedrijfsleven, omwonenden, en hulpverleners en rampenbestrijding weten zo waar ze aan toe zijn. De concept resultaten voor het 'basisnet weg' zijn in maart 2008 gerapporteerd. Voor de geïnventariseerde wegen, blijkt dat zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom het plangebied knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het basisnet.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Uit de gegevens van de gemeente Wageningen blijkt dat er nabij het plangebied geen bovengrondse hoogspanningsleiding zijn gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied blijkt bovendien geen hoge druk aardgasleiding aanwezig te zijn. Het risico vanwege dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

#### *Conclusie en verantwoording*

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt dus geen beperkingen op voor realisatie van het plan.

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 Waterbeheersplan 2010-2015 Waterschap Vallei & Eem**

Het bestuur van Waterschap Vallei & Eem heeft in september 2009 een nieuw Waterbeheersplan (WBP) voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Voordat dit beheersplan in werking kan treden, moeten Gedeputeerde Staten van Gelderland en Utrecht hun goedkeuring verlenen. Het vastgestelde plan is ter beoordeling aan de provincies aangeboden. De goedkeuringsbesluiten worden op korte termijn verwacht, waarna het nieuwe waterbeheersplan in werking treedt.

In het nieuwe waterbeheersplan heeft het waterschap Vallei & Eem ambities en een uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode tot en met 2015. De plannen zijn gebundeld in drie programma's, namelijk veilige dijken, voldoende en schoon water en zuivering afvalwater. Een belangrijk onderwerp in alle programma's is de klimaatverandering.

Voor wat betreft veilige dijken richt het beheersplan zich op de bescherming tegen overstroming en daardoor op veiligheid voor de bewoners en gebruikers van het beheersgebied. Op de eerste plaats gaat het om de bescherming tegen buitenwater, van onder andere de Nederrijn. Zonder de primaire waterkeringen zou dit water de lagere delen van het beheersgebied binnenstromen. Regionale waterkeringen bieden veiligheid tegen plaatselijke overstromingen of beperken de omvang van de overstromingen die op kunnen treden bij falen van de primaire waterkeringen. Het waterschap streeft ernaar ervoor te zorgen dat de primaire en regionale waterkeringen voldoen aan de gestelde veiligheidseisen.

Het programma voldoende en schoon water gaat over de waterhuishouding van oppervlaktewater en grondwater. Het doel is water beschikbaar te laten zijn waar dat nodig is en ervoor zorgen dat geen overlast van water wordt ondervonden. Bovendien moet het water van goede kwaliteit zijn. Voor wat betreft waterkwaliteit wordt voldaan aan het programma van de Europese Kaderrichtlijn Water. Op basis van deze richtlijn wordt onder andere gestreefd naar de ecologische inrichting van ruim 40 kilometer watergang, het verbeteren van zuiveringsinstallaties en het beperken van de uit- en afspoeling van mest. Daarnaast wordt gewerkt aan het bestrijden van de verdroging, het actualiseren van peilbesluiten en het dagelijks beheer van watergangen, zowel in landelijk als in stedelijk gebied.

Met het programma zuivering afvalwater wordt ingezet op het afstemmen van het beheer van de diverse schakels van de afvalwaterketen, waaronder rioolstelsels, transportsystemen met gemalen en persleidingen en rioolzuiveringsinstallaties. De afstemming moet onder andere bijdragen aan het verhogen van het zuiveringsrendement.



### 3.3.2 Waterplan Gemeente Wageningen

Wageningen en water zijn sterk met elkaar verbonden, vanwege onder andere de ligging aan de Rijn en de aanwezigheid van een stadsgracht. Wageningen wil verantwoord met water omgaan. Dit betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. De gemeente heeft in samenwerking met het waterschap een waterplan opgesteld om met een integrale benadering tot duurzame oplossingen te komen.

