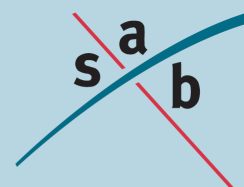


Bestemmingsplan

Kortenoord

Gemeente Wageningen

Datum: 29 november 2010
Projectnummer: 61692
ID: NL.IMRO.0289.0006kortenoord-VSG1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
2.3	Globaal eindplan	25
2.4	Beeldkwaliteit	27
3	Haalbaarheid van het plan	28
3.1	Beleid	28
3.2	Milieuaspecten	36
3.3	Water	47
3.4	Flora en fauna	53
3.5	Archeologie	57
3.6	Verkeer en parkeren	58
3.7	Economische uitvoerbaarheid	59
4	Wijze van bestemmen	60
4.1	Algemeen	60
4.2	Dit bestemmingsplan	62
5	Procedure	67
5.1	Geschiedenis	67
5.2	Inspraak	67
5.3	Vooroverleg	67
5.4	Zienswijzen	67

Separate bijlagen

- Bijlage 1: historisch bodemonderzoek
- Bijlage 2: milieukundig bodemonderzoek
- Bijlage 3: aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 4: verkennend asbest-, waterbodemonderzoek en verhardingsonderzoek en aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 5: akoestisch onderzoek
- Bijlage 6: aanvullend akoestisch onderzoek Marijkeweg

- Bijlage 7: luchtkwaliteitonderzoek
- Bijlage 8: onderzoek bedrijven en milieuhinder
- Bijlage 9: akoestisch onderzoek Binnenhaven 5
- Bijlage 10: advies externe veiligheid
- Bijlage 11: memo afstanden bestemmingsplan Kortenoord Allee
- Bijlage 12: waterhuishoudingsplan en rioleringsplan
- Bijlage 13: natuurtoets gebiedsbescherming flora en fauna
- Bijlage 14: actualiserende quick scan flora- en fauna onderzoek
- Bijlage 15: actualisatie 2009 van het voorkomen van vleermuizen, grote bonte specht en steenuil in en rond Kortenoord in Wageningen
- Bijlage 16: inventarisatie houtopstanden
- Bijlage 17: ecologische onderbouwing
- Bijlage 18: positieve afwijzing ontheffing Flora- en faunawet
- Bijlage 19: archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 20: archeologisch inventariserende veldonderzoeken
- Bijlage 21: beoordeling archeologisch onderzoek door bevoegd gezag
- Bijlage 22: verkeersadvies
- Bijlage 23: reactienota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de concentratie van Wageningen Universiteit en Researchcentrum (Wageningen UR) op Wageningen campus ('De Born'), komt de locatie Kortenoord beschikbaar voor herontwikkeling voor woningbouw. Daarnaast bestaat de wens de bestaande bedrijvigheid ten noorden van de locatie Kortenoord beperkt uit te breiden.

De gemeente geeft in haar "Structuurplan Wageningen" voor het gehele grondgebied een ruimtelijke visie tot 2009 met een doorkijk naar 2015. In het Structuurplan is Kortenoord aangewezen als gebied voor wonen en kennisintensieve bedrijvigheid. Het kenniscentrum Kortenoord, officieel 'Business & Science Park' (inclusief het voormalige Agro Business Park) genaamd, wordt ingericht als 'kennislandgoed' waarin werken en wonen worden geplaatst in een groene structuur met ruimte voor ontmoeten, recreëren, water en natuur. Kortenoord wordt zodanig ingericht dat de ontwikkeling van deze locatie zal bijdragen tot het versterken van de identiteit van Wageningen als compacte, duurzame stad.

Om woningbouw en bijbehorende voorzieningen, alsmede een uitbreiding van bedrijvigheid op de locatie Kortenoord mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Wageningen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Kortenoordallee, een belangrijke verkeersader van Wageningen. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het Binnenveld, een open agrarisch landschap met landschappelijke waarden. Dit vlakke, open landschap ligt ingeklemd tussen de Grebbeberg en de Wageningse Berg.

De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door een aantal grotere kantoorgebouwen en onderwijsvoorzieningen langs de Marijkeweg en Haarweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een deel van het Business & Science Park.

Op de hierna opgenomen afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied in Wageningen, alsmede de begrenzing van het plangebied aangeduid. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied

bron: Topografische atlas Gelderland



Luchtfoto, weergave globale begrenzing plangebied

bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied noord en west”, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 25 augustus 1992 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 8 april 1993 onder nummer RG92.57542.

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Landbouwonderzoeks- en landbouwonderwijsgebied’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor doeleinden ten aanzien van:

- het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het landbouwonderzoek en het landbouwonderwijs;
- de instandhouding van de historische wegenstructuur;
- de versterking van de landschapsstructuur;
- de versterking van de algemene natuurkwaliteit;
- de verhoging van het recreatief medegebruik.

Bebouwing mag enkel binnen het bouwvlak worden opgericht, met een maximale bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingspercentage van maximaal 40% van het bouwvlak.

De realisatie van woningbouw en kennisintensieve bedrijvigheid, die niet gerelateerd is aan landbouwonderzoek en -onderwijs, is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

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 komt in hoofdstuk 5 het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van de kern Wageningen en heeft een oppervlakte van ruim 56 hectare.

Momenteel wordt het plangebied voornamelijk gebruikt door Wageningen UR. De bebouwing bestaat voornamelijk uit onderwijs- en onderzoeksruimten, kassen en kantoren. Zo is in het plangebied het Virologiegebouw van de Wageningen UR gevestigd aan de Binnenhaven 11 en beslaat het Zodiac-complex een deel van het plangebied. In het noordelijke deel van het gebied zijn bedrijven en kantoren aanwezig. In het zuidwesten van het plangebied is een gebouw ten behoeve van studentenhuisvesting gesitueerd. Naast de bebouwing bestaat het plangebied, vooral in het westelijk deel, uit agrarisch gebied.



Huidige situatie

Met betrekking tot de huidige universiteitsgebouwen op Kortenoord is onderzocht in hoeverre zij hergebruikt kunnen worden in de nieuwe situatie. Uit onderzoeken is gebleken dat de gebouwen van Virologie, de nieuwbouw van het Zodiacgebouw langs de Voorburglaan en de proefboerderij aan de Haarweg een zodanige waarde hebben, dat zij aan te passen zijn voor een ontwikkeling binnen Kortenoord als woongebied. Het Virologiegebouw krijgt een maatschappelijke/bedrijfsfunctie, een deel van het Zodiacgebouw wordt mogelijk hergebruikt ten behoeve van een multifunctionele accommodatie, waarin een basisschool wordt gevestigd. De proefboerderij kan omgevormd worden tot woningbouw met aanliggende bedrijfsbestemming. Entomologie wordt gesloopt, met uitzondering van de bibliotheek en de kantine, die gehandhaafd blijven. Het bureau Boei heeft in augustus 2009 voor alle panden een onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde en de hergebruiksmogelijkheden. Naast de genoemde panden krijgen ook twee panden aan de Marijkeweg 22 en Binnenhaven 5 (gelegen buiten het plangebied) een nieuwe bestemming.

Belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van de locatie bestaat uit een groot aantal bestaande sloten. Deze fungeren als afwateringskanalen voor de huidige, voornamelijk agrarische, functies. De sloten lopen grofweg noord-zuid en wateren af in het Nieuwe Kanaal of in de Wetering, waarna deze via het Valleikanaal uitmonden in het IJsselmeer.

In het plangebied is een aantal waardevolle groenelementen te vinden. Zo ligt midden in het plangebied een brede meidoornhaag. Langs de Kortenoordallee ligt, naast de kenmerkende beukenrijen, een brede groenstrook, los beplant met essen. Daarnaast bevindt zich achter het Zodiacgebouw een fors park met losse loofbomen, een vijver en dicht struikgewas. Naast de bomenlanen langs de randen van de locatie en de slotenstructuur vormen deze groenelementen een waardevolle ruimtelijke kwaliteit. De waardevolle groenelementen in het plangebied worden zoveel mogelijk behouden.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Algemeen

Wageningen UR concentreert haar activiteiten op campus De Born. Hierdoor komt de locatie Kortenoord vrij voor herontwikkeling. In het structuurplan Wageningen is Kortenoord aangewezen als gebied voor wonen en kennisintensieve bedrijvigheid. In de woonvisie 'Wageningen Woont' is voor dit gebied een groenstedelijk woonmilieu gedefinieerd.

Met het vrijkomen van de locatie Kortenoord ontstaat een voor de gemeente goede kans om woningbouw en kennisintensieve bedrijvigheid in bestaand stedelijk gebied te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van waardevol buitengebied. Daarnaast biedt herontwikkeling de mogelijkheid een oplossing te bieden voor de ontstane discrepantie tussen vraag en aanbod op de Wageningse woningmarkt, waar sprake is van een overschot aan appartementen en een tekort aan (goedkope) grondgebonden woningen.

De ligging van het plangebied op de overgang tussen stad en het waardevolle gebied het Binnenveld, ten westen van Kortenoord, vraagt om bijzondere aandacht voor de inrichting van het woon- en werkgebied. Om die reden is gekozen voor de vormgeving van een 'kennislandschap', waarin wonen en werken op gepaste wijze een plek in het landschap krijgen en waarbij een geleidelijke overgang wordt vormgegeven naar het Binnenveld.

2.2.2 Voorgeschiedenis en uitgangspunten voor de planontwikkeling

In juli 2005 heeft Wageningen UR in samenspraak met de gemeente Bouwfonds geselecteerd als ontwikkelaar van Kortenoord. In datzelfde jaar is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd in het kader van de inspraak. De procedure is daarna opgeschort in afwachting van de besluitvorming betreffende het te realiseren woningbouwprogramma, het gewenste voorzieningenniveau etc.

In 2006 is een stedenbouwkundige visie opgesteld, dat aan de basis ligt van voorliggend bestemmingsplan. De visie is begin 2009 omgezet in een stedenbouwkundig masterplan, die eind 2009 door de gemeenteraad van Wageningen is vastgesteld.

In april 2009 heeft de gemeenteraad van Wageningen aanvullende kaders gesteld voor de planvorming van Kortenoord. Deze (ruimtelijk relevante) kaders, in de vorm van uitgangspunten en randvoorwaarden, luiden als volgt:

- De planopzet is gebaseerd op de bestaande ontginningsstructuur van sloten en kavels en het bestaande groen in de vorm van houtwallen, bestaande bomen en parkachtige ruimtes;
- Het Beeldkwaliteitplan opgesteld door bureau B+B en de stedenbouwkundige visie van bureau Palmboom & Van der Bout zijn belangrijke bouwstenen voor zowel het definitieve stedenbouwkundige plan, beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan;
- Het woonmilieu is 'groenstedelijk' met voornamelijk grondgebonden woningen en een maximale dichtheid van gemiddeld 28 woningen per hectare passend binnen de concept woonvisie 'Wageningen Woont' en het collegeprogramma. In totaal kunnen 950 tot 1.150 woningen worden gebouwd, waarvan minimaal 40% in de sociale sector in de volgende financieringscategorieën:
 - goedkoop/ sociaal 40% (huur < € 621 en koop goedkoop < € 170.000)
 - middelduur 30% (huur > € 621 en koop middelduur € 200.000 - 300.000)
 - duur 20% (koop duur € 300.000 - € 450.000)
 - duur 10% (koop duur > € 450.000)
- Binnen het programma wordt minimaal 30% in de vorm van particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd (van consumentgericht bouwen tot modelwoning) inclusief 5% vrije kavelverkoop;
- Met betrekking tot beeldkwaliteit en welstand worden richtlijnen vastgelegd in een beeldkwaliteitplan welke ter beoordeling wordt voorgelegd aan de welstandcommissie;
- De bebouwingsdichtheid is hoger langs de Kortenoord Allee en neemt af in westelijke richting. De hoogte varieert van minimaal 4 lagen tot maximaal 6 bouwlagen voor kantoren en minimaal 3 lagen tot maximaal 4 lagen voor grondgebonden herenhuizen. Doordat dit deel van het plangebied een stedelijke uitstraling heeft mag de bebouwing voorzien zijn van een plat dak;

- Het westelijk deel is bestemd voor grondgebonden woningbouw met een lagere bebouwingsdichtheid dan in het oostelijke deel als overgang van het stedelijk naar landelijk (Binnenveld). De hoogte van de woningen bedraagt maximaal twee bouwlagen met een kap. Op markante punten is een bebouwingsaccent toegestaan;
- Het noordelijke deel is uitsluitend bestemd voor kennisintensieve bedrijvigheid uit de categorie 1-2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Op Kortenoord wordt 50.000 m² bedrijventerrein gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt aangegeven voor welke doelgroepen dit is bedoeld. In 2013 gaan beide partijen gezamenlijk na of gedeeltelijke omzetting van bedrijfsterrein naar wonen of omgekeerd wenselijk is. De uiteindelijke bevoegdheid hiervoor ligt bij het gemeentebestuur;
- In de loop van 2009 wordt het programma voor voorzieningen bestuurlijk vastgesteld. Gestreefd wordt naar een multifunctionele accommodatie van een brede wijksschool in combinatie met andere functies, zoals een gymzaal, sporthal, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en een ontmoetingsruimte. Vooralsnog wordt hiervoor 8.000 m² planologisch gereserveerd. Afhankelijk van het aantal denominaties dat zich op Kortenoord wil vestigen bestaat de brede wijksschool uit 15 tot 20 klassen;
- Vanuit het plangebied worden veilige en aantrekkelijke routes aangelegd voor langzaam verkeer naar de HOV-halte, winkel- en schoolvoorzieningen, het centrum en recreatieve fietsroutes in het Binnenveld;
- Er worden voldoende speelvoorzieningen gerealiseerd waaronder een Jongeren Ontmoetingsplaats. De landelijke norm (Jantje Beton en NUSO) voor benodigd speeloppervlak in de bebouwde omgeving is 3% of 55 kinderen per hectare voor kinderen van 0 t/m 17 jaar. In het WMO beleidsplan wordt een norm voor Wageningen opgesteld die ook van toepassing is op Kortenoord;
- Het plangebied wordt op twee punten ontsloten voor autoverkeer. Op de hoofdontsluiting met de Kortenoord Allee wordt een nieuwe rotonde aangelegd. Op de secundaire ontsluiting met de Marijkeweg, ter hoogte van Zodiac, wordt een verkeersvoorziening aangelegd;
- Bestemmingsverkeer wordt middels een interne ontsluitingslus naar beide ontsluitingpunten geleid en afgevoerd. Het gehele gebied wordt ingericht als 30 km/ uur gebied in overeenstemming met de Uitvoeringsvoorschriften (UVS BABW);
- Voor de ontsluiting van het bedrijvenpark wordt een alternatieve ontsluiting aangelegd waarbij het bestaande landelijke karakter van het Nieuwe Kanaal behouden blijft;
- De parkeernormen zijn vastgesteld in de notitie 'Parkeernormering Wageningen 2008';
- Voor Kortenoord zijn energie en water speerpunten op het gebied van duurzaamheid. Met betrekking tot beide thema's bevat het duurzaamheidsprofiel ambitieuze afspraken die ruim boven de genoemde minimumnormen voor een duurzaamheidsprofiel liggen;
- Er wordt een energievisie opgesteld voor het gebied. In het kader van het DuGo beleid moet worden voldaan aan het realiseren van een EPL van minimaal 7,5, een GPR score van minimaal 8,0 voor energie bij alle gebouwen, een GPR-score van gemiddeld 8,0 voor de andere prestatievelden bij alle gebouwen, het vastleggen van duurzaamheidsafspraken aan de hand van bijvoorbeeld de DCBA lijst en het ondertekenen van een duurzaamheidsprofiel waarin deze afspraken worden vastgelegd;
- De waterhuishouding moet aansluiten op de uitgangspunten van het Gemeentelijk Waterplan en Rioleringsplan en de eisen die het waterschap stelt;

- Van de totale bruto oppervlakte van 56 hectare wordt circa 14.000 m³ benut voor stedelijke waterberging. Daarnaast wordt voor de wijk zelf circa 3 hectare aan waterberging gerealiseerd. Bouwfonds onderzoekt of het mogelijk is om deze doelstelling ook te halen door alternatieve oplossingen binnen of buiten het plangebied te realiseren, zodat de hoeveelheid oppervlakte in het plangebied kan worden teruggebracht en het waterschap en de gemeente hiermee instemmen;
- Waardevolle bomen worden in principe gehandhaafd;
- Het plan wordt ontwikkeld conform de eisen van (sociale) veiligheid, zoals vastgelegd in het politiekeurmerk 'Veilig Wonen';
- Het plan wordt ontwikkeld conform het Nationaal Pakket Grond, Weg en Waterbouw en het Kwaliteitshandboek Openbare Ruime (Programma van Eisen 2008);
- Afvalvoorzieningen in en bij de woningen in overeenstemming met hoofdstuk 7 van het Beleidsplan Huishoudelijk Afval 2006 - 2010. Daarnaast inzamelmiddelen voor oud papier;
- Een rustige en duurzame inrichting van de openbare ruimte met een optimaal beheer op het niveau 'gemiddeld' als uitgangspunt;
- Binnen een afstand van 150 meter van de Kortenoord Allee zijn geen bestemmingen toegestaan voor mensen die niet zelfredzaam zijn;
- Het Virologiegebouw, Ten Houtengebouw en het Marijkegebouw¹ kunnen een bedrijfsfunctie krijgen. Het Zodiacgebouw kan worden herbestemd tot een (brede) school. De besluitvorming over sloop of behoud van deze gebouwen is aan de orde bij de integrale belangenafweging bij de vaststelling van het masterplan;
- Bouwfonds en gemeente onderzoeken gezamenlijk of het ondergronds brengen van de hoogspanningleiding op Kortenoord mogelijk is inclusief de mogelijkheid voor subsidies.

De gestelde kaders zijn, indien mogelijk², verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. In paragraaf 2.3 is aangegeven op welke wijze de gestelde kaders zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

2.2.3 Visie achter het plan

Het op het eerste gezicht eenvoudige principe van de planopzet leidt tot een sterke identiteit voor het gehele woongebied. De planopzet is gebaseerd op enerzijds het openen van het zicht vanaf de Kortenoord Allee op het Binnenveld en haaks daarop de verkavelingsrichting die gebaseerd is op de structuur van noord-zuid georiënteerde sloten.

Het perspectief op de Grebbeberg wordt gekoppeld met de entree van het nieuwe woongebied en de te realiseren waterberging in de vorm van een monumentale langgerekte waterpartij. Een stelsel van bomenlanen is opgespannen tussen de monumentale entree van het woongebied en het bestaande bebouwingslint van de Haarweg. Deze lanen delen het gebied ruimtelijk op in een aantal langgerekte te verkavelen woonvelden. De maat tussen de lanen wisselt, maar bedraagt maximaal 225 meter, onderbroken door een noord-zuid lopende groen ingerichte voetgangerszone door het woonveld heen.

¹ Het Marijkegebouw en het Ten Houtengebouw maken geen onderdeel uit van onderhavig plangebied. Voor de herontwikkeling van deze gebouwen wordt een separate planologische procedure doorlopen.

² Niet alle kaders zijn te vertalen in een bestemmingsplan.

