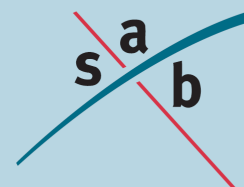


Bestemmingsplan

# Rustenburg II

Gemeente Wageningen

Datum: 6 februari 2012  
Projectnummer: 100617  
ID: NL.IMRO.0289.0011rustenb2-VSG1





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie plangebied	7
2.3	Toekomstige situatie plangebied	8
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>16</b>
3.1	Beleid	16
3.2	Milieu	23
3.3	Water	30
3.4	Flora en fauna	33
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	36
3.6	Verkeer en parkeren	39
3.7	Economische uitvoerbaarheid	40
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>41</b>
4.1	Algemeen	41
4.2	Dit bestemmingsplan	43
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>45</b>
5.1	Vorbereiding	45
5.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
5.3	Zienswijzen	45

### Separate bijlagen

- *Bijlage 1: Vergelijking masterplan en plan mei 2011*
- *Bijlage 2: Saneringsonderzoek/plan*
- *Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*
- *Bijlage 4: Onderzoek luchtkwaliteit*
- *Bijlage 5: Waterhuishoudingsplan*
- *Bijlage 6: Quickscan flora en fauna*
- *Bijlage 7: Nader onderzoek vleermuizen*
- *Bijlage 8: Archeologisch bureauonderzoek*
- *Bijlage 9: Commentaarnota*
- *Bijlage 10: Zienswijzennota*



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Wageningen is voornemens medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan voor het gebied ter plaatse van de locatie Rustenburg II te Wageningen. De locatie Rustenburg II is gelegen in het zuiden van de kern Wageningen. Het plangebied wordt omsloten door de Rustenburg, Spijk en Veerstraat en biedt in de huidige situatie ruimte aan het zorgcentrum Rustenburg en het politiebureau.

De Woningstichting heeft het plan om in het plangebied een woonservicezone te realiseren. Het betreft een zone waarin ruimte wordt geboden aan wonen, welzijn en zorg. De woonservicezone bestaat vooralsnog uit circa 150 rij- en gestapelde woningen, bestaande uit appartementen en stadswoningen in zowel de huur- als de koopsector. Binnen dit programma worden circa 50 eenheden gerealiseerd ten behoeve van verzorgd wonen. Daarnaast wordt ruimte geboden aan een programma van circa 1.300 m<sup>2</sup> BVO aan zorggerelateerde functies en circa 50 eenheden voor verpleegd wonen.

De woonservicezone zal maximaal uit 224 eenheden (rij- en gestapelde woningen alsmede eenheden voor verzorgd en verpleegd wonen) mogen bestaan en maximaal uit 2.500 m<sup>2</sup> BVO aan zorggerelateerde functies.

Het plangebied heeft op grond van het geldende bestemmingsplan “Wageningen” de bestemmingen “Maatschappelijk” en “Verkeer-Verblijfsgebied”. De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om die reden moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locatie Rustenburg II in het zuiden van de kern Wageningen. Ten noorden en noordoosten van onderhavige locatie is respectievelijk de Rustenburgersteeg en de Veerstraat gelegen. Aan deze straten zijn overwegend woningen, gemengde- en horecafuncties aanwezig. In het oosten en zuiden grenst het gebied aan de Rustenburg. Aan deze zijden van het plangebied zijn uitsluitend woningen gelegen. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Spijk en door een drietal aan deze straat gelegen woningen. Aan de westzijde van de Spijk grenst vervolgens de stadsgracht. Op de navolgende 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



Globale begrenzing plangebied

bron: Datahotel Gelderland, 2011

### 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 "Maatschappelijk" en "Verkeer-Verblijfsgebied".

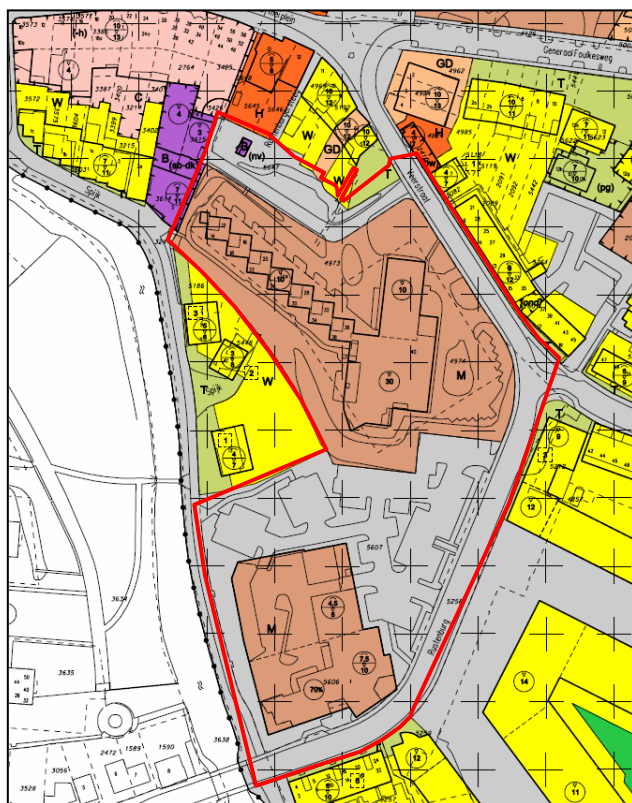
#### "Maatschappelijk"

Op de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" is bebouwing toegestaan ten behoeve van onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen, medische voorzieningen, sportieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en een bedrijfswoning. De maximale bouwhoogte bedraagt in het noorden van het plangebied (zorgcentrum Rustenburg) 10 m en 30 m. Voor het bouwvlak in het zuiden van het plangebied (politiebureau) is zowel een goot- en bouwhoogte opgenomen. De maximale goothoogte bedraagt 4,5 m of 7,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt respectievelijk 5 m of 10 m.

#### "Verkeer-Verblijfsgebied"

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

De realisatie van 196 woningen en maximaal 2.500 m<sup>2</sup> BVO aan zorggerelateerde functies is in strijd met de gebruiksbepalingen en bouwbeperkingen van de vigerende bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om onderhavig initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



*Uitsnede verbeelding 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**

### **2.1 Inleiding**

Voor onderhavig plangebied is in oktober 2009 een Masterplan opgesteld<sup>1</sup>. In dit Masterplan is een voorstel uitgewerkt voor de herstructurering van het zorgcentrum Rustenburg en het politiebureau in het plangebied. Aansluitend op het Masterplan is mede op basis van beleidsvoornemens uit diverse beleidsnota's en diverse onderzoeken een kadernota opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie Rustenburg. Deze nota is op 30 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad.

In mei 2011 is het stedenbouwkundig plan op basis van nieuwe inzichten enigszins aangepast, ten opzichte van het oorspronkelijke plan uit 2009. Hiermee wijkt het nieuwe plan op een aantal punten af van de uitgangspunten, zoals benoemd in de kadernota. De raad is hierover in juni 2011 geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

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 die in de kadernota aan de ontwikkeling zijn gesteld en het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een toets aan de randvoorwaarden uit de kadernota.

### **2.2 Huidige situatie plangebied**

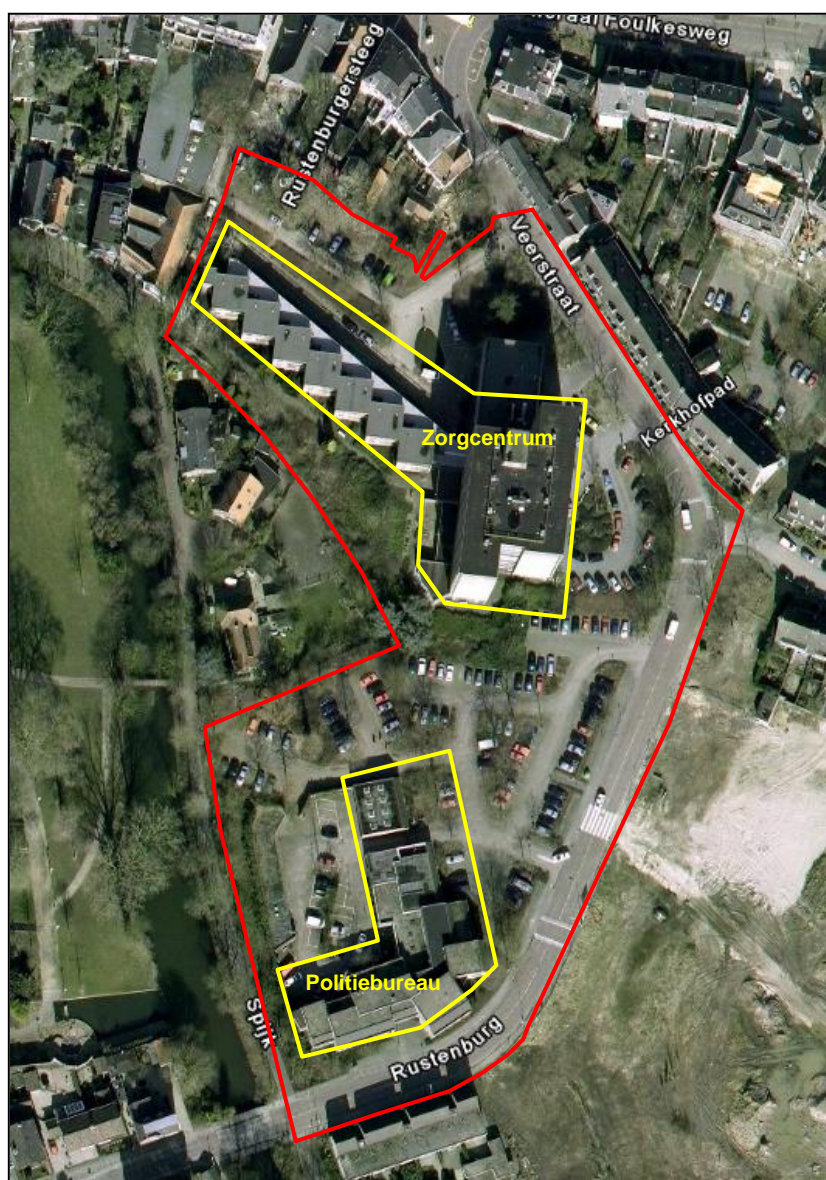
Het plangebied betreft de locatie Rustenburg, die gelegen is ten zuiden van het centrum van Wageningen. Op basis van historische kaarten (circa 1250) blijkt dat onderhavige locatie van oorsprong is gelegen buiten de historische kern van Wageningen, ten oosten van de stadsgracht. De Veerstraat en in mindere mate de Rustenburg zijn oude linten. In de loop der jaren is Wageningen in oostelijke richting uitgebreid en is het gebied rondom het plangebied verdicht met hoofdzakelijk woningbouw.

Het plangebied wordt in de huidige situatie omsloten door de Rustenburg, Spijk en Veerstraat en biedt ruimte aan het zorgcentrum Rustenburg en het politiebureau. De overige delen in het plangebied zijn grotendeels verhard en in gebruik als parkeervoorziening. In het noorden van het plangebied is het zorgcentrum Rustenburg aanwezig. Deze bebouwing heeft voor een deel een hoogte van 30 m. Een gebouw met een dergelijke hoogte sluit niet goed aan op de omgeving van het plangebied. De bebouwing in