In dit waterplan komen het watersysteem, het onderliggende natuurlijke landschap en de waterketen aan bod, er wordt een visie gegeven op een duurzaam watersysteem in Wageningen. Daarnaast wordt besproken op welke manier de waterhuishouding op orde wordt gebracht en er wordt gekeken naar de te treffen maatregelen. Een belangrijk aspect is het herstellen van de waterlus, waardoor de Rooseveltwatering een belangrijke schakel wordt van het toekomstige stedelijke watersysteem.

Het plangebied heeft in het Waterplan de typering 'hoog en droog' gekregen. In dit gebied is geen open water aanwezig, behoudens historische, botanische siervijvers. Deze vijvers bevatten schoon water en een schone waterbodem. De vijvers hebben een gevarieerd natuurlijk karakter, en vervullen een esthetische en educatieve rol. Het grondwater zit hier diep. Het meeste hemelwater wordt geïnfilteerd in de bodem en stroomt vervolgens ondergronds in westelijke of noordwestelijke richting of richting de uiterwaarden. Gedeeltelijk komt dit grondwater als kwelwater in de stad aan de oppervlakte, waar het wordt opgevangen in vijvers en waterlopen zonder overlast te bezorgen.

Voor het jaar 2030 worden de volgende doelen gesteld:

- er is een logische waterstructuur gebaseerd op de Wageningse waterlus. Hier versterken water en ruimtelijke ontwikkeling elkaar;
- water wordt voldoende vastgehouden en geborgen. Een eventuele wateroverlast wordt niet afgewenteld op benedenstroomse gebieden. Het watersysteem is zodanig veerkrachtig dat gebeurtenissen zoals extreme regenval zoveel mogelijk binnen het gebied kunnen worden opgevangen. Hiertoe dienen zowel in reeds bebouwd gebied als in te ontwikkelen uitbreidingsgebieden en inbreidingslocaties retentievoorzieningen te worden gerealiseerd;
- schoon water stroomt door de stad en kan worden beleefd. De kwaliteit van het water is gunstig voor de ontwikkeling van plant en dier. De gemeente maakt afkoppelplannen voor het gehele stedelijke gebied. Bij in- en uitbreidingen wordt waar mogelijk het hemelwaterafvoer volledig afgekoppeld en niet aangekoppeld in het geval van nieuwbouw.
- een optimaal functionerende waterorganisatie draagt op kosteneffectieve en efficiënte wijze zorg voor al het beheer en onderhoud.

### 3.3.3 *Situatie plangebied*

Het plan voorziet voornamelijk in nieuwbouw. Ten opzichte van de huidige situatie, met de aanwezigheid van het Jan Kopshuis, neemt het verharde oppervlak toe als gevolg van het plan. Aangetoond moet worden dat de waterhuishoudkundige situatie niet negatief wordt beïnvloed. In dit kader is door BOOT<sup>4</sup> een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de belangrijkste resultaten onderstaand zijn verwoord. Het onderzoek is bijgevoegd als separate bijlage aan dit plan.

#### *Duurzaamheidsthema's*

De algemene thema's van duurzaam waterbeheer zijn als volgt:

- Stap 1: hemelwater niet op het rioolsysteem zetten;
- Stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater (geldt alleen voor "schone" oppervlakken waarbij geen uitlogende materialen zijn toegepast);
- Stap 3: vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

Het uitgangspunt voor het omgaan met hemelwater binnen het plangebied is het infiltreren van hemelwater in de bodem.