In een nadere uitwerking wordt gewerkt aan intieme woonstraten of -hoven, opgespannen tussen de groen ingerichte voetgangerszone door het woonveld heen. De combinatie van ruimtelijkheid en transpartheid op grote schaal en de besloten en intieme inrichting op kleine schaal moeten leiden tot een wijk met het gevoel van thuishkomen.

De globale opzet biedt de mogelijkheid om de gedetailleerde inrichting in een later stadium verder uit te werken, aan de hand van de gestelde kaders en regels. Het masterplan wordt in dit kader in deelplannen uitgewerkt. De deelplannen worden ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.



Principe planopzet

bron: Palmboom & Van den Bout

Kortenoord wordt ontwikkeld tot een stedelijk gebied. Voor de woningen wordt uitgegaan van een groenstedelijk woonmilieu met een gemiddelde dichtheid van 28 woningen per hectare. Binnen het plangebied wordt 50.000 m² bedrijventerrein gerealiseerd. Bij het areaal aan bedrijventerrein moeten de functiewijzigingen van het Ten Houtencomplex, gelegen juist buiten het plangebied, worden meegerekend. Hiervoor worden afzonderlijke planologische procedures doorlopen.

2.2.4 Ruimtelijke structuur

Kortenoord wordt ontwikkeld tot een 'kennislandschap', een stedelijk gebied met een gemiddelde dichtheid voor zowel kennisintensieve bedrijven als woningbouw in een groene omgeving. Het bedrijvendeel is bedoeld om de werkgelegenheid in de kennisintensieve sector verder te stimuleren en deze blijvend aan Wageningen te kunnen binden. Het nieuwe woongebied biedt ruimte aan kwalitatief goede en tevens betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. De locatie wordt duurzaam ingericht in een groene omgeving met ruimte voor ontmoeten, recreëren, water en natuur. Hier-

door ontstaat een hoogwaardig vestigingsmilieu voor werken en wonen dat aansluit op de 'groene' kennis waar Wageningen zich op richt.

In 2006 is een stedenbouwkundige visie opgesteld voor de locatie Kortenoord, welke in 2009 is omgezet naar een masterplan. In deze visie staan drie begrippen centraal: verscheidenheid, duurzaamheid en identiteit.

De toekomstige structuur van Kortenoord staat niet op zichzelf, maar moet zich vanzelfsprekend voegen in het omliggende landschap en derhalve worden gezien in het licht van de volgende kenmerken:

- Ligging aan het Binnenveld: het open en weidse uitzicht naar de Grebbeberg in contrast met de intimiteit van de beboste Wageningse berg;
- Ligging in Wageningen: ondanks zijn ligging in het open en weidse Binnenveld ademt Kortenoord de sfeer van de Veluwe, mede door de ligging aan de Kortenoord Allee met een wegprofiel met majestueuze beuken;
- Randen: de noordelijke, zuidelijke en oostelijke randen van de locatie worden gevormd door drie grote bomenlanen, terwijl aan de westzijde het open Binnenveld ligt, met zicht op de Grebbeberg;
- Landschappelijke structuur: belangrijk onderdeel is de richting van het huidige agrarische landschap met zijn noord-zuid oriëntatie;
- Bestaande bebouwing: van de huidige universiteitsgebouwen op Kortenoord is onderzocht in hoeverre zij hergebruikt kunnen worden in de nieuwe situatie;
- Waardevolle bomen en groenelementen: Naast de bomenlanen aan de randen en de meidoornhaag temidden van het plangebied bevinden zich op Kortenoord een groot aantal bomen en boomgroepen die in het plan worden opgenomen. De groenelementen tezamen vormen een belangrijke ruimtelijke kwaliteit en leveren tevens een bijdrage aan de leefomgeving van een groot aantal dieren.



*Ligging plangebied ten opzichte van omgeving
bron: Palmboom & Van den Bout*

Het Binnenveld is in het streekplan aangemerkt als een waardevol, open landschap vanwege het contrast met de beboste stuwwallen aan weerszijden. In het kader van het provinciale beleid verdient de landschappelijke inpassing van dit plan op de overgang met het open Binnenveld bijzondere aandacht. De entree van het gebied met een grote waterpartij opent het zicht op het Binnenveld en de stuwwal van de Grebbe-

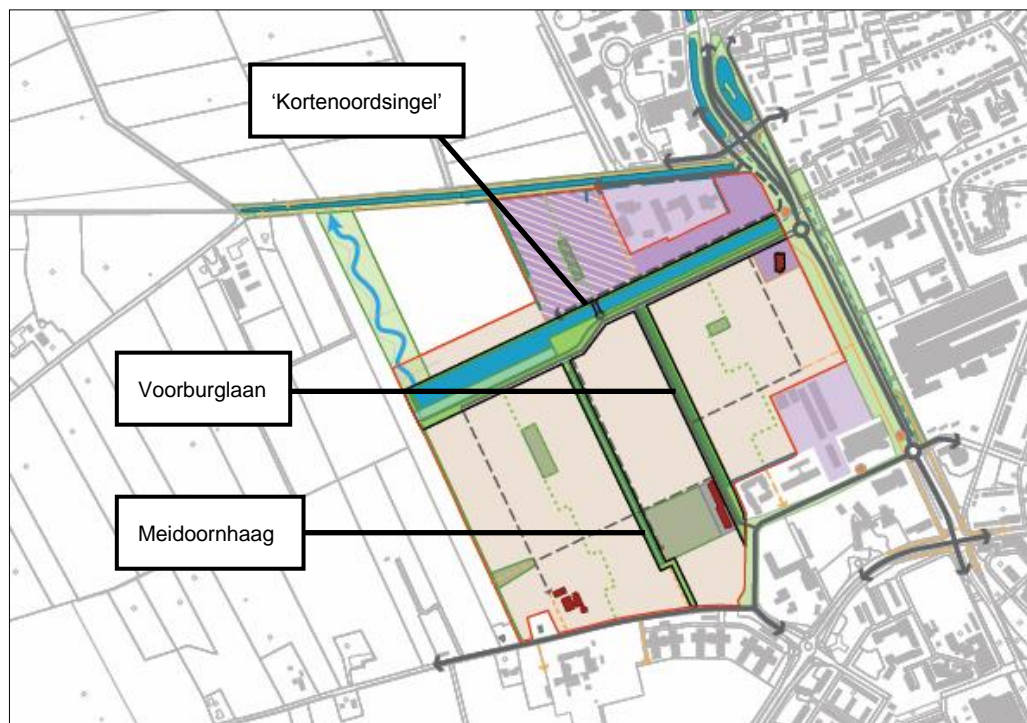
berg en geeft door de inkadering van bomenlanen en bebouwing een spectaculair uitzicht op de Grebbeberg. De nieuwe wijk ligt op deze wijze niet als een volgende laag woonbebouwing tussen het haast 'onnederlandse' silhouet van de Grebbeberg en Wageningen in. Door het contact met het omliggende landschap wordt inhoud gegeven aan het begrip 'identiteit'.

Het begrip 'duurzaamheid' betekent dat de aanwezige kwaliteiten en waardevolle elementen worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De structuur van noord-zuid georiënteerde sloten is daarom opgepakt als hoofdrichting voor de verkaveling. Een stelsel van bomenlanen ligt tussen de monumentale entree van het woongebied en de bestaande bebouwing van de Haarweg. Deze lanen delen het gebied, samen met de gehandhaafde sloten, ruimtelijk op in een aantal langgerekte te verkavelen velden. Hiermee ontstaat een op het landschap geënte, herkenbare en duurzame basis. Daarnaast is de levensbestendigheid van woningen een belangrijk aspect. De woningen moeten mee kunnen groeien met de behoefte van de bewoners.

De ruimtelijke opzet is gericht op een verscheidenheid aan woningtypen, waardoor een ruime keuzemogelijkheid voor de toekomstige bewoners ontstaat.

Hoofdplanstructuur

De hoofdplanstructuur vormt de ruggengraat van de ontwikkelingslocatie en bestaat uit de 'Kortenoordsingel' met de ontsluitingsweg voor het woongebied aan de zuidzijde en het talud aan de noordzijde, de Voorburglaan en de Meidoornhaag met hun ruimteslag.



Hoofdplanstructuur Kortenoord

bron: Palmboom & Van den Bout

Kortenoordsingel

Deze singel vormt de hoofdontsluitingsweg van het nieuwe woongebied. Om die reden wordt deze ontsluiting voorzien van een breed profiel.

De 'Kortenoordsingel' wordt geflankeerd door een watergang met een breedte van circa 25 meter. De watergang wordt aan de (smalle) oostzijde voorzien van flauwe grastaluds en aan de westzijde van een brede oever. Richting het Binnenveld wordt de watergang verbreed, waarbij tevens ruimte is voor een langgerekt rietveld dat een rol speelt in de zuivering van het regenwater van de woonwijk. Het rietveld krijgt tevens een recreatieve functie vanwege een extra pad in de vorm van een vlonder. Ten slotte heeft het ook een landschappelijke functie als overgang naar een meer landschappelijke sfeer.

Tezamen met het brede profiel van de weg zorgen bovengenoemde elementen voor een blijvend open zicht op het Binnenveld en de Grebbeberg.

Aan de noordzijde van de singel wordt een weg aangelegd die voornamelijk een gebruiksfunctie heeft voor de uitbreiding van het Business & Science Park. Hoewel deze weg een inrichting, passend bij een bedrijfslocatie krijgt, wordt in het profiel wel rekening gehouden met een landschappelijke sfeer aansluitend op de overzijde van de singel.

Voorburglaan

De Voorburglaan staat haaks op de 'Kortenoordsingel' en zal als secundaire ontsluitingsweg van Kortenoord functioneren. De Voorburglaan neemt als onderdeel van de hoofdwaterstructuur een deel van de wateraanvoer vanuit de zuidelijke wijken op zich. De voorkeur gaat uit naar een laan zonder parkeren, hetgeen het lommerrijke karakter van de wijk benadrukt. Om de flexibiliteit van het plan te vergroten is het wellicht ook mogelijk dat eenzijdig langs geparkeerd wordt aan de Voorburglaan.

Meidoornhaag

De bestaande meidoornhaag ten westen van de Voorburglaan vormt een belangrijk structurerend element en heeft tevens een belangrijke ecologische waarde. Langs de meidoornlaan wordt over de gehele lengte een wandelpad gerealiseerd, zodat de haag onderdeel wordt van de recreatieve wandelroutes door Kortenoord. De meidoornhaag wordt aan beide zijden voorzien van een talud om het hoogteverschil als gevolg van het ophogen van het omringende terrein op te vangen.

Binnen de hoofdstructuur bestaat het plangebied uit drie delen: een werkgebied, een woonwerkgebied en een woongebied, elk met een eigen bebouwingstypologie:

- Het noordoostelijke deel is bestemd voor kennisintensieve bedrijvigheid en vormt samen met het gebied ten noorden van het Nieuwe Kanaal het Business & Sciences Park. Het gebied bestaat deels uit bestaande bedrijven en gaat in westelijke richting over in een nieuw woon-werkgebied. Het bedrijventerrein en het woonwerkgebied zijn bedoeld voor kennisintensieve bedrijvigheid;
- Het noordwestelijke deel wordt ingericht als woon-werkgebied. Het nieuwe bedrijfsareaal is in dit bestemmingsplan bij recht mogelijk gemaakt, de woningen middels een wijzigingsbevoegdheid;
- Het zuidelijke deel van Kortenoord is bedoeld voor woningbouw, waarbij het Virologiegebouw aanvullend wordt aangewend voor maatschappelijke doeleinden en lichte bedrijvigheid, gericht op de wijk. In het woongebied is wat betreft de voorgenomen inrichting uit stedenbouwkundig oogpunt onderscheid te maken in een oostelijke en westelijk gelegen deel. Het oostelijke deel heeft een meer stedelijk karakter.

ter dan het westelijke woongebied. De bebouwingsdichtheid is hoger langs de Kortenoordallee en neemt in westelijke richting af. De hoogte varieert van minimaal 3 lagen tot maximaal 4 lagen voor grondgebonden herenhuizen. Doordat dit deel van het plangebied een stedelijke uitstraling heeft, mag de bebouwing worden voorzien van een plat dak. In dit gebied bevinden zich diverse bestaande gebouwen. Een aantal gebouwen, waaronder alle kassen, wordt gesloopt. De overige gebouwen in het plangebied (Haarweg 12 en Binnenhaven 11) worden zoveel mogelijk hergebruikt. In een deel van het bestaande Zodiac-complex is mogelijk een (brede) school voorzien.

- Het westelijke deel is eveneens bestemd voor de functie wonen. Hier wordt grondgebonden woningbouw gerealiseerd met een lagere bebouwingsdichtheid dan het oostelijke deel. Hierdoor ontstaat een overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied. De hoogte van de woningen bedraagt maximaal 2 bouwlagen met een kap. Op enkele markante punten is een bebouwingsaccent toegestaan met een afwijkende, hogere bouwhoogte.

Dit deel van het plangebied is momenteel zo goed als onbebouwd.

In het navolgende beeld is de stedenbouwkundige visie verbeeld. De afbeelding geeft inzicht in de beoogde structuur van het plangebied, deels gebaseerd op thans aanwezige landschapsstructuren. Door de gekozen landschappelijke structuur ontstaan woonvelden van maximaal 150 m diep. De opzet biedt de mogelijkheid om intieme, verkeersluwe woonstraten danwel plantsoenen vorm te geven.



Masterplan Kortenoord

bron: Palmboom & Van den Bout

De essentie van de visie op de toekomstige kwaliteit van Kortenoord als woonlocatie ligt in het al eerder beschreven contrast dat is gezocht tussen de grote landschappelijke schaal die in het gebied voelbaar blijft en de te realiseren intimiteit van de directe woonomgeving.

Overgang westrand

In het plan is bijzondere aandacht voor de overgang van de ontwikkelingslocatie naar het aangrenzende Binnenveld. Deze westrand vraagt om een zorgvuldige afwerking. Langs de rand wordt geen weg aangelegd, maar komen woningen met hun achtertuinen te liggen. Om te voorkomen dat er een verscheidenheid aan schuttingen wordt gerealiseerd is hier een nieuwe houtwal voorzien. Deze houtwal ligt enigszins lager dan het maaiveld en bestaat uit een ruige bloeiende haag, aangevuld met losse bomen en boomgroepen.

Om een en ander planologisch mogelijk te maken is aan de zuidwestrand, grenzend aan het woongebied, een groenbestemming opgenomen met een breedte van 4 meter.

De bebouwing langs de westrand zal bestaan uit meer losse bebouwing van één of anderhalve verdieping met kap. Op deze manier bepaalt niet de bebouwing het beeld van de rand, maar het groen van de houtwal met zijn losse bomen en boomclusters.

2.2.5 Functionele structuur

2.2.5.1 Wonen

Als uitgangspunt voor het beoogde woningbouwprogramma geldt dat er in Wageningen een groot tekort bestaat aan grondgebonden eengezinswoningen en een overschot aan meergezinswoningen in de huursector aanwezig is. Met name de vraag naar woningen voor starters is groot, terwijl de mogelijkheden voor deze doelgroep beperkt zijn. Verder is de markt voor appartementen verzadigd door het feit dat in een korte periode veel nieuwe appartementen op de markt zijn en worden gebracht.

In de woonvisie 'Wageningen Woont', die op 6 april 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad, wordt daarom gesteld dat Kortenoord mede een oplossing moet bieden voor de genoemde problematiek op de Wageningse woningmarkt. Volgens de visie moet Kortenoord worden ingericht als een 'groenstedelijk woonmilieu', met voornamelijk grondgebonden woningen. Uitgegaan wordt van een gemiddelde dichtheid van 28 woningen per hectare.

Een en ander leidt tot het volgende woningbouwprogramma:

Woningcategorie	Prijs	Percentage	Woningtype
Sociale sector			
Huur	< € 621,- (per maand)	40	Rij- en hoekwoning
Koop, goedkoop	< € 170.000,-		
Overig			
Huur, duur	> € 621,- (per maand)	30	Rij- en hoekwoning
Koop, middelduur	€ 200.000,- tot € 300.000,-		
Duur	€ 300.000,- tot € 450.000,-	20	Twee-onder-een-kap
Duur	> € 450.000,-	10	Vrijstaande woning
Totaal		100	

De herstructureringsopgave in het bestaand stedelijk gebied van Wageningen is alleen mogelijk als in samenhang hiermee in Kortenoord huishoudens met lagere inkomens gehuisvest kunnen worden. Zonder een behoorlijk aanbod van woningen in de sociale sector in Kortenoord is het niet mogelijk de zwakkere wijken van de stad met succes aan te pakken en te verbeteren. In het kader van de Prestatieafspraken tussen de gemeente Wageningen en de Woningstichting zijn hierover in het verleden al afspraken vastgelegd. Deze prestatieafspraken worden in de loop van 2010 geactualiseerd.

Om de herstructurering en doorstroming in de stad Wageningen op gang te krijgen wordt daarom ingezet op een aandeel van minimaal 20% aan goedkope huurwoningen in het totale woningbouwprogramma voor Kortenoord. In de sociale sector, zoals aangegeven in bovenstaande tabel, moet dus minimaal 50% van de woningen in deze sector aan sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De kooprijsgrenzen voor de sociale sector, zoals weergegeven in bovenstaande tabel, zijn door de provincie Gelderland vastgesteld in het 'Kwalitatief Woningbouw Programma' tot 2014 (KWP 2). De indeling is gebaseerd op de bereikbaarheid c.q. betaalbaarheid van de woning voor de woonconsument.



Referentiebeeld waterpartij en zicht op de Grebbeberg
bron: Palmboom & Van den Bout

2.2.5.2 Voorzieningen

Met het oog op het woningaantal en de relatief geringe afstand tot het centrum kan worden volstaan met een beperkt voorzieningenpakket dat nodig is om de wijk te verzekeren van voldoende woon- en werkkwaliteit. Om die reden wordt op de locatie Kortenoord voorzien in een multifunctionele accommodatie, gelegen aan de zuidkant van het plangebied. Hierbij wordt onderzocht of het bestaande Zodiac-complex ter plaatse (deels) kan worden hergebruikt voor dit doel.

De multifunctionele accommodatie biedt in ieder geval plaats aan een brede school met 15 tot 20 lokalen in combinatie met andere functies, zoals bijvoorbeeld naschoolse opvang, een kinderdagverblijf, een gymzaal, een peuterspeelzaal en ontmoetingsruimte. Aan de multifunctionele accommodatie kunnen tevens zorgvoorzieningen worden gekoppeld. Hierbij kan worden gedacht aan eerstelijnsvoorzieningen, kruiswerk, een medisch zorgcentrum etc.

Naast een multifunctionele maatschappelijke accommodatie worden enkele commerciële voorzieningen beoogd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan horeca op kleine schaal, tot een maximum van 500 m².

