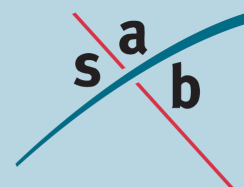


Bestemmingsplan

# DM-terrein

Gemeente Wageningen

Datum: 29 november 2010  
Projectnummer: 60908.02  
ID: NL.IMRO.0289.0009dmterrein-vsg1





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>6</b>
2.1	Algemeen	6
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Planbeschrijving	8
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>13</b>
3.1	Beleid	13
3.2	Milieuaspecten	16
3.3	Water	25
3.4	Flora en fauna	26
3.5	Archeologie	28
3.6	Molen De Vlijt	30
3.7	Verkeer en parkeren	32
3.8	Uitvoerbaarheid	33
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>34</b>
4.1	Algemeen	34
4.2	Dit bestemmingsplan	35
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>39</b>
5.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
5.2	Zienswijzen	39

### Separate bijlagen

- CSO (2005), Verkennend bodemonderzoek locatie Diedenoort / de Mouerij (Churchillweg 60 t/m 68a). Kenmerk 05.D048. 15 september 2005
- SAB Arnhem (2009), Akoestisch onderzoek DM-terrein. Projectnummer: 60908.02. 2 december 2009
- SAB Arnhem (2010), Luchtkwaliteitonderzoek DM-terrein Gemeente Wageningen. Projectnummer 60908.02. 25 mei 2010
- SAB Arnhem B.V. (3 oktober 2006) Projectplan flora en fauna DMP-terrein te Wageningen. Arnhem, projectnummer 60908

- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (14 november 2006) Ontheffing Flora- en faunawet artikel 75, lid 5 en lid 6 onderdeel c. Kenmerk ff75c.06.toek.0338.ck
- Adviesbureau Mertens (april 2010) Actualiserende quick scan flora- en faunawet inbreidingslocatie DM-terrein te Wageningen. Rapportnummer 2010.1106
- SOB Research (2007), Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven DMP-terrein, Wageningen. Projectnummer: 1306-0611, juli 2007
- Provincie Gelderland (27 juli 2010) Molenvergunning molen De Vlijt Wageningen. Zaaknummer 2007-011223
- Gemeente Wageningen (2006) Verkeersveiligheidsonderzoek Bovenbuurt. Augustus 2006

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan weerszijden van de Churchillweg in Wageningen, tussen de Beatrixlaan in het zuiden en de Vergersweg en de Geertjesweg in het noorden, resteren nog enkele gebouwen van voormalige maatschappelijke (onderwijs)voorzieningen. De voormalige voorzieningen betreffen de hogeschool Diedenoort en de Mouterij aan de oostzijde van de Churchillweg en het R.O.C. in het complex Pantarijn aan de westzijde van de Churchillweg. De voorzieningen zijn inmiddels verplaatst naar andere locaties. Hierdoor is het DMP-terrein (Diedenoort Mouterij Pantarijn) beschikbaar gekomen voor herontwikkeling.

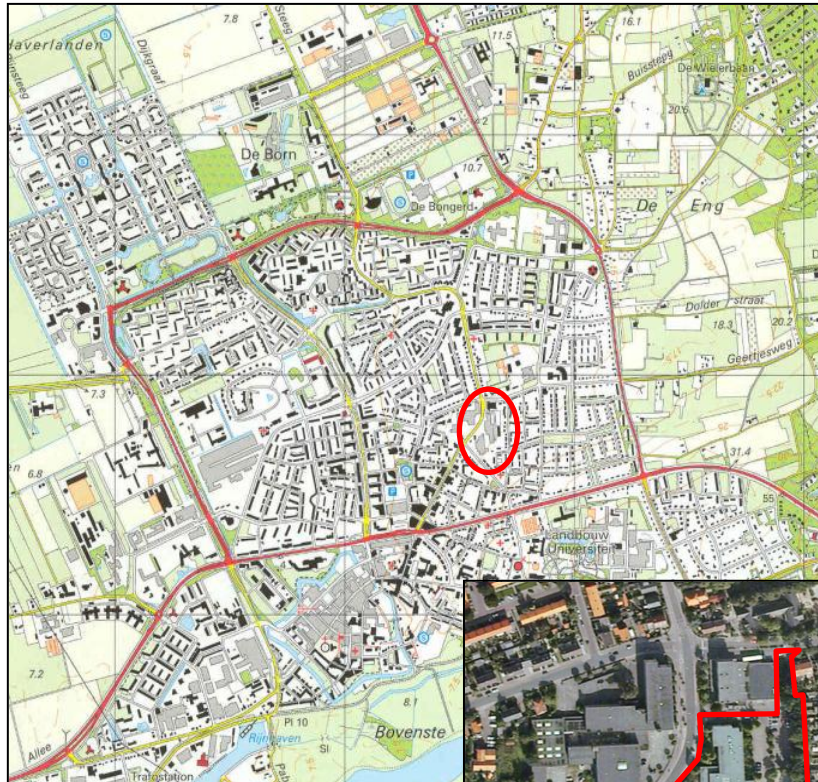
In dit kader is voor het DMP-terrein recent een bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw op het DMP-terrein mogelijk gemaakt. Thans is gebleken dat voor het oostelijk deel van het DMP-terrein (het DM-terrein) een afwijkend woningbouwprogramma, van hetgeen met dit vigerend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wenselijk is. De reden hiertoe is tweeledig. Enerzijds vraagt de huidige economische situatie en het eenzijdige aanbod op de Wageningse woningmarkt om een herschikking van het oorspronkelijke woningbouwprogramma. Grondgebonden rijwoningen hebben de voorkeur boven de voorziene appartementen. Anderzijds zijn diverse partijen (waaronder omwonenden en een molenvereniging) destijds in beroep gegaan tegen het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan voor het DMP-terrein. De beroepsgronden hadden betrekking op het oostelijk deel van het DMP-terrein (het DM-terrein) en wel op de geplande appartementen in de vorm van hoogbouw. Deze hoogbouw zou een belemmering voor de molenbiotoop en zichtlijnen tot gevolg hebben. De partijen hebben inmiddels hun beroep ingetrokken. Hierbij is als voorwaarde vastgelegd dat de plannen voor het DM-terrein worden aangepast, met inachtneming van een aantal uitgangspunten. De uitgangspunten hebben onder andere betrekking op een maximale bouwhoogte van 9,9 meter voor het overgrote deel van het plangebied.

Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste woningbouw op het DM-terrein mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich centraal in het stedelijk gebied van Wageningen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Churchillweg, de Geertjesweg, de Willem Hovystraat, de Plataanweg en de Beatrixlaan. De Churchillweg is een belangrijke ontsluitingsweg in Wageningen.

Het kaartfragment op de volgende pagina toont de globale ligging van het plangebied. Voor de gedetailleerde ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