#### *Randvoorwaarden waterschap en gemeente*

- Het beleid van het waterschap geeft aan om zoveel mogelijk invulling te geven aan bovengenoemde duurzaamheidsthema's;
- Voor het ontwerp van de waterhuishouding wordt gerekend met een ontwerpbeurt, waarin 35 mm in twee uur valt en waarbij de infiltratie in deze twee uur mag worden meegenomen;
- Er mogen geen uitlogende materialen worden toegepast;
- De benodigde berging alsmede infiltratie van het hemelwater dient binnen het plangebied te worden geprojecteerd;
- In het kader van het afkoppelen van het verhard oppervlak wordt onder verhard oppervlak binnen het plan verstaan: de nieuw aan te leggen verhardingen en nieuw te bouwen woningen (geen bestaande wegen c.q. woningen);
- Het beleid van de gemeente Wageningen geeft voor het betreffende gedeelte van deze gemeente aan dat infiltratiemogelijkheden ten behoeve van hemelwater van daken en perceelverhardingen op eigen terrein moeten worden aangebracht. Infiltratievoorzieningen voor openbare wegen moeten onder de wegen worden aangebracht.

#### *Invulling duurzaamheidsthema's*

De mogelijkheden om invulling te geven aan bovengenoemde duurzaamheidsthema's hangt ondermeer af van de geohydrologisch toestand van de bodem ter plaatse en de aanwezigheid van oppervlaktewater.

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is door Koops & Romeijn Grondmechanica een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (rapportage "Infiltratie onderzoek Kopshuis te Wageningen", d.d. maart 2009). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

---

<sup>4</sup> BOOT organiserend ingenieursbureau (3 april 2009), Riolering en waterhuishouding Jan Kopshuis te Wageningen, rapportnummer: P09-0054

- Vanaf het maaiveld zijn onder een humeuze toplaag van 0,6 à 1,1 m dikte overwegend matig fijne tot uiterst grove, niet tot zwak silthoudende en plaatselijk grindhoudende zandlagen aanwezig tot de maximaal verkende boordiepte van 3,5 m - maaiveld. In de boringen zijn geen andere grondstoffen aangetroffen;
- De waterdoorlatendheid van de aangetroffen ondiepe zandlagen is als (redelijk) goed gekwalificeerd. Vanaf circa 1,0 m - maaiveld tot een diepte van circa 3,0 m - maaiveld is de waterdoorlatendheid van de bodem bepaald op circa 5 à 15 m/etm (bepaald met behulp van de omgekeerde Hooghoudtmethode);
- Het plangebied grenst niet aan een watergang, waardoor de mogelijkheid voor het vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater niet aanwezig is;
- Op basis van de langjarige peilbuisgegevens (1964-1980) van NITG-TNO in de omgeving van de planlocatie kan voor het eerste watervoerend pakket een gemiddeld hoge grondwaterstand worden aangehouden van circa 7,0 m +NAP. Tijdens de meting zijn noch de grondwaterstand, noch hydromorfe kenmerken aangetroffen. De grondwaterstand zal 8 tot 10 m beneden maaiveld aanwezig zijn.

Op grond van bovenstaande criteria bestaan er de mogelijkheden om het hemelwater in de ondergrond te infiltreren.

#### *Keuze systeem*

Ten aanzien van het duurzaam omgaan met hemelwater wordt, voor wat dit plan betreft, uitgegaan van het vasthouden en vertraagd afvoeren van het hemelwater naar de ondergrond door middel van infiltratievoorzieningen. Hemelwater, afkomstig van daken en verhardingen op percelen wordt middels infiltratievoorzieningen op het betreffende perceel geïnfiltreerd in de ondergrond. Hemelwater, afkomstig van verhardingen op openbaar gebied, wordt door middel van voorzieningen in openbaar terrein geïnfiltreerd in de ondergrond. De doorlatendheid van de ondergrond is toereikend om het hemelwater te infiltreren.

#### *Aanvullend onderzoek*

In een later stadium is een aanvulling op het oorspronkelijk geohydrologisch onderzoek van BOOT opgesteld. Gaande het ontwerpproces van het project is gebleken dat hemelwater dat op particulier terrein valt, ook op particulier terrein moet worden behandeld. Gezien het sterk hellend karakter van het terrein moet vastgesteld worden dat afvang van hemelwater op de opritten naar de garage niet goed mogelijk is. Het water zal afstromen naar de rijbanen. De HWA-riolering is hierop niet uitgelegd.