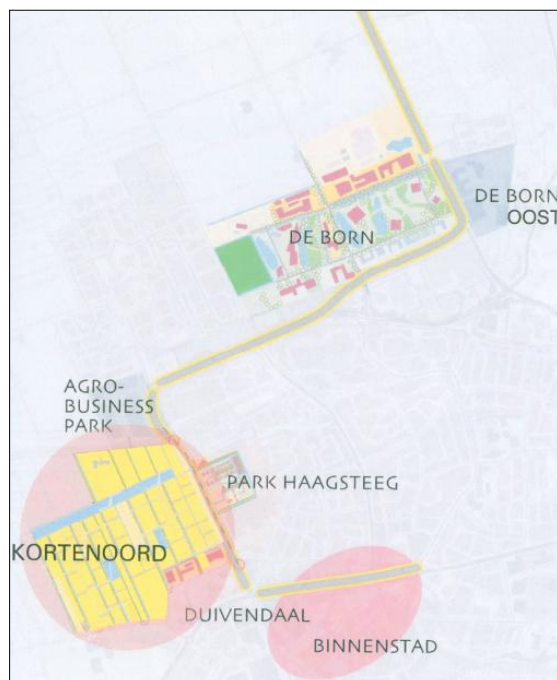
Vanwege de nabijheid van het wijkcentrum Nude is de realisatie van een buurthuis of wijkcentrum in het plangebied nog niet noodzakelijk.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn drie deelgebieden aangewezen waar voorzieningen en kantoren zijn toegestaan. Het gaat hierbij om maatschappelijke voorzieningen zoals hiervoor omschreven waaronder in ieder geval de genoemde schoolvoorzieningen. Wat betreft de kantoren moet worden gedacht aan de kennisintensieve sector. In dit bestemmingsplan is voor de voorzieningen en kantoren in ieder geval 8.000 m² aan planologische ruimte gereserveerd.

2.2.5.3 Bedrijvigheid

Uitgangspunt is om in en rond het plangebied circa 50.000 m² aan bedrijventerrein in te richten. In deze oppervlakte is de functieverandering van het perceel van het Ten Houtengebouw, die een aparte procedure doorloopt, inbegrepen. Op het bedrijventerrein wordt plaats geboden aan zowel nieuwe als bestaande bedrijven in de kennisintensieve sector met als doel de groei van werkgelegenheid in de kennisintensieve sector verder te stimuleren.

Het bedrijventerrein krijgt een plaats in het noordelijke deel van het plangebied. Dit bedrijvengedeelte vormt samen met het huidige Business & Science Park aan de noordzijde van het Nieuwe Kanaal in de toekomst één bedrijvenpark onder de naam Business Science Park. Het oostelijke deel van de locatie is uitsluitend bestemd voor kennisintensieve bedrijvigheid, zoals die op dit



moment al langs het Nieuwe Kanaal is gesitueerd. De bedrijvigheid blijft hierbij beperkt tot milieucategorieën 1 en 2.

Aan het noordwestelijke deel van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid toegekend. Met deze bevoegdheid kunnen naast kennisintensieve bedrijven woningen onder voorwaarden worden toegelaten.

2.2.5.4 Verkeer en parkeren

De oostkant van het plangebied grenst aan de 'Ruggengraat', een concept waarin kenniscentra met een relatief hoge bebouwingsintensiteit worden gekoppeld aan een Hoogwaardige Openbaar Vervoersverbinding (HOV). De haltes langs deze HOV-route worden op een aantrekkelijke wijze ingericht. Vanuit Kortenoord worden veilige en aantrekkelijke routes aangelegd voor langzaam verkeer naar de HOV-halte, winkel en schoolvoorzieningen en het centrum van Wageningen. Daarnaast wordt aangesloten op de bestaande recreatieve fietsroutes in het Binnenveld.

Ontsluiting woningen

De hoofdontsluiting van het gebied wordt gevormd door de ontsluitingsweg vanaf de Kortenoord Allee. Deze oost-west gelegen weg geeft een spectaculair zicht op het Binnenveld en de achter gelegen Grebbeberg. Over de singel wordt een (auto)brug gerealiseerd, die de verdere ontsluiting van het eventuele toekomstige woongebied ten noorden van de singel mogelijk maakt.

De noord-zuid gelegen Voorburglaan zal fungeren als secundaire ontsluitingsweg van het gebied. Deze weg loopt vanaf de hoofdontsluiting naar de zuidelijk gelegen Marijkeweg.

De woonbuurten worden ontsloten via een stelsel van noord-zuid lopende 'oprijlanen'. De oprijlanen krijgen een zeer lommerrijk en groen karakter door het toepassen van grasbermen met bomen aan beide zijden van de rijbaan. De definitieve positie van deze wegen wordt bepaald bij het uitwerken van de diverse deelplannen. De oprijlanen vormen geen doorgaande routes, maar eindigen in langzaamverkeerroutes die aansluiten op de Haarweg en de Marijkeweg.

Alle wegen in het woongebied worden onder een 30 km/uur regime gebracht.

Ontsluiting bedrijven

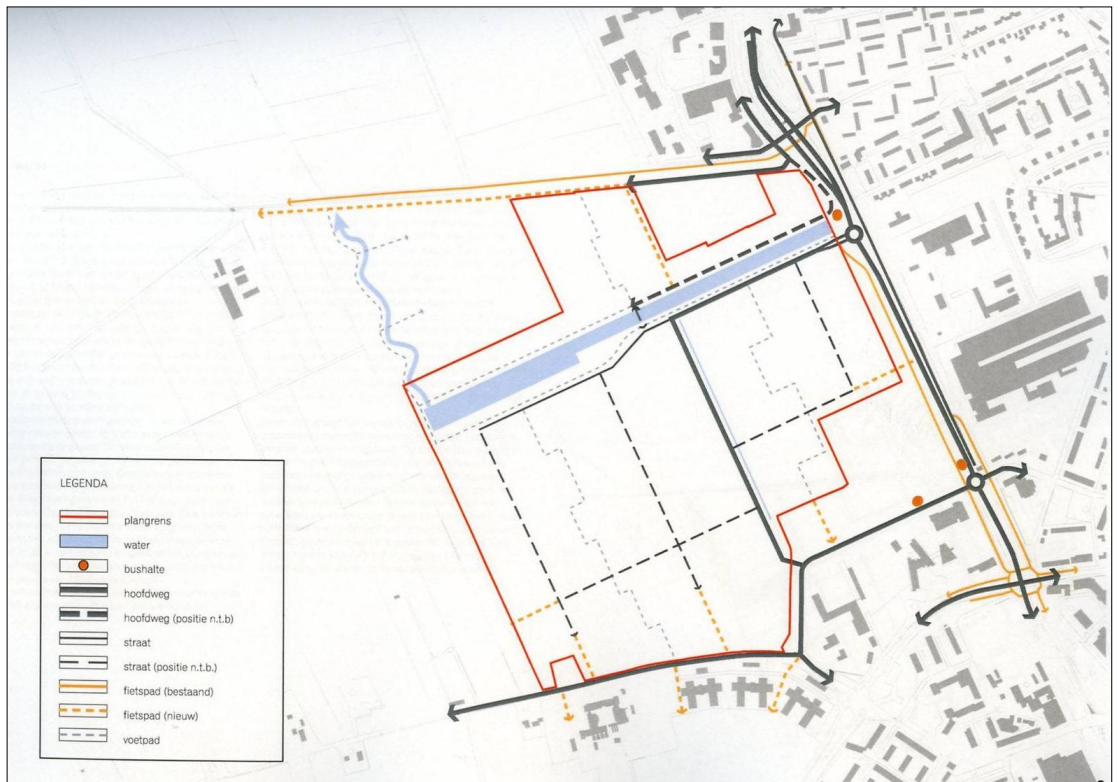
De nieuw te ontwikkelen bedrijven tussen de 'Kortenoordsingel' en het Nieuwe Kanaal vindt plaats vanaf een nieuwe bedrijfsontsluitingsweg, gekoppeld aan de ventweg van het Business & Science Park. Hiermee wordt het bedrijventerrein Kortenoord meer onderdeel van het Business & Science Park en wordt het verkeer voor het woongebied losgekoppeld van het bedrijfsverkeer.

In het gehele plangebied worden langzaam verkeersroutes aangelegd. Het bestemmingsplan maakt dit via de regels mogelijk. De langzaam verkeersverbinding, die loopt langs het voormalige belastingkantoor aan de Marijkeweg 24, wordt doorgetrokken naar onderhavig plangebied.

De routes die specifiek zijn bedoeld voor fietsers en voetgangers lopen met name in het verlengde van de oprijlanen naar de Haarweg, en als extra verbinding naar de Binnenhaven/Kortenoordallee ten noorden van het Ten Houtengebouw. Op de mogelijke fietsroute tussen het belastingkantoor en de studentenhuysvesting zal binnen Kortenoord een aansluiting worden gezocht. Door de brug over de 'Kortenoordsingel' is ook het toekomstige noordelijke woon/werkgebied voor langzaam verkeer toegange-

lijk. Met bovengenoemde maatregelen ontstaat er binnen de verkeersluwe woonwijk een fijnmazig netwerk van langzaam verkeerroutes.

De navolgende afbeelding toont de toekomstige verkeersstructuur in het plangebied.



Toekomstige verkeersstructuur plangebied

bron: Palmboom & Van den Bout

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld in de nota Parkeernormering Wageningen 2008. Op basis van dit parkeerbeleid wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk minimaal 950 woningen en maximaal 1.150 woningen te realiseren. Omdat het exacte aantal te realiseren woningen op voorhand niet duidelijk is, is de parkeernorm per functie genoemd in het navolgende. Hierbij is rekening gehouden met de gebiedsindeling in de genoemde nota, waarbij de locatie Kortenoord is gelegen binnen gebied C (rest bebouwde kom).

Parkeernormen			
Functie	Parkeernorm	Per	Bezoekers
Woning duur ($> 1,7$ x NHG-grens)	2,1	Woning	0,3 per woning
Woning midden ($0,9 - 1,7$ x NHG-grens)	1,9	Woning	0,3 per woning
Woning goedkoop ($< 0,9$ x NHG-grens)	1,7	Woning	0,3 per woning

Serviceflat/aanleunwoning	0,5	Woning	0,3 per woning
Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	3,0	100 m ²	20%
Kantoren (zonder baliefunctie)	1,8	100 m ²	5%
Industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf met orderpicking	2,5	100 m ²	5%
bedrijfsverzamelgebouw	1,5	100 m ²	10%
Cafe/bar/cafetaria	4,0	100 m ²	90%
Restaurant	8,0	100 m ²	80%
Museum/bibliotheek	1,0	100 m ²	95%
Sporthal (binnen)	2,5	100 m ²	95%
Sportveld (buiten)	18,0	Hectare, netto terrein	85%
Sportschool	4,0	100 m ²	95%
Bowlingbaan, biljartzaal, pool/snookercentrum	1,5	Baan/tafel	95%
Overdekte speeltuin/hal	6,0	100 m ²	90%
Verpleeg/verzorgingshuis	0,6	Wooneenheid	60%
Arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut	1,5	Behandelkamer	65%
Beroepsonderwijs dag, grote zalen (MBO, HBO, ROC, Universiteit)	20,0	Collegezaal (ca. 150 zitplaatsen)	
Beroepsonderwijs dag, leslokalen	5,0	Leslokaal (30 zitplaatsen)	
Avondonderwijs	0,7	Leslokaal	
Basisonderwijs	0,7	Leslokaal	
Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	0,6	Arbeidsplaats, exclusief haalen brengverkeer	
volkstuin	0,3	Perceel	
Religiegebouw	0,2	Zitplaats	

Bron: nota Parkeernormering Wageningen 2008

Bij het berekenen van de noodzakelijke parkeercapaciteit van een gebied moet onderscheid worden gemaakt tussen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen en privéparkeerplaatsen. Het bezoekersparkeren moet altijd op openbaar toegankelijke parkeerplaatsen gefaciliteerd worden. Dit betekent dus dat bij een woonwijk met dure woningen altijd circa 0,3 parkeerplaatsen per woning op of aan de openbare weg moeten worden gerealiseerd.

Een garage bij een grondgebonden woningen telt op grond van de gemeentelijke parkeernormering per definitie niet mee als parkeerplaats. Een oprit telt wel mee. Voor het mee te rekenen aandeel van opritten bij woningen in de parkeernorm, wordt verwezen naar de nota Parkeernormen Wageningen uit 2008.

2.2.5.5 Groen en water

Het plan is gebaseerd op de richting van de huidige kavelgrenzen, sloten en oude structuurlijnen. Deze aanwezige waardevolle landschapselementen zijn zoveel mogelijk opgenomen in het plan. Er worden langgerekte bomenlanen gerealiseerd. Hierdoor ontstaan als het ware aparte gebieden met een eigen sfeer en identiteit, omsloten door wegen, velden en/of bomenlanen. Om een relatie met het Binnenveld en de Grebbeberg te leggen en tegelijkertijd een scheiding aan te brengen tussen het werkgebied en het woonwerkgebied, is een groenzone met een brede watergang in het noordelijke deel van het plangebied geprojecteerd. De groen- en waterzone vormt samen met een groene scheg langs het Nieuwe Kanaal een overgang van de stad naar het landelijke gebied. Om vanaf de Kortenoord Allee goed zicht op het plangebied te krijgen, worden de bestaande groenvoorzieningen ter plaatse uitgedund. Hierdoor komen de woon- en/of bedrijfsgebouwen meer in het groen te staan en wordt tegelijkertijd het woon- en werkgebied als herkenbare eenheid opgenomen in de stedenbouwkundige structuur van Wageningen.

De belangrijkste groen- en waterstructuren zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangegeven.

De aanwezige inheemse bomen en struiken staan op historische locaties, waardoor deze een hoge ecologische en cultuurhistorische kwaliteit hebben. De volgende waardevolle elementen zijn in het gebied aanwezig:

- Het Nieuwe Kanaal en de begeleidende boombeplanting
- De meidoornhaag en het braamstruweel met perenbomen aan de noordwestzijde van het plangebied (rondom het gebouw van Wageningen UR aan het Nieuwe Kanaal)
- De groenstrook met essen aan de oostzijde van het plangebied
- De eiken achter het laboratorium voor entomologie
- De meidoornhaag aan de zuidwestkant van het plangebied
- Begroeiing rondom het gebouw fysiologie van mens en dier
- Aanwezige boombeplanting (essen) en hoogstamfruitbomen langs de Haarweg

Het inpassen van de bestaande ecologische waardevolle elementen en het waar mogelijk versterken hiervan levert een extra impuls aan de leefbaarheid van de nieuwe wijk. Door het bestaande groen te koppelen aan de hoofdstructuur maakt dit groen ruimtelijk nadrukkelijk deel uit van de hoofdopzet en bepaalt op robuuste wijze het lommerrijke karakter van de hele wijk. Daarnaast draagt het stelsel van oprijlanen met zijn grasbermen, bomenlanen en hagen bij aan het groene karakter van het woongebied. Ten slotte is het uitgangspunt om zoveel mogelijk bestaande bomen in te passen in de stedenbouwkundige uitwerking van het woongebied.



Groen- en waterstructuur Kortenoord

bron: Palmboom & Van den Bout

Het openbaar groen in het plangebied heeft nadrukkelijk een gebruiksfunctie. Het groen kan worden gebruikt voor de openlucht recreatie door de aanleg van speelvoorzieningen. Hierbij moet in ieder geval worden gedacht aan een Jongeren Ontmoetingsplaats (niet in de buurt van woningen en voorzieningen), voorzieningen voor waterrecreatie en recreatieve wandel- en fietsroutes.

Voor Kortenoord is waterbeheer een belangrijk speerpunt bij de planontwikkeling. Eén van de afspraken is dat water voldoende wordt vastgehouden en geborgen. Deze waterberging moet naast het gebiedseigen water ook een deel van het water van buiten de wijk kunnen opvangen. Wateroverlast mag niet worden afgewenteld op lager gelegen delen. Een veerkrachtig watersysteem moet ervoor zorgen dat extreme regenval, zoveel mogelijk binnen het stedelijk gebied wordt opgevangen.

De hoofdontsluiting van de wijk is op twee manieren gekoppeld aan de waterstructuur. Ten behoeve van de berging en verwerking van de piekaanvoer van regenwater voorziet het plan in een grote waterpartij in het noordelijk deel van het plangebied, langs de 'Kortenoordsingel'. Daarnaast zal er langs de Voorburglaan een watergang worden gerealiseerd die, samen met een ondergrondse afvoer langs de Binnenhaven, het water vanuit de zuidelijker gelegen stadsdelen afvoert naar de 'Kortenoordsingel'.

Het water langs de 'Kortenoordsingel' wordt in westelijke richting verbreed van circa 25 meter naar 45 meter. Ook de oever wordt verbreed tot circa 35 meter. Op deze manier wordt extra zicht op de Grebbeberg gecreëerd. Tevens biedt het ruimte aan een ruime rietzone, welke voor extra zuivering van water zorgt. Ook geeft de rietzone de singel een meer landschappelijk karakter als overgang naar het aangrenzende landschap.

Wat betreft de verwerking van het hemelwater kan worden gesteld dat dit wordt afgekoppeld en gescheiden van de riolering. Om aan de wateropgave te voldoen hanteert het waterschap als vuistregel dat in stedelijk gebied 10% van het bruto oppervlak wordt gereserveerd voor waterretentie. In Wageningen is nog circa 8 hectare (circa 24.000 m³) aan extra retentielocaties nodig. Kortenoord is bij uitstek geschikt om een deel van deze behoefte in te vullen.

In totaal moet 14.000 m³ worden aangewend voor stedelijke waterberging. Daarnaast wordt voor de wijk zelf circa 3 hectare aan waterberging gerealiseerd.

Hiermee wordt een fors deel van de benodigde waterberging op stadsniveau opgelost.

Onderstaande afbeelding laat zien hoe het regenwater van de wijk wordt afgevoerd naar de waterlopen.



Waterafvoerkaart

bron: Palmboom & Van den Bout

2.2.5.6 Duurzaamheid

De nationale wetgeving op gebied van energie en duurzaam bouwen wordt steeds verder aangescherpt, dit vertaalt zich direct in het Bouwbesluit in de vorm van de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) die steeds scherper wordt gesteld. Momenteel geldt voor woningen de wettelijke verplichting om te bouwen met een EPC van minimaal 0,8. In 2011 wordt dit mogelijk verder omlaag gebracht naar 0,6.

In 2009 is beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo) vastgesteld. Het gemeentelijke milieubeleid ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is sterk gericht op duurzaam bouwen en energiebesparing. Hiervoor wordt naast de EPC ook het instrument GPR Gebouw gebruikt. Het instrument GPR Gebouw is een hulpmiddel om voor aanvang van de bouw de duurzaamheidsambities te bepalen. Om een GPR Gebouw score te bereiken zijn er zeer veel verschillende mogelijkheden die in principe

zelf te bepalen zijn door de bouwende partij. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende subthema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (GPR Gebouw versie 4.0).

Voor Kortenoord wordt een gebiedsgericht duurzaamheidsprofiel opgesteld (D-profiel). Hierin worden de te realiseren duurzaamheidskenmerken voor de locatie vastgelegd. Gestreefd wordt naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau. Minimaal zal het D-profiel de volgende elementen bevatten:

- Een GPR-score van 8,0 op energie en een gemiddelde GPR-score van 8,0 op de andere prestatievelden.
- Een EPL van minimaal 7,5.
- Overige duurzaamheidsafspraken op grond van een daarvoor geschikt instrument (bijvoorbeeld de DCBA-lijst).

Voorafgaand aan het opstellen van het profiel wordt een energievisie opgesteld om de concrete mogelijkheden te onderzoeken. Op basis hiervan worden concrete afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelende partij, die in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd.