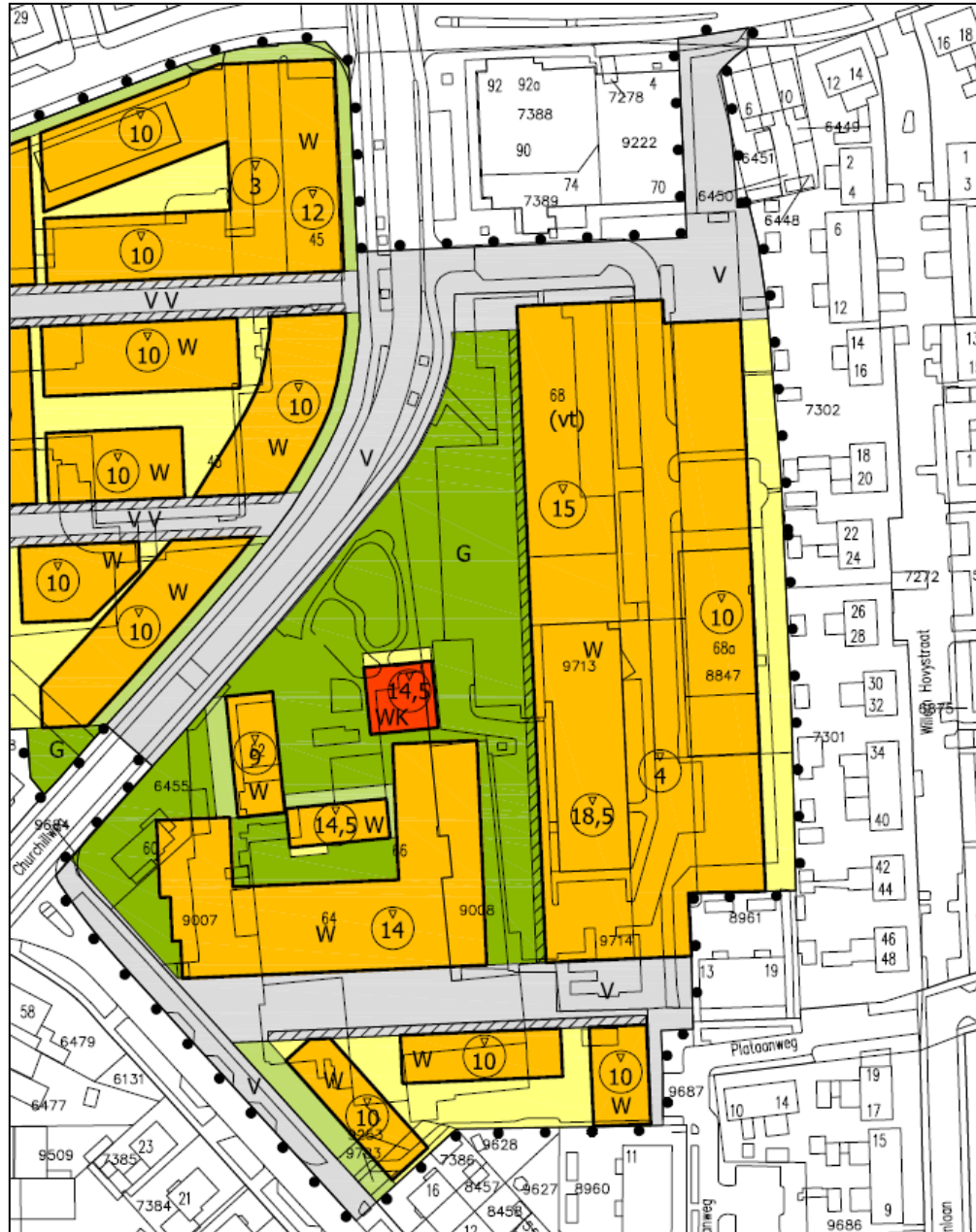


*globale ligging en begrenzing plangebied*

*bron: Topografische atlas Gelderland - Google Earth*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerend bestemmingsplan “DMP-terrein, Churchillweg e.o.”, zoals dat is vastgesteld bij raadsbesluit van 15 november 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij hun besluit van 9 mei 2008. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen “Woondoeleinden”, “Verkeersdoeleinden” en “Groenvoorzieningen”. Het stedenbouwkundig plan met het gewenste woningbouwprogramma voor het DM-terrein wijkt op diverse punten af van de bouwvlakken binnen de bestemming “Woondoeleinden” van het vigerend bestemmingsplan. Bovendien maakt het vigerend bestemmingsplan op diverse locaties een grotere bouwhoogte mogelijk dan gewenst. Een herziening van het bestemmingsplannen is noodzakelijk om de gewenste woningen juridisch planologisch mogelijk te maken.



*Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan*

## 1.4 Leeswijzer

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

## 2 Het plan

### 2.1 Algemeen

In eerste instantie is voor de oostzijde van het DMP-terrein een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor circa 165 woningen, merendeels bestaande uit appartementen. De appartementengebouwen varieerden in hoogte van circa 14 m tot maximaal 18,5 m. De oostzijde van het DMP-terrein maakte destijds deel uit van het bestemmingsplan 'DMP-terrein, Churchillweg e.o'.

Dit bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 9 mei 2008 goedgekeurd. Tegen het goedkeuringsbesluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en tevens is de voorzitter van de Afdeling om een voorlopige voorziening gevraagd. Bij uitspraak van 24 november 2008 heeft de voorzitter het besluit van Gedeputeerde Staten geschorst.

Tegen een door Gedeputeerde Staten van Gelderland aan de gemeente Wageningen verleende molenvergunning is beroep ingesteld bij de sector Bestuursrecht van de rechtbank Arnhem. Reden hiervoor was de belemmering van de nieuwbouwplannen voor de molenbiotoop van de bestaande molen 'De Vlijt' alsmede de zichtlijnen hierop. Na overleg tussen de initiatiefnemers van het plan, de molenaar van molen 'De Vlijt' en enkele andere partijen is het beroep ingetrokken onder de volgende voorwaarden:

- Het starten met de realisatie van de bouwplannen ten westen van de Churchillweg en de bestaande panden aan de oostzijde van de Churchillweg;
- Het op korte termijn opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het deel ten oosten van de Churchillweg;
- Een plan te realiseren dat voldoet aan de belangen van omwonenden;
- Een plan te realiseren dat past binnen de vigerende marktomstandigheden.

Voorliggend document betreft het bestemmingsplan voor het deel van het DMP-terrein ten oosten van de Churchillweg. Omdat de Pantarijn geen deel uitmaakt van deze planlocatie is de naam voor dit deel van de ontwikkelingslocatie gewijzigd in 'DM-terrein'.

Op grond van het bovenstaande zijn ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De windvang van de molen wordt gewaarborgd door de bebouwingshoogte in het plangebied te beperken. In het overgrote deel van het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 9,9 m;
- In de verkaveling is rekening gehouden met het handhaven van de zichtlijnen op de molen;
- Het oorspronkelijke aantal van circa 165 woningen, merendeels appartementen, wordt aangepast tot circa 95, voornamelijk grondgebonden woningen;
- Verhoudingsgewijs worden iets meer woningen gerealiseerd in de goedkope prijsklasse.



## 2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich centraal in het stedelijk gebied van Wageningen, ten oosten van de Churchillweg. De Churchillweg is een belangrijke ontsluitingsweg vanuit het centrum van Wageningen in noordelijke richting. De Churchillweg maakt ter hoogte van het plangebied een bocht. De ligging aan de Churchillweg is bepalend voor het terrein, aangezien de Churchillweg een belangrijke verkeersader van Wageningen is. Het plangebied wordt omsloten door verschillende stedelijke structuren: een gesloten structuur ten zuiden van het terrein, een kleinschalige structuur ten oosten van het plangebied, een gevarieerde structuur met historische lintbebouwing en planmatige eengezins- en meergezinswoningen ten noordoosten van het terrein, het grootschalige complex van de Plantenkundige Dienst ten noorden van het plangebied en de voorziene rijwoningen op de voormalige locatie van het Pantarijn ten westen van het plangebied (het westelijk deel van het DMP-terrein).

Het DM-terrein zelf bestaat in de huidige situatie uit (resterende) bijzondere bebouwing ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid. Het betreft de gebouwen van de hogeschool Diedoort en de Moutfabriek. Een deel van deze bebouwing is reeds gesloopt. De bebouwing is in verschillende perioden van de 20<sup>e</sup> eeuw gerealiseerd. De resterende gebouwen staan leeg, nadat de verschillende functies zijn verplaatst. Met name het complex van de mouterij is zeer beeldbepalend voor de locatie. Dit complex wordt, op basis van het vigerend bestemmingsplan "DMP-terrein, Churchillweg e.o.", dan ook deels behouden en voorzien van een woonfunctie en enkele kantoren. Dit te behouden deel van de Mouterij, dat wordt omgeven door een park met fruitbomen, valt overigens buiten onderhavig plangebied.



*bestaande situatie Churchillweg*



*Diedoort en De Mouterij*

In het Structuurplan is onderhavige locatie, tezamen met het westelijk deel van het DMP-terrein, aangegeven als te herstructureren gebied. De locatie ligt in een woonomgeving, waardoor het terrein geschikt is om ontwikkeld te worden als woongebied. Met het vigerend bestemmingsplan is hier reeds uitwerking aan gegeven.

## 2.3 Planbeschrijving

### 2.3.1 functioneel

Het DM-terrein wordt voornamelijk heringericht ten behoeve van woningbouw. In de nieuwe situatie is sprake van in totaal maximaal 95 woningen, bestaande uit circa 75 grondgebonden woningen en circa 20 appartementen.

De grondgebonden woningen zijn verdeeld over twee-onder-een kapwoningen en aaneengebouwde woningen.

Naast de grondgebonden woningen maken maximaal 20 appartementen deel uit van het plan. Deze appartementen kunnen eveneens worden ingezet voor studentenhuisvesting.

Naast de woonfunctie biedt de begane grond van het appartementengebouw plaats voor circa 600 m<sup>2</sup> aan ruimte voor sportvoorzieningen.



*Bestaande situatie DM(P)-terrein*



*Nieuwe situatie DM(P)-terrein*

*Bron: Aangepast Beeldkwaliteitsplan voor DMP, deelgebied Mouterij-Diedenoort Wageningen*

### 2.3.2 ruimtelijk

Naast de eisen vanuit de molenbiotoop en de te handhaven zichtlijnen op molen De Vlijt is het stedenbouwkundig plan voor het DM-terrein ontworpen met inachtneming van de context waarin de planlocatie is gelegen. Deze context wordt gekenmerkt door diversiteit en fragmentatie en bestaat uit de volgende elementen:

- De Bovenbuurt ten noorden van de Vergersweg, bestaande uit laagbouwwoonwoningen in rijvorm, twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen. De gevels bestaan uit metselwerk en de woningen zijn voorzien van oranje en zwarte pannen;
- De Irenebuurt aan de oostzijde van het plangebied; een consistent ontwerp van voornamelijk arbeiderswoningen in rijvorm en twee onder een kapwoningen. De kapvormen zijn divers en worden afgedekt door overwegend oranje dakpannen. De gevels zijn wit gekeimd en/of voorzien van bruin metselwerk;
- Het gebied ten zuiden van de locatie vanaf de Beatrixlaan tot aan de Hofweg, dat begint met vrijstaande woningen en losse objecten, maar dat naar het centrum toe steeds stedelijker wordt. Aan elkaar gebouwde afzonderlijke woonhuizen vormen hier een min of meer continue gevel. De gevels bestaan uit baksteen en de bebouwing wordt afgedekt met dwarskappen gericht op de Churchillweg;

- De Mouterij zelf bestaat uit meerdere bouwstijlen. De te behouden delen hebben wit gestucte gevels, zadeldaken met een klein dakoverstek en zwarte dakpannen. De eigenaarswoning en de Kuiperij hebben groene luiken.