Om te zorgen dat de eis van berging van 35 mm water ook blijft gelden bij afstroming van de opritten, worden de oppervlakten van deze opritten opgeteld bij het oppervlak van de rijbaan. Het betreft hier de opritten van de woningen die afwateren op de rijbaan binnen het plangebied.

Voor de woningen waarvan de oprit afwatert op de Generaal Foulkesweg geldt het probleem in verband met de grotere afstand en het relatief geringe hoogteverschil veel minder. Het water kan bij aanleg op juiste wijze zijdelings afstromen en alsnog infiltreren.

Laatstgenoemde is echter deels ook het geval bij woningen die grenzen aan de rijbanen in het plangebied. Bij enkele woningen is het hoogteverschil tussen garage en straat gering en/of is het tuinniveau lager dan het straatniveau. Er zal dan zijdelingse afstroming naar de tuinen plaatsvinden. Bij de woningen aan de oostzijde van het project is de afstand van garage tot straat lang; er kan dan ook water zijdelings afstro-

men. Verondersteld wordt dat 60% tot afstroming komt. In het plangebied wordt overigens zoveel mogelijk gebruik gemaakt van trottoirbanden, hetgeen de kans op eventuele overlast bij extreme buien minimaliseert.

Op basis van voorgaande is de gezamenlijke oppervlakte van de inritten berekend. Bij een afstroming van de inritten van 60% stroomt 550 m<sup>2</sup> oppervlak extra af op het openbaar gebied. De feitelijk aanwezige HWA-riolering voldoet in dit geval. Dezelfde conclusie kan worden getrokken indien wordt gerekend met 80% afstroming. De meest effectieve manier om eventueel extra berging te creëren, noodzakelijk bij 100% afstroming, is het laagstgelegen riooldeel van de zuidelijke rijbaan uit te voeren als een 600 mm buis (26m).

#### *Conclusie*

De infiltratiekrachten (op toekomstig particulier terrein) en het infiltratieriool (in toekomstig openbaar gebied) voorzien in de benodigde bergings- en infiltratiebehoefte. Ter plaatse van bebouwing en planwegen worden, gezien de aanlegpeilen, vooralsnog geen aanvullende ontwateringsmaatregelen noodzakelijk geacht. De gemeente heeft aangegeven dat de infiltratieleiding past binnen het onderhoudsregime van de gemeente. Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

### **3.4 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden / beschermde soorten. Hiertoe is door het bureau De Groene Ruimte een quick scan flora en fauna<sup>5</sup>, een nader onderzoek<sup>6</sup> ter plaatse van het plangebied en een deeladvies toets NB-wet<sup>7</sup> uitgevoerd. In onderstaande tekst zijn de conclusies en aanbevelingen uit beide rapporten opgenomen.

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is gelegen in de omgeving van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Neder-Rijn. De afstand tot de meest dichtbij liggende grens van de Uiterwaarden Neder-Rijn is circa 300 meter. Het plangebied is gelegen in de stedelijke omgeving van Wageningen, op de uitloper van de Veluwe stuwwal, verheven boven de Neder-Rijn en zijn uiterwaarden.

Alle soorten, waarvoor Uiterwaarden Neder-Rijn is aangewezen, zijn gebonden aan waterrijke situaties en/of weidegebieden. Deze soorten zullen het plangebied niet als verblijfplaats hebben en het plangebied heeft geen enkele betekenis voor deze soorten. De relevante habitattypen betreft natte habitats, welke in het plangebied en directe omgeving niet voorkomen.