2.3 Globaal eindplan

Voorliggend bestemmingsplan betreft een globaal eindplan. Dit houdt in dat de gewenste landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur, zoals in het voorgaande beschreven, is vastgelegd, maar dat de gedetailleerde invulling van de locatie en de exacte situering van toekomstige functies en bebouwing nog niet volledig vastligt. Dit geeft de mogelijkheid om in de toekomst, uiteraard met inachtneming van de gestelde kaders, een nadere invulling te geven aan het gebied en bijvoorbeeld tegevoet te kunnen komen aan marktontwikkelingen. Het masterplan wordt hiertoe in deelplannen uitgewerkt. De deelplannen worden ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

De verbeelding is in feite een vertaling van de stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen. De regels geven verdere invulling aan de verbeelding door het stellen van eisen aan bijvoorbeeld het aantal woningen, de hoogte van woningen en bedrijven, de locatie van de maatschappelijke voorzieningen etc. De regels en verbeelding tezamen, de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, zorgen ervoor dat de gewenste kwantiteit en kwaliteit van de ontwikkeling kan worden afgedwongen.

Belangrijk uitgangspunt voor de verbeelding en de regels zijn de door de gemeenteraad van Wageningen gestelde kaders voor de planvorming, aangevuld met de hoofdstructuur van de stedenbouwkundige visie voor Kortenoord. In het navolgende is samengevat aangegeven op welke wijze deze kaders en andere uitgangspunten zijn vertaald in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan:

- De noordelijke zone is deels bestemd voor kennisintensieve bedrijvigheid in lichte bedrijfscategorieën (1 en 2), waarbij in het westen een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een woonbestemming is opgenomen. De zuidelijke zone is bestemd voor wonen, waarbij ter plaatse van de gemengde bestemming in aanvulling op de woonfunctie maatschappelijke voorzieningen en kantoren in de kennisintensieve sector zijn toegestaan. Ter plaatse van de meest westelijke gemengde bestemming is in dit kader een brede school beoogd;

- In het bestemmingsplan is invulling gegeven aan de ‘groene pijl’ zoals vastgelegd op de gemeentelijke structuurplankaart. De bedoeling van het structuurplan is in het noordelijke deel van het plangebied een groene verbinding te leggen naar het Binnenveld. Op de verbeelding zijn hiertoe de bestemmingen Water en Groen opgenomen, die onderling grotendeels uitwisselbaar zijn (omdat de exacte begrenzing van de waterpartij en groengebieden nog niet duidelijk zijn);
- De landschappelijke hoofdstructuur in en rond Kortenoord is de basis van de verbeelding. De planopzet is gebaseerd op de bestaande ontginningsstructuur van sloten en kavels en het bestaande groen in de vorm van houtwallen, bestaande bomen en parkachtige ruimtes.
- Langs de Kortenoordallee wordt het tracé voor de HOV ingepast met twee (bestaande) halteplaatsen. Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk;
- De aanwezige meidoorn is als Groen bestemd op de verbeelding en bovendien voorzien van een nadere aanduiding. Bescherming van de meidoornhaag is hiermee gewaarborgd. Voorts worden waardevolle bomen in het plangebied zoveel mogelijk behouden en indien dit niet mogelijk is, verplaatst;
- In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat minimaal 950 woningen moeten worden gebouwd en maximaal 1.150 woningen. Daarnaast geldt als uitgangspunt een dichtheid van gemiddeld 28 woningen per hectare. Het woongebied is onderverdeeld in drie deelgebieden met een afnemende bebouwingsdichtheid in westelijke richting. Ter plaatse van het meest oostelijke deelgebied geldt een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 35 woningen per hectare. In het centrale deelgebied is deze dichtheid vastgelegd op circa 30 woningen per hectare. In het grootste, westelijk deelgebied geldt een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 25 woningen per hectare.
- In de regels is voorgeschreven dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen in de bestemming Woongebied respectievelijk maximaal 7 en 12 m bedraagt, met een uitzondering voor het oostelijke deel van het woongebied waar een grotere hoogte is toegekend. Middels een ontheffing is een hogere goot- en bouwhoogte toegestaan in het gehele woongebied. In het westelijk deelgebied geldt de verplichting tot realisatie van een kap;
- Ter plaatse van de bestemming Gemengd kunnen maatschappelijke voorzieningen worden opgericht. In de regels is bepaald dat horeca, tot een maximum van 500 m², enkel na ontheffing door het college van Burgemeester en Wethouders is toegestaan in dit gebied;
- De vaststaande hoofdverkeersstructuur, bestaande uit drie ontsluitingswegen, is met een bestemming Verkeer - Verblijfsgebied op de verbeelding vastgelegd. Overige delen van de hoofdverkeersstructuur, die nog enigszins flexibel zijn, zijn met aanduidingen op de verbeelding aangegeven. Hierdoor is ter plaatse wel duidelijk hoe de structuur globaal gaat lopen;
- Van de totale bruto oppervlakte van 56 hectare wordt circa 14.000 m³ benut voor stedelijke waterberging. Daarnaast wordt voor de wijk zelf circa 3 hectare aan waterberging gerealiseerd. Deze eisen zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Op grond van dit globale eindplan geldt een directe bouwtitel voor woningen in een dichtheid van gemiddeld 28 woningen per hectare, het bedrijventerrein en alle aanverwante voorzieningen.

2.4 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling van de toekomstige woonwijk Kortenoord wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Het gaat hierbij om randvoorwaarden voor de bebouwing en de inrichting, richtlijnen voor de openbare ruimte en voor de architectuur. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige woonbebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld voor de woonwijk te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden.

In het beeldkwaliteitplan wordt per deelgebied aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd.

Met het masterplan (d.d. 13 oktober 2009) is een eerste aanzet gegeven voor het beeldkwaliteitplan. Het definitieve beeldkwaliteitplan zal ten tijde van de uitwerking van het eerste deelplan voor het gehele plangebied worden opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan wordt besproken met de welstandcommissie en daarna separaat vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wageningen. Het beeldkwaliteitplan vormt de basis voor het toetsen van bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte.

3 Haalbaarheid van het plan

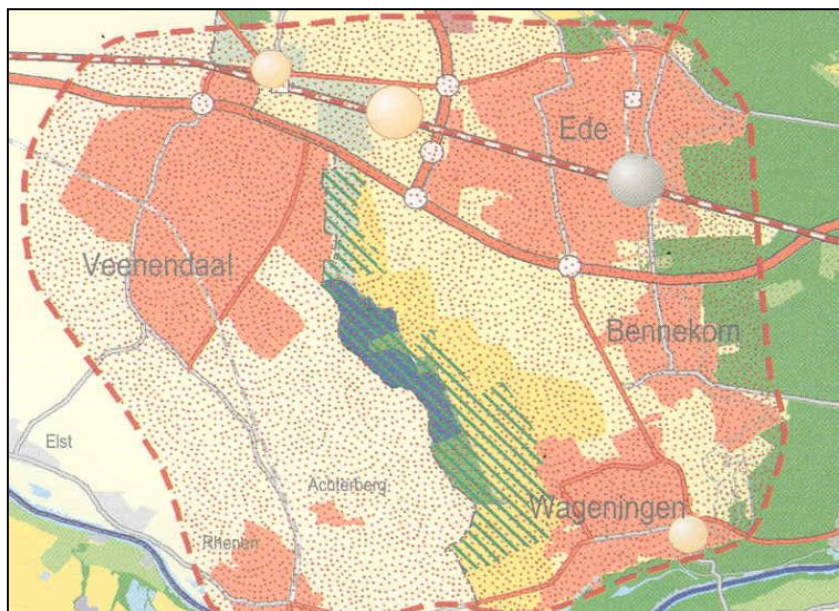
3.1 Beleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

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.



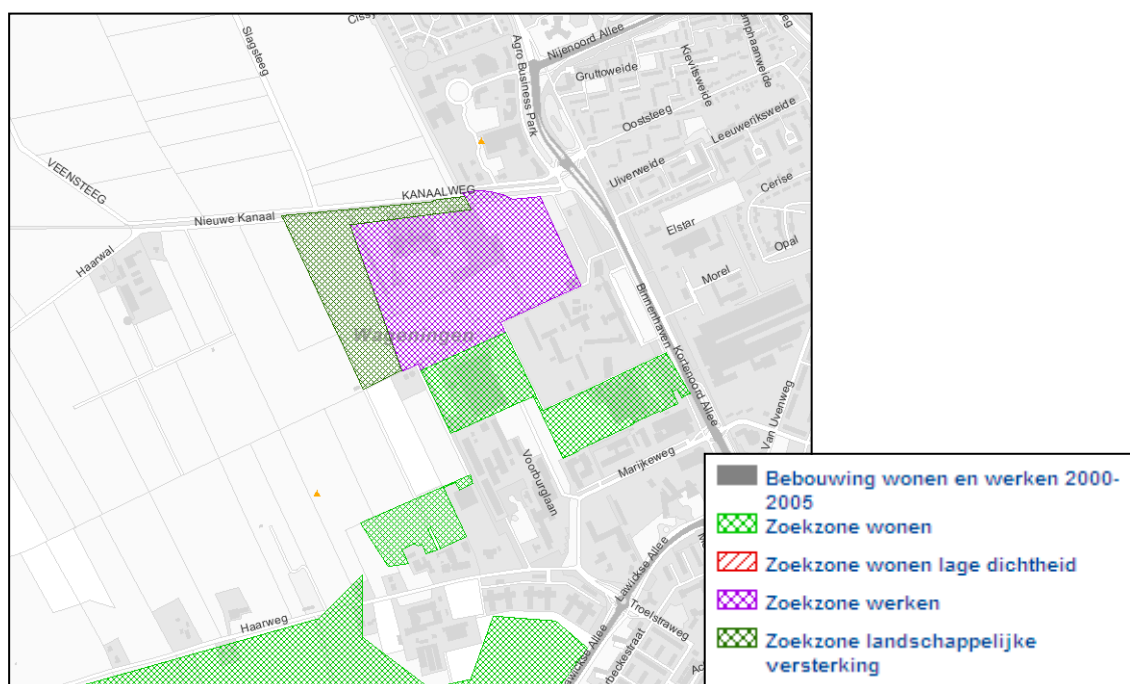
Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur Streekplan Gelderland 2005

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 optimali-

sering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk. De provincie wenst dat circa 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Bij functieverandering van plekken in bestaand bebouwd gebied geldt dat hinderlijke en verouderde werkfuncties in de woonomgeving kunnen transformeren naar woonfuncties.

De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. In dit kader heeft de provincie regio's gevraagd de benodigde uitbreidingsruimte buiten bestaand stedelijk gebied uit te werken in 'zoekzones voor stedelijke functies'. Deze regionale uitwerkingen zijn als streekplanuitwerking vastgesteld. Voor het accommoderen van landelijk wonen worden, naast functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, 'zoekzones landschappelijke versterking' toegepast. Deze zoekzones voorzien in het toevoegen van een beperkt aantal woningen of kleinschalige woon-/werkcombinaties in lage dichtheden. In de streekplanuitwerking is bepaald dat gemeentelijke plannen voor stedelijke functies uitsluitend binnen de zoekzones kunnen worden gelokaliseerd.

Uit voorgaande beleidskaart blijkt dat onderhavig plangebied binnen drie verschillende gebiedstyperingen uit het streekplan valt. Het oostelijk deel van het plangebied is aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Het centrale deel betreft multifunctioneel gebied en wel in de vorm van waardevol landschap. Een westelijke strook in het plangebied valt tot slot onder het 'Waardevol open gebied', waarmee wordt aangesloten op het Binnenveld. Daarnaast blijkt uit onderstaande uitsnede van de kaart behorende bij streekplanuitwerking zoekzones dat een groot deel van het plangebied aangewezen als zoekzone. Het betreft de zoekzone wonen in het oostelijk en zuidelijk deel en de zoekzone werken en landschappelijke versterking in het noorden van het plangebied. Laatstgenoemde zoekzone landschappelijke versterking valt overigens grotendeels buiten het plangebied.



Uitsnede kaart streekplanuitwerking zoekzones

Voor wat betreft het waardevol landschap is het landschap 'Het Binnenveld' aan de orde. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van landschappelijke kernkwaliteiten. De volgende kernkwaliteiten zijn relevant in het landschap 'Het Binnenveld':

- open grootmazig landschap met weinig bebouwing, in scherp contrast met omliggende steden en stuwwallen;
- karakteristieke rechte lijnige wegenstructuur;
- zicht op de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en het Veluwemassief;
- rust, ruimte, donkerte.

Waardevolle open gebieden maken onderdeel uit van en liggen in de waardevolle landschappen. Deze gebieden zijn vanwege hun grootschalige openheid onderdeel van het groenblauwe raamwerk. Ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten zijn niet toegestaan.

In het streekplan 2005 is tot slot 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 locatie Wageningen-West is daarbij specifiek aangewezen als één van de grotere nieuwe woningbouwlocaties binnen de regio Vallei.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningbouw en (kennisintensieve) bedrijvigheid. Deze woon- en bedrijfsfuncties zijn deels binnen bestaand stedelijk gebied voorzien, waarmee wordt bijgedragen aan intensivering en optimalisering van het stedelijk grondgebruik. Het behoud van karakteristieke elementen is onder andere gewaarborgd door hergebruik van universiteitsbebouwing voor onder andere bedrijfsmatige en maatschappelijke functies. Bovendien wordt voorzien in de gewenste functieverandering van hinderlijke functies in een (toekomstige) woonomgeving. De uitbreiding van het stedelijk gebied valt grotendeels binnen de provinciaal geacordeerde zoekzones voor stedelijke functies en sluit hierdoor aan op het provinciaal beleid. De locatie van (kennisintensieve) bedrijvigheid is daarbij volledig voorzien binnen de aangeduide zoekzone werken. Voor wat betreft de uitbreiding van de woonfunctie is invulling gegeven aan de zoekzones wonen, die door de provincie binnen het plangebied zijn geacordeerd. Van de zoekzone landschappelijke versterking, die grotendeels buiten het plangebied ligt, is vrijwel geen gebruik gemaakt. Wel is ten zuiden van deze zoekzone landschappelijke versterking, in aansluiting op de zoekzones wonen, extra uitbreiding van woningbouw voorzien. De woningbouw ter plaatse zal in een lage dichtheid worden gerealiseerd, waarmee een zorgvuldige overgang tussen bebouwd gebied en het landelijk gebied wordt gerealiseerd. Met deze extra uitbreiding wordt in feite invulling gegeven aan de mogelijkheden die met de zoekzone landschappelijke versterking meer noordelijk worden geboden. In hoofdstuk 2 is nader onderbouwd op welke wijze deze overgang tussen landelijk en stedelijk gebied is voorzien. Overigens is in de Ontwerp-Ruimtelijke Verordening Gelderland, zoals deze op 3 november 2009 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, opgenomen dat van de aangeduide zoekzones kan worden afgeweken, indien sprake is van groot openbaar belang. Laatstgenoemde is in onderhavig plan aan de orde. Voorliggend bestemmingsplan draagt immers bij aan het kunnen voltooien van de noodzakelijke herstructureringsopgave in bestaand stedelijk gebied van Wageningen, zoals beschreven in paragraaf 2.2.5.1 van deze toelichting. Tevens is in diverse gemeentelijke en regionale beleidsdocumenten de ontwikkeling van onderhavig plangebied reeds aangekon-

digd en de noodzaak aangetoond (zie ook paragraaf 3.1.2 en 3.1.3 van deze toelichting). Bovendien heeft de provincie Gelderland in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro in februari 2010 per brief reeds aangegeven dat sprake is van een juiste vertaling van het gewenste kennislandschap ter plaatse, met respect voor aansluitende landschaps- en natuurwaarden.

Het plan is tot slot afgestemd op het waardevol landschap 'Het Binnenveld' aan de westzijde. Dit landschap heeft grootschalige openheid als belangrijkste kernkwaliteit. Deze kernkwaliteit is echter in de huidige situatie, gezien de ligging nabij bebouwd gebied en de mate waarin het plangebied wordt omgeven door bedrijfsmatige bebouwing, beperkt in het plangebied aanwezig. Om toch optimaal rekening te houden met het waardevol landschap is het plan zodanig opgesteld, dat de bebouwingsdichtheid in westelijke richting afneemt. Bovendien is een groenzone met brede watergang in het noordelijk deel van het plangebied geprojecteerd. Deze groen- en waterzone heeft samen met een groene scheg langs het Nieuwe Kanaal een zorgvuldige overgang van het plangebied naar de openheid van het Binnenveld tot gevolg. Aanwezige waardevolle landschaps- en ecologische elementen, waaronder huidige kavelgrenzen, sloten, oude structuurlijnen en hagen, worden tevens zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Van aantasting van kernkwaliteiten in het plangebied is op basis van voorgaande geen sprake.

Keuzevrijheid en Identiteit, woonvisie Gelderland

De nota Keuzevrijheid en Identiteit geeft richting aan een woonbeleid met kwaliteit in Gelderland. Centraal staan de burger en zijn woonwensen, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woningen en woonmilieus. Een bijzondere opgave ligt in de, als gevolg van de vergrijzing, toenemende vraag naar wonen, zorg en welzijn. Tevens ligt een grote opgave in het versnellen van de herstructurering en transformatie van bestaande wijken en het op gang brengen van de gestagneerde nieuwbouwproductie. Uiteindelijk moet dit leiden tot 'de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment'.

Om nadere invulling te geven aan de provinciale Woonvisie hebben gemeenten een zogenaamd Lokaal Kwalitatief Woonprogramma (LKW) opgesteld. De gemeente Wageningen heeft hiertoe de woonvisie opgesteld. De LKW's vormen de basis voor de regionale woonvisie en het provinciaal Kwalitatief WoonProgramma (KWP). Doel van het KWP is te komen tot een regionaal woningaanbod dat past bij de regionale woningbehoefte.

Voor de regio De Vallei zijn in het KWP tot 2014 afspraken gemaakt over het ontwikkeltraject voor de regio, zoals meer goedkope, betaalbare en dure huurwoningen realiseren, meer woningen in woonservicegebieden realiseren, het aandeel dure koopwoningen regionaal gelijk houden en het woonmilieu landelijk wonen in het buitengebied primair realiseren middels functieverandering, hergebruik bestaande gebouwen en woningsplitsing en secundair middels nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding van kernen). Door middel van verdichting of verdunning wordt gestreefd naar meer diversiteit in woonmilieus. Daarnaast moeten levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd en dient het niveau van duurzaamheid te worden behouden of verhoogd.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van circa 40% sociale woningen, waarvan minimaal 20% goedkope huurwoningen. Hiermee wordt bijgedragen aan de afspraken in het KWP om te voorzien in meer goedkope en betaalbare woningen. De realisatie van sociale woningen heeft daarnaast tot doel de herstructurering en doorstroming in de gehele stad Wageningen op gang te krijgen. Deze herstructurering en de realisatie van woningen in overige sectoren binnen onderhavig plangebied draagt bij aan de gewenste diversiteit in woonmilieus.

3.1.2 regionaal beleid

structuurvisie WERV

Sinds 2002 werken de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samen in het samenwerkingsverband WERV. Het ruimtelijk beleid van dit samenwerkingsverband is verwoord in de "Regionale Structuurvisie WERV".