In bovengenoemd palet van stijlen en kenmerken moet de nieuwe woningbouwlocatie zich gaan hechten. Het stedenbouwkundig plan is er dan ook op gericht om op belangrijke plekken een logische voortzetting van de bestaande structuur te creëren.



*Aanhechten aan bestaand stedelijk weefsel*

*Bron: Aangepast Beeldkwaliteitsplan voor DMP, deelgebied Mouterij-Diedenoort Wageningen*



*Inrichtingsplan DM-terrein*

*Bron: Aangepast Beeldkwaliteitsplan voor DMP, deelgebied Mouterij-Diedenoort Wageningen*

Het stedenbouwkundig plan voor het DM-terrein is ruimtelijk gezien onder te verdelen in twee delen. Het middengebied (binnenschil) vormt het decor voor de Mouterij en het park. Het betreft hier enigszins statige woningen langs het park en aan de zuidzijde van de Mouterij (parkwoningen). Deze woningen vormen als het ware de wand van het park.

De aaneengebouwde grondgebonden woningen langs het park welke haaks op het appartementengebouw zijn geprojecteerd bestaan uit maximaal 3 lagen zonder kap. De totale bouwhoogte komt hiermee uit op maximaal 10 m. De woningen zijn georiënteerd op het park. Binnen dit gebied worden maximaal 6 woningen aaneen gerealiseerd. De woningen aan de zuidzijde van de Mouterij welke georiënteerd zijn op het park bestaan uit maximaal 2 lagen met kap.

De woningen in de binnenschil worden voorzien van een diepe achtertuin en een compacte tuin of terras aan de voorzijde.

De buitenste schil kent een wat lossere structuur, welke wordt gevormd door meerdere, ogenschijnlijk verspreid liggende bouwblokken van twee tot zeven woningen aaneen. Deze grondgebonden woningen bestaan uit maximaal één tot twee lagen met kap, met een maximale hoogte van 9,9 m. De woningen worden in lijn geplaatst met de bestaande woningen aan hetzij de Beatrixlaan, hetzij de nieuwe interne ontsluitingsweg van het DM-terrein.

Het appartementengebouw aan de noordzijde van het plangebied zoekt aansluiting op het gebouw op de hoek van de Geertjesweg en de Churchillweg. Het appartementengebouw wordt voorzien van een begane grond (plint) met daarboven 3 lagen. De begane grond kan tevens worden aangewend voor sportactiviteiten met een bruto vloeroppervlakte van circa 600 m<sup>2</sup>. De totale hoogte van dit gebouw komt uit op maximaal 13 m. Het gebouw wordt voorzien van een galerij-ontsluiting.

De ontsluiting van het DM-terrein vindt plaats via een aansluiting op de Beatrixlaan, welke via een routing aan de oostzijde van het plangebied in het noorden aantakt op de Geertjesweg en in het westen rechtstreeks aansluit op de Churchillweg. Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein en deels in het openbaar gebied. De woningen in het middengebied (binnenschil) krijgen allen een parkeerplaats op eigen terrein, bereikbaar via een parkeerstraat centraal in het bouwblok. Hiermee blijft het park aan de voorzijde van de woningen autovrij. Bij de parkwoningen loopt het park door tot aan de kavelgrens, waar het terras of de voortuin van de woningen enigszins is 'opgetild'. Hiermee wordt niet alleen de privacy van de bewoners vergroot, maar wordt tevens de sociale veiligheid van de omgeving vergroot. Vanuit de woningen wordt immers 'toezicht' op het park gehouden.

Voor een nadere onderbouwing van de ontsluiting en het parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.7.



### 2.3.3 beeldkwaliteit

Voor het gehele DMP-terrein is een beeldkwaliteitplan<sup>1</sup> opgesteld. In dit beeldkwaliteitplan wordt uitgegaan van een drietal architectonische eenheden, verdeeld over drie 'schillen':

- Mouterij: de te handhaven delen van de Mouterij welke het centrum van het plan vormen.
- Omlijsting: de binnenschil rondom de delen van de Mouterij en aan weerszijden van de Churchillweg. Deze ruimte mag verrassend zijn en afwijken van de planden die aan de buitenkant aansluiten.
- Aansluiting: daar waar rondom wordt aangesloten op het bestaande omringende stedelijk weefsel wordt de kleinschalige architectuur toegepast van het stedelijk woonhuis.



3 Architectonische eenheden: 1) Mouterij, 2) Omlijsting, 3) Aansluiting

Bron: Aangepast Beeldkwaliteitsplan voor DMP, deelgebied Mouterij-Diedenoort Wageningen

#### Mouterij

De te handhaven panden van de Mouterij (eigenaarswoning, de Kuiperij en het laboratorium) vallen buiten de grenzen van onderhavig bestemmingsplan, maar zullen zoveel mogelijk worden gerestaureerd naar de oorspronkelijke staat.

#### Omlijsting

Deze schil wordt gevormd door de zogenaamde Parkwoningen en de herenhuizen langs de Churchillweg (laatstgenoemde woningen vallen buiten de begrenzing van onderhavig plangebied).



Referentiebeeld Parkwoningen



Referentiebeeld rijwoningen zuidzijde Mouterij

Bron: Aangepast Beeldkwaliteitsplan voor DMP, deelgebied Mouterij-Diedenoort Wageningen

<sup>1</sup> KuiperCompagnons (2009), Aangepast Beeldkwaliteitsplan voor DMP, deelgebied Mouterij-Diedenoort Wageningen, 12 november 2009

Om de Mouterij goed te laten uitkomen wordt de omliggende architectuur rustig, maar tegelijkertijd gerelateerd aan de architectuur van het industriële verleden.

De Parkwoningen betreffen statige woningen in drie lagen. De woningen kunnen worden voorzien van erkers aan de voorzijde, waarin tevens de entree is voorzien. De erkers van de woningen ten oosten van het park kunnen doorlopen tot en met de tweede bouwlaag. De rijwoningen zijn opgeknipt in blokken die elk als een architectonische eenheid worden behandeld, maar waarin toch de individuele panden duidelijk herkenbaar blijven.

De derde laag kan aan de voorzijde of de achterzijde terugliggen, maar de daklijn loopt altijd over het gehele blok door, door gebruik van een pergola of luifel die aansluit op de dakrand van de naastgelegen woning.

### *Aansluiting*

In dit deelgebied wordt aansluiting gezocht met de omringende bebouwing. Om die reden is gekozen voor een stedelijke kleinschalige architectuur. De architectuur is formeel met gedoseerde en subtiele diversiteit. Verbijzondering vindt plaats door plasticiteit in de gevel en door expressie van de bouwdelen zoals plint, raamlijst, dakrand en entree.

De hoeken worden geaccentueerd. Op de hoeken wordt de gevel ook omgezet.

Ten aanzien van de woningen aan de Beatrixlaan wordt in detaillering, materialisering en kapvorm aansluiting gezocht bij de hier reeds bestaande jaren '30 bebouwing. De bebouwing aansluitend op de woningen ten oosten van het plangebied (Irenebuurt) is vergelijkbaar qua sfeer maar meer ingetogen qua uitstraling.

### 3 Haalbaarheid van het plan

#### 3.1 Beleid

##### 3.1.1 *Provinciaal beleid*

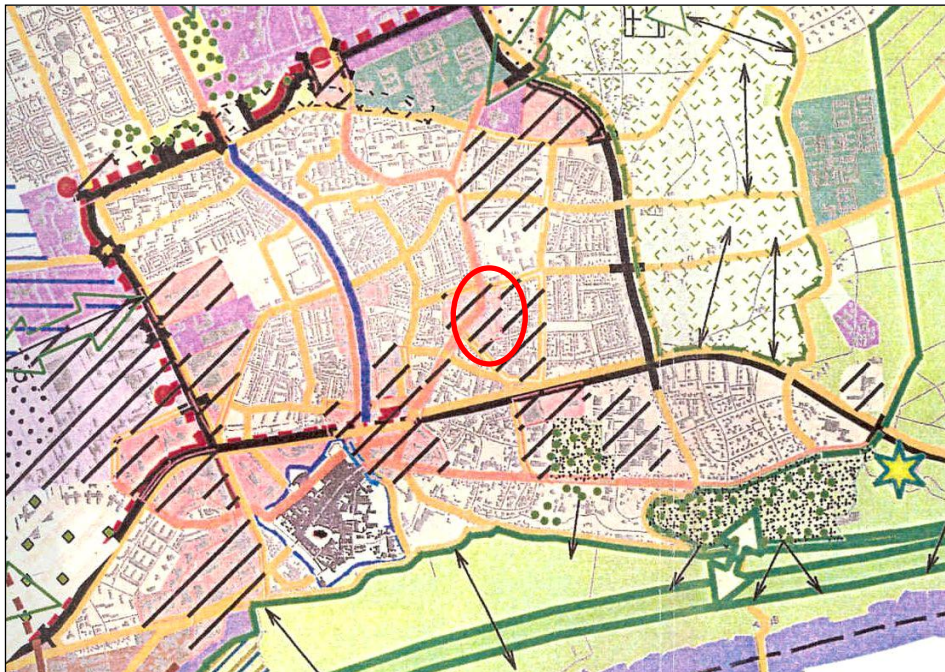
###### ***Streekplan Gelderland 2005***

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. Dit betekent dat de nadruk ligt op herstructurering, intensivering en revitalisering. De provincie wil 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.