---

<sup>5</sup> De Groene Ruimte (1 februari 2008), Quick scan flora en fauna Jan Kopshuis te Wageningen, rapportnummer 08808

<sup>6</sup> De Groene Ruimte (juli 2008), Nader onderzoek beschermde soorten Jan Kopshuis te Wageningen

<sup>7</sup> De Groene Ruimte (6 november 2009), Begeleiding ontheffing Jan Kopshuis, deeladvies toets NB-wet, projectnummer: 09030

De geplande herinrichting van het terrein van het huidige Jan Kopshuis heeft geen negatief effect op de natuurwaarden van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Neder-Rijn. De afstand van het plangebied tot andere Natura 2000-gebieden (waaronder het Natura 2000-gebied Veluwe op circa 600 meter) is dusdanig groot, dat effect daarop kan worden uitgesloten. Een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingwet is daarom niet nodig.

#### *Soortenbescherming*

Uit de quick scan blijkt dat het Jan Kopshuis wordt gebruikt door ten minste twee soorten vleermuizen. Er is in elk geval sprake van zomerverblijfplaatsen. De Laatvlieger is hierbij als soort met zekerheid vastgesteld. Onvoldoende duidelijk is welke andere soorten het gebouw gebruiken. Vrijwel zeker is dat ook de Gewone dwergvleermuis het gebouw gebruikt (ook als winterverblijf). Van de Eekhoorn, Boommarter en Steenmarter wordt verwacht dat zij het plangebied hooguit incidenteel gebruiken. Overige streng beschermde diersoorten hebben geen verblijfplaatsen in het plangebied. In geval van verstoring van Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis is een ontheffing ingevolge de Flora en faunawet noodzakelijk.

Ten behoeve van het verkrijgen van uitsluitsel over de aanwezigheid van beschermde plantensoorten en het vaststellen van de soorten vleermuizen die het terrein en het gebouw gebruiken, is een nader onderzoek uitgevoerd.

Uit het nader onderzoek blijkt dat het plangebied wordt gebruikt door vijf soorten vleermuizen, met name door de Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Kleine aantallen Baardvleermuizen gebruiken het gebouw alleen in de zomer. Daarnaast worden paarplaatsen verwacht van Gewone grootoorvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Alle vleermuissoorten kennen de strengste beschermingsstatus; voor alle soorten dient een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet te worden aangevraagd en verkregen, alvorens versturende activiteiten/ingrepen mogen plaatsvinden.

Er is slechts één streng beschermde plantensoort aangetroffen, namelijk de Gulden sleutelbloem. Indien deze soort van nature in het plangebied voorkomt, wordt voor de verstoring een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet vereist.

#### *Ontheffing artikel 75 van de Flora en faunawet*

Op advies van Dienst Landelijk Gebied is er voor wat betreft de Gulden sleutelbloem gekozen voor het verplaatsen naar een in het noorden van het plangebied gelegen locatie, op een zodanige wijze dat geen sprake is van verstoring ingevolge de Flora- en faunawet<sup>8</sup>. Deze verplaatsing is inmiddels uitgevoerd. Geadviseerd wordt de nieuwe locatie te voorzien van een robuuste bescherming.

Door de initiatiefnemer is een verzoek om ontheffing ingediend bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Dienst Regelingen. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en de ruige dwergvleermuis.

---

<sup>8</sup> De Groene Ruimte (9 september 2009) Begeleiding ontheffing Jan Kopshuis: verplaatsen Gulden sleutelbloemen. Projectnummer 09030

Op basis van de reactie van Dienst Regelingen<sup>9</sup> blijkt dat het is toegestaan om de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits wordt voldaan aan onderstaande maatregelen.

Op grond van artikel 11 van de Flora- en faunawet is het verboden om nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse diersoorten te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Tot vaste rust- en verblijfplaatsen als bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden locaties gerekend waarin zich raamkolonies, paarverblijven, overwinterplaatsen en verblijven van groepen mannetjes bevinden, afhankelijk van de soort.