De Regionale Structuurvisie WERV betreft een ruimtelijke visie met een tweeledig doel. Ten eerste heeft de structuurvisie tot doel inzicht te geven in de ruimtelijke ontwikkeling van WERV als stedelijk netwerk op de lange termijn (tot 2030). Hierbij wordt uitdrukking gegeven aan de gemeenschappelijke ambities van de vier gemeenten en ontstaat een samenhangend referentiekader voor beleidsafstemming en coördinatie op regionaal niveau. Ten tweede dient de structuurvisie een solide basis te leggen voor samenwerking met de hogere overheden voor het realiseren van de gezamenlijke beleidsambities en het investeren in strategische projecten. Het structuurplan maakt daarbij onderscheid in ontwikkelingen die in 2015 en 2030 zoveel mogelijk afgerond zouden moeten zijn.

Voor de periode tot 2015 wordt met betrekking tot verstedelijking gesteld dat het woningbouwtempo moet worden opgevoerd om de eigen natuurlijke aanwas en een beperkt migratieoverschot van buiten het WERV-gebied op te kunnen opvangen. Een belangrijke uitbreidingslocatie voor Wageningen is voorzien ten westen van de kern. Daarnaast is een forse bouwopgave gepland op tal van herontwikkelings- en intensiveringslocaties binnen bestaand stedelijk gebied, waarvan Kortenoord op de 'ruggengraat' van Wageningen een relevante locatie betreft. De plannen voor deze gebieden richten zich niet louter op woningbouw, maar hebben een zeer multifunctioneel karakter. Diverse bedrijfs-, kantoren-, handels-, leisure-, sport- onderwijs- en andere verzorgingsfuncties zullen er een plaats vinden.

Met betrekking tot de economische ontwikkeling van de regio wordt het accent gelegd op versterking van de kennissector. Met name 'Food Valley' biedt in dit opzicht een kansrijk perspectief, met concurrentiemogelijkheden op nationale en internationale schaal. Met 'Food Valley' wordt bedoeld op een regio-omspannende productieketen die loopt van (agrarische) grondstoffen via voedselbewerking en - onderzoek naar preventieve en klinische gezondheidszorg. Ruimtelijk zal 'Food Valley' in het hele WERV-netwerk (plus de rest van de Gelderse Vallei) moeten integreren.

Een belangrijke groen-blauwe opgave voor de periode tot 2015 is de natuurontwikkeling in het Binnenveld, in combinatie met waterberging. Wat de bereikbaarheid betreft, heeft het oplossen van regionale knelpunten de hoogste prioriteit, waarvan de openbaar vervoersverbinding tussen Wageningen en het intercitystation Ede-Wageningen er één betreft.

Met betrekking tot de doorkijk naar 2030 is een groene contour voorzien, waarbinnen verstedelijking op grond van landschappelijke en ecologische overwegingen ongewenst is. Buiten de contour zullen stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk worden gebonden aan locaties met de voor de desbetreffende functie(s) vereiste bereikbaarheidskwaliteit.

Na 2015 zal tevens met onverminderde inzet de herontwikkeling en intensivering van bestaand stedelijk gebied doorgaan en zal meer aandacht uitgaan naar de revitalisering en/of herontwikkeling van verouderde bedrijvenlocaties.

Een gebied ten noorden en westen van Wageningen zal zich op lange termijn ontwikkelen als 'Kennisländgoed', ten behoeve van de kennissector en onder andere woongelegenheid.

Voorliggend plan sluit met de realisatie van een woon- en werkgebied op de locatie Kortenoord goed aan op de ambities uit de regionale structuurvisie. Het plan draagt immers bij aan de gewenste bouwopgave op de herontwikkelings- en intensiveringslocatie Kortenoord. Daarnaast sluit de uitbreiding aan op het in de visie voorziene nieuwe woon- en werkgebied aan de westzijde van Wageningen. Door ruimte te bieden aan (kennisintensieve) bedrijvigheid wordt een bijdrage geleverd aan het 'Food Valley' concept en aangesloten op het gewenste multifunctionele karakter van het plangebied en haar omgeving. Onderhavige locatie sluit daarnaast aan op de in de visie voorziene openbaar vervoersverbinding over de Kortenoord Allee, ten oosten van het plangebied. De groene contour wordt overigens niet overschreden.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Het Structuurplan Wageningen 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).

Vornoemde 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 ruimtevrage 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 diverse deelgebieden. Het betreft de deelgebieden 'Wonen-Werken Kennissector - Herstructurering' en 'Wonen-Werken Kennissector - Toekomstig' in het zuiden en het deelgebied 'Werkgebied - Kennissector' in het noorden van het plangebied. Voor de woon-werkgebieden in de kennissector is een kennislandgoed voorzien, in aansluiting op de 'ruggengraat' (hoofdinfrastructuur ten behoeve van een concentratie van autoverkeer en hoogwaardig openbaar vervoer). Naast kennisintensieve bedrijvigheid is de locatie bestemd voor wonen in een groene omgeving. Voor nieuw te ontwikkelen gebieden wordt gestreefd naar het reserveren van 10-15% van het bruto-oppervlak ten behoeve van waterberging. Ten aanzien van het werkgebied voor de kennissector gelden dezelfde voornemens, met een nadruk op (kennisintensieve) bedrijvigheid.

Onderhavig plan voor de locatie Kortenoord sluit grotendeels aan op het gemeentelijke structuurvisie. De kennisintensieve bedrijvigheid is, in lijn met de visie, in het noorden van het plangebied voorzien. Hiermee wordt aangesloten op het bestaande Business & Science Park ten noorden van het plangebied. Naast enkele bestaande bedrijven en een voorzieningencluster is het zuidelijk deel van het plangebied voornamelijk voor de woonfunctie bestemd. Het betreft hier, conform de visie, wonen in een groene omgeving. Waterbeheer is als een belangrijk speerpunt bij de planontwikkeling voor Kortenoord meegenomen, waardoor voldoende water wordt vastgehouden en geborgen en geen sprake is van afwenteling op lager gelegen delen. Aan de 'groene pijl' op de structuurplankaart wordt invulling door in het noordelijk deel van het plangebied een 'groen-blauwe verbinding' tot stand te brengen door de realisatie van een grootschalige waterpartij met begeleidende groenvoorziening.

Woonvisie 'Wageningen woont'

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. Tot 2015 is de ontwikkeling van circa 3.500 woningen voorzien. De feitelijke realisatie van de woningen is echter afhankelijk van ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde van de Wageningse woningmarkt. 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, etc.). Grote opgaven liggen onder andere in het creëren van groenstedelijke woonmilieus in de nieuwe (grote) uitbreidingsgebieden, kleinstedelijke woonmilieus in inbreidingsgebieden en het toevoegen van kwaliteit in herstructureringsgebieden. Voor uitbreidingsgebieden, waaronder Kortenoord, geldt een woningdichtheid van 28 woningen per hectare. Er wordt voor geheel Wageningen gestuurd op 30% sociale woningbouw op stedelijk niveau, waarmee rekening wordt gehouden met behoeften van starters en jonge gezinnen met een smalle beurs. Voor het restende deel van de woningmarkt wordt op stedelijk niveau een indicatieve percentuele verdeling aangehouden van 35% in het middensegment, 30% in het dure segment en 5% in het exclusieve segment. In het kader van vraaggericht ontwikkelen wordt een streefpercentage van 30% voor particulier opdrachtgeverschap gehanteerd.

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 om de identiteit als 'City of Life Sciences' te versterken heeft betrekking op duurzaamheid en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het wonen in Wageningen. In het kader van duurzaamheid speelt energiebesparing een essentiële rol. Voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit worden onder andere groenstedelijke woonmilieus, een versterking tussen stad en ommeland en zachte stadsranden in stedelijke uitbreidingsgebieden nagestreefd.

Met de realisatie van woningen in een groenstedelijk woonmilieu op de locatie Kortenoord met een dichtheid van circa 28 woningen per hectare wordt door voorliggend plan aangesloten op de gemeentelijke woonvisie. De realisatie van 40% sociale woningen, waarvan minimaal 20% goedkope huurwoningen, is zelfs hoger dan het gewenste percentage van 30% op stedelijk niveau. Hiermee wordt in ruim voldoende mate voorzien in de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens. De percentages in de overige categorieën in het plan (30% middelduur en 30% duur) sluiten eveneens aan op de voorgeschreven indicatieve verdeling. In lijn met de visie wordt 30% van het totale woningbouwprogramma op Kortenoord in de vorm van particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Met het streven naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau (zie paragraaf 2.2.5.6 van deze toelichting) wordt aangesloten op de duurzaamheidseisen uit de visie. Tot slot voldoet onderhavig plan, met behoud en inpassing van relevante landschappelijke en ecologische elementen en de realisatie van geleidelijke overgang naar het waardevolle landelijk gebied (Het Binnenveld) aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met de beleidsambities, zoals deze zijn verwoord in beleidsnotities op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau.

3.2 Milieuaspecten

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. In dit kader is door Arcadis in 2004 de bodemkwaliteit van het plangebied onderzocht, in de vorm van een historisch onderzoek Kortenoord³, een milieukundig bodemonderzoek Kortenoord⁴ en een aanvullend bodemonderzoek Kortenoord⁵.

In de bovengenoemde onderzoeken wordt onderscheid gemaakt tussen terreindelen die onverdacht en verdacht zijn qua bodemverontreiniging. Van het onverdachte terreindeel is de bodemverontreinigingssituatie als volgt te omschrijven. De bovengrond is over het algemeen niet tot licht verontreinigd met zware metalen en/of PAK. De ondergrond is over het algemeen niet tot licht verontreinigd met kwik, nikkel en/of PAK. Het grondwater bevat over het algemeen lichte verontreiniging aan zware metalen. De verdachte terreindelen zijn aanvullend onderzocht waarbij enkele matige verontreinigingen met minerale olie zijn aangetoond (Binnenhaven 7-11 (VP16), Binnenhaven 12 (VP28) en Haarweg 8 (VP44/45). Deze zijn van beperkte omvang. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aangezien het bodembeleid sinds 2004 op diverse punten is gewijzigd, waaronder een wijziging van de stoffen in het standaard te analyseren pakket bij verkennend onderzoek, is in 2008 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door Arcadis⁶. Dit aanvullend onderzoek omvat bovendien een asbestonderzoek, verhardingsonderzoek en een verkennend waterbodemonderzoek. De onderzoeksresultaten zijn onderstaand weergegeven.

³ Arcadis (20 december 2004) Historisch onderzoek Kortenoord. Kenmerk 110301/OF4/420/001095/as.

⁴ Arcadis (20 december 2004) Milieukundig bodemonderzoek Kortenoord. Kenmerk 110301/OF4/416/001095/as.

⁵ Arcadis (3 juni 2005) Aanvullend bodemonderzoek locatie: Kortenoord te Wageningen. Kenmerk 110301/OF5/1w7/001095/LE.

⁶ Arcadis (17 december 2008) Verkennend asbest-, waterbodemonderzoek en verhardingsonderzoek en aanvullend bodemonderzoek; Locatie: Kortenoord te Wageningen. Kenmerk C03021/OF8/005/300030/yp.

Aanvullend bodemonderzoek

Het doel van dit bodemonderzoek uit december 2008 is het actualiseren van de bodemkwaliteit, waarbij tevens aandacht is geschonken aan de kwaliteit van de waterbodem, aanwezig verhardingsmateriaal en het mogelijk aanwezig zijn van asbest in de grond/verhardingsmateriaal. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Tijdens het veldonderzoek zijn in meerdere boringen puin- en/of baksteen bijmengingen aangetroffen. De bodemopbouw wijkt niet af van wat over het algemeen bij het verkennend onderzoek in 2004 is aangetroffen.
- In twee mengmonsters wordt de achtergrondwaarde van barium overschreden. In de overige geanalyseerde grondmengmonsters van de boven- en ondergrond zijn kobalt, barium en molybdeen niet aangetoond of niet in gehalten boven de achtergrondwaarde gemeten.

Uit een indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit blijkt dat de grond voldoet aan de achtergrondwaarde.

Asbestonderzoek

Voor wat betreft het asbestonderzoek is puin op het perceel Kortenoord Allee 12 relevant. Het betreft mogelijk sloopafval van een voormalig schuurtje. In dit puin is op basis van een veldonderzoek conform NEN 5897 geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Aangezien in onderhavig en voorgaande onderzoeken op andere terreindelen in het plangebied geen asbest is aangetroffen, wordt de locatie als onverdacht beschouwd.

Verhardingsonderzoek

In het plangebied zijn enkele wegen verhard met asfalt, waarvan onbekend is of ze behouden blijven. De mogelijkheden voor verwerking van vrijkomend asfalt is afhankelijk van de teerhoudendheid. In dit kader is de teerhoudendheid op twee locaties in het plangebied bepaald. Geconcludeerd wordt dat de twee onderzochte asfaltkernen een verschillende opbouw hebben. Uit de analyse van de asfaltkernen blijkt dat het asfalt als niet-teerhoudend wordt aangemerkt.

Verkennend waterbodemonderzoek

De sloten in het plangebied zijn in het verleden niet of zeer beperkt onderzocht. Vervuild slib kan een belemmering zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Het verkennend waterbodemonderzoek heeft als doel het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en een mogelijk aanwezige sliblaag in de watergangen in het plangebied. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- In drie van de onderzochte mengmonsters van de waterbodem is klasse A specie aangetoond. Deze specie is verspreidbaar op het aangrenzende perceel.
- Eén van de onderzochte mengmonsters is in verband met een overschrijding van de interventiewaarde voor waterbodems voor wat betreft kwik uitgesplitst. De waterbodem van één monster blijkt nooit toepasbaar. De overige monsters zijn getoetst als vrij toepasbaar, of vallen onder klasse A of klasse B. De conclusie luidt dan ook dat, met uitzondering van de specie ter plaatse van één monster, de specie verspreidbaar op het aangrenzende perceel is.
- Op basis van een indicatieve berekening wordt de omvang van het sterk verontreinigde waterbodemvolume geschat op 90 m³.

- In het kader van de planuitwerking wordt nader waterbodemonderzoek uitgevoerd, ten behoeve van het vaststellen van een mogelijke saneringsnoodzaak van de met kwik verontreinigde waterbodem.

Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit in het plangebied over het algemeen geen belemmering vormt voor verwezenlijking van het bestemmingsplan. Aandachtspunten bij de uiteindelijke realisatie vormen de matige minerale olieverontreinigingen bij Binnenhaven 7-11 (VP16), Binnenhaven 12 (VP28) en Haarweg 8 (VP44/45) en de geconstateerde kwik verontreiniging in de sloot bij Haarweg 10. De bodemonderzoeken zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

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 geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing (waaronder scholen) toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige bebouwing.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing in de vorm van woningen en een school. Deze geluidsgevoelige bebouwing is geprojecteerd binnen de zone van de wegen Kortenoord Allee, Lawickse Allee en Marijkeweg. Bovendien wordt de Kortenoord Allee voorzien van een rotonde, waardoor sprake is van een reconstructiesituatie. In een dergelijke situatie is onderzoek naar bestaande woningen aan deze weg noodzakelijk. In dit kader is door Abovo Acoustics in april 2010 een akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Het onderzoek toetst het plan aan de Wet geluidhinder en het geluidsbeleid van de gemeente Wageningen. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht besteed aan de ontsluitingswegen binnen het plangebied en de overige 30 km/uur-wegen, waaronder de Haarweg.

Ten tijde van het opstellen van het onderzoek is enkel voor het oostelijk deel van het plangebied een uitgewerkt deelplan voor handen. Voor het overige deel van het plangebied is het onderzoek gebaseerd op het globalere Masterplan.

Geconcludeerd wordt dat binnen het uitgewerkte deel van het plangebied de geluidbelasting door de Kortenoord Allee op 38 woningen zodanig is, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 57 dB. Hiermee wordt de maximaal te verlenen hogere waarde in binnenstedelijk gebied (63 dB) niet overschreden. Er moet een hogere waarde worden verstrekt om de bouw van deze woningen mogelijk te maken.

⁷ Abovo Acoustics (8 april 2010) Akoestische rapportage betreffende de gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer, voor plan "Kortenoord" te Wageningen. Kenmerk S1180-4-GB.

Er is op basis van de Wgh sprake van een reconstructie, indien de weg relevant wijzigt en de geluidsbelasting op geluidgevoelige bebouwing als gevolg van deze wijziging met 2 dB of meer toeneemt. In onderhavig plangebied is bij 13 woningen sprake van een reconstructiesituatie. De geluidbelasting neemt tot 3 dB toe op de relevante woningen.

Om een hogere grenswaarde te kunnen aanvragen moet de situatie passen in het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden. Er dient in dit kader een reden te zijn voor het oprichten van de geluidgevoelige bestemming. De reden betreft in dit geval het opvullen van een open plaats tussen bestaande bebouwing. Bovendien heeft de betreffende bebouwing een afschermdende werking naar achterliggende bebouwing.

Indien voorkeursgrenswaarden worden overschreden moet worden bezien of de geluidbelasting kan worden gereduceerd door maatregelen te nemen. Hierbij wordt de volgorde van bron/overdracht/ontvanger aangehouden. Het maatregelenonderzoek ten behoeve van het verlenen van hogere waarden en vanwege de reconstructiesituatie zijn in het akoestisch onderzoek gecombineerd. Het betreft immers dezelfde weggedelen. Geconcludeerd wordt dat enkel de aanleg van een geluidarmer wegdek een relevante maatregel kan zijn. Voor het overige moet de geluidbelasting worden gecompenseerd door een afdoende gevelisolatie en aangepaste woningindeling bij de geplande woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Zonder maatregelen dient voor 38 geplande woningen een hogere waarde van tot 57 dB te worden verleend. Met maatregelen geldt dit voor 32 woningen en bedraagt de hoogst aan te vragen hogere waarde 54 dB. De maatregel, namelijk het gebruik van stiller asfalt ter plaatse van de Kortenoord Allee, wordt te zijner tijd in het kader van regulier onderhoud doorgevoerd.

Zonder maatregelen leidt de aanpassing van de Kortenoord Allee bij 13 woningen tot een reconstructiesituatie. De geluidbelasting neemt tot 3 dB toe op de relevante woningen. Met maatregelen wordt de reconstructiesituatie nergens voorkomen en neemt de geluidbelasting tot 2 dB toe bij de woningen waar sprake is van een reconstructie. De rotonde en daarmee te reconstrueren weggedelen worden voorzien van stiller asfalt. Voor de 13 woningen dient in het kader van de reconstructie een hogere waarde te worden vastgesteld. Voor de betreffende woningen zal door middel van een akoestisch gevelisolatie onderzoek bepaald moeten worden wat het binnenniveau is ten gevolge van het wegverkeer. Indien dit binnenniveau hoger is dan in het Bouwbesluit is voorgeschreven, zal door middel van maatregelen aan de gevel het voorgeschreven binnenniveau moeten worden gerealiseerd.

Voor het nog niet uitgewerkte deel van het plangebied is door Abovo Acoustics in juli 2010 aanvullend akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge de Marijkeweg. De Marijkeweg heeft immers een zone van 250 meter. Langs de Marijkeweg is de realisatie van circa 20 rijwoningen voorzien. In het aanvullend akoestisch onderzoek is uitgegaan van een projectie van de woningen op een afstand 24

⁸ Abovo Acoustics (12 juli 2010) Akoestische (deel)rapportage betreffende de berekeningen van de gevelbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Marijkeweg te Wageningen (deel van het plan "Kortenoord). Kenmerk S1180-5-GB.

meter vanuit het hart van de Marijkeweg en een hoogte van drie bouwlagen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de geplande woningen ten hoogste 53 dB bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde in binnenstedelijk gebied (63 dB) wordt niet overschreden. Er moet een hogere waarde worden verstrekt om de bouw van deze woningen mogelijk te maken.