Voorliggend plan betreft de realisatie van woningbouw op een inbreidingslocatie in Wageningen. Momenteel is op deze locatie de bebouwing aanwezig van (maatschappelijke) voorzieningen. Deze gebouwen zijn inmiddels niet meer in gebruik. Het plan sluit aan bij het streekplanbeleid, omdat het de transformatie van een gebied betreft van een verouderde werkfunctie naar een overwegende woonfunctie.

##### 3.1.2 *Gemeentelijk beleid*

###### *structuurplan*



*fragment van het structuurplan 2015 Wageningen*

In oktober 2003 heeft de gemeenteraad het structuurplan vastgesteld. Het Structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie die vastgelegd is in de nota "Wageningen 2000+". In het structuurplan maakt de locatie deel uit van het gebied Mouterij e.o. dat aangegeven is als te herstructureren gemengd gebied. Voor dit gebied geldt dat de historische brinkenstructuur ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke herkenbaarheid in de stad zichtbaar gemaakt moet worden. De milieuhinderlijke bedrijvigheid moet verplaatst worden uit de woonbuurten, zodat de ruimte beschikbaar komt voor nieuwbouw ten behoeve van woon- en werkdoeleinden. Het betreft een gebied met een centrum-stedelijk woon- en verblijfsklimaat. In het gebied zijn mogelijkheden voor niet-milieuhinderlijke werkgelegenheid ten behoeve van de verweving van de stad en de kennissector. De bouwhoogten moeten aansluiten op de hoofdverkeersstructuur. Voorliggende ontwikkeling past binnen dit beleid.

#### *welstandsnota en beeldkwaliteitplan*

In juni 2004 is voor de gemeente Wageningen een welstandsnota opgesteld met als doel de welstandsadvisering inzichtelijker en beter toetsbaar te maken.

In de welstandsnota is Wageningen verdeeld in 17 deelgebieden. Het plangebied is gelegen in het deelgebied "Churchillweg/Geertjesweg". De Churchillweg is een belangrijke binnenstedelijke route. Het gedeelte rond de Churchillweg heeft daarom het welstandsniveau "regulier extra" gekregen.

Ten aanzien van de ligging geldt in dit gebied dat de bebouwing op de straat georiënteerd moet zijn en geplaatst moet zijn in een verspringende rooilijn. Voor wat betreft de massa geldt dat de bebouwing individueel en afwisselend moet zijn en dat de bebouwing moet bestaan uit 2 tot 5 bouwlagen met een plat dak of een schilddak. De gevels worden bij voorkeur in zandkleurige tot donkerbruine baksteen uitgevoerd met een rood pannendak. Verder gelden in het plangebied maximale maten voor dakramen en dakkapellen en moeten erfafscheidingen uitgevoerd zijn in hoogwaardige materialen en afgestemd zijn op de aangrenzende bebouwing.

Voorliggend plan betreft de realisatie van woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter (3 bouwlagen). Enkel in het noorden van het plangebied is een appartementencomplex met een maximale bouwhoogte van 13 meter voorzien.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan<sup>2</sup> opgesteld. Het vast te stellen beeldkwaliteitplan vormt als partiële herziening van de welstandsnota een toetsingskader voor de bouwaanvragen in het gebied. Voor een beschrijving van de beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar paragraaf 2.3.3.

#### *Meerjaren Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2005 – 2009*

In februari 2005 heeft de gemeenteraad van Wageningen het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2005-2009 vastgesteld. De gemeente Wageningen geeft hierin haar stedelijk vernieuwingsbeleid tot 2010 weer en borduurt hiermee voort op het beleid zoals dat in het Ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing 2000-2005 is vermeld.

---

<sup>2</sup> KuiperCompagnons (2009), Aangepast Beeldkwaliteitsplan voor DMP, deelgebied Mouterij-Diedenoort Wageningen. 12 november 2009



Het plangebied ligt in het deelgebied Benedenbuurt. Het deelgebied Benedenbuurt kenmerkt zich hoofdzakelijk door de woonbebouwing in een tuindorppachtige structuur. Er zijn enkele opvallende elementen aanwezig zoals de molen, de moutfabriek en de hogeschool Diedenoort. Verspreid over de Churchillweg bevindt zich een aantal winkels. Het DMP-terrein wordt beschreven als een grote woningbouwlocatie, waar een groot deel van de gewenste nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Het betreft een locatie waar een niet-woonfunctie wordt vervangen door een woonfunctie. Onderhavig plan voor het DM-terrein voorziet in de gewenste woonfunctie. Tevens zijn zichtlijnen op de te behouden karakteristieke delen van de moutfabriek gewaarborgd. Voorliggend bestemmingsplan is hiermee in lijn met het ontwikkelingsprogramma.

#### *Ruimtelijke karakteristiek woongebieden, gemeente Wageningen*

De gemeente Wageningen is voornemens de bestemmingsplannen voor een groot deel van de kern te herzien. Hiertoe is in deze nota de ruimtelijke karakteristiek van alle woongebieden benoemd.

Het plangebied maakt in deze nota onderdeel uit van het deelgebied Benedenbuurt. De bebouwing in het plangebied is aangegeven als bijzondere bebouwing. Het gebouw van de Moutfabriek is aangegeven als herkenningspunt.

Voorliggend plan sluit niet aan bij deze nota, omdat in de nota de huidige karakteristiek is beschreven. Voorliggend plan betreft de realisatie van een woongebied op een locatie waar momenteel bijzondere bebouwing aanwezig is. Het ontwerp sluit wel aan bij de omgeving. Bovendien zijn zichtlijnen op de karakteristieke en te behouden delen van de Moutfabriek vanaf de Churchillweg gewaarborgd.

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

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

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

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

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

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

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

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

De grondgebonden woningen worden gerealiseerd in de middeldure prijsklasse, terwijl de appartementen in de goedkope prijsklasse worden gerealiseerd. Een en ander past binnen de vastgestelde kaders van de woonvisie.

Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

### **3.1.3 conclusie**

Gesteld kan worden dat de woningbouw op het DM-terrein in Wageningen, ten oosten van de Churchillweg, aansluit bij het provinciaal en gemeentelijk beleid, dat gericht is op intensivering van bestaand stedelijk gebied en waarin de locatie aangegeven is als een te herstructureren gebied.

## **3.2 Milieuaspecten**

### **3.2.1 Bodem**

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem (grond en grondwater) geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De haalbaarheid van de realisatie van een woonfunctie in onderhavig plangebied is reeds aangetoond in het kader van het bestemmingsplan voor het gehele DMP-terrein. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van het uitgevoerde bodemonderzoek, dat relevant is voor onderhavig plangebied, en een uitspraak in hoeverre de aangetroffen bodemkwaliteit een eventuele belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

#### ***Deelgebied Diedenoort/De Mouterij***

De kwaliteit van de grond en het grondwater van dit deelgebied is vastgesteld door middel van bodemonderzoeken. Het betreft hier onder meer "het verkennend bodemonderzoek locatie Diedenoort/de Mouterij (Churchillweg 60 t/m 68a)"<sup>3</sup>, uitgevoerd door CSO d.d. 15 september 2005 met kenmerk 05.D048.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m-mv) bij het complex Diedenoort plaatselijk streefwaardeoverschrijdingen zijn aangetroffen voor PAK. De ondergrond bij Diedenoort (0,5-2,0 m-mv) is schoon.

In de bovengrond (0-0,5 m-mv) bij De Mouterij zijn plaatselijk streefwaardeoverschrijdingen aangetroffen voor PAK, EOX, koper, kwik, zink, minerale olie en lood. Ter plaatse van het ketelhuis is een matige tot uiterst puin- en sintelhoudende laag aange-

---

<sup>3</sup> CSO (2005), Verkennend bodemonderzoek locatie Diedenoort / de Mouterij (Churchillweg 60 t/m 68a). Kenmerk 05.D048. 15 september 2005

troffen. Hier is voor koper een tussenwaardeoverschrijding aangetroffen. Deze laag is uiterst puinhoudend en wordt niet meer als bodem gezien. Deze laag dient zintuiglijk ontgraven en AP04 gekeurd te worden alvorens deze hergebruikt mag worden. De ondergrond (0,5-2,5 m-mv) bij De Mouterij is schoon.