Om de verblijf- en paarplaatsen van de baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en de ruige dwergvleermuis te mitigeren worden een aantal maatregelen voorgeschreven. Dit betreffen maatregelen als bijvoorbeeld het ophangen van vleermuisbroedkasten, multiplex vleermuiskasten en aanpassingen aan de nieuwbouw ten behoeve van verblijfsmogelijkheden. Tevens wordt het tijdig strippen van de te slopen bebouwing als maatregel aangedragen. Door het uitvoeren van de maatregelen wordt voorkomen dat verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden overtreden. Hierdoor is in het kader van onderhavig plan geen ontheffing conform art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk, mits de beoogde maatregelen worden uitgevoerd.

Voor nadere informatie, waaronder concrete maatregelen, wordt verwezen naar de quick scan, het nader onderzoek, de schriftelijke reactie van Dienst Regelingen en het begeleidingsrapport Gulden sleutelbloem, zoals deze zijn opgenomen in de separate bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

### 3.5 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Om inzicht te krijgen in de archeologische waarden in het gebied is door Raap Archeologisch Adviesbureau B.V. een archeologisch onderzoek uitgevoerd<sup>10</sup>.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor vindplaatsen in het plangebied. De bodem in het plangebied is tijdens de ruiming van een begraafplaats in het verleden tot in de natuurlijke ondergrond verstoord. De aanwezigheid van (intacte) archeologische resten wordt derhalve klein geacht. Het is echter niet uit te sluiten dat bij gravende activiteiten (niet voorspelbare) toevalsvonden worden aangetroffen. Indien hiervan sprake mocht zijn, dient hiervan melding gemaakt te worden bij het bevoegd gezag.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het archeologisch onderzoek, zoals dat is opgenomen in de separate bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

---

<sup>9</sup> Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Dienst Regelingen (8 oktober 2009) kenmerk: FF/75c/2009/0158

<sup>10</sup> Raap Archeologisch Adviesbureau B.V. (7 februari 2008), Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, rapportnummer 2577

### 3.6 Verkeer en parkeren

#### *Parkeren*

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld. Op basis van dit parkeerbeleid is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan. Het plangebied bevindt zich binnen het gebied dat is aangeduid als 'Schil/Overloopgebied'. Binnen dit gebied geldt voor woningen in het dure segment een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Hiervan fungeert 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers en moet daarmee op of aan de openbare weg zijn gesitueerd. Op basis van deze normen zijn in het plangebied 43,2 parkeerplaatsen noodzakelijk (24 x 1,8 parkeerplaatsen).

In het plan wordt voor in ieder geval 23 woningen uitgegaan van een (lange) oprit met garage. Woningen met een oprit en garage bieden op basis van de gemeentelijke parkeernormen ruimte aan 1,3 parkeerplaatsen. Het plan biedt hiermee ruimte aan circa 30 parkeerplaatsen op eigen terrein. De resterende benodigde 13 parkeerplaatsen zijn binnen het plangebied voorzien door middel van parkeren naast de stoep. De wegrichting biedt hiervoor voldoende ruimte. Hiermee voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen.

#### *Verkeer*

De toevoeging van woningen heeft een verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Daartegenover staat dat de beëindiging van de bibliotheekfunctie een afname van de verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft. De, per saldo, eventuele extra verkeersbewegingen zijn minimaal en passen binnen de beoogde verblijfsfunctie van de Wilhelminaweg en de verkeersfunctie van de Generaal Foulkesweg. Richting de August Faliseweg is enkel een fiets-/voetpad beoogd. Overigens bestaat het voornemen om de snelheidslimiet in de Wilhelminaweg, August Faliseweg en het woongebied achter de Generaal Foulkesweg overeenkomstig de verblijfsfunctie te verlagen tot 30 km/uur.

Het aspect verkeer en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van het project.