Om een hogere grenswaarde te kunnen aanvragen moet de situatie passen in het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden. Er dient in dit kader een reden te zijn voor het oprichten van de geluidgevoelige bestemming. De reden betreft in dit geval het opvullen van een open plaats tussen bestaande bebouwing. Bovendien heeft de betreffende bebouwing een afschermdende werking naar achterliggende bebouwing.

Indien voorkeursgrenswaarden worden overschreden moet worden bezien of de geluidbelasting kan worden gereduceerd door maatregelen te nemen. Hierbij wordt de volgorde van bron/overdracht/ontvanger aangehouden. Geconcludeerd wordt dat met het toepassen van stiller asfalt over een afstand van circa 170 meter een relevante geluidreductie te bereiken is. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt hiermee echter niet teniet gedaan. Bovendien is vanuit beheers- en onderhoudsoverwegingen de aanleg van geluidreducerend asfalt over een lengte van minder dan 250 meter niet wenselijk. Voor wat betreft overdrachtsmaatregelen blijkt er onvoldoende ruimte aanwezig te zijn om de afstand tussen de geplande woningen en de Marijkeweg te vergroten. Geluidschermen zijn moeilijk inpasbaar en kostbaar. Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting moet worden gecompenseerd door een afdoende gevelisolatie en een geluidluwe gevel bij de geplande woningen, waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Er dient voor de geplande woningen langs de Marijkeweg een hogere waarde tot 53 dB te worden verleend.

De aanvraag Hogere Grenswaarden ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

De akoestische onderzoeken zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt ge-

boden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de ministeriële regeling 'NIBM' gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningen, bedrijvigheid en enkele voorzieningen. SAB Arnhem B.V. heeft in maart 2010 onderzocht of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer⁹. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit plan op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plan betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- Het plan leidt 'in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm noodzakelijk.
- Uit de toetsing blijkt dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de onderzoeksjaren 2010, 2011, 2015 en 2020 onder de grenswaarden liggen die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn 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 uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Het luchtkwaliteitonderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

⁹ SAB Arnhem BV (9 maart 2010) Luchtkwaliteitonderzoek Kortenoord. Projectnummer 61692.

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.

Milieuhinder binnen het plangebied

In het plangebied wordt de realisatie van woningen, (maatschappelijke) voorzieningen kantoren en kennisintensieve bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Hiertoe is in het noorden van het plangebied een cluster van kennisintensieve bedrijven en kantoren voorzien. In het noordwesten van het plangebied zijn middels een wijzigingsbevoegdheid, naast deze bedrijfsmatige functies, ook woningen toegestaan. Op basis van voornoemde VNG-uitgave kan dit deelgebied worden gekwalificeerd als gemengd gebied. Dit betekent dat de hinderafstanden met een afstandsstap mogen worden gereduceerd. Hierdoor geldt binnen dit gemengde gebied een indicatieve afstand van 10 meter tussen bepaalde bedrijfsmatige functies en woningen. De richtafstand tussen kantoren en woningen bedraagt 0 meter. De beperkte hinderafstanden kunnen in voldoende mate worden gewaarborgd.

In het zuiden van het plangebied is een woongebied gesitueerd, waarbinnen overigens drie clusters met maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en lichte horeca mogen worden gerealiseerd. Met uitzondering van de woonfunctie geldt voor de voorziene functies op basis van de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering*¹⁰ een indicatieve afstand van 30 meter ten opzichte van de milieuhindergevoelige woonfunctie.

Voor wat betreft de clusters met voorzieningen binnen het woongebied in het zuidwesten van het plangebied geldt eveneens het omgevingstype gemengd gebied, met bijbehorende reductie van de hinderafstanden. De te realiseren voorzieningen zijn passend in een woonomgeving en hebben binnen het omgevingstype gemengd gebied geen hindercirkel tot gevolg. Enkel ten aanzien van onderwijsvoorzieningen en ziekenhuizen geldt een maximale indicatieve hinderafstand van 10 meter, die overigens naar verwachting kan worden gewaarborgd.

Aan de zuidkant van het plangebied is op het perceel Marijkeweg 40 het Zodiacgebouw gelegen. In dit gebouw is thans het departement Dierwetenschappen van Wageningen UR gevestigd. De activiteiten die in Zodiac plaatsvinden vormen een stankcirkel. Om te bepalen of deze stankcirkel hinder oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied, is een worst case scenario berekend. Op grond van dit scenario zijn woningbouw en andere stankhindergevoelige objecten in principe niet toegestaan binnen het plangebied. Wageningen UR concentreert haar activiteiten, waaronder de activiteiten van Zodiac, op korte termijn op de locatie De Born. In dit kader zal de stankcirkel naar verwachting vóór eind 2012 zijn verdwenen. Aangezien de verplaatsing van activiteiten naar De Born gefaseerd verloopt, zal tot die tijd de stankcirkel bovendien geleidelijk in omvang afnemen. Om te voorkomen dat voor 2012 toch woningen worden gebouwd, is de stankcirkel op de verbeelding aangegeven. In de

¹⁰ VNG, *Bedrijven en Milieuzonering* (2009), ISBN: 9789012130813.

regels is ter plaatse van deze contour een bouwverbod opgenomen, waarvan kan worden afgeweken als duidelijk is geworden dat de bedrijfsactiviteiten en dus de hindercirkel zijn verdwenen.

Door Boot organiserend ingenieursburo is een inventarisatie¹¹ naar het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd specifiek gericht op de bedrijven gelegen aan de Nieuwe Kanaal 5, 7 en 9. Het betreft bestaande bedrijven in het noordoosten van het plangebied.

Uit de inventarisatie kan worden geconcludeerd dat bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden moet worden met een veiligheidszone van 30 meter vanaf de bedrijven welke gelegen zijn aan de Nieuwe Kanaal 5-9. Indien deze zone vrij wordt gehouden van woningbouw, vormen de betreffende bedrijven geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In onderhavig plan is rekening gehouden met bovenstaande hindercontour, waardoor deze bedrijven geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van dit plan en anderszins de bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Milieuhinder als gevolg van de omgeving van het plangebied

Ten zuidoosten van het plangebied is op het perceel Binnenhaven 5 een bedrijfsverzamelgebouw gesitueerd. In dit pand wordt ruimte geboden aan kantoren en lichte bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2. Op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering kan de directe omgeving van het bedrijfsverzamelgebouw en het aansluitend deel van onderhavig plangebied worden gekwalificeerd als gemengd gebied. Er is immers sprake van een functiemenging door de aanwezigheid van onder andere een onderwijsvoorziening op het perceel Marijkeweg 20, voornoemd bedrijfsverzamelgebouw en twee clusters met voorzieningen in het plangebied. Tevens is deze strook met functiemenging gesitueerd langs hoofdinfrastructuur in de vorm van de Kortenoord Allee. Door de kwalificatie als gemengd gebied mogen de hinderafstanden met een afstandsstap worden gereduceerd. Er geldt binnen dit gemengd gebied dan ook een indicatieve afstand van 10 meter tussen de lichte bedrijfsmatige functies ter plaatse van het bedrijfsverzamelgebouw en de beoogde woningen in het plangebied. De richtafstand tussen kantoren en de beoogde woningen bedraagt 0 meter.

De afstanden uit genoemde VNG-uitgave zijn indicatief. In de uitgave is bepaald dat gemeenten gemotiveerd van de richtafstanden kunnen afwijken. Er bestaan voornemens om ter plaatse van het perceel Binnenhaven 5 het bedrijf BLGG AgroXpertus B.V. te vestigen. Het betreft een bedrijf met een milieucategorie 2. In het kader van het voornemen tot vestiging op het perceel Binnenhaven 5, is een akoestisch onderzoek¹² uitgevoerd naar de hinderfactor geluid vanwege industrielawaai. Uit dit onderzoek blijkt dat het voor het betreffende bedrijf op voornoemde afstand van 10 meter niet kan voldoen aan het toetsingskader voor wat betreft geluidhinder. Het gewenste milieubeschermingsniveau ter plaatse is, gebaseerd op het uitgangspunt van gemengd gebied, 50 dB(A) etmaalwaarde. Aan deze waarde kan wel worden voldaan op een afstand variërend tussen 12,2 meter en 22,4 meter vanaf de grens van het bestemmingsplan "Binnenhaven 5". De gemeente Wageningen wil met voorliggend be-

¹¹ BOOT organiserend ingenieursburo (27 augustus 2009), Onderzoek Bedrijven en Milieuhinder. Plan Kortenoord. Bedrijven Nieuwe Kanaal 5-9, Wageningen. Projectnummer: K08317.

¹² DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. (22 november 2010), Akoestisch onderzoek; BLGG AgroXpertus B.V., Wageningen. Rapport I.2010.1096.03.R001

stemmingsplan Kortenoord de beoogde vestiging van het bedrijf BLGG, en vergelijkbare bedrijven, niet hinderen. Op de verbeelding is dan ook een hinderzone variërend tussen 12,2 meter en 22,4 meter rondom het perceel Binnenhaven 5 opgenomen. In de regels is ter plaatse van deze hinderzone een bouwverbod voor woonbebouwing opgenomen, waarvan kan worden afgeweken als duidelijk is geworden dat de bedrijfsactiviteiten en dus de hinderzone zijn verdwenen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verder enkel functies, die een zeer beperkte of geen milieuhinder ten opzichte van een woonfunctie tot gevolg hebben. Het betreft, naast (studenten)woningen, grotendeels kantoren en enige kennisintensieve bedrijvigheid. Deze functies hebben geen hindercirkel voor het plangebied tot gevolg.

Conclusie

Het aspect 'bedrijvigheid en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend 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, kinderopvang- en dagverblijven en kantoren met een oppervlakte groter dan 1.500 m². Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Onderhavig plan maakt de vestiging van kwetsbare objecten, namelijk grote oppervlakten kantoren (> 1.500 m²) en onderwijs, mogelijk.

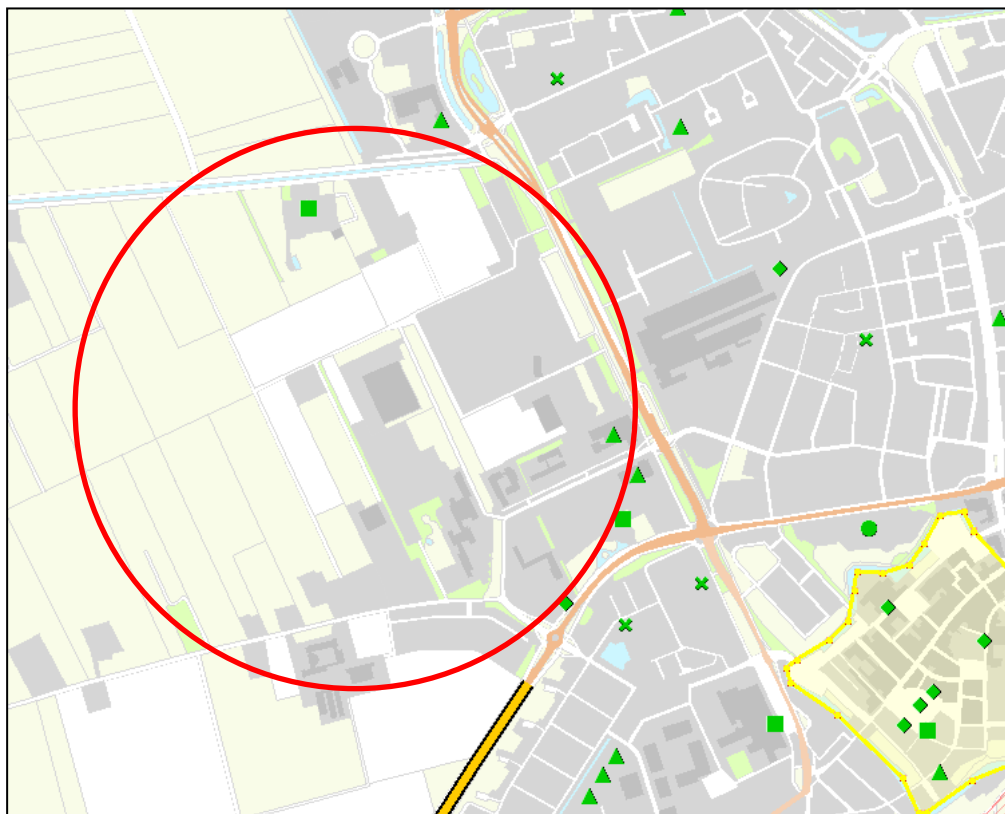
Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door 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 onderstaande afbeelding.



Uitsnede risicokaart Gelderland

bron: 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.

Op 28 oktober 1997 is de route gevaarlijke stoffen binnen de gemeente Wageningen vastgesteld. Deze route loopt onder andere over de Lawickse Allee, via de Kortenoord Allee, verder over de Nijenoord Allee. Bij plannen langs deze route is nader onderzoek naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico noodzakelijk. Onderhavig plangebied bevindt zich langs deze route. In dit kader is door Grontmij Nederland B.V. een onderzoek¹³ uitgevoerd naar veiligheidsafstanden ten gevolge van vervoer van gevaarlijke stoffen over de Lawickse Allee (N225) en de Kortenoord Allee.

Voor wat betreft het plaatsgebonden risico (PR) wordt geconcludeerd dat deze toeneemt in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename is het gevolg van de toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is echter in zowel de huidige als toekomstige situatie geen PR 10^{-6} contour aanwezig voor de Lawickse Allee en de Kortenoord Allee. Er wordt dan ook voldaan aan de normstelling, de grenswaarde voor de kwetsbare objecten en de richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) wordt geconcludeerd dat deze voor de Kortenoord Allee in de huidige situatie gelijk is aan de toekomstige situatie. Voor de Lawickse Allee is deze in de toekomstige situatie hoger dan in de huidige situatie, maar gelijk aan die van de autonome situatie (toekomstige situatie, zonder onderhavige planontwikkeling Kortenoord). De groepsrisicocurve blijft in alle situaties onder de oriëntatiewaarde.

Geconcludeerd wordt de toename van de normwaarde voor de Lawickse Allee in de autonome situatie ten opzichte van de huidige situatie wordt veroorzaakt door de toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen door de tijd en de realisatie van de autonome ontwikkeling. De verantwoordingsplicht is niet van toepassing, aangezien door onderhavig plan de normwaarde gelijk blijft. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico leveren dan ook geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het onderzoek externe veiligheid, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is bijgevoegd.

Overigens heeft de Brandweer aangegeven dat direct langs de Kortenoord Allee in verband met een mogelijk groepsrisico geen bestemmingen voor niet-zelfredzame personen mogen worden toegelaten. Dit uitgangspunt is in de door de gemeenteraad gestelde kaders voor de planvorming opgenomen (zie paragraaf 2.2.2). Dit bestemmingsplan laat woningbouw toe langs de Kortenoordallee, waarbij een reguliere woonbestemming is voorzien. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat zich hier niet-zelfredzame personen zullen vestigen.

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

Binnen het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsleiding geprojecteerd. Het betreft een 50 kV-hoogspanningsleiding. Ten aanzien van deze leiding geldt een zakelijk rechtstrook van 40 m aan weerszijden van de hoogspanningsleiding, waarbinnen

¹³ Grontmij Nederland B.V. (3 juni 2010) Externe Veiligheid: RBM II, Bestemmingsplan Wageningen Kortenoord, referentienummer W&E-1021166-IV.

geen gebouwen mogen worden gerealiseerd. Deze zakelijk rechtstroom is op de verbeelding weergegeven.

Conclusie

Ter plaatse 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.

Het advies van Hulpverlening Gelderland Midden¹⁴ is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.3 Water

3.3.1 Waterplan Gelderland 2010 - 2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het Waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3) wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied Kortenoord bevindt zich ten oosten van het Binnenveld, waar op grond van het Gelders Waterplan waterberging is beoogd. Bij extreme neerslag bestaat de mogelijkheid dat het Binnenveld wordt geïnundeerd met oppervlaktewater. Een dergelijk waterbergingsgebied wordt ruimtelijk beschermd. Ontwikkelingen die beperkingen opleggen aan het functioneren van deze waterbergingsgebieden zijn dan ook niet toegestaan.

3.3.2 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

¹⁴ Hulpverlening Gelderland Midden (11 oktober 2007) Memo afstanden bestemmingsplan Kortenoord Allee.

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.

3.3.3 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. Het waterplan is op 19 december 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wageningen.

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 Rooseveltwetering een belangrijke schakel wordt van het toekomstige stedelijke watersysteem.

Het plangebied heeft in het Waterplan de typering 'plezierig en bereikbaar' gekregen. Het water heeft een educatieve rol door mogelijkheden voor spelen aan het water en een esthetische functie in relatie met cultuurhistorie en architectuur. Er is een gevari-

eerde stedelijke natuurontwikkeling, ook in de vele natuurlijke oevers. Buffering van water vindt plaats in de waterlopen en retentiebekkens. Periodieke verbetering van de waterbodems blijft nodig.

3.3.4 Situatie plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied Kortenoord is in 2009 een waterhuishoudingsplan¹⁵ opgesteld. In het plan is een hemelwatersysteem vormgegeven voor het plangebied, zodoende dat voldoende waterberging en duurzaam waterbeheer zijn gewaarborgd. Het plan heeft hiermee geen negatieve invloed op het regionale waterbergingsgebied ter plaatse van het Binnenveld, ten westen van het plangebied. Het Waterschap Vallei & Eem heeft met het waterhuishoudingsplan ingestemd.

3.3.4.1 Bestaande situatie

Vanaf het maaiveld is grotendeels een afdekkend kleipakket aanwezig met sterk wisselende dikten, variërend van 0,5 m tot 3,6 m. Plaatselijk bevindt zich op dit afdekkende pakket een zanderige laag, in dikte variërend van circa 0,4 m tot circa 1,2 m. Onder het afdekkende kleipakket is doorgaans een zandlaag aanwezig tot circa 6,0 m tot 8,0 m -mv. Tot de maximaal verkende diepte van 10 m -maaiveld zijn vervolgens klei-, leem- c.q. veenlagen aangetroffen.

Wageningen wordt geologisch gezien ingedeeld in een drietal zones, betreffende 'hoog', 'midden' en 'laag'. De onderverdeling dient als basis voor de bepaling van het kunnen benutten van de infiltratiemogelijkheden naar de ondergrond. Het onderhavige plangebied is gelegen in zone 'laag', waar volgens de indeling geen tot weinig infiltratie mogelijk c.q. gewenst is.

De gemiddeld hoogste en gemiddeld laagste grondwaterstanden bedragen in het plangebied respectievelijk 6,10 m +NAP en 5,6 m +NAP. Het waterpeil bedraagt 4,70 m +NAP.

