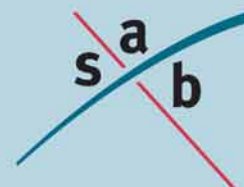


Bestemmingsplan

Rijnsteeg 8

Gemeente Wageningen

Datum: 1 november 2010
Projectnummer: 100531
ID: NL.IMRO.0289.0010rijnsteeg8-ont1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Behoeft studentenhuisvesting	7
2.3	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Haalbaarheid van het plan	14
3.1	Beleid	14
3.2	Milieu	20
3.3	Water	27
3.4	Flora en fauna	30
3.5	Archeologie	32
3.6	Verkeer en parkeren	32
3.7	Economische uitvoerbaarheid	33
4	Wijze van bestemmen	34
4.1	Algemeen	34
4.2	Dit bestemmingsplan	36
5	Procedure	38
5.1	Vorbereiding	38
5.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	38
5.3	Zienswijzen	38

Separate bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Onderzoeken externe veiligheid

Bijlage 4: Advies waterhuishouding

Bijlage 5: Onderzoek flora en fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Wageningen is voornemens het bestemmingsplan voor het perceel Rijnsteeg 8 te Wageningen te herzien. Op dit perceel stond tot voor kort een studentenflat, waarmee ruimte werd geboden aan de huisvesting van studenten van hoofdzakelijk Wageningen UR. De studentenflat is in 2006 gesloopt als gevolg van dalende studentenaantallen. Leegstand en inflexibiliteit van het gebouw zelf waren aanleiding om deze flat te slopen.

Als gevolg van de sloop van die flat en inmiddels weer toenemende studentenaantallen is in de gemeente Wageningen behoefte aan studentenhuisvesting ontstaan. Het plangebied komt hierdoor in aanmerking voor nieuwe studentenwoningen. Dit vindt plaats in de vorm van 61 grondgebonden woningen en 9 appartementen. De grondgebonden woningen bieden ruimte aan circa 330 studentenkamers. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat een herziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Rijnsteeg 8 in het noordwesten van de kern Wageningen. Ten noorden van onderhavige locatie is een voormalige boerderij, die nu functioneert als burgerwoning, met een weide aanwezig, waaraan vervolgens de Huszarlaan grenst. In het oosten grenst het gebied aan een watervoerend element in het park. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Nijenoord Allee en aan de westzijde door de Rijnsteeg. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 Geldend bestemmingsplan

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

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemmingen “Wonen”, “Maatschappelijk”, “Verkeer-Verblijfsgebied” en “Groen”.

“Wonen”

Gronden met de bestemming “Wonen” zijn in hoofdzaak bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een zeker maximum per woning. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 55 meter.

“Maatschappelijk”

Op de gronden met de bestemming “Maatschappelijk” is bebouwing voor een studentenvereniging toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter.

“Verkeer-Verblijfsgebied”

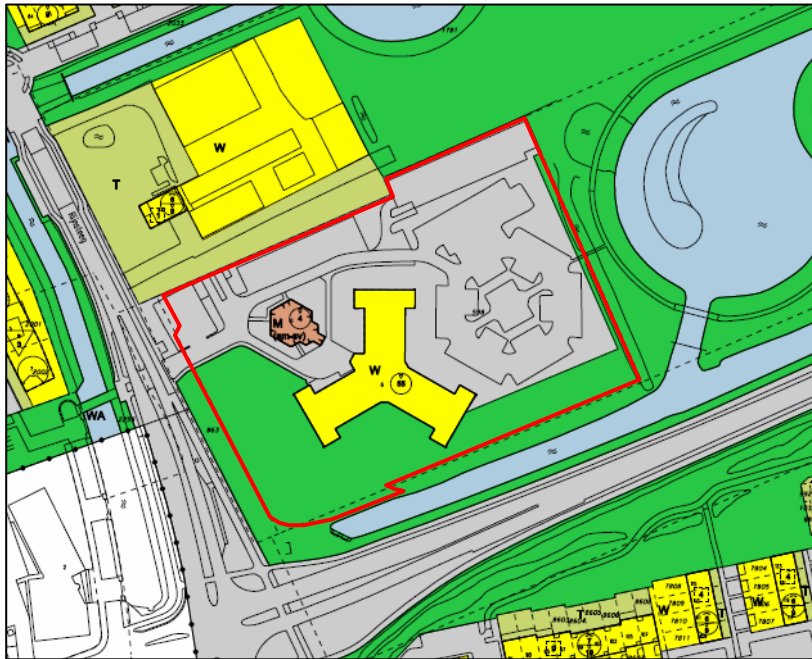
De gronden met de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” zijn op deze locatie in hoofdzaak bestemd voor wegen en parkeervoorzieningen.

“Groen”

De gronden met de bestemming “Groen” zijn op deze locatie in hoofdzaak bestemd voor groenvoorzieningen en waterlopen.

De realisatie van woningen voor kamergewijze verhuur is in strijd met de gebruiksbe-
palingen en bouwbe-
palingen van de vigerende bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om onderhavig initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Op de volgende pagina is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

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

2 Het plan

Voor onderhavig plangebied is door Palmbout Urban Landscapes een visie opgesteld¹ waarin de randvoorwaarden en het stedenbouwkundig concept zijn verwoord. Dit hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op dit document. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en haar omgeving. Vervolgens komt de planbeschrijving aan bod, waarin de randvoorwaarden en het stedenbouwkundig concept voor de voorgenomen ontwikkeling zijn opgenomen.

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft de locatie Rijnsteeg 8 en ligt nabij de hoek waar twee grote stadallees, de Nijenoord Allee en de Kortenoord Allee, op elkaar aansluiten. Beide allees kenmerken zich door hun lommerrijke groene karakter, grote volle bomen en brede grasbermen. Langs de Nijenoord Allee liggen studentenflats, in de volksmond vanwege hun footprints sterflats genoemd, als losse solitaire objecten in een groene omgeving. Waar de flats ooit de grens van Wageningen vormden, zijn ze inmiddels onderdeel van de stad geworden. Hun opvallende verschijning in het stadssilhouet is echter niet verdwenen.

In het plangebied stond tot voor kort een sterflat met circa 630 studentenkamers. Deze sterflat Rijnsteeg is echter in 2006 gesloopt als gevolg van dalende studentenaantallen. Leegstand en inflexibiliteit van het gebouw zelf waren aanleiding om deze sterflat te slopen. Het plangebied bestaat momenteel uit braakliggend terrein. Op de navolgende luchtfoto, waarop de studentenflat nog is afgebeeld, is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven met een rood kader.



Globale begrenzing van plangebied bron: Google Earth, bewerking SAB Arnhem B.V.

¹ Palmbout Urban Landscapes (20 april 2010), Wageningen Rijnsteeg, randvoorwaarden en stedenbouwkundige uitwerking

2.2 Behoeft studentenhuisvesting

Voor de studentenprognoses van Wageningen UR wordt het meest realistische scenario van Wageningen UR als uitgangspunt genomen voor de komende jaren. Deze studentenprognoses leiden tot een verwachte toename van de vraag naar studentenhuisvesting met circa 1.000 eenheden.

Idealis beschikt over circa 4.000 studenteneenheden in Wageningen en bijna 500 eenheden in Ede. In het studiejaar 2009/2010 zijn er door Idealis en door Wageningen UR, ter plaatse van de locaties Binnenveld (150 eenheden), Burgtstraat (34 eenheden) en Haarweg (250 eenheden), 434 extra verhuureenheden gerealiseerd. Daarnaast is in onderhavig plangebied vanaf 2011 de realisatie van circa 330 eenheden voorzien. Door deze toevoeging van ruim 700 eenheden blijft een geschat tekort over van circa 400 eenheden. Daarnaast moet tijdig worden geanticipeerd op het over 5 jaar vervallen van 250 tijdelijke studenteneenheden van Wageningen UR aan de Haarweg. Idealis is voornemens in de structurele vervanging van deze tijdelijke woon-eenheden te voorzien.

Voorgaande heeft tot gevolg dat er voor Idealis, na realisering van onderhavig project Rijnsteeg, op de korte termijn (2013) nog mogelijkheden moeten zijn voor aanvullende studentenhuisvesting van zo'n 400 eenheden, exclusief de vervanging van de 250 tijdelijke eenheden aan de Haarweg. De nut en noodzaak van onderhavig plan zijn hiermee aangetoond.