### 3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. Tussen de gemeente Wageningen en de ontwikkelaar is een (anterieure) overeenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat de ontwikkelaar de planschade, als gevolg van onderhavig plan voor zijn rekening neemt. Uit de planschaderisicoanalyse<sup>11</sup> komt naar voren dat er een reële kans is dat, als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, enkele eigenaren/bewoners van omliggende percelen aanspraak maken op een tegemoetkoming in planschade. Daarnaast zijn alle andere kosten, zoals de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de afdracht aan de reserve Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO), middels voornoemde overeenkomst gedekt. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

---

<sup>11</sup> Peter W.M. Schiphorst BV (januari 2009), Planschaderisicoanalyse Generaal Foulkesweg 19 te Wageningen



## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanningologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegelaten gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beper-

kingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

#### **4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.  
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.  
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene ontheffings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan) en een bepaling inzake het uitsluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **4.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

#### **4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

Het doel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van 24 woningen in het plangebied mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen “Wonen”, “Tuin”, “Groen” en “Verkeer - Verblijfsgebied”.

#### **4.2.2 De bestemmingen**

##### *Bestemming “Wonen”*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de woning. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak maximaal mogen worden gebouwd en wat de categorie van de betreffende woningen is. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen zijn opgenomen op de verbeelding.

In de algemene ontheffingsregels is opgenomen dat ontheffing kan worden verleend ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten alsmede ten behoeve van het toestaan van een Bed & Breakfast gelegenheid binnen woningen. Voor deze ontheffingsbevoegdheden zijn nadere voorwaarden opgenomen in de regels.

##### *Bestemming “Tuin”*

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming “Wonen” (voortuin). De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Parkeren is alleen ter plaatse van een oprit toegestaan. Uitsluitend gebouwen in de vorm van erkers mogen op deze gronden worden gebouwd.

##### *Bestemming “Groen”*

De bestemming “Groen” is toegekend aan de gronden in het noordwesten van het plangebied. De gronden binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Ondergeschikt zijn bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verhardingen toegestaan.

##### *Bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied”*

De gronden binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor woonstraten, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Daarnaast zijn tuinen, erven en terreinen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in beperkte mate toegestaan.

### **4.2.3 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene bouwregels, algemene aanduidingen, ontheffingen en wijzigingen en overgangsrecht. De ontheffingsregels inzake het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten en een Bed & Breakfast-voorziening binnen een woning verdienen nadere aandacht. In de algemene ontheffingsregels is bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders hiertoe ontheffing kunnen verlenen. Daarnaast is de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' van belang. In de bepalingen met betrekking tot de molenbiotoop is de bescherming van de vrije windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen 'De Vlijt' geregeld door middel van een bouwverbod en aanlegvergunningstelsel. Van het bouwverbod is ontheffing mogelijk. De overige algemene regels betreffen min of meer standaardregels in bestemmingsplannen en worden hier verder niet toegelicht.

## **5 Procedure**

### **5.1 Voorbereiding**

Ten behoeve van participatie van burgers en maatschappelijke organisaties is met de publicatie van 10 juni 2009 voldaan aan de meldingsplicht, zoals deze conform Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt bij een voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan.

Daarnaast is het stedenbouwkundig schetsplan, dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan, ontwikkeld in overleg met de Buurtwerkgroep Veluvia. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens op 8 oktober 2007 gepresenteerd aan de buurtbewoners. Buurtbewoners hebben in het algemeen positief op het plan gereageerd.

Gezien het kleinschalige karakter van onderhavige planontwikkeling is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Om belanghebbenden toch in een vroegtijdig stadium over de voorgenomen ontwikkelingen te informeren, is besloten een informatieavond te organiseren. Tijdens deze avond is aan belanghebbenden bovendien de gelegenheid geboden te reageren ten aanzien van onderhavig plan.

### **5.2 Vooroverleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan "De Warande" toegezonden aan het Waterschap Vallei en Eem en de VROM Inspectie. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen opmerkingen gemaakt.