3.3.4.2 Randvoorwaarden

In het waterhuishoudingsplan is een aantal randvoorwaarden vastgelegd ten aanzien van de waterhuishouding van het plangebied. Het betreft onder andere de volgende randvoorwaarden:

- Daken en wegverhardingen mogen niet worden aangesloten op het (vuilwater)riool. Dakoppervlakken mogen direct lozen op het oppervlaktewater. Hoofdontsluitingswegen dienen via een bodempassage te worden geleid. Van minder vervuilde oppervlakken (wegen in woonwijken e.d.) wordt voorzuivering wenselijk geacht.
- Er wordt toepassing gegeven aan de ontwateringsnormen van het Waterschap Vallei & Eem:
 - 1,00 m onder vloerpeil bebouwing (met kruipruimte);
 - 0,60 m onder vloerpeil bebouwing (zonder kruipruimte);
 - 0,90 a 1,00 m onder primaire wegen;
 - 0,70 m onder secundaire wegen;
 - 0,50 m onder tuinen / groenstroken.

¹⁵ BOOT (17 december 2009), Rapport riolering en waterhuishouding plan Kortenoord te Wageningen.

- Er wordt toepassing gegeven aan de droogleggingseis van het Waterschap Vallei & Eem), namelijk 1,00 a 1,20 m tussen maaiveld en normaal waterpeil.
- Er wordt voldaan aan de landelijke afvoernormen.
- Er dient, vanwege een hemelwaterbergingsstekort in Wageningen, een additionele berging in het plangebied te worden opgenomen ter grootte van 14.000 m³;
- De aanleg van kunstmatige drainagemiddelen, ten behoeve van het behalen of beheren van de ontwateringsdiepte, wordt niet wenselijk geacht; de benodigde ontwatering dient zonodig te worden gehaald door aanleg van drainerende watergangen of ophoging van het terrein.

3.3.4.3 Ontwerp systeem

De geprojecteerde afwerkhoogte onderhavig plan bedraagt circa 7,7 m tot 7,8 m +NAP ter plaatse van wegen en circa 7,9 m tot 8,0 m +NAP ter plaatse van de nieuwbouw. Hiermee wordt voldaan aan de ontwateringsnormen van onder andere het Waterschap Vallei & Eem. Er worden geen ontwateringsmaatregelen noodzakelijk geacht in relatie tot de stijghoogte van het grondwater in het zandpakket en het gehanteerde open waterpeil.

Aangezien de infiltratie van neerslag in de afdekkende kleilaag kan leiden tot een oppervlakkige afstroming van neerslag naar relatief laag gelegen terreindelen dienen maatregelen te worden getroffen ter voorkoming van stagnatie van infiltrerend grondwater in kruipruimten en wegcunetten. Hierbij kan worden gedacht aan de toepassing van zandsleuven tot in het zandpakket ter plaatse van bouwkavels en wegcunetten. Ter plaatse van kruipruimten kunnen zandsleuven worden gecombineerd met de toepassing van een zandwerkvloer.

Voor het onderhavige plangebied is getracht de thema's van duurzaam waterbeheer aan te houden volgens de trits: vasthouden-bergen-afvoeren.

Het plangebied wordt over het gehele plangebied afgedekt door een bestaande kleilaag. Tevens wordt vanwege de relatief hoge grondwaterstanden het infiltreren van hemelwater in de bodem niet wenselijk geacht. In overleg met de betrokken partijen wordt ervoor gekozen om hemelwater, afkomstig van daken, verharde gedeelten van percelen, trottoirs, parkeervakken en erftoegangswegen (in woonwijken), ondergronds via een HWA-stelsel direct op de watergangen af te voeren. Dit geldt tevens voor het noordelijk geprojecteerde bedrijventerrein. Een voorzuivering van de genoemde oppervlakken is wenselijk, maar gezien de omvang van het ontvangende oppervlaktewater wordt dit niet noodzakelijk geacht. Het al dan niet toepassen van voorzuivering zal per deelgebied worden bekeken en nader worden uitgewerkt.

Hemelwater, afkomstig van vervuilde oppervlakken (zoals hoofdontsluitingswegen), dient wel een voorzuivering te ondervinden. De wijkontsluitingsweg richting de Kortenoordallee valt, gezien de verwachte verkeersbewegingen, niet onder een hoofdontsluitingsweg. Om hier toch enige voorzuivering te realiseren wordt voorgesteld de berm tussen de rijbaan en de naastgelegen waterpartij, in de vorm van een wadi als bodempassage te laten fungeren.

De visie vanuit het stedenbouwkundige ontwerp bureau met betrekking tot het watersysteem is de aanleg van een in breedte variërende waterpartij, uitgestrekt in oost-westrichting.

Om de benodigde additionele berging vanuit Wageningen binnen het plangebied te kunnen bergen, dienen bij voorkeur de drie hoofdwaterstromen vanuit Wageningen-west van het Nieuwe Kanaal te worden afgekoppeld en via het plangebied te worden

geleid. De instroom van de watergang langs de Haagsteeg dient te worden gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied, ter plaatse van de kop van de geprojecteerde brede watergang. Dit is mogelijk gezien de gehanteerde stuwpeilen. Hiertoe zal een duikerconstructie worden aangebracht.

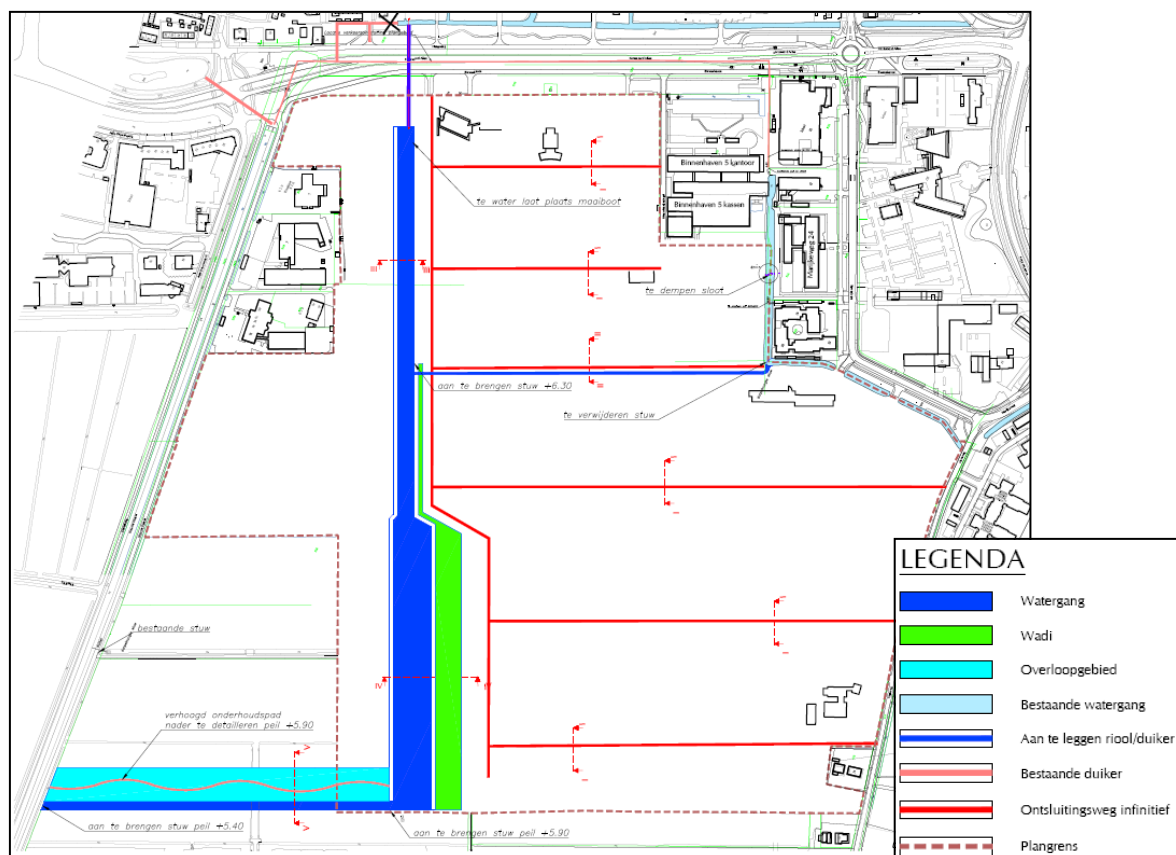
De instroom van de zuidelijke watergang (vanuit de Troelstraweg) kan niet via de oostzijde van het plangebied worden geleid, vanwege het gehanteerde lagere stuwpeil in de overkluisde duiker aldaar. Het verhogen van het stuwpeil is niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van de bergbezinkvoorziening. Hierdoor wordt het aanleggen van een watergang in noord-zuidrichting, in het verlengde van de Marijkeweg, noodzakelijk geacht.

De watergang, gelegen achter de panden van Marijkeweg nrs. 22 t/m 26, heeft (na de aanleg van de watergang in noord-zuidrichting) geen afvoerende functie meer. In overleg met gemeente en waterschap kan deze watergang worden gedempt. De afwatering van percelen, waarvan de uitstroomleidingen uitmonden in de te dempen watergang, dient wel te worden gewaarborgd. De exacte uitwerking van het dempen van deze watergang en de gevolgen hiervan zullen in een nader stadium worden uitgewerkt.

Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt de brede watergang middels een smallere watergang verbonden met het Nieuwe Kanaal. Het rustwaterpeil zal in deze watergang lager worden aangehouden dan het peil in de hoofdwatergangen, mede vanwege de lagere geografische ligging van het aansluitende maaiveld. Aanliggend aan de smallere watergang is een overloopgebied geprojecteerd, die bij de benodigde retentiebehoefte in werking zal treden. Om het overloopgebied tijdens droogweperiodes enigszins droog te laten vallen, wordt de bodem van het overloopgebied ca. 0,20 m hoger dan het aansluitende rustwaterpeil aangelegd. Om toch de volledige berging bij een peilstijging van 0,60 m te kunnen benutten, wordt in overleg met de betrokken partijen geaccepteerd, dat de watergang een peilstijging van 0,80 m kan bevatten. Ter plaatse van de overgang van de verschillende waterpeilen zullen stuwconstructies worden toegepast. De stuwen dienen dusdanig te worden gedimensioneerd, dat de benodigde peilstijging t.b.v. de berging kan worden gerealiseerd. Tegelijkertijd dient de stuw het hemelwater conform de afvoernorm te kunnen doorlaten.

Een gedeelte van de benodigde kwantitatieve berging zal worden gevonden in het HWA-stelsel. De bergende functie van de voorgestelde wadi('s) kan (kunnen) tevens worden benut. De overige berging wordt middels de aan te leggen waterpartij, watergangen en het overloopgebied (deels buiten plangebied) gecreëerd.

De navolgende afbeelding geeft inzicht in het watersysteem, zoals dat voor het plangebied is voorzien.



Indicatie watersysteem Kortenoord

bron: BOOT (2009)

De belangrijkste waterelementen zijn met de bestemming 'Water' op de verbeelding aangegeven. De overige watergangen worden eveneens mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Wat betreft de technische uitwerking wordt verwezen naar het waterplan in de bijlage.

3.3.4.4 Waterkwaliteit

De waterkwaliteit binnen het plangebied is van vele factoren afhankelijk. Een goede doorspoeling, juist bij droge perioden, is zeer wenselijk om dichtgroei van de watergang en stankoverlast te voorkomen. De aanvoer vanuit Wageningen is echter minimaal. Uit globale berekeningen blijkt dat bij een profiel met minimale afmetingen (conform eisen waterschap Valei & Eem) een stroomsnelheid van ca. 0,5 cm/s aan de orde is. De minimaal gewenste stroomsnelheid is ca. 1,0 a 2,0 cm/s, welke dus bij een zeer klein profiel praktisch al niet haalbaar is. Echter is een groter robuust watersysteem, met een veel kleinere doorstroomsnelheid, zelf beter in staat om de ecologische balans in evenwicht te houden dan een klein, compact watersysteem.

Gezien het watersysteem binnen het plangebied dient de additionele berging vanuit Wageningen te worden geborgen (waarvan het volume ongeveer gelijk is aan het eigen te bufferen hemelwatervolume), is het toepassen van een open watersysteem praktisch beter haalbaar en stedenbouwkundig in te passen dan droogvallende overloopgebieden binnen het plangebied. Daar waar echter de mogelijkheid aanwezig is (ter plaatse van de verbinding tussen de centraal gelegen waterpartij en de aansluiting op het Nieuwe Kanaal), zal een overloopgebied worden toegepast.

Er zijn echter ook andere factoren die van invloed zijn op de waterkwaliteit. In de centraal gelegen waterpartij wordt een waterdiepte gecreëerd van ca. 1,5 meter, dat een positieve invloed heeft op de indringingsdiepte van het licht.

Een positieve bijdrage binnen het plangebied is bovendien, dat er geen diffuse bronnen op het watersysteem worden aangesloten (zoals riooloverstorten vanuit gemengd stelsel). Hierdoor wordt het nutriënten- en fosfaatgehalte tijdens grote regenbuien niet verhoogd. De bestaande uitstroomleiding vanuit de bergbezinkvoorziening in de Kortenoord Allee zal, zoals in de huidige situatie ook het geval is, direct lozen naar het Nieuwe Kanaal, waardoor ook hieruit geen verslechtering van de waterkwaliteit te verwachten is. De hemelwatertoevoer vanuit het plangebied zal weer een positief effect hebben op de verversing van het water, gezien al het hemelwater wordt gezuiverd en afgegeven aan de waterpartijen.

3.3.4.5 Riolering

Het DWA-stelsel van het plangebied dient te worden aangesloten op het bestaande gemengde hoofdriool in de Kortenoord Allee. Een beperkte hoeveelheid mag onder vrijverval worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Haarweg en Marijkeweg.

3.3.5 Conclusie

Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan. Voor het volledige waterhuishoudingsplan wordt verwezen naar de bijlage.

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.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming is van toepassing als het plangebied in of nabij een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet en/of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ligt. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is door Adviesbureau Mertens¹⁶ onderzoek gedaan naar de invloed van de ontwikkeling van Kortenoord op beschermde natuurgebieden in de omgeving. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Het onderhavige plangebied is gelegen nabij de Veluwe en de uiterwaarden van de Rijn, gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszone. Als gevolg van de omvang van de uitbreiding en de afstand tot deze gebieden worden geen effecten voorzien op deze gebieden.

Direct ten westen van Kortenoord, op de grens tussen de provincies Gelderland en Utrecht, is een Ecologische Verbindingszone gelegen, waar tevens een tweetal gebieden van de speciale beschermingszone Binnenveld van de Habitatrichtlijn zijn ge-

¹⁶ Adviesbureau Mertens (augustus 2009), Natuurtoets gebiedsbescherming natuur uitbreiding Wageningen.

legen wegens de aanwezigheid van bijzondere en waardevolle kwelafhankelijke vegetaties. Het inzigingsgebied is de Veluwe en loopt derhalve onder/in de omgeving van de uitbreidingslocatie. Aangetoond is dat met de ontwikkeling van Kortenoord geen grote wijzigingen in grondwaterstromingen optreden, zowel voor wat betreft de aanleg- als de gebruiksfase. Er worden dan ook geen effecten voorzien op beschermde gebieden. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Effecten op de EHS worden tevens niet voorzien, mits aan de westzijde van de woonwijk spaarzaam wordt omgegaan met licht. Deze aanbeveling wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming is in 2009 een actualiserend onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Mertens te Wageningen¹⁷. Het onderzoek heeft als doel om een inventarisatie van de natuurwaarden van het plangebied uit te voeren, zodat bij de realisatie van het plan hiermee rekening kan worden gehouden.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

In het gebied is de steenuil bekend. Vaste rust- en verblijfplaatsen en belangrijke delen van het leefgebied van de steenuil zijn in het kader van de Flora- en faunawet jaar- rond beschermd. Aantasting van verblijfplaatsen en leefgebieden van deze soort betreft een overtreding van de Flora- en faunawet. Met de realisatie van de plannen is het aannemelijk dat het plangebied niet meer kan functioneren als leefgebied voor de Steenuil en dat hiervoor mitigerende maatregelen in de omgeving getroffen moeten worden, om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

De belangrijkste locaties voor vleermuizen zijn het gebied rond de Kortenoordallee, nabij de Haarweg en rond het Nieuwe Kanaal. Een belangrijke vliegroute loopt van het Nieuwe Kanaal naar de Leeuweriksweide. Met de realisatie van de plannen blijven de belangrijke gebieden voor vleermuizen bestaan. Er worden geen gebouwen afgebroken of bomen gerooid waarvan bekend is dat zich daarin vleermuizen ophouden of hielden. De vliegroute mag niet worden onderbroken als gevolg van bijvoorbeeld het kappen van bomen. Het te ontwikkelen watergebied zal in waarde toenemen voor vleermuizen als foerageergebied. Deze waarde is overigens afhankelijk van de oevervegetatie en vliegmogelijkheden onder bruggen, waar met onderhavige planontwikkeling rekening mee zal worden gehouden. Daarnaast is het van belang dat eventuele externe effecten van verlichting worden verminderd. Binnen het plangebied moet daarom spaarzaam worden omgegaan met verlichting. Tevens dient de verkeersafwikkeling niet plaats te vinden langs het Nieuwe Kanaal. Als hieraan wordt voldaan is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet vereist.

Bittervoorn en kleine modderkruiper komen voor in ter plaatse van het Nieuwe Kanaal. Het kanaal en de directe omgeving blijven in de huidige vorm behouden. Effecten op de beschermde vissen worden derhalve niet voorzien. Een ontheffing van de Flora- en faunawet voor vissen is derhalve niet vereist.

¹⁷ Adviesbureau Mertens (juni 2009), actualiserende quick-scan flora- en faunawet uitbreiding Wageningen.

Nader onderzoek

Als gevolg van deze conclusie is in 2009 een nader onderzoek¹⁸ uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen, grote bonte specht en steenuil in en rond het plangebied. De conclusie luidt als volgt.

Vleermuizen

Als de belangrijke leefgebieden voor vleermuizen, zoals weergegeven in de actualiserende quick scan, worden behouden, dan worden geen effecten voorzien op de vleermuizen. Het betreft onder andere vliegroutes en een kolonieplaats van de rosse vleermuis aan de Kortenoord Allee.

In het plan voor Kortenoord is hierin voorzien. De omgeving van het Nieuwe Kanaal wordt niet ingrijpend gewijzigd. Deels gaat het hier overigens ook om bestaande bedrijvigheid, die wordt voortgezet. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing aan de Kortenoordallee grotendeels behouden.

Grote bonte specht

De Grote bonte specht is vastgesteld rond en in de populieren van het Nieuwe Kanaal. Deze populieren zullen worden behouden. Effecten op de grote bonte specht worden derhalve niet voorzien.

Steenuil

In 2005 werden twee territoria van steenuil vastgesteld en één vermoedelijk territorium. De twee vastgestelde territoria zijn gedurende onderhavig onderzoek tevens vastgesteld. Op basis hiervan hebben de milieugroepen uit Wageningen een voorstel gedaan voor mitigatie (zie bijlage 2 uit het onderzoek). Deze mitigerende maatregelen zijn inmiddels voorgelegd aan het bevoegd gezag, het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, ter beoordeling of deze maatregelen voldoende zijn om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Waterspitsmuis

In het kader van de ruimtelijke procedure hebben milieugroepen uit Wageningen aangegeven dat er waarnemingen zijn van de zwaar beschermde waterspitsmuis. Het voorkomen van de waterspitsmuis in het plangebied wordt echter niet aannemelijk geacht door de diepliggende sloten en het niet voorkomen van moerasachtige vegetaties langs het water. Voor deze soort wordt derhalve ontheffing aangevraagd, ten behoeve van een positieve afwijzing. Met het plan Kortenoord komt een groot waterbergingsgebied en een gebied met knotbomen en opgaande vegetatie. Het is mogelijk dat de waterspitsmuis zich binnen dit gebied kan vestigen.