In het grondwater zijn alleen streefwaardeoverschrijdingen aangetoond voor arseen en chroom.

#### **Conclusie bodemkwaliteit**

Op basis van de aangetroffen bodemkwaliteit is er geen directe belemmering te verwachten voor de beoogde bestemming wonen. Als aandachtspunten worden hier wel genoemd de aanwezige puin- en sintelhoudende laag bij het ketelhuis op deelgebied Diedenoort/De Mouterij. Bovendien is de aanwezige asfaltverharding mogelijk teerhoudend en daardoor mogelijk niet geschikt voor hergebruik.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het bodemrapport, zoals deze is opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

### **3.2.2 Geluid**

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen. Door SAB Arnhem B.V. is een akoestisch onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd naar geluidhinder afkomstig van het wegverkeer op de wegen.

Uit het akoestisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

#### **Toetsing aan de Wet geluidhinder**

Uit onderzoek blijkt dat alle woningen buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Geertjesweg en de Vergersweg liggen. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen ten gevolge van het wegverkeer op beide wegen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van de Geertjesweg en de Vergersweg. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

Tevens blijkt uit de berekeningen van de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Churchillweg en de Beatrixlaan, dat een deel van de geplande woningen binnen deze contouren ligt.

#### **Beatrixlaan**

Doordat de Beatrixlaan een 30 km/uur-regime heeft, is deze weg niet onderzoekspliktig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van het wegverkeer op de Beatrixlaan een hogere waarde aan te vragen bij de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

---

<sup>4</sup> SAB Arnhem (2009), Akoestisch onderzoek DM-terrein. Projectnummer: 60908.02. 2 december 2009

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Beatrixlaan 53 dB bedraagt, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke geldt voor woningen langs een bestaande 50 km/uur-weg.

#### *Churchillweg*

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij 19 grondgebonden woningen en het appartementencomplex de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 61 dB bij de grondgebonden woningen en 59 dB bij het appartementencomplex, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

#### *Verlening van hogere waarden*

Het doel van de Wgh is het voorkomen van geluidhinder. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Churchillweg, het vergroten van de afstand tussen de woningen of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor 19 grondgebonden woningen en het appartementencomplex, waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan door de gemeente Wageningen een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

Op dit moment staan in het plangebied de voormalige panden van de hogeschool Diedenoort en de Mouterij. Deze panden worden gesloopt, zodat na de sloop woningbouw mogelijk is.

De gemeente Wageningen heeft het stuk "Beleidsregel Hogere Waarde Wet geluidhinder 2008" opgesteld. Hierin staat het ontheffingscriterium: "de woningen worden gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing.

De situatie past naar verwachting in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan voor deze woningen een hogere waarde worden verleend door de gemeente Wageningen. De te verlenen hogere waarden zijn weergegeven in bijlage I van het akoestisch onderzoek.

#### ***Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit***

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor 66 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van  $(66-33=)$  33 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwaakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

#### ***Toename door cumulatie***

Door cumulatie mag de geluidsbelasting niet sterk toenemen. Als leidraad kan worden aangehouden dat de hoogste cumulatieve geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan de hoogst te verlenen hogere waarde +2 dB.

De hoogst te verlenen hogere waarde bedraagt 61 dB. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding) bedraagt 61 dB bij dezelfde woning. Door cumulatie neemt de geluidsbelasting op deze woning toe met minder dan 1 dB. Tevens is de hoogste cumulatieve geluidsbelasting lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

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

### **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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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 geboden 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 betekende mate' (NIBM) 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.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Door SAB is in mei 2010 een luchtkwaliteitonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project 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:

- In artikel 5 van het Besluit NIBM bij de Wet luchtkwaliteit is een anticumulatiebepaling opgenomen. Dit betekent dat een bouwplan niet ‘opgeknipt mag worden’ en afzonderlijk aan de NIBM-grens mag worden getoetst. Aangezien deze ontwikkeling wordt uitgevoerd in periode dat het NSL van kracht is, is de anticumulatiebepaling van toepassing bij de toetsing van de gewijzigde plannen. Hierdoor is het noodzakelijk het gehele DMP-terrein opnieuw te toetsen.
- Het DMP-terrein betreft geen ‘gevoelige bestemming’ binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg; toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Het project leidt ‘niet in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit; toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk. echter;
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. 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.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het luchtkwaliteitonderzoek, zoals deze is opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

### **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. Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen op een terrein dat voorheen in gebruik was ten behoeve van (maatschappelijke) voorzieningen. Tevens wordt met dit plan op kleine schaal de toevoeging van sportvoorzieningen (maximaal 670 m<sup>2</sup>) mogelijk gemaakt.

---

<sup>5</sup> SAB Arnhem (2010), Luchtkwaliteitonderzoek DM-terrein Gemeente Wageningen. Projectnummer 60908.02. 25 mei 2010

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>6</sup> worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. De functiemenging houdt in dat naast woningen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voorkomen. In een rustige woonwijk en buitengebied komen, naast wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype "rustige woonwijk". Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van woningen en enkele (wijkgebonden) winkels en voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf en een aannemersbedrijf. Het betreft hierdoor het omgevingstype "rustige woonwijk". Enkel ten noorden van het plangebied is een concentratie aan voorzieningen en overige niet-woonfuncties aanwezig. Ter plaatse zijn, rondom de Geertjesweg, onder andere een supermarkt, een ijzerhandel, een kinderdagverblijf en een apotheek gesitueerd. In aansluiting op deze voorzieningenconcentratie zijn in onderhavig plangebied sportvoorzieningen in de begane grondlaag van een appartementengebouw beoogd. Het gebied ter plaatse is te karakteriseren als "gemengd gebied".

Op basis van voornoemde VNG-uitgave geldt voor de winkels en voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied een aanbevolen richtafstand van 10 tot 30 meter ten opzichte van woningen. Bij benadering is de kortste afstand tussen de nieuwe woonfunctie in het plangebied en de aanwezige voorzieningen in de omgeving circa 30 meter, dit met uitzondering van het noordelijk deel van het plangebied. De aanbevolen richtafstanden voor een "rustige woonwijk" worden in het overgrote zuidelijk deel van het plangebied niet overschreden.

Ten noorden van het plangebied bevinden zich een supermarkt en ijzerhandel, met bijbehorende richtafstanden van respectievelijk 10 m en 30 m. De woningen, in de vorm van het appartementencomplex met sportvoorzieningen, zijn op circa 15 meter van deze functies beoogd. Aangezien ter plaatse sprake is van gemengd gebied, kunnen deze richtafstanden met één afstandsstap worden verminderd. De aanbevolen richtafstanden bedragen hiermee respectievelijk 0 m en 10 m. Deze afstanden worden niet overschreden.

Voor wat betreft de sportactiviteiten in de plint van het appartementencomplex geldt in principe een richtafstand van 30 meter ten opzichte van woningen. In genoemde VNG uitgave is echter bepaald dat deze activiteiten nabij de woonfunctie kunnen worden uitgevoerd, mits zij bouwkundig zijn afgescheiden van woningen, hetgeen in onderhavig plan aan de orde is. Het aspect bedrijvigheid heeft geen negatieve invloed op de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

---

<sup>6</sup> Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009), Bedrijven en milieuzonering. Den Haag, 2009, Sdu Uitgevers BV. ISBN: 9789012130813

### 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 er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

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

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

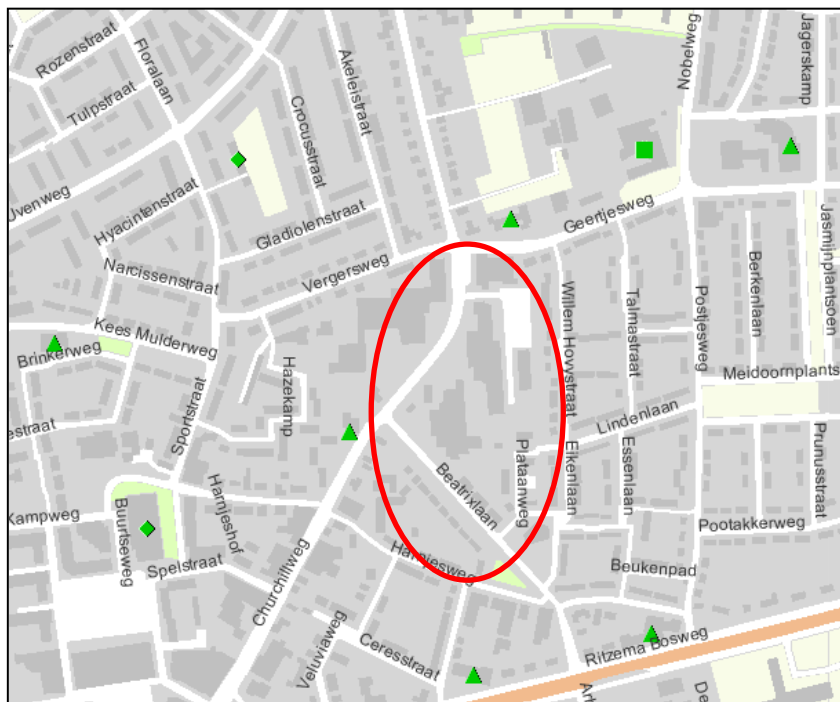
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

#### *Stationaire bronnen*

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. De afbeelding op de volgende pagina toont een uitsnede van de provinciale risicokaart.



Een overeenkomstige conclusie kan worden getrokken op basis van gegevens van de gemeente Wageningen. Uit deze gegevens blijken er zich twee bedrijven aan de Churchillweg te bevinden, waar consumentenvuurwerk mag worden verkocht. Het betreft de fietszaak Profile Pro (Churchillweg 27) en de Gelderse ijzerhandel (Churchillweg 92). Beide bedrijven hebben voorzieningen getroffen om risico te verkleinen. Deze opslagplaatsen van consumentenvuurwerk hebben een risicozone van maximaal 8 meter. De afstand van de opslag tot de voorziene woningbouw in onderhavig plangebied is groter. Er zijn geen andere bedrijven in de omgeving van het plangebied die mogelijk de externe veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.



Uitsnede risicokaart Gelderland

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

#### Mobiele bronnen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uit de gegevens van de gemeente Wageningen blijkt dat er nabij het plangebied geen bovengrondse hoogspanningsleiding zijn gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In het plangebied bevindt zich wel een gastransportleiding. Deze leiding is niet meer in gebruik en wordt afgekoppeld en verwijderd. Indien verwijderen te veel schade veroorzaakt, wordt de leiding dichtgemaakt. Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied geen rekening gehouden hoeft te worden met zonerings van de gasleiding. De gasleiding heeft geen invloed meer op de externe veiligheid.

#### *Conclusie*

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

### **3.3 Water**

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

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

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

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

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

het actualiseren van peilbesluiten en het dagelijks beheer van watergangen, zowel in landelijk als in stedelijk gebied.

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

### **3.3.2 Waterplan Gemeente Wageningen**

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

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

### **3.3.3 Situatie plangebied**

Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied van Wageningen en maakt onderdeel uit van het DMP-terrein. In de huidige situatie is dit terrein grotendeels verhard en staan er gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Ten behoeve van de woningbouw worden de bestaande gebouwen gesloopt en wordt het gehele terrein opnieuw ingericht.

Het plangebied heeft in het Waterplan de typering 'hoog en droog' gekregen. In dit gebied is geen open water aanwezig. De gewenste ontwateringdiepte binnen stedelijk gebied is in principe 0,70 m beneden maaiveld. Het grondwater op deze locatie zit gemiddeld ca 2,00 m beneden maaiveld. De grondslag is zodanig dat het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd dient te worden. Er dient nog aanvullend onderzoek verricht te worden om eventueel aanwezige stoorlagen inzichtelijk te krijgen. Met het ontwerp van de infiltratievoorziening dient hiermee rekening te worden gehouden.

Gestreefd moet worden naar een infiltratievoorziening welke een bui van 35 mm kan verwerken in twee uur.

## **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*

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied of een beschermd natuurmonument. Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bevindt zich op een afstand van circa 1.000 meter van onderhavig plangebied. Dit Natura 2000 gebied maakt bovendien onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Gezien de afstand, de tussenliggende elementen en het lokale karakter van de ingreep zijn geen negatieve effecten op genoemde beschermde gebieden niet te verwachten. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

### *Soortenbescherming*

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het gehele DMP-terrein is een quick scan naar alle voorkomende flora en fauna uitgevoerd. Tijdens het eenmalige veldbezoek is geen duidelijkheid verkregen op de vraag of vleermuizen gebruik maken van bomen en gebouwen op het DMP-terrein. Eveneens kon de aanwezigheid van een kolonie gierzwaluwen in het geheel niet worden uitgesloten en is gebleken dat de steenmarter mogelijk gebruik kan maken van de aanwezige gebouwen. De steenmarter behoort tot beschermingscategorie 2. Om uitsluitel te krijgen en een eventuele ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet, is in augustus 2006 nader onderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd naar vleermuizen, gierzwaluwen en steenmarters. Het projectplan waarin dit nader onderzoek aan bod komt, is opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan. Tijdens het nader onderzoek zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen en ruige dwergvleermuizen aangetroffen. Tevens zijn op twee locaties kolonies (vaste rust- en verblijfsplaatsen) van gewone dwergvleermuizen waargenomen. Eén kolonie bevond zich binnen het DM-terrein (onderhavig plangebied). Alle vleermuizen vallen onder de 3<sup>e</sup> beschermingscategorie van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor het aantasten (verwijderen, ongeschikt maken) of opzettelijk verontrusten van vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Er is een ontheffing aangevraagd voor het verstoren van de gewone dwergvleermuis. Deze ontheffing is op 14 november 2006 van het Ministerie van LNV verkregen<sup>8</sup>. Ook de verkregen ontheffing is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. In de ontheffing zijn voorwaarden opgenomen, waaraan in onderhavig plangebied moet worden voldaan. Zo dienen gebouwen, voordat ze worden gesloopt, vooraf te worden geïnventariseerd op de aanwezigheid van vleermuizen. De verleende vrijstelling is alleen van toepassing op de gewone dwergvleermuis. Als er gewone dwergvleermuizen worden aangetroffen, dienen er maatregelen te worden getroffen, waardoor ze de kans krijgen om uit te wijken.

Op basis van een recente wijziging in regelgeving en de verouderde status van voornoemde onderzoeken, is in april 2010 een actualiserende quick scan<sup>9</sup> uitgevoerd. Met dit actualiserend onderzoek is geen veldwerk gedaan naar het voorkomen van vleermuizen. Het voorkomen in het plangebied is dus niet bekend. Wel is er een grote kans op het voorkomen van vleermuizen, gezien voorgaand onderzoek. Gebouwen dienen

---

<sup>7</sup> SAB Arnhem B.V. (3 oktober 2006) Projectplan flora en fauna DMP-terrein te Wageningen. Arnhem, projectnummer 60908

<sup>8</sup> Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (14 november 2006) Ontheffing Flora- en faunawet artikel 75, lid 5 en lid 6 onderdeel c. Kenmerk ff75c.06.toek.0338.ck

<sup>9</sup> Adviesbureau Mertens (april 2010) Actualiserende quick scan flora- en faunawet inbreidingslocatie DM-terrein te Wageningen. Wageningen, rapportnummer 2010.1106

dan ook te worden geïnventariseerd, alvorens sloop plaatsvindt. In de actualiserende quick scan wordt geconcludeerd dat de gewone dwergvleermuis op basis van voornoemde onderzoeken binnen en direct rond het plangebied is vastgesteld. Voor het verstoren van de gewone dwergvleermuis is dan ook ontheffing van de Flora- en faunawet verkregen. Deze ontheffing loopt op 31 augustus 2011 af. Het voorkomen van bedreigde soorten van de Rode lijst wordt niet aannemelijk geacht. De kans dat vleermuizen momenteel nog verblijven of foerageren binnen het plangebied is klein. Als aan de voorwaarden uit de ontheffing inzake de gewone dwergvleermuis wordt voldaan, worden voorzorgshalve geen effecten voorzien op beschermde soorten en is een ontheffing van de Flora- en faunawet voor de realisatie en het gebruik van het DM-terrein gegarandeerd. Het plangebied is gelegen in de stad en op ruime afstand van beschermde natuurgebieden waardoor op deze gebieden tevens geen effecten voorzien. De natuurwetgeving vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie en het gebruik van de inbreidingslocatie DM-terrein te Wageningen.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd;
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
  - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
  - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
  - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

### **3.5 Archeologie**

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 bij het plan te betrekken.

Om inzicht te krijgen in de eventuele aanwezigheid van archeologische resten, is besloten ten behoeve van het bestemmingsplan voor het gehele DMP-terrein een Bureau- en Inventariserend Veldonderzoek (Raap, 2006) uit te voeren. De conclusie van dit onderzoek luidt dat het bodemarchief mogelijk een of meerdere vindplaatsen uit de periode IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen bevat. Een Inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven moet uitkomst bieden over de waarde en exacte ligging ervan, alsmede de te nemen vervolgstappen.

Het Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven<sup>10</sup> is uitgevoerd voor het gehele DMP-terrein, in overeenstemming met de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en het door het bevoegd gezag (het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wageningen) goedgekeurde programma van eisen. In het onderzoeksgebied zijn 15 proefsleuven met afmetingen van 25 x 4 m (100 m<sup>2</sup>) aangelegd. In enkele sleuven zijn sporen uit de IJzertijd aangetroffen. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan voorts worden geconcludeerd dat een deel van de mogelijke vondsten reeds in het verleden is verstoord. Voor deze gebieden geldt dan ook een lage verwachtingswaarde. Met name aan de randen van het plangebied is de kans aanwezig dat nog onverstoorde resten in het plangebied aanwezig zijn.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de aanbevelingen is door het bevoegd gezag het volgende selectiebesluit genomen:

“Het DMP-terrein is op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek te beschouwen als één grote archeologische vindplaats waarvan delen op basis van beleevingsaspecten, fysieke criteria en inhoudelijke criteria laag, middelhoog of hoog gevalueerd zijn:

<b>(Verwachtings)waarde</b>	<b>Deellocatie</b>
Terrein met hoge archeologische (verwachtings)waarde	Westelijk deel van DMP-terrein, de door SOB groengekleurde advieszone, specifiek ter hoogte van proefsleuven 7 en 8. Westelijk deel van DMP-terrein, de door SOB groengekleurde advieszone, specifiek ter hoogte van proefsleuven 1, 2, 4 en (deel van) 5.
Terrein met middelhoge archeologische (verwachtings)waarde	De door SOB groengekleurde advieszone, specifiek ter hoogte van proefsleuf 6.
Terrein met lage archeologische (verwachtings)waarde	Oostelijk deel van DMP-terrein, en: De anno 2006 bebouwde delen van het DMP-terrein.

Gesteld kan worden dat onderhavig plangebied (het DM-terrein) behoort tot het gebied dat op basis van het proefsleuvenonderzoek te karakteriseren is als ‘terrein met lage archeologische (verwachtings)waarde.

In de meeste proefsleuven in het oostelijk deel van het DMP-terrein (het DM-terrein) bleek de bodem reeds grotendeels verstoord door bouw-, ontgravings- en/of egalisatiewerkzaamheden of de aanleg van kabels, leidingen en rioleringen. In intacte delen bleken zich bovendien slechts weinig sporen (meestal van onbekende ouderdom of recent) af te tekenen. De archeologische resten die nog in dit deel van het plangebied aanwezig (kunnen) zijn, worden door de gemeente Wageningen niet behoudenswaardig geacht.

Behoud van (eventueel) aanwezige archeologische resten is niet noodzakelijk. Er dient evenwel altijd rekening mee te worden gehouden dat, indien tijdens graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw archeologische resten worden aangetroffen, op grond van de meldingsplicht conform de Monumentenwet 1988 (artikel 47) contact opgenomen moet worden met het bevoegd gezag, de gemeente Wageningen.

<sup>10</sup> SOB Research (2007), Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven DMP-terrein, Wageningen. Projectnummer: 1306-0611, juli 2007

Voor het Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven, alsmede het selectiebesluit wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

### 3.6 Molen De Vlijt

Ten zuiden van het plangebied, aan de Harnjesweg, staat de windkorenmolen De Vlijt. Het betreft een in werking zijnde stellingmolen uit 1879.

Voor het behoud van molens en de 'molenbiotopen', dat wil zeggen de directe omgeving van molens die van belang is voor de windvang en het herkenbaar houden van de molenomgeving, is de Gelderse Molenverordening van kracht. De provincie bevordert een goede samenloop van enerzijds aanwijzing in het kader van de Monumentenwet en Molenverordening, en anderzijds toepassing van de Wet ruimtelijke ordening, ter bescherming van de cultuurhistorische kwaliteiten die in het geding zijn. De molenbiotoop verdient met de nodige zorg te worden ingericht. De gemeente streeft ernaar verdere verslechtering van de biotoop door het oprichten van bebouwing en beplanting te dicht bij de molen te voorkomen. Het onderhavige plan bevindt zich op een afstand van 120 meter en ligt daarmee binnen de invloedssfeer van de molen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de bouwhoogte worden afgestemd op de biotoop van de molen. De toegestane bouwhoogte is afhankelijk van de stellinghoogte van de molen. De stellinghoogte van molen De Vlijt is 7 meter. Aan de hand van een formule uit de molenverordening blijkt dat tot 167 meter uit de as van de molen niet hoger dan de stelling gebouwd mag worden. Tussen 167 meter en 400 meter uit de as van de molen volgt de toegestane bouwhoogte een schuin opgaande lijn van 7 meter tot 11,66 meter. Na 400 meter gelden geen beperkingen ten aanzien van de bouwhoogtes als gevolg van de molen.

Voorliggend plan betreft de realisatie van bebouwing met wisselende hoogtes van 9,9 meter tot 13 meter in het uiterste noorden van het plangebied. Het plangebied heeft een afstand die varieert van 120 meter tot 380 meter vanaf de molen. Dit betekent dat het gehele plangebied binnen de invloedssfeer van de molen valt. Hierdoor mag in het hele plangebied in principe niet hoger gebouwd worden dan 11,66 m om de situatie van de molen niet te verslechteren.

Omdat tussen het plangebied en de molen en in de huidige situatie ook in het plangebied bebouwing aanwezig is die hoger is dan toegestaan ingevolge de molenverordening, moet bepaald worden in hoeverre het plan daadwerkelijk een beperking van de windvang van de molen tot gevolg heeft. Hierbij moet worden bekeken of de nieuwe situatie leidt tot een wijziging van de windvang ten opzichte van de huidige situatie.

In de Gelderse molenverordening is opgenomen dat een op te richten of te wijzigen obstakel in ieder geval nooit tot een verslechtering van de (reeds onvoldoende) windtoevoer mag leiden. Als dit wel het geval is, is een molenvergunning noodzakelijk.

In de planvorming, bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan, is rekening gehouden met de windkorenmolen De Vlijt. Het blijkt dat de molenbiotoop in de huidige situatie reeds wordt verstoord, omdat binnen de biotoop bebouwing aanwezig is die hoger is dan de berekende toegestane bouwhoogte. Het gaat hierbij om bebouwing van de Mouterij en Diedenoort. In de molenverordening is opgenomen dat een op te richten of te wijzigen obstakel nooit tot een verslechtering van de



(reeds onvoldoende) windtoevoer mag leiden. Zoals reeds eerder genoemd overschrijden bepaalde bestaande gebouwen in het plangebied en in het gebied tussen het plangebied en de molen de toegestane hoogte.

Mede naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en overleg met de provincie zijn de hoogten van bestaande, te behouden bebouwing in het plangebied en bestaande bebouwing tussen het plangebied en de molen nauwkeurig ingemeten. Hierdoor is duidelijk geworden dat de hoogte van de bestaande Mouterijbebouwing 14,5 meter bedraagt. Het Diedenoortcomplex heeft een hoogte van 18,5 meter en wordt gesloopt. De Mouterijbebouwing wordt gehandhaafd en omgevormd tot een woongebouw. Deze bestaande gebouwen en bijbehorende hoogten bepalen momenteel de windvang van de Churchillweg vanuit deze richting en zijn daarom maatgevend voor het al dan niet verslechteren van de windvang van de molen. Door ervoor te zorgen dat de bouwhoogten van de nieuwbouw onder de genoemde bouwhoogten van de (te handhaven) bestaande bebouwing blijft, wordt gegarandeerd dat de nieuwe bebouwing niet voor een extra beperking van de windvang van de molen zorgt. Daarom bedraagt de bouwhoogte van het nieuwe, in oost-westelijke richting liggend, appartementencomplex maximaal 13 meter. Het appartementencomplex beïnvloedt de windvang van de molen beïnvloedt niet, omdat de bebouwing niet hoger is dan de bestaande, achterliggende bebouwing. Ook de bebouwing in het uiterste zuiden van het plangebied is afgestemd op de biotoop van de molen door hier een maximale bouwhoogte van 9,9 meter aan toe te kennen. Hierdoor verslechtert de windvang van de molen niet, daar deze wordt bepaald door de bestaande bebouwing.

Met de in dit plan opgenomen hoogten voldoet het plan aan de vaststellingsovereenkomst zoals afgesloten door de initiatiefnemers enerzijds en de molenaar van molen De Vlijt, de Vereniging Wageningen Monumentaal, buurtbewoners en de Vereniging De Hollandsche Molen anderzijds. De provincie Gelderland geeft in haar brief d.d. 27 juli 2010<sup>11</sup> aan dat onderzoek en overleg met betrokkenen, in het kader van deze overeenkomst, heeft aangetoond dat de uitvoering van de plannen de windvang van de molen niet verslechtert. Een molenvergunning wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Om te voorkomen dat bouwwerken danwel beplanting ervoor zorgen dat de windvang van de molen in de toekomstige situatie verslechtert, is onderhavig plan voorzien van een molenbiotoopregeling. Op de verbeelding is hiertoe een aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen, die vanaf de stelling van de molen een zone van 400 m rondom de molen beslaat. In de regels is de bepaling opgenomen dat:

- a binnen een afstand van 166 meter van de molen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b binnen een afstand van 166 meter tot 400 meter van de molen een maximale bouwhoogte geldt van de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

---

<sup>11</sup> Provincie Gelderland (27 juli 2010) Molenvergunning molen De Vlijt Wageningen. Zaaknummer 2007-011223

### 3.7 Verkeer en parkeren

#### *Verkeer*

De woningbouwlocatie wordt ontsloten via een belangrijke doorgaande route, de Churchillweg. Deze weg vormt tegelijkertijd de hoofdontsluiting van het DMP-terrein. Onderhavig plangebied wordt vanaf de Churchillweg op twee plaatsen ontsloten; één aansluiting rechtstreeks vanaf de Churchillweg naar het appartementengebouw aan de noordzijde en één zuidelijker gelegen aansluiting vanaf de Beatrixlaan.

Het plan voorziet in het vervangen van enkele bedrijfsmatige functies. Dit heeft tot gevolg dat het plangebied veel minder dan in de vroegere situatie wordt benaderd door fietsers (vanwege het opheffen van de school) en vrachtwagens (vanwege het opheffen van de Mouterij), hetgeen de verkeersveiligheid ter plaatse ten goede komt.

Naar aanleiding van een veelheid van plannen in de Boven- en Benedenbuurt in Wageningen (waar onderhavig plangebied deel van uit maakt) is door de gemeente Wageningen in 2006 een rapport<sup>12</sup> opgesteld, waarin wordt ingegaan op de verkeersveiligheid in deze buurten. Geconcludeerd wordt dat de diverse plannen, waaronder onderhavig plan, geen onacceptabele stijging van de verkeersonveiligheid opleveren. Het totaal aan plannen noopt echter wel tot maatregelen. Deze maatregelen worden dit jaar uitgevoerd aan de Geertjesweg en de kruising Churchillweg / Geertjesweg. De oversteekbaarheid van de Churchillweg wordt hiermee verbeterd. Bovendien wordt het aantal conflictsituaties tussen auto- en fietsverkeer beperkt. Deze maatregelen hebben een positieve invloed op de verkeersveiligheid in de omgeving van het plangebied.

De capaciteit van de Churchillweg en omliggende woonstraten is overigens voldoende om de verkeersbewegingen als gevolg van voorliggend plan op te vangen.

#### *Parkeren*

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld. Op basis van dit parkeerbeleid gelden voor woningen in het goedkope en middeldure segment parkeernormen van respectievelijk 1,5 en 1,7 parkeerplaatsen per woning. Hiervan dient 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers te fungeren en moet daarmee op of aan de openbare weg zijn gerealiseerd.

In onderhavig plangebied worden in totaal minimaal 161 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden circa 125 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd en circa 36 parkeerplaatsen op eigen terrein. Per woning wordt minimaal 1,5 parkeerplaats gerealiseerd. Hiermee wordt afgeweken van voornoemde parkeernormen, zoals opgenomen in gemeentelijk beleid. Voorliggend plan betreft echter een herziening van het vigerende bestemmingsplan "DMP-terrein Churchillweg e.o.". In dit vigerend bestemmingsplan is in artikel 10 van de voorschriften een parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning vastgelegd. Deze vigerende parkeernorm is voor onderhavig plangebied wederom vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Wageningen en de ontwikkelaars. Hiermee wordt dus afgeweken van

---

<sup>12</sup> Gemeente Wageningen (augustus 2006) Verkeersveiligheidsonderzoek Bovenbuurt

het gemeentelijk beleid met betrekking tot parkeernormen. Onderhavig plan voldoet aan de specifiek vastgelegde parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning.

Voor de sportvereniging, de functie die op de begane grond van het appartementen-gebouw wordt gerealiseerd, geldt op grond van gemeentelijk beleid een gemiddelde parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak voor een sporthal en 3,5 parkeerplaatsen per m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak voor een sportschool). In het bestemmingsplan voor het gehele DMP terrein is rekening gehouden met 44 parkeerplaatsen voor de bestaande Aldi/Gij met bovenappartementen ten noorden van het plangebied. Aangezien de Aldi met name overdag een parkeerbehoefte tot gevolg heeft en de sportactiviteiten hoofdzakelijk gedurende avonden plaatsvinden, bestaat er de mogelijkheid tot dubbelgebruik. De parkeerbehoefte als gevolg van de sportvoorziening is dan ook ter plaatse van de parkeerplaatsen voor de Aldi/Gij beoogd.

### **3.8 Uitvoerbaarheid**

Voorliggend plan is een plan van de gemeente Wageningen in samenwerking met Volker Wessels Vastgoed en Van Swaay Projectontwikkeling. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Grondexploitatiewet kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente en ontwikkelaars is een samenwerkings-overeenkomst gesloten. In de samenwerkingsovereenkomst is de verdeling van de kosten over de verschillende partijen vastgelegd. Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## 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 toelatingsplanning. 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); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

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

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

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels 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 regels 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 eigen regels hebben.

#### **4.1.3 hoofdstukopbouw van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.

4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **4.2 Dit bestemmingsplan**

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

#### **4.2.1 bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Gemengd, Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen-1 en Wonen-2.

##### ***bestemming “Gemengd”***

De bestemming Gemengd heeft betrekking op een tweetal functies, namelijk sport en wonen. Sportactiviteiten zijn uitsluitend op de eerste bouwlaag toegestaan. De vloeroppervlakte ten behoeve van deze activiteiten is gemaximeerd in de regels. Deze oppervlakte omvat tevens de oppervlakte voor de ondergeschikte horeca die ter plaatse is toegestaan. Naast de sportactiviteiten zijn woningen toegestaan. Deze woningen kunnen eveneens worden ingezet voor studentenhuisvesting.

Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering van het gebouw alsmede het aantal woningen is bij aanduiding op de verbeelding opgenomen.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen. In artikel 1 is een omschrijving van dit begrip opgenomen. Door middel van een ontheffing kunnen ook bedrijfsmatige activiteiten in een woning worden toegelaten. Daarbij gelden diverse voorwaarden.

##### ***bestemming “Groen”***

De bestemming “Groen” is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals paden en speelvoorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

##### ***bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied”***

De regels bij de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” hebben voornamelijk betrekking op wegen en parkeergebieden binnen het plangebied. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

##### ***bestemming “Tuin”***

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming “Wonen”. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen in de vorm van erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming “Wonen”) toegestaan. De maximale bouwhoogte van een erker bedraagt ten hoogste 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofgebouw + 0,25 m. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - erker’ mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de aangrenzende hoofd-massa. Erkers zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - erker uitgesloten’.

### ***bestemming "Wonen-1"***

Deze bestemming is toegekend aan de gronden ten behoeve van de woningen, waaronder zorgwoningen, aan de noordzijde van het plangebied. In deze bestemming is binnen de bouwregels onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. Alleen voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Voor het overige is het uitgeschreven in de regels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

Vanwege de gewenste flexibiliteit is binnen deze bestemming een ruim bouwvlak aangegeven waarbinnen het maximale aantal woningen is bepaald. Tevens is de aanduiding 'aeg' opgenomen, hetgeen betekent dat uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Het maximum aantal aaneen te bouwen woningen is eveneens bepaald in de regels en is gesteld op 8. Om te voorkomen dat het gehele bouwvlak wordt bebouwd is een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Ten slotte is opgenomen wat de maximum diepte van een woonhuis is.

Ter voldoening aan de molenbiotop is de maximale bouwhoogte gesteld op 10 m.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen. In artikel 1 is een omschrijving van dit begrip opgenomen. Door middel van een ontheffing kunnen ook bedrijfsmatige activiteiten in een woning worden toegelaten. Daarbij gelden diverse voorwaarden.

### ***bestemming "Wonen-2"***

Deze bestemming is toegekend aan gronden ten behoeve van woningen, waaronder zorgwoningen, aan de zuidzijde van het plangebied. In principe gelden hier dezelfde regels als voor de bestemming "Wonen-1", met dien verstande dat de situering van de toekomstige bebouwing strikter is geregeld door het toepassen van bouwstroken waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Een en ander heeft tevens te maken met de te handhaven zichtlijnen op de molen De Vliet waardoor bepaalde gebieden bebouwingsvrij moeten worden gelaten.

Naast aaneengebouwde woningen zijn binnen deze bestemming, daar waar dat op de verbeelding is aangeduid, ook twee-onder-een kapwoningen mogelijk.

Ook hier geldt dat, ter voldoening aan de molenbiotop, de maximale bouwhoogte op 9,9 m is gesteld. Deze maximale bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven.

#### **4.2.2 algemene regels**

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



## **5 Procedure**

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

Onderhavig plan voorziet in een herziening van het oostelijk deel van het bestemmingsplan "DMP-terrein, Churchillweg e.o.", dat zeer recent onherroepelijk is geworden. De gedeeltelijke herziening is mede op initiatief van en daardoor in overleg met enkele belanghebbende partijen tot stand gekomen. Het betreft de partijen met een bezwaar ten aanzien van het genoemde vigerend bestemmingsplan. De herziening heeft geen betrekking op een wijziging van de toegekende bestemming aan het plangebied. De woonbestemming uit het vigerend bestemmingsplan blijft immers behouden. Enkel de uitwerking van deze bestemming, waaronder het toestaan van lagere bouwhoogten, is gewijzigd. Op basis van het wijzigende karakter van onderhavig bestemmingsplan en het feit dat diverse belanghebbende partijen actief bij de planvorming zijn betrokken, is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Overigens is op 8 september 2010 wel een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Tijdens deze avond is de gelegenheid geboden te reageren op het bestemmingsplan.

### **5.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan "DM-terrein" toegezonden aan de verschillende instanties. De VROM-inspectie, Vitens en het waterschap hebben in dit kader aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben.

### **5.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is aan een ieder de gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. In de zienswijzennota, behorende bij het raadsbesluit (d.d. 29 november 2010) omtrent vaststelling van het bestemmingsplan, is een verslag van de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop opgenomen.