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Het plan betreft de realisatie van maximaal 70 nieuwe woningen, bestaande uit 61 grondgebonden woningen (58 in rijen/blokken en 3 vrijstaand) en 9 appartementen. De grondgebonden woningen bieden ruimte aan circa 330 studentenkamers. De appartementen vervullen een reguliere woonfunctie. Voornoemde opgave dient ruimtelijk zorgvuldig ingepast te worden. Dit heeft te maken met de ligging aan de doorgaande stadsallees en daarmee het aspect geluidhinder als gevolg van verkeer. De voorgenomen ontwikkeling mag niet ten koste gaan van de rijke groene karakter van de Nijenoord Allee.

2.3.1 *Ruimtelijke structuur en randvoorwaarden*

Het na te streven beeld voor de herontwikkeling van het plangebied Rijnsteeg 8 betreft een op zichzelf staande voorpost aan de Nijenoord Allee, passend binnen de bestaande reeks van de vrij in het groen staande sterflats. Het te realiseren bebouwingscomplex wordt geen onderdeel van het stedelijk weefsel, maar een zelfstandige woonclave, vergelijkbaar met een klassiek hof. Een doorgaande wand aan de Nijenoord Allee geeft het complex een stevige en robuuste uitstraling en lost tevens mogelijke geluidsproblematiek vanaf deze weg op. De binnenzijde van het complex bestaat uit een kleinere hof, waarin 3 vrijstaande, villa-achtige volumes zijn gepland. De locatie toont zich aan de achterliggende wijk met een kleinere schaal van losstaande gebouwtjes in het groen. Het complex krijgt een eigen entree.

Mede op basis van deze na te streven ruimtelijke structuur is door Palmbout Urban Landscapes een aantal randvoorwaarden opgesteld, waaraan de toekomstige ontwikkeling moet voldoen. De gemeente Wageningen heeft deze randvoorwaarden tezamen met uitgangspunten uit beleidsdocumenten in een kadernotitie verwoord. Deze notitie is in maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen. De gemeente heeft hiermee de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling van Rijnsteeg 8 vastgelegd. De betreffende kaders zijn hieronder opgesomd. Ze zijn echter niet allemaal relevant voor onderhavig bestemmingsplan.

- De situatietekening vormt de ruimtelijke basis voor de verdere planologische procedure;
- Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Rijnsteeg;
- De waterhuishouding moet aansluiten op de uitgangspunten van het Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP) en de eisen die het Waterschap stelt aan deze locatieontwikkeling;
- Met betrekking tot beeldkwaliteit en welstand worden richtlijnen vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan welke ter beoordeling wordt voorgelegd aan de welstandcommissie. De suggesties voor beeldkwaliteit, zoals weergegeven in de rapportage van bureau Palmbout Urban Landscapes vormen de basis voor het op te stellen beeldkwaliteitsplan;
- De plannen moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen, zoals vastgelegd in de notitie "Aanpak invoering Duurzame Gebiedsontwikkeling (DuGo)" en het kwaliteitshandboek Openbare Ruimte;
- Het plan wordt ontwikkeld conform de eisen van (sociale) veiligheid, zoals vastgelegd in het politiekeurmerk "Veilig Wonen";
- Afvalvoorzieningen in en bij de woningen overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Beleidsplan Huishoudelijk Afval 2006-2010. Daarnaast inzamelmiddelen voor oud papier;
- Het woningbouwprogramma omvat maximaal 80 woningen, onderverdeeld in circa 70 grondgebonden woningen en circa 10 appartementen;
- Bebouwingshoogte rand Rijnsteeg/Nijenoord Allee:
 - appartementengebouw hoek Rijnsteeg, Nijenoord Allee: maximaal 5 bouwlagen plus de benodigde hoogte voor een hellend dak, om de mogelijkheid te behouden voor het toepassen van zonnepanelen;
 - rijwoningen: maximaal 4 bouwlagen plus de benodigde hoogte voor een hellend dak, om de mogelijkheid te behouden voor het toepassen van zonnepanelen.
- Bebouwingshoogte binnenterrein: rijwoningen op het binnengebied: maximale bouwhoogte van 3 tot 4 bouwlagen plus de benodigde hoogte voor een hellend dak, om de mogelijkheid te behouden voor het toepassen van zonnepanelen. Voor de verdeling van de bouwhoogte is een indicatie op tekening aangegeven;
- Bebouwingsdiepte van de woningen is maximaal 12 m;
- Het parkeren dient plaats te vinden binnen het te ontwikkelen gebied. Uitgangspunt voor de parkeernorm is de toekomstige bestemming: verhuur van de woningen. Deze parkeernorm bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning. Voor studentenhuishuizing bedraagt de parkeernorm 0,2 parkeerplaats per student;
- Er wordt een gebiedsgericht duurzaamheidsprofiel (D-profiel) opgesteld door de gemeente in overleg met Idealis, waarin de duurzaamheidskenmerken voor de locatie Rijnsteeg worden vastgelegd. Daarbij wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau.

Minimaal zal het D-profiel bevatten: een GPR-score van 8,0 op energie en een gemiddelde GPR-score van 8,0 op de andere prestatievelden, een EPL van minimaal 7,5 en overige duurzaamheidsaspecten op grond van een daarvoor geschikt instrument (bijvoorbeeld de DCBA-lijst). Voorafgaand aan het opstellen van het D-profiel zal een energiescan worden uitgevoerd.

Zoals reeds eerder genoemd zijn ze niet allemaal relevant voor en daarmee niet allemaal te vertalen in het bestemmingsplan. In de paragraaf 2.2.4 is aangegeven op welke wijze de gestelde kaders zijn vertaald in dit bestemmingsplan. Daarbij is gemotiveerd waarom op onderdelen niet volledig is voldaan aan de gestelde kaders.

2.3.2 Stedenbouwkundig concept

Op basis van de randvoorwaarden is door Palmbout Urban Landscapes een stedenbouwkundig concept gemaakt. Uitgangspunt voor het concept is de flexibiliteit van de woningtypologie. In eerste instantie worden (de kamers in) de woningen gebruikt voor studentenhuisvesting. Om in te kunnen spelen op een veranderende vraag naar studentenkamers is het gewenst (een deel van) de woningen op de lange termijn ook voor andere doelgroepen te kunnen inzetten. Op basis van het stedenbouwkundig concept en het woningprogramma is een architectenselectie gehouden. Hierbij is MIX architectuur gekozen als architect voor het project.

2.3.3 Inrichtingsschets

Aansluitend aan de architectenselectie is er door MIX architectuur in samenspraak met Idealis, de gemeente, Palmbout Urban Landscapes en de welstandscommissie een schetsplan gemaakt.

Het plan biedt ruimte aan 61 grondgebonden woningen en 9 appartementen en heeft de uitstraling van een gebouwd ensemble met een stevige buitenrand en een zachte binnenzijde met veel groen. In dit groene gebied bevinden zich drie vrijstaande, alzij-dige volumes.

De entree van het complex ligt aan de noordwestkant van het perceel, nagenoeg op dezelfde plek als waar de ontsluitingsweg van de sterflat Rijnsteeg lag. Deze positie sluit goed aan bij de afstand, die vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid tot de kruising Rijnsteeg-Nijenoord Allee moet worden aangehouden. Hierdoor kan de buitenrand in één doorgaand geheel worden gerealiseerd. De ontsluiting van het gebied vindt plaats door een woonstraat in de vorm van een lus waar alle entrees van de woningen aan liggen. De parkeeropgave is ook onderdeel van het profiel, in de vorm van langs- en haaksparkeren. De navolgende afbeelding geeft een indicatie van de toekomstige inrichting van het plangebied.



Situatieschets van het plangebied

bron: MIX architectuur

De buitenrand

De buitenrand is voorzien langs de Nijenoord Allee en Rijnsteeg en bestaat uit een wand van rijwoningen met een hoogte van drie tot vier lagen. Op de hoek van deze rijwoningen is bebouwing in vijf lagen met een negental appartementen beoogd. De hoek krijgt hiermee een markante uitstraling, gericht op de grote kruising. Deze uitstraling wordt versterkt doordat de waterloop ter plaatse en langs de Rijnsteeg doorloopt tot de gevel. Tevens zijn er woonblokken voorzien in het noorden en oosten van het plangebied. Deze woonblokken bestaan eveneens uit drie tot vier bouwlagen. Alle woningen in de buitenrand zijn georiënteerd op de interne ontsluitingsweg.



Gevelfragment woningen buitenrand

bron: MIX architectuur

De zuid- en westzijde van de rand vormt het gezicht van het complex naar Wageningen toe. Hier bevinden zich buitenruimtes van de woningen gelegen aan het water. De scheiding tussen de buitenruimtes van de woningen en de openbare ruimte wordt gevormd door lage tuinmuren en/of groen.

De woningen aan de west-, zuid- en oostzijde beschikken aan de binnenzijde van het plan over een overkapping of pergola op straatniveau, waaronder de fietsen geplaatst kunnen worden en waar tevens een geluidluwe buitenruimte wordt gecreëerd. Tussen de blokken aan de zuid- en oostzijde loopt deze overkapping door, waardoor een verrassende doorkijk richting het park ontstaat.



Gevelfragment woningen noordrand

bron: MIX architectuur

Het groene hart

De woningen aan de buitenrand omsluiten het groene hart van het plan, dat zich bij binnenkomst via de toegangsweg aan de noordwestzijde in een heel verrassende gedaante aan de bezoekers presenteert.

In een parkachtige omgeving staat een drietal villa-achtige volumes in een geheel eigen architectuur. Op de begane grond van deze gebouwen zijn, naast studentenkamers, de fietsenbergingen voor deze woningen en die voor de buitenrandwoningen aan de noordzijde voorzien. Twee van de villa-achtige gebouwen bestaan uit drie bouwlagen en één omvat vier bouwlagen.



Impressie van het groene hart

bron: MIX architectuur

Door de gekozen verkaveling ontstaan van binnen uit in allerlei richtingen verrassende zichtlijnen door het plan. Het groene hart zal dienst gaan doen als een collectieve tuin voor alle bewoners van zowel de buitenrand als het groene hart.



Maquettefoto van het plangebied

bron: MIX architectuur

Openbare ruimte

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn openbare groenstroken met bomenrijen gesitueerd. Deze groenstroken gaan in het oosten van het plangebied over in een bestaand park. Het park komt hiermee als het ware het plangebied binnen. De rijwoningen aan de oostzijde van het plan sluiten met hun buitenruimte direct aan op de parkstructuur.

De ontsluitingsweg, het parkeren en het groen worden op een ontspannen wijze ontworpen, zodat de informele sfeer van een besloten en groen hof wordt versterkt.

2.3.4 Toets aan randvoorwaarden en uitgangspunten kadernotitie

Een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan zijn de door de gemeenteraad van Wageningen gestelde kaders voor de planvorming voor het plangebied Rijnsteeg 8. Deze kaders zijn nader uitgewerkt in een hoofdstructuur voor onderhavig plangebied, die op 17 augustus 2010 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Deze hoofdstructuur vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan. In het navolgende is samengevat aangegeven op welke wijze de vastgestelde kaders, voor zover mogelijk, zijn vertaald in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan:

- De vastgestelde hoofdstructuur vormt de basis voor de verbeelding van dit bestemmingsplan. Enkel de indeling van het groene hart is naar aanleiding van de aanbevelingen van de welstandscommissie enigszins aangepast. De welstandscommissie heeft ingestemd met deze uitwerking van haar aanbevelingen ten aanzien van het groene hart.
- De ontsluiting op de Rijnsteeg is met de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” gewaarborgd.

- De waterstructuur, die met inachtneming van de uitgangspunten van het gemeentelijk rioleringsplan en de eisen van het Waterschap is ontwikkeld, is in onderhavig plan onder andere gewaarborgd met de bestemming “Water”.
- In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat maximaal 70 woningen mogen worden gerealiseerd.
- De maximale bouwhoogten zijn in de regels vastgelegd, waarbij op de hoek Rijnsteeg – Nijenoord Allee ruimte wordt geboden aan een accent in de vorm van 5 bouwlagen. Er wordt daarbij in het gehele plangebied 1,5 meter extra ruimte geboden, waarmee de realisatie van zonnepanelen en dakopstanden mogelijk wordt gemaakt.
- De bebouwingsdiepte is afgestemd op het stedenbouwkundige concept en bedraagt, met uitzondering van de 3 villa-achtige gebouwen in het groene hart, niet meer dan 12 meter. De villa-achtige gebouwen hebben een nagenoeg vierkante footprint, met een lengte van maximaal 14 meter.
- De grondgebonden woningen in het plangebied zijn bestemd voor bijzondere woondoeleinden, waaronder studentenhuisvesting, waarvoor een lage parkeernorm geldt. De appartementen vervullen een reguliere woonfunctie. De parkeerbehoefte als gevolg van studentenhuisvesting en de appartementen kan in het plangebied worden opgevangen.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Provinciaal beleid*

Streekplan Gelderland 2005

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

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk. De provincie wenst dat circa 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

Voorliggend plan betreft de realisatie van woningbouw ten behoeve van studentenhuysvesting binnen bestaand bebouwd gebied in Wageningen. Momenteel is deze locatie onbebouwd en braakliggend. Het plan past binnen het streekplanbeleid, aangezien een bijdrage wordt geleverd aan optimaal gebruik van bestaand stedelijk gebied. In het stedenbouwkundig concept, dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan, is bovendien rekening gehouden met waardevolle aspecten in de omgeving. Er is zorg gedragen voor een goede inpassing van de beoogde nieuwbouw.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen in het betaalbare segment.

Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 647,53 en koop tot € 170.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen, die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur. De provincie biedt de gemeenten in de regio Vallei ondersteuning bij het opstellen van een binnenregionale programmering. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. In de huidige crisis moeten keuzes gemaakt worden, zodat de woningbouw niet geheel instort.

De gemeente Wageningen valt onder de regio Vallei. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren met het opgestelde afsprakenkader, echter Wageningen heeft aangegeven dat de kaders uit de Woonvisie 2008-2015 leidend zijn. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 – 2019 in de regio Vallei 12.000 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. Bovendien geldt voor nieuwe plannen een inspanningsverplichting tot meer dan 35% netto betaalbare woningbouw.

De voorgenomen ontwikkeling kan vanwege het feit dat het niet om reguliere woonruimte, maar om studentenhuysvesting in de vorm van kamers gaat, niet worden meegerekend als netto toevoeging van huurwoningen voor het KWP3. De ontwikkeling sluit echter wel geheel aan bij de doelstelling van het KWP3, namelijk voldoen aan de vraag en de woningbehoefte in Wageningen.

3.1.2 Regionaal beleid

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

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

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan

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 is het plangebied aangegeven als gemengd gebied - herstructurering. Het plangebied is gelegen aan de HOV-lijn naar Ede. Voor dit gebied geldt dat het een zoekgebied is voor verdichting en dat mogelijkheden worden geboden voor intensief en multifunctioneel ruimtegebruik.

In de structuurvisie is studentenhuysvesting als een bijzonder aspect van de Wageningse woningmarkt aangegeven. Door de jaren heen kennen de studentenaantallen een zekere dynamiek. Na een lange tijd van dalende studentenaantallen blijft het aantal reguliere studenten aan Wageningen UR nu vrij stabiel. Er wordt een groei van het aantal buitenlandse studenten verwacht, waardoor extra behoefte is aan studentenwooneenheden. Deze zullen door inbreiding moeten worden gerealiseerd. Wageningen zet in het kader van het verweven van stad en kennissector in op een concentratie van de woon- en sociaal-culturele functies in en rondom de binnenstad. De binnenstad en de daar aanwezige horeca en culturele voorzieningen hebben de studenten nodig. Nieuwe studenteneenheden dienen dan ook in of nabij de binnenstad te worden gerealiseerd. Mocht daar geen ruimte meer zijn, dan is het op kleine schaal mogelijk studentenwooneenheden te plaatsen in de woonbuurten. Er wordt niet ingezet op de ontwikkeling van een campus binnen de kennisclusters. Dit zou de gewenste verweving tussen stad en kennissector op termijn frustreren.

Voorliggende ontwikkeling past binnen dit gemeentelijk beleid, er wordt binnen bestaand bebouwd gebied voorzien in de behoefte aan studentenwooneenheden.

Welstandsnota

In september 2010 is de Welstandsnota Wageningen 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen. De Welstandsnota Wageningen 2010 gaat over bouwwerken waarvoor een welstandstoets noodzakelijk is. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in twee welstandsniveaus die aan een gebied kunnen worden toegekend, namelijk regulier en bijzonder.

Onderhavig plangebied valt onder het reguliere welstandsniveau. Ter plaatse is hiermee zowel verandering als handhaving van het bebouwingsbeeld mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur, maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent dat een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld wordt nagestreefd. Er is bovendien ruimte voor vernieuwing. Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Onderhavig plan sluit aan op de welstandsnota. Er is immers voorzien in representatieve bebouwing, waarbij aansluiting wordt gezocht op de waardevolle groene omgeving. Het beeldkwaliteitplan, waarin voor de locatie de randvoorwaarden voor de architectonische vormgeving zijn vervat, is gebaseerd op het ontwerp bouwplan waarmee de welstandscommissie op 11 oktober 2010 heeft ingestemd.

Het beeldkwaliteitplan zal na vaststelling onderdeel uitmaken van de welstandsnota.

Wageningen Woont! Woonvisie 2008-2015

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

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

- centrum kleinstedelijk;
- stedelijk naoorlogs compact;
- kleinstedelijk (buiten centrum);
- groenstedelijk.

Binnen de woonmilieus wordt gevarieerd op het woningbouwprogramma (aandeel grondgebonden woningen, prijsklassen, eigendomsverhouding, et cetera). De grote opgave ligt onder andere bij het creëren van kleinstedelijke woonmilieus in inbreidingsgebieden, waarbij het aandeel grondgebonden woningen sterk wordt verhoogd. In inbreidingsgebieden wordt daarom 60% grondgebonden woningen ten opzichte van 40% gestapelde woningen als richtinggevend aangehouden. Het kleinstedelijke woonmilieu kenmerkt zich door een kleinschalige opzet, met dichtheden tot 33 woningen per hectare.

De studentenhuisvesting bestaat voornamelijk uit verhuur van onzelfstandige wooneenheden. Idealis is met de verhuur van 4.000 onzelfstandige wooneenheden en een beperkt aantal zelfstandige woningen de grootste aanbieder in de stad. De onzekerheid van de studentenprognoses (en daarmee de onzekerheid van de vraag naar studentenhuisvesting) beschouwt Idealis nadrukkelijk als een structureel gegeven voor haar toekomststrategie. Idealis heeft echter een zeer eenzijdig en daarmee kwetsbaar woningbezit (voornamelijk grootschalige studentencomplexen met vooral onzelfstandige eenheden). Niet alleen voor Idealis als verhuurder, maar ook voor de totale Wageningse woonmarkt, is het onwenselijk dat zich in studentencomplexen enorme leegstand kan voordoen, zonder dat die kan bijdragen aan het oplossen van knelpunten in de vraag naar woonruimte van andere doelgroepen. Daarom heeft Idealis gekozen om een strategie van drastische herstructurering en kwaliteitsverbetering van haar woningbezit. De complexen Droevendaal, Nobelweg, Boomgaarden en Burgtstraat zijn hier een voorbeeld van.

Onderhavig plan betreft het creëren van kleinstedelijk woonmilieu, waarbij grondgebonden woningen ten behoeve van studentenhuisvesting en enkele appartementen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied. Een en ander past binnen de vastgestelde kaders van de woonvisie. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

Meerjaren Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2010 – 2015

De gemeente Wageningen heeft voor 2010-2015 een Meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP) opgesteld. Met behulp van deze programmatische aanpak kan Wageningen voor 5 jaar:

- de prioriteiten voor Stedelijke Vernieuwing bepalen die aansluiten bij de lokale situatie;
- flexibeler omgaan met de ISV-middelen: met de provincie worden op hoofdlijnen prestaties afgesproken. Hoe deze prestaties worden gerealiseerd kan de gemeente zelf bepalen;
- zekerheid verkrijgen over het ISV-budget.

Voor het opstellen van het derde MOP staat het begrip leefbaarheid voor de gehele stad centraal. Het begrip leefbaarheid wordt als volgt gedefinieerd: fysieke en sociale maatregelen op het gebied van woonomgeving, voorzieningenniveau, (sociale) veiligheid en sociale samenhang. Dit betekent dat inwoners van Wageningen er met plezier kunnen wonen, werken en zich thuis voelen.

In de woonvisie 2008-2015 “Wageningen Woont!” heeft de gemeente ervoor gekozen om de doorstroming van de woningmarkt en de keuzevrijheid voor de woonconsument te stimuleren. De gemeente Wageningen geeft daarom in haar MOP aan te sturen op een complementair aanbod van woonmilieus en op 30% sociale woningbouw (huur en koop) op stedelijk niveau. Een groot deel van de nieuwbouw valt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het woonbeleid geeft specifieke aandacht aan een aantal doelgroepen, die voornamelijk op het betaalbare segment zijn aangewezen, waaronder studenten. Ingegeven door het teruglopende studentenaantal heeft Idealis in 2006 de studentenflat Rijnsteeg met circa 630 onzelfstandige studenteneenheden gesloopt. Idealis wil op deze locatie circa 70 woningen, waaronder 9 appartementen, realiseren. De grondgebonden woningen worden kamergewijs verhuurd, hetgeen een toename van circa 330 wooneenheden aan de voorraad van Idealis betekent.

Voorliggend plan past binnen het beleid om kleinschalige studentenhuisvesting te ontwikkelen, die bij eventueel teruglopende studentenaantallen ook voor andere doelgroepen geschikt is. De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in lijn met het beleid, zoals is opgenomen in het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma.

DuGo-beleid

Het beleid Duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo-beleid) is vastgesteld op 9 februari 2009. In Wageningen worden twee soorten projecten onderscheiden. Dit betreffen de standaardprojecten en projecten waarvoor een ‘gebiedsgericht duurzaamheidsprofiel’ wordt opgesteld (D-profielprojecten). Voor beide projecten gelden minimumnormen. Voor D-profielprojecten wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau. Waar mogelijk wordt klimaatneutraal of zeer energiezuinig bouwen gerealiseerd. Om de mogelijkheden op energiebeleid in beeld te brengen wordt voor een D-profielproject een energiescan of energievizie opgesteld, waarin op basis van gebiedskenmerken en integrale afweging keuzes worden gemaakt voor het gebied. Tevens wordt bepaald en toegelicht welke GPR-scores, welke EPL en overige duurzaamheidskenmerken zullen worden gerealiseerd. Het D-profiel wordt opgesteld door de gemeente, zoveel mogelijk in overleg met externe partijen die een (juridische) positie hebben in het plangebied. Het gezamenlijk overeengekomen D-profiel is de ambitie voor de verdere planvorming en uitwerking hiervan. Het D-profiel wordt als bijlage bijgevoegd bij de eerste raadsstukken na de kadernota (bijv. masterplan, bestemmingsplan of samenwerkingsovereenkomst). In het raadvorstel zal toegelicht worden in hoeverre en op welke wijze aan het DuGo-beleid wordt voldaan.

Criteria voor D-profielprojecten zijn:

- meer dan 50 woningen;
- gemeentelijk object in het gebied;
- maatschappelijk object in het gebied;
- grond (deels) van de gemeente;
- utiliteitsbouw van meer dan 1.000 m²;
- bedrijventerrein.

Als aan één of meer van deze criteria wordt voldaan, zal een D-profiel voor het gebied worden opgesteld. Dit betreft de belangrijkste en meest kansrijke projecten. Als in de loop van het traject bij een bepaald project blijkt dat met geen mogelijkheid aan de normen kan worden voldaan, kan dit met opgaaf van redenen en vergezeld van een onafhankelijk advies ter instemming aan B&W worden voorgelegd.

Onderhavig project voldoet aan de criteria van een duurzaamheidsprofielproject. Er wordt dan ook een duurzaamheidsprofiel opgesteld.

Voor een D-profielproject geldt als basisnorm:

- een gebouw- en energieconcept waardoor de locatie nu of in de toekomst klimaat-neutraal kan worden;
- minimaal 25% zuiniger dan de wettelijke geldende EPC en een gemiddelde score van 8,0 op het totaal van GPR;
- een EPL van minimaal 7,5;
- gebiedsgerichte duurzaamheidsafspraken. Hiervoor wordt bijvoorbeeld de CBA-lijst of de DPL-methode als instrument gebruikt. Hiervoor gelden geen minimumnormen.

Het gemeentelijk DuGo-beleid is in maart 2010 aangepast. In het oorspronkelijke DuGo-beleid (februari 2009) stond voor D-profielen de eis van een GPR-score van 8,0 voor het prestatieveld energie. Een GPR-score van 8,0 is bij een nieuwere GPR-versie 60% energiezuiniger dan de wettelijke Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De gemeente beoogde met haar beleid 25% energiezuiniger te zijn dan wettelijk is vereist. In het aangepaste DuGo-beleid is daarom de GPR-score van 8,0 vervangen door de eis van 25% zuiniger dan de wettelijke EPC. De afspraken met Idealis zijn gebaseerd op het oorspronkelijke DuGo-beleid. Idealis heeft de voorkeur om deze (oorspronkelijke) afspraken te hanteren. Hiermee wordt ingestemd.

Een ander relevant aspect in het kader van duurzaamheid is de wijze waarop de studentenwoningen worden vormgegeven. Er wordt in onderhavig plangebied gekozen voor de typologie van eengezinswoningen. Hierdoor kunnen de woningen ook voor niet aan de universiteit of hogeschool gebonden huurders beschikbaar worden gesteld en kan worden ingespeeld op een eventuele toekomstige wijziging in de vraag naar studentenkamers. Een herziening van het bestemmingsplan is wel noodzakelijk om deze wijziging in doelgroepen van bewoners mogelijk te maken. Het aspect parkeren verdient in dat geval immers nadere aandacht.

3.1.4 Conclusie

Gesteld kan worden dat de woningbouw in het plangebied aansluit bij het provinciaal en gemeentelijk beleid, dat gericht is op herstructurering van bestaand stedelijk gebied en waarin de locatie aangegeven is als een te herstructureren gebied ten behoeve van studentenhuisvesting.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiervoor is in het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft hier het “verkennend bodemonderzoek Rijnsteeg 8”, uitgevoerd door buro BOOT². In onderstaande alinea’s zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

In de bovengrond op het oostelijk deel van de onderzoekslocatie overschrijdt de concentratie PAK-totaal de achtergrondwaarde. De overige onderzochte stoffen zijn niet met verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen. In het grondwater overschrijden de concentraties barium en dichloormethaan de streefwaarden. De overige onderzochte stoffen zijn niet met verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen met tuin). Voor nadere informatie wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek, zoals dat is opgenomen in de separate bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

3.2.2 Geluid

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

In het plangebied worden 61 grondgebonden woningen en 9 appartementen gerealiseerd. In dit kader is door Peutz bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd³ om de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen te bepalen en te toetsen aan de te stellen grenswaarden. In onderstaande alinea’s zijn de conclusies opgenomen.

Onderzocht is de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de woningen in het plangebied. De berekende geluidbelastingen overschrijden op een aantal gevels de voorschriftswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, vanwege wegverkeer op de Rijnsteeg, Nijenoord Allee en Kortenoord Allee.

² BOOT organiserend ingenieursburo (20 augustus 2009), Verkennend bodemonderzoek Rijnsteeg 8, projectnummer: P09-0397-53

³ Peutz bv (14 oktober 2010), akoestisch onderzoek: geluidbelasting van woningen plan Rijnsteeg te Wageningen, rapportnummer: H 3595-1-RA

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen heeft een beleid vastgesteld dat invulling geeft aan de beleidsvrijheid van het college om hogere toelaatbare waarden vast te stellen voor geluid ten gevolge van wegverkeer en industrieterreinen. Dit beleid wordt aangehaald als 'Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder 2008' en wordt in deze toelichting verder 'geluidbeleid' genoemd.

In het geluidbeleid staat dat een procedure voor toekenning van een hogere waarde alleen gestart kan worden als uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (uit de Wet geluidhinder, te weten L_{den} van 48 dB) wordt overschreden. Daarbij moet allereerst afdoende zijn aangetoond dat de geluidbelasting niet kan worden verlaagd tot de voorkeursgrenswaarde middels het treffen van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen, en/of het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger.

Geluidreducerende maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn bij onderhavig plan niet mogelijk of op voorhand als niet realistisch aan te merken. Vergroting van de afstand tussen de woningen en de betreffende wegen is eveneens niet of nauwelijks mogelijk en kan derhalve geen oplossing bieden. In hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek is dat uitgewerkt.

Het college kan gebruik maken van zijn bevoegdheid tot het verlenen van hogere waarden voor woningen die voldoen aan minstens één van de in het geluidbeleid gestelde criteria :

- de woningen buiten de bebouwde kom worden verspreid gesitueerd;
- de woningen zijn ter plaatse noodzakelijk om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- de woningen vullen een open plaats in tussen de aanwezige bebouwing;
- de woningen zijn gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing;
- de woningen binnen de bebouwde kom vervullen door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afschermdende functie voor andere woningen (in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdende functie wordt toegekend) of voor andere gebouwen of geluidgevoelige objecten.

In onderhavig plan wordt aan het derde criterium voldaan (open plaats opvulling tussen reeds aanwezige bebouwing). Ook aan het vierde criterium wordt voldaan (geprojecteerde woningen zijn ter vervanging van andere bebouwing, te weten de gesloopte sterflat Rijnsteeg). Tevens schermen de woningen in 'de buitenrand' woningen in 'het kleine hof' af van de Nijenoord Allee, waarmee voor die weg ook aan het vijfde criterium wordt voldaan. Gelet op het bovenstaande is het op grond van het geluidbeleid in principe mogelijk om voor de onderhavige woningen hogere waarden in de zin van de Wet geluidhinder vast te stellen.

In dit kader gelden op grond van het gemeentelijk geluidbeleid wel indelingseisen voor de woningen. De eerste eis is dat de woningen en appartementen tenminste één geluidluwe zijde hebben. Dit is in onderhavige situatie bij de grondgebonden woningen het geval. Bij de appartementen is het afhankelijk van de uiteindelijke plattegrond van de appartementen. Indien geen sprake is van een geluidluwe zijde bij bepaalde appartementen, kan een afgeschermd loggia of afgeschermd balkon soelaas bieden. De tweede eis heeft betrekking op buitenruimten. Bij woningen en appartementen die een buitenruimte hebben (tuin, balkon, loggia), moet die buitenruimte aan de geluidluwe zijde gesitueerd zijn.

De grondgebonden woningen hebben allemaal een tuin die aan de geluidluwe gevel grenst. Als de appartementen een buitenruimte krijgen (balkon of loggia, op begane grond een terras), en die aan de geluidbelaste zijde wordt geprojecteerd, is een afgeschermd loggia of afgeschermd balkon (op begane grond afgeschermd terras) noodzakelijk om aan deze voorwaarde te voldoen. Gezien de hoogte van de geluidbelasting (tot 58 dB vanwege de Nijenoord Allee) zal zo'n loggia of balkon (of terras) grotendeels akoestisch gesloten uitgevoerd dienen te worden. De derde eis heeft betrekking op een hogere geluidbelasting op woningen dan 53 dB. Dit is aan de orde bij de woningen aan 'de buitenrand' parallel aan de Nijenoord Allee. Bij deze woningen wordt rekening gehouden met de aanvullende indelingseisen uit het geluidbeleid: 30% van de verblijfsruimten of 30% van het verblijfsgebied moet aan de geluidluwe zijde liggen, en er moet 1 slaapkamer aan de geluidluwe zijde liggen. Deze eisen gelden bij het ontwerpen van de indeling van de woningen en appartementen als randvoorwaarde.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid, indien de hogere grenswaarden door de gemeente Wageningen worden verleend, geen belemmering vormt voor uitvoering van onderhavig plan, met dien verstande dat er in ieder geval een buitenruimte moet zijn die aan de geluidluwe zijde is gesitueerd. Het bouwplan zal hierop worden getoetst. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek, zoals dat is opgenomen in de separate bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan. De bouwaanvraag moet met betrekking tot de woningen waarvoor een hogere grenswaarde is verleend, vergezeld gaan van een akoestisch maatregelenonderzoek.

3.2.3 Lucht

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen waaraan vanaf 1 januari 2010 voldaan moet 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 betekenende 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. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

- Aan de Rijnsteeg in Wageningen bestaat het voornemen om 70 woningen (61 grondgebonden woningen voor circa 330 studenten en 9 appartementen) te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- In het onderhavige plan wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. De studentenwoningen worden echter planologisch mogelijk gemaakt met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woondoeleinden'. Op grond van deze aanduiding zijn ook wooneenheden met enige mate van zorg mogelijk. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Er is hiermee geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur.
- De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake van een significante blootsteldingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2008 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide type scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De concentratie NO₂ en PM₁₀ is maximaal 25,7 µg/m³. Dit is slechts 64% van de grenswaarde van 40 µg/m³. Overschrijdingen van de uurgemiddelde grenswaarde fijnstof kunnen optreden vanaf een jaargemiddelde grenswaarde van 32,5 µg/m³. Hiervan is geen sprake. De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

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

3.2.4 **Bedrijven en milieuzonering**

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

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁴ 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 hoofdzakelijk woningen en enkele kantoor- en bedrijfsfuncties in het Agro Business Park. Winkels, horeca of bedrijven komen in de directe omgeving vrijwel niet voor. Het betreft hier dus het omgevingstype "rustige woonwijk".

Ten westen van het plangebied zijn kantoor- en bedrijfsfuncties gevestigd op het Agro Business Park. Op basis van voornoemde VNG-uitgave geldt voor deze voorzieningen een aanbevolen richtafstand van 10 tot 30 meter. Bij benadering is de kortste afstand tussen de nieuwe gevoelige woonfunctie in het plangebied en de aanwezige functies circa 60 meter. De aanbevolen richtafstanden worden niet overschreden. Het aspect bedrijvigheid heeft geen negatieve invloed op de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Ten noorden van het plangebied ligt een weide. De weide wordt extensief begraaasd door herten en incidenteel door enkele paarden of schapen. Op het erf van de burgerwoning (voorheen boerderij) op het aangrenzende perceel staat enige bebouwing die als nachtverblijf dienst doet. Op grond van deze gegevens wordt geconcludeerd dat er op basis van de Wet geurhinder geen afstandscriterium in acht hoeft te worden genomen.

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

⁴ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813

3.2.5 Externe veiligheid

Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR), en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Situatie plangebied

BOOT organiserend ingenieursburo BV heeft een inventarisatie uitgevoerd naar de externe veiligheidsaspecten in het plangebied⁵. Uit die inventarisatie is gebleken dat voor het bestemmingsplan 'Rijnsteeg 8' de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen op de Nijenoord Allee relevant zijn. Tevens is een middendruk gasleiding langs het plangebied aanwezig.

In vervolg hierop heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. het extern veiligheidsrisico ten aanzien van het plangebied beoordeeld⁶. Uit het onderzoek blijkt dat de geprojecteerde functies niet binnen de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico liggen. Uit het onderzoek blijkt ook dat het groepsrisico vanwege het transport op de wegen onder de oriëntatiewaarde blijft. Er is echter wel sprake van een lichte toename van het groepsrisico binnen het bestemmingsplangebied. De ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan, mits een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.

Langs het plangebied ligt een middendruk aardgasleiding van 8 bar. Het transport van aardgas via de transportleiding is een potentieel risico voor het plangebied. Uit informatie van de leidingbeheerder blijkt dat de aan weerszijden van deze leiding een strook van 3,5 meter niet bebouwd mag worden. Binnen dit gebied zijn geen woningen gepland.

⁵ BOOT organiserend ingenieursburo BV (6 oktober 2010), Onderzoek externe veiligheid Rijnsteeg te Wageningen, rapportnummer: P09-0397-008

⁶ DGMR Industrie, Verkeer en Milieu BV (16 augustus 2010) BOOT – groepsrisicoberekening Nijenoord Allee; Planlocatie Rijnsteeg te Wageningen, rapportnummer: V.2010.0871.00.R001

Plaatsgebonden risico

Binnen de 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico van de route gevaarlijke stoffen en de aardgasleiding zijn geen woningen gepland. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Groepsrisico

Door de nieuwe ontwikkelingen neemt het groepsrisico toe in het gebied, zij het met minder dan 10%. Conform het beleid van de provincie Gelderland is deze toename van het groepsrisico als niet relevant te beschouwen. Conform dit beleid hoeft de gemeente ten aanzien van het bestemmingsplan Rijnsteeg 8 geen verantwoording van het groepsrisico af te leggen. Desondanks heeft de gemeente in overleg met de hulpverlening de fysieke veiligheid en maatregelen beschouwd en afgewogen. Hieronder wordt daar verder op ingegaan.

Advies Hulpverlening Gelderland Midden

Hulpverlening Gelderland Midden (HGM) heeft een advies opgesteld met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid omtrent het bestemmingsplan. Zij hebben de volgende opmerkingen gemaakt:

Preparatieve voorzieningen

- Omdat het gebied niet via twee onafhankelijke aanrijdroutes te bereiken is, moet voor alle bewoners duidelijk zijn hoe zij van een calamiteit weg kunnen komen. Hierbij is te denken aan instructies op het moment dat de bewoners de woningen betrekken en het aangeven van vluchtroutes in het gebied.
- De bluswatervoorzieningen in het plangebied moet geoptimaliseerd worden. Indien mogelijk moeten secundaire bluswatervoorzieningen in het gebied worden aangebracht.
- De minimale hoeveelheid bluswater langs de route gevaarlijke stoffen is $180 \text{ m}^3/\text{uur}$. Omdat deze langs de route ontbreekt zal dit gerealiseerd moeten worden.
- Voor een aardgasleiding, zoals langs het plangebied loopt, is de minimale hoeveelheid bluswater $180 \text{ m}^3/\text{uur}$. Ook deze voorziening ontbreekt en zal gerealiseerd moeten worden.

Zelfredzaamheid

- De bewoners van het plangebied moeten geïnstrueerd worden hoe te handelen in het geval er een calamiteit plaatsvindt.
- De bewoners van het plangebied moeten geïnstrueerd worden over de vluchtroutes die direct uit het bedreigde gebied leiden. Ook de ligging van schuilplaatsen moet bekend zijn.

Bouwkundige maatregelen

- (Nood)uitgang(en) niet aan de risicobronzijde plaatsen. Het gebouw schermt hiermee de aanwezigen af van de druk en/of hitte-effecten, waardoor deze veiliger kunnen vluchten.
- Glasoppervlak minimaliseren aan de risicobronzijde van gebouwen. Het noodzakelijke glasoppervlak aan de risicobronzijde voorzien van een splinterwerende film of gelamineerd glas toepassen.
- Gevels, beglazing en dragende constructie aan de risicobronzijde verhoogd brandwerend uitvoeren. Dit geeft de aanwezigen meer kans om veilig te vluchten.

Afweging

Het voorgaande in acht genomen is de gemeente Wageningen tot de volgende afweging gekomen:

De kans op een ongeval ter plaatse van het plangebied is klein. De gemeente heeft het advies van HGM ter harte genomen en merkt daarover het volgende op:

- de gemeente zal de verhuurder er op wijzen dat deze zorg draagt voor instructies aan de bewoners, zodat zij weten hoe te handelen bij een calamiteit;
- bij bouwplannen worden de bouwkundige maatregelen, zoals eerder genoemd, in overleg met de brandweer Wageningen, in de vergunningen opgenomen;
- de bluswatervoorziening langs de Nijenoord Allee en de aardgasbuisleiding zullen worden geoptimaliseerd zodat genoeg capaciteit is voor de bestrijding van een calamiteit.

De gemeente Wageningen vindt het zogenaamde overgebleven 'restrisico' acceptabel.

3.3 Water

3.3.1 *De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)*

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- emissies worden verbeterd;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

3.3.2 *Vierde nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)*

De vierde nota waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

3.3.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld, hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

3.3.4 Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese Kaderrichtlijn Water en het beleid Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe Waterwet (22 dec. 2009)

3.3.5 Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

3.3.6 Waterplan Wageningen

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het "Waterplan Wageningen" vastgesteld. Wageningen is de "City of Life Sciences" en wil zich verder ontwikkelen tot een duurzame en complete stad. Verder wil Wageningen verantwoord met water omgaan. Dat betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. Voor het gehele grondgebied van Wageningen zijn daarvoor een viertal streefbeelden bepaald. Deze streefbeelden zijn "levendig en schoon", "hoog en droog", "plezierig en bereikbaar" en "ruim en robuust". Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst. Verder sluit het plan aan bij het waterplan van de provincie en het Waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

3.3.7 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21 eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Huidige situatie in het plangebied.

- Hemelwater. Het huidige terrein is geroerde grond. In het recente verleden heeft hier een hoogbouwflat gestaan met omliggende verharding. Alle verharding is verwijderd en het terrein is geëgaliseerd. Het hemelwater verdwijnt in de (groene) ondergrond.
- Oppervlaktewater. Aan de zuidzijde van het plangebied, maar buiten de plangrens, bevindt zich een waterpartij, die deel uit maakt van de hoofdafvoer van Wageningen. Deze watergang is een primaire watergang.
- Grondwater. Zowel de GHG (gemiddeld hoogste waterstand) als de GLG (gemiddeld laagste waterstand) zijn bekend. Grondwater is in de huidige situatie geen probleem.
- Riolering. Op het huidige terrein is geen riolering meer aanwezig. In de toegangsweg (Rijnsteeg) zit nog wel het laatste deel van de huisaansluiting (streng van putnummer 9689 tot nr. 4701)
- Bluswater. Primair het drinkwaterleidingstelsel, secundair oppervlaktewater.

Nieuwe/toekomstige situatie in het plangebied.

- Hemelwater. In de toekomstige situatie zal hemelwater in een aparte leiding worden ingezameld en op oppervlaktewater worden geloosd. Er mag vanuit dit plangebied geen regenwater op het gemengd/vuilwaterriool worden geloosd.
- Oppervlaktewater. Om aan de bergingseisen te voldoen wordt in de toekomstige situatie de waterpartij langs de Rijnsteeg richting het noorden uitgebreid. De bebouwing in het westen van het plangebied staat rechtstreeks aan het water. Hier zal een keerwandconstructie worden aangebracht. Het meest noordelijke deel van de waterpartij wordt aangelegd als een grote plasberm. Reden hiervan is, dat de vorming van riet in deze berm zal gaan dienen als een helofytenfilter voor de uitstroom vanuit het hemelwaterriool.
- Grondwater. Op basis van de bekende GHG en GLG is de drooglegging bepaald volgens de normen van het waterschap Vallei & Eem en de gemeente Wageningen. De uitgangspunten en de verdere uitwerking hiervan zijn te vinden in het advies waterhuishouding van BOOT⁷.
- Riolering. Er komt, in de toekomstige situatie, een gescheiden stelsel. Het hemelwater zal rechtstreeks op oppervlaktewater worden geloosd.

⁷ BOOT organiserend ingenieursbureau (17 juni 2010), Advies waterhuishouding Rijnsteeg te Wageningen, projectnummer: P09-0119

Het vuilwaterriool krijgt een aansluiting op het gemengde riool in de Rijnsteeg. Hiervoor moet wel een inspectieput worden geplaatst in de leiding van putnummer 9687 tot nr. 9688.

- Bluswater. Primair het drinkwaterleidingstelsel, secundair oppervlaktewater.

Reactie Waterschap Vallei & Eem

Het waterschap is bij het opstellen van het waterhuishoudkundig advies van BOOT betrokken geweest. Voordat de plannen uitgevoerd kunnen worden, is er nog een keurvergunning nodig van het waterschap. Deze keurvergunning worden aangevraagd als de totale inrichting bekend is. De aanvraag keurvergunning wordt getoetst aan de gestelde randvoorwaarde in het waterhuishoudkundig advies van BOOT. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal het waterschap nog om een formele reactie worden gevraagd.

Conclusie water

De ontwikkelingen van de Rijnsteeg vormen geen belemmeringen voor wat betreft riolering en de waterhuishouding. Het hemelwater wordt niet meer op het vuilwaterriool aangesloten en de berging hiervan wordt in oppervlaktewater geregeld. Door de droogleggingseis zijn er voor het grondwater geen problemen te verwachten. Bluswater is zowel primair als secundair in de directe omgeving beschikbaar.

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 en/of beschermde soorten. In dit kader is een Quickscan flora en fauna⁸ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Nederrijn" dat ten zuiden van Wageningen ligt. Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 1,9 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand en tussenliggende elementen (bebouwing en wegen) worden zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het Natura 2000-gebied niet verwacht.

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde gelegen gronden die aangewezen zijn als EHS betreft liggen in het Binnenveld, op een afstand van circa 1,2 kilometer. Gezien deze afstand en tussenliggende elementen (bebouwing en wegen) zijn met de plannen tevens geen (in)directe negatieve effecten op de EHS te verwachten.

⁸ De Groene Ruimte BV (3 september 2009) Quickscan planlocatie Rijnsteeg, Wageningen. Projectnummer 09028

Soortenbescherming

Geconcludeerd wordt dat geen streng beschermde soorten zijn aangetroffen in het plangebied. Vleermuizen, Eekhoorn en Steenmarter kunnen (zwerfend of foeragerend) worden verwacht. Het plangebied herbergt geen vaste verblijfplaatsen of essentiële functies. Een ontheffing wordt derhalve niet nodig geacht. Voor licht beschermde soorten is een automatische vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen van toepassing.

Aanbevelingen

Hoewel voor de ingreep geen ontheffing nodig wordt geacht, wordt het plangebied beschouwd als een onderdeel van een belangrijke groenstructuur in de gemeente Wageningen. Deze wordt gevormd door bijvoorbeeld het park De Blauwe Bergen en de driedubbele rij oude eiken langs de Haagsteeg. Het belang van een dergelijke groenstructuur wordt geïllustreerd door de aanwezigheid van een soort als de Rosse woelmuis, die voorkomt in houtwallen en natuurlijke bosbodem. In de bebouwde kom komt deze soort niet vaak voor en populaties raken snel versnipperd. Daarom is een dringende aanbeveling om de houtwal aan de oostzijde te behouden.

Langs de te verbreden watergang wordt een brede groenstrook voorgesteld, omdat het plangebied anders een barrière dreigt te worden in de huidige groenstructuur langs de Nijenoord Allee.

Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Zo kort mogelijk voor aanvang (maximaal enkele dagen) dient het plangebied en de omgeving gecontroleerd te worden op broedgevallen. Indien deze worden vastgesteld, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden, totdat de broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd en de jongen het nest definitief hebben verlaten. Indien de ingreep in of rond het broedseizoen plaatsvindt, wordt geadviseerd om potentiële nestplaatsen in het winterseizoen ongeschikt gemaakt voor broeden, zodat de kans op broedgevallen tijdens de ingreep wordt verkleind.

Bij de uitvoering is te allen tijde de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet van toepassing. Dat houdt onder andere in, dat individuele planten en dieren niet onnodig verstoord, beschadigd of vernietigd mogen worden; dit geldt ook voor (zeer algemene) soorten zonder bijzondere beschermingsstatus.

Conclusie flora en fauna

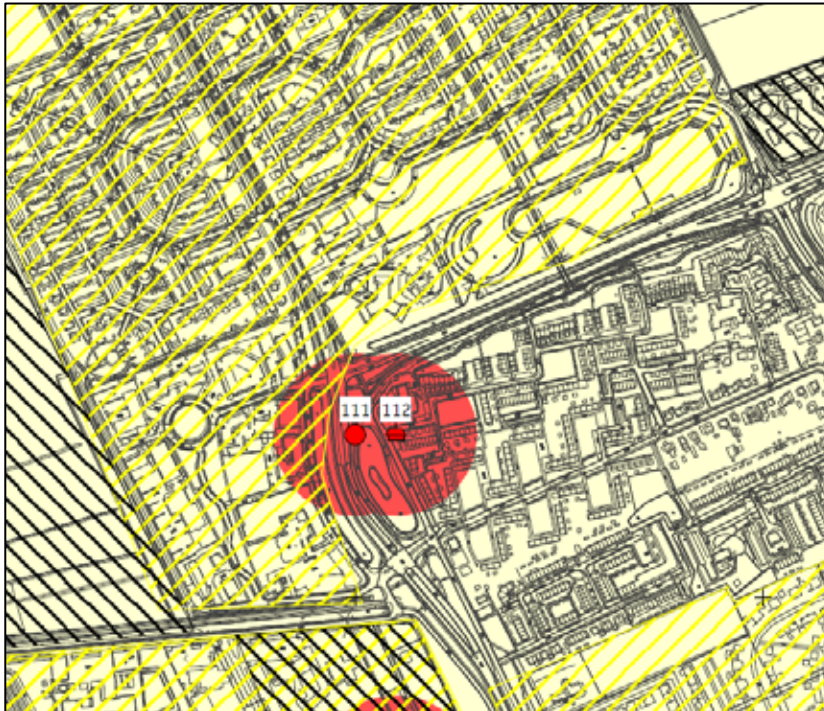
Binnen de randvoorwaarden die door de raad aan de herontwikkeling van de locatie zijn gesteld, wordt aan de oostzijde van de locatie een blok woningen gesitueerd. Hiermee vervalt ter plaatse de houtwal. Omdat uit de aanbevelingen blijkt dat het vervallen van deze houtwal niet een zodanige impact heeft dat hiermee niet meer wordt voldaan aan de Flora- en faunawet en een aanpassing van de bebouwingsstructuur niet wenselijk is, wordt deze aanbeveling niet overgenomen. Voor wat betreft de zinsnede over de verbreding van de watergang langs de Nijenoord Allee, kan worden opgemerkt dat deze zich -in tegenstelling tot de eerste ideeën- beperkt tot een verbreding van het meest westelijke deel. De groenzone met bomen blijft hierdoor nagenoeg in tact en maakt overigens geen deel uit van het plangebied.

Het aspect flora en fauna vormt daardoor geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.5 Archeologie

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

Op de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart, waarvan navolgende afbeelding een uitsnede toont, is dit gebied aangeduid met een lage archeologische verwachting (gele kleur). Dit betekent dat de trefkans op archeologische resten klein is. Daarnaast zal, in verband met voormalige bebouwing, de bodem ter plaatse niet meer intact zijn en/of intacte archeologische resten bevatten. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.



Uitsnede gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart

3.6 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld. Op basis van dit parkeerbeleid is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan. Het plangebied bevindt zich binnen het gebied dat is aangeduid als 'Rest bebouwde kom'. Binnen dit gebied geldt voor kamerverhuur een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per kamer. Per woning geldt een parkeernorm van 1,7⁹ parkeerplaats per woning. Op basis van deze normen zijn in het plangebied 82 parkeerplaatsen noodzakelijk (66 parkeerplaatsen (= 330 x 0,2 parkeerplaats) + 15,3 parkeerplaatsen (= 9 x 1,7 parkeerplaats)).

⁹ Deze parkeernorm wijkt af van de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning in de kadernota. De norm van 1,7 parkeerplaats per woning is in lijn met het gemeentelijk parkeerbeleid voor goedkope woningen.

Het plan biedt ruimte aan circa 95 parkeerplaatsen. Deze zijn voorzien door middel van langs- en haaksparkerplaatsen ter plaatse van de nieuwe interne ontsluitingsweg. De weginrichting biedt hiervoor voldoende ruimte. Hiermee voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen.

Verkeer

Het verkeer in het plangebied wordt ontsloten op de Rijnsteeg door middel van een interne, lusvormige, ontsluitingsweg. De entree van het complex ligt aan de noordwestkant van het perceel, nagenoeg op dezelfde plek als waar de ontsluitingsweg van de sterflat Rijnsteeg lag. Deze positie sluit goed aan bij de afstand, die vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid tot de kruising Rijnsteeg-Nijenoord Allee moet worden aangehouden.

De toevoeging van woningen heeft een verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Deze verkeersaantrekkende werking omvat, gezien de doelgroep van de woningen (studenten), grotendeels langzaam verkeer. Daartegenover staat dat de studentenflat recent is gesloopt, hetgeen een afname van de verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft. De, per saldo, eventuele extra verkeersbewegingen zijn minimaal en passen binnen de verkeersfunctie van de Nijenoord Allee en de Rijnsteeg. In de omgeving zijn voldoende (vrijliggende) langzaam verkeersverbindingen aanwezig.

Voor de doelgroep van de woningen (studenten) is een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer eveneens van belang. Het plangebied bevindt zich in de directe nabijheid van de twee grote stadallees, de Nijenoord Allee en de Kortenoord Allee, waarlangs zich diverse bushaltes bevinden. Met deze bushaltes is een openbaar vervoer verbinding richting het busstation Wageningen en het treinstation Ede-Wageningen gewaarborgd.

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

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan betreft een initiatief van Idealis. 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. Het verhaal van kosten is bij onderhavig plan verzekerd, door de hierop betrekking hebbende bepalingen in de anterieure overeenkomst. Alle ontwikkelkosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Dit betreft zowel eventuele plan-schade als de gemeentelijke kosten. De financiering van het project Rijnsteeg is door het waarborgfonds sociale woningbouw gegarandeerd. In de financiële meerjaarplanning is de financiering opgenomen.

Conclusie

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 toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding (voorheen plankaart) aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende 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 gelden er één of meer dubbelbestemmingen. 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 teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling 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 regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Tot slot zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltel-bepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels en een bepaling inzake het uitsluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn 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.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

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

Het doel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van circa 70 woningen in het plangebied mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen “Groen”, “Verkeer - Verblijfsgebied”, “Water”, “Wonen - 1” en “Wonen - 2”.

4.2.2 De bestemmingen

Bestemming “Groen”

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

Bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied”

De gronden binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor woonstraten, voet- en (brom-)fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Daarnaast zijn tuinen, erven en terreinen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in beperkte mate toegestaan. Binnen deze bestemming mogen overkappingen worden gebouwd voor zover hierbij sprake is van continuering van overkappingen aan de woningen. De maatvoering van deze overkappingen is gemaximeerd in de regels. Waar dit als zodanig is aangeduid mogen tot slot fietsenbergingen worden gerealiseerd, waarvan de maatvoering in de regels is gemaximeerd.

Bestemming “Water”

De bestemming “Water” is toegekend aan de gronden in het zuiden en zuidwesten van het plangebied. De gronden binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterpartijen, waterberging en waterlopen, groenvoorzieningen en bermen. Hieraan zijn ondergeschikt de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers. Tevens is in de bestemming een aanduiding opgenomen, ter plaatse waarvan bouwwerken ten behoeve van op aangrenzende gronden gelegen woonhuizen boven het water kunnen worden gerealiseerd. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

De bouwhoogte van de bouwwerken boven het water mogen even hoog mogen zijn als de gebouwen waaraan ze zijn gebouwd.

Bestemming "Wonen - 1"

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor woonhuizen ten behoeve van bijzondere woondoeleinden. Daarnaast mogen de gronden, voorzien van de aanduiding 'wonen' tevens worden gebruikt voor appartementen. Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 67, waarbij zowel woonhuizen als appartementen worden gerekend tot wooneenheden. Hoofdgebouwen, waaronder ook aan- en uitbouwen, mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen varieert tussen 10,5 en 17 meter en is opgenomen in de regels. Een aanduiding is opgenomen op de verbeelding waar overkappingen met een hoogte van 3,5 meter mogen worden gebouwd. Buiten deze aanduiding zijn overkappingen niet toegestaan. Het realiseren van bijgebouwen is niet toegestaan.

Bestemming "Wonen - 2"

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor 3 woonhuizen ten behoeve van bijzondere woondoeleinden. Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Naast woonhuizen mogen de gronden tevens worden gebruikt voor groenvoorzieningen, verkeer-, parkeer- en speelvoorzieningen. De exacte situering van de hoofdgebouwen binnen het bestemmingsvlak is niet vastgelegd. Wel is het maximale oppervlak van een hoofdgebouw vastgelegd, namelijk maximaal 190 m². De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 10,5 meter of 13,5 meter en is opgenomen in de regels. Bijgebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd.

4.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene bouwregels, algemene aanduidingen, afwijkingen en wijzigingen en overgangsrecht. De algemene regels betreffen min of meer standaardregels in bestemmingsplannen en worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Voorbereiding

Ten behoeve van participatie van burgers en maatschappelijke organisaties is 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. Dit voornemen is op 1 september 2010 gepubliceerd in De Stad Wageningen.

5.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het ontwerpbestemmingsplan "Rijnsteeg 8" toegezonden aan het Waterschap. De resultaten van dit overleg worden te zijner tijd in deze paragraaf of in een separate bijlage opgenomen.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie op de website van de Staatscourant en in onder andere De Stad Wageningen gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze dat kan worden gedaan. In een separate bijlage wordt te zijner tijd een verslag van de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop opgenomen.