¹⁸ Adviesbureau Mertens (oktober 2009), actualisatie 2009 van het voorkomen van vleermuizen, grote bonte specht en steenuil in en rond Kortenoord te Wageningen.

Onderzoek groen- en waterstructuren

Er is een ecologisch onderzoek¹⁹ uitgevoerd naar de maatvoering, inrichting en het beheer van toekomstige groen- en waterstructuren. Het doel van dit onderzoek is te achterhalen op welke wijze de beoogde structuren zodanig kunnen worden ingericht en beheerd, dat ze een goede basis bieden voor het gebruik door de ter plaatse gewenste diergroepen.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde groenstructuur mogelijkheden biedt voor rust- en schuilplaatsen, foerageergebied en voortplantingsgebied voor diverse soorten. De ecologische zone, de grote waterpartij, oevers en het helofytenfilter zullen het leefgebied worden van de meeste algemene soorten amfibieën, maar ook libellen en wintervogels. Door de ruime maatvoering en brede taluds kunnen deze soorten hier veilig leven.

Kortenoord is nu van belang voor verschillende soorten vleermuizen. De grote verandering van het gebied zal naar verwachting echter geen problemen geven. De vliegroutes blijven bestaan en worden zelfs versterkt, terwijl ook het gebied geschikt blijft om voedsel te zoeken.

Voor broedvogels zal er veel gaan veranderen. Soorten van agrarisch gebied zullen plaats maken voor stad- en parksoorten. Doordat veel oude bomen zullen blijven staan, zullen ook meer bijzondere soorten als spechten en uilen waarschijnlijk gewoon in het gebied blijven komen.

De Kortenoord Allee vervult een verbindingsfunctie door middel van een groene vinger. Daarom is de voorgestelde inrichting uitstekend afgestemd op het werkelijke ecologische potentieel van deze nieuwe woon- en werkwijk.

Conclusie

Zonder het nemen van maatregelen zal met de plannen een effect gaan ontstaan op het leefgebied van de steenuil. Er zijn voor deze uil mitigerende maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen zijn voorgelegd aan het bevoegd gezag, het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, ter beoordeling of overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen wordt. Daarnaast is voor de vleermuissoorten en de waterspitsmuis ontheffing aangevraagd. Deze soorten worden echter niet geschaad in hun voortbestaan, mede als gevolg van mitigerende maatregelen voor vleermuizen. Er is derhalve ontheffing aangevraagd ten behoeve van een positieve afwijzing.

Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit geeft per brief van 9 september 2010²⁰ aan dat zij de aanvraag voor een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet afwijzen. De gevraagde ontheffing kan niet worden verleend, omdat er geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Dit houdt in dat het is toegestaan de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits de in de brief genoemde maatregelen worden uitgevoerd.

¹⁹ Royal Haskoning (22 april 2010) Ecologische onderbouwing Masterplan Kortenoord. Kenmerk 9V7901/R00001/501672/BW/DenB.

²⁰ Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (9 september 2010) Flora- en faunawet art. 75, lid 5 en 6, onderdeel c. Kenmerk FF/75C/2010/0134

3.5 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige danwel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig in ruimtelijke planvorming te betrekken.

Archeologisch onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling van een woon- en bedrijfengebied in het plangebied Wageningen Kortenoord (oppervlakte 53,8 ha) zijn bodemversturende activiteiten gepland. In het kader van de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed zijn inventariserende onderzoeken verricht. In 2004 is een archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld middels een bureauonderzoek²¹. Daarna is, in 2005, een veldonderzoek, bestaande uit een inventariserend, karterend en waarderend booronderzoek, uitgevoerd²². De conclusie van het genoemde bureauonderzoek is dat voor het zuidelijk deel van het plangebied een (middel)hoge verwachting voor archeologische resten geldt. De rest van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. In het veldonderzoek zijn in het deel dat een (middel)hoge verwachting heeft voor archeologische resten boringen gezet. Daarnaast zijn in het noordoostelijke deel eveneens boringen gezet. Reden hiervoor is dat de geomorfologische situatie in dat deel van het plangebied aanleiding was tot uitbreiding van het gebied met een (middel)hoge verwachting. De resultaten van het onderzoek zijn dat in grote delen van het plangebied de bodem is verstoord. In het noordoostelijk deel zijn in twee boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Deze indicatoren bestaan uit een stukje verbrand bot en een klein fragment handgevormd, inheems aardewerk. Dit aardewerk is te gefragmenteerd om te kunnen dateren.

Op grond van het onderzoek wordt nader onderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen.

De gemeente Wageningen heeft als bevoegd gezag niet ingestemd met de conclusies van het archeologische onderzoek. Op basis van bovenstaande gegevens, gecombineerd met het feit dat de noordoostzijde van het plangebied Kortenoord gezien de landschappelijke ligging minder geschikt was voor bewoning en inmiddels bovendien grotendeels door bebouwing, proefvelden inclusief infrastructurele voorzieningen (Wageningen Universiteit) is verstoord, acht de gemeente in dit deel van het plangebied een karterend en waarderend archeologisch veldonderzoek door middel van proefsleuven niet noodzakelijk.

De trefkans op een intacte behoudenswaardige archeologische vindplaats aan de noordzijde van het plangebied is middelhoog tot klein. De kans is groot dat er 'slechts' losse vondsten aanwezig zijn of archeologische sporen in onsamenhangend verband.

²¹ Gazenbeek, A.E., (april 2004): Standaard Archeologische Inventarisatie Plangebied Kortenoord, Wageningen, (SOB Research).

²² Hessing, W.A.M. & R. Schrijvers, (8 maart 2005): Kortenoord, gemeente Wageningen, Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Vestigia Rapport V205.

Het advies van het bevoegd gezag is daarom dat geen nader onderzoek hoeft te worden verricht. Overigens moet in geval van toevondsten bij de uitvoering van de werkzaamheden het bevoegd gezag onmiddellijk worden ingelicht.

Een deel van de rest van het plangebied (het zuidelijk deel) heeft, onder andere op basis van de mogelijke aanwezigheid van de Herveldse stroomrug, een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het bevoegd gezag raadt hier aan een aanvullend karterend en waarderend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. In dit kader is door ArcheoPro in oktober 2009 een inventariserend veldonderzoek²³ uitgevoerd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het studiegebied (een zuidelijk deel van het plangebied) geen deel lijkt uit te maken van de Herveldse stroomrug. Gezien de ligging van het studiegebied binnen een komkleigebied in de noordelijke periferie van de Herveldse stroomrug, is het gerechtvaardigd om de hoge archeologische verwachting die voor het studiegebied gold, bij te stellen tot een lage verwachting. Er bestaat dan ook geen aanleiding om binnen het studiegebied archeologisch vervolgonderzoek te adviseren of om hier tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening te houden met archeologische waarden.

De rest van het plangebied, met een lage of middelhoge verwachtingswaarde is eveneens vrijgegeven voor ontwikkeling.

De archeologische onderzoeken en de beoordeling door het bevoegd gezag zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De oostkant van het plangebied grenst aan de 'Ruggengraat', een concept waarin kenniscentra met een relatief hoge bebouwingsintensiteit worden gekoppeld aan een Hoogwaardige Openbaar Vervoersverbinding (HOV). De haltes langs deze HOV route worden op een aantrekkelijke wijze ingericht. Vanuit Kortenoord worden veilige en aantrekkelijke routes aangelegd voor langzaam verkeer naar de HOV halte, winkel- en schoolvoorzieningen en het centrum van Wageningen. Daarnaast wordt aangesloten op bestaande (recreatieve) fietsroutes in het Binnenveld.

Het plangebied wordt op twee plaatsen ontsloten voor autoverkeer. Ter plaatse van de hoofdontsluiting met de Kortenoord Allee is een nieuwe rotonde voorzien.

Op de secundaire ontsluiting met de Marijkeweg, ter hoogte van Zodiac (Voorburglaan), wordt een verkeersvoorziening aangelegd. Bestemmingsverkeer wordt, door middel van een interne ontsluitingslus, naar beide ontsluitingspunten geleid en in en uit het plangebied gevoerd. Met betrekking tot het autoverkeer geldt dat de interne wegen in het plangebied als 30km/uur gebied worden ingericht.

Voor de ontsluiting van de bestaande bedrijven en kantoren langs het Nieuwe Kanaal wordt een alternatieve auto-ontsluiting vormgegeven aan de achterzijde van de percelen. Met de bedrijven wordt overleg gevoerd teneinde te bereiken dat de bedrijven de-

²³ ArcheoPro (17 oktober 2009) Kortenoord Wageningen, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O).

ze ontsluiting zoveel mogelijk gebruiken, zodat het meeste autoverkeer (en met name het vrachtverkeer) van het Nieuwe Kanaal verdwijnt en het landschappelijke karakter van het Nieuwe Kanaal versterkt wordt.

De voorgestelde ontsluiting wordt ondersteund door een verkeersadvies²⁴, zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Parkeren

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 950 tot 1.150 woningen. Voor wat betreft de benodigde parkeercapaciteit geldt het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de nota Parkeernormering Wageningen 2008, als uitgangspunt. Voor de parkeernormen, die van toepassing zijn op dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5.4 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Conclusie

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

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten voor de planontwikkeling en bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de ontwikkelaar. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden, die niet op de ontwikkelaar kunnen worden verhaald. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

²⁴ BOOT (5 oktober 2009), Verkeersadvies plan Kortenoord Wageningen, projectnummer K08317.

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 toelatingsplanologie. 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 toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

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 beperkingen 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 anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene aanduidingsregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedure-regels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels, aanlegvergunningen, wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen in het bestemmingsplan).
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 bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan kent in hoofdzaak de opzet van een globaal eindplan zonder uitwerkingsverplichting. Op grond van dit bestemmingsplan kan dus rechtstreeks een bouwvergunning worden verleend.

Gezien de omvang van het plangebied in combinatie met de wens om, gezien de lange plantermijn, te kunnen inspelen op marktontwikkelingen, wordt deze planvorm gezien als zeer geschikt voor het plan Kortenoord.

Door de globale verbeelding te koppelen aan regels, die de gestelde kaders vastleggen, wordt gezorgd voor een goede middenweg tussen flexibiliteit voor gebruikers, gemeente en ontwikkelaar enerzijds en voldoende rechtzekerheid voor omwonenden en andere belanghebbenden anderzijds.

Na realisatie van elke fase, zal een gedetailleerd bestemmingsplan, gericht op het beheer van de dan bestaande situatie, worden opgesteld.

4.2.2 Regels van het bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008.

Het doel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van een gebied voor wonen en werken. Verwezen wordt kortheidshalve naar hoofdstuk 2 van deze toelichting voor een beschrijving van het plan. Zoals aldaar is besproken is sprake van een globaal eindplan. Dit heeft uiteraard consequenties voor de inhoud van de regels van het plan.

Dit bestemmingsplan kent de volgende hoofdbestemmingen: 'Bedrijventerrein', 'Gemengd', 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Water' en 'Woongebied'. Binnen deze bestemmingen zijn nadere aanduidingen op de verbeelding opgenomen. Daarnaast kent het plan de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding". Tot slot zijn in dit plan de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone-geurzone', 'Milieuzone - hinderzone' en 'WRO-zone wijzigingsgebied 1' opgenomen en is voorzien in aanduidingen ten aanzien van woningdichtheden.

4.2.3 De hoofdbestemmingen

Bestemming "Bedrijventerrein"

De gronden die zijn aangewezen als Bedrijventerrein zijn bestemd voor lichte, kennisintensieve bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten I. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ondergeschikt tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel is in de regels opgenomen. De bouwhoogte van gebouwen is in de regels geminimaliseerd en gemaximeerd en de bouwhoogte van andere bouwwerken is in de regels gemaximaliseerd.

Een deel van de bestemming Bedrijventerrein is aangeduid als 'WRO-zone wijzigingsgebied 1'. Deze gronden kunnen onder voorwaarden worden gewijzigd ten behoeve van de woonfunctie. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Bestemming "Gemengd"

De gronden die zijn aangewezen als Gemengd zijn, naast woonhuizen, bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en kantoren in de kennisintensieve sector. Onder maatschappelijke voorzieningen vallen in ieder geval scholen en kinderdagverblijven. Daarnaast zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en paden en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan. Het gezamenlijke brutovloeroppervlak van de niet-woonfuncties is vastgelegd op 8.000 m². Er is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het college van Burgemeester en Wethouders, waarmee maximaal 500 m² aan horeca op de begane grond of op de eerste verdieping kan worden toegestaan. Het gezamenlijke bruto-vloeroppervlak van 8.000 m² aan niet-woonfuncties mag daarbij niet worden overschreden.

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel is in de regels opgenomen. De bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken is in de regels gemaximeerd. Voor wat betreft het bouwen van woonhuizen geldt een overeenkomstige regeling als binnen de bestemming "Woongebied".

Bestemming "Groen"

De bestemming Groen is aangewezen voor groenvoorzieningen, wegen en paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een hoogte van 4 meter, met dien verstande dat lichtmasten tot maximaal 10 m mogen worden opgericht. Ten behoeve van bescherming van een bestaande houtwal is deze als zodanig aangeduid en gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel.

Omdat het exacte profiel van de groen- en watervoorzieningen in het noordelijk deel van het plangebied op voorhand niet te voorzien is, zijn de bestemmingen Groen en Water grotendeels uitwisselbaar.

Bestemming "Verkeer"

De bestemming Verkeer heeft betrekking op de Kortenoordallee en bijbehorende rotonde ten behoeve van ontsluiting van onderhavig plangebied. Binnen de bestemming zijn wegen, paden en andere verkeersvoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn ook andere bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor geleiding van de weg, zijn toegestaan tot een hoogte van 6 meter, met dien verstande dat lichtmasten hoger mogen worden.

Bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied heeft betrekking op de vaststaande interne hoofdontsluitingsstructuur van het plangebied. Het betreft delen van de 'Kortenoord-singel', Voorburglaan en de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Binnen de bestemming zijn wegen, paden en andere verkeersvoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn ook andere bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor geleiding van de weg, zijn toegestaan tot een hoogte van 5 meter, met dien verstande dat lichtmasten hoger mogen worden.

Bestemming "Water"

De bestemming Water heeft betrekking op de waterhuishoudkundige voorzieningen, waterpartijen en waterlopen. Deze gronden zijn tevens bestemd voor bij het water horende groenvoorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een hoogte van 3 meter. Omdat het exacte profiel van de groen- en watervoorzieningen in het noordelijk deel van het plangebied op voorhand niet te voorzien is, zijn de bestemmingen Groen en Water grotendeels uitwisselbaar.

Bestemming "Woongebied"

De bestemming Woongebied is vooral bedoeld voor woonhuizen met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het aantal woningen is gemaximeerd in de regels. Voor woonhuizen geldt dat deze uitsluitend vrijstaand, twee-aan-eengebouwd of aan-eengebouwd mogen worden gerealiseerd. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen in de regels. Tevens is in het westelijk deel van het plangebied, ter plaatse van de aanduiding "woningdichtheid 3", een kap verplicht gesteld. Om incidenteel een hogere hoogte van gebouwen te kunnen toestaan om een markant punt te realiseren, is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het college van Burgemeester en Wethouders. Daarnaast zijn voor woonhuizen de diepte, het bebouwingspercentage en de afstand tot de openbare weg in de regels opgenomen. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen zijn aanvullende bepalingen opgenomen.

4.2.4 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding"

Op de verbeelding is de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding opgenomen. Deze dubbelbestemming dient voor het beheer en onderhoud van de leiding, alsmede de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding. Ter plaatse van de dubbelbestemming mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden opgericht. Hiervan kan ontheffing worden verleend nadat advies is verkregen van de betreffende leidingbeheerder.

Gebiedsaanduiding "milieuzone - geurzone"

Op de verbeelding is de hindercirkel (geur) van het bedrijf Zodiac opgenomen. Het is de verwachting dat deze bedrijfsactiviteiten uiterlijk in 2012 worden gestaakt. Tot die tijd mogen,omwille van een goed woon- en leefklimaat, binnen deze hindercirkel geen woningen worden gerealiseerd. In de regels is dit bouwverbod verwoord. Hiervan kan ontheffing worden verleend op het moment dat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Gebiedsaanduiding "milieuzone - hinderzone"

Op de verbeelding is de hinderzone van het bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Binnenhaven 5 opgenomen. Omwille van een goed woon- en leefklimaat en het waarborgen van de bedrijfsuitvoering ter plaatse van het bedrijfsverzamelgebouw, mogen binnen deze hinderzone geen woningen worden gerealiseerd. In de regels is dit bouwverbod verwoord. Hiervan kan ontheffing worden verleend op het moment dat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Gebiedsaanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 1"

Binnen deze zone kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen ten behoeve van de woonfunctie. Een en ander met inachtneming van de bepalingen in de bestemming 'Woongebied'. Het bepaalde in artikel 18.1 tot en met artikel 18.4 is niet van toepassing.

Gebiedsaanduiding "woningdichtheid"

Om een afnemende bebouwingsdichtheid in westelijke richting te waarborgen, ten behoeve van realisatie van een goede overgang tussen stedelijk en landelijk gebied, is een onderverdeling gemaakt in drie deelgebieden. Deze drie deelgebieden zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding "woningdichtheid". In het meest oostelijk deelgebied, ter plaatse van "woningdichtheid 1", mogen minimaal 300 en maximaal 400 woningen worden gerealiseerd. Dit komt neer op een gemiddelde woningdichtheid van 35 woningen per hectare. Ter plaatse van "woningdichtheid 2" zijn minimaal 175 en maximaal 275 woningen toegestaan (gemiddelde dichtheid van 30 woningen per hectare) en ter plaatse van "woningdichtheid 3" bedraagt dit aantal minimaal 400 en maximaal 500 (gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare). Er kan in beperkte mate ontheffing van deze minimale en maximale aantallen worden verleend.

4.2.5 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Daarnaast is hier het minimale en maximale woningbouwprogramma aangegeven, zijn de regels met betrekking tot het aandeel sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap bepaald en zijn de eisen met betrekking tot de wateropgave vastgelegd.

De overige algemene regels zijn min of meer standaardregels in bestemmingsplannen en worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Geschiedenis

In 2005 heeft reeds een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden over een voorontwerpbestemmingsplan voor onderhavig plangebied. Deze procedure is destijds stopgezet en wordt nu voortgezet met een nieuw bestemmingsplan.

5.2 Inspraak

Tijdens een informatieavond in december 2009 zijn de plannen gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbenden.

Begin 2010 start de formele procedure met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

5.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan "Kortenoord" toegezonden aan Liandon, het Waterschap Vallei en Eem, de provincie Gelderland, Vitens en de VROM-Inspectie. In een separate bijlage, de reactienota, wordt verslag gedaan van de ontvangen opmerkingen en de gemeentelijke reactie hierop.

5.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen kenbaar gemaakt. In de zienswijzennota, behorende bij het raadsbesluit (d.d. 29 november 2010) omtrent vaststelling van het bestemmingsplan, wordt verslag gedaan van deze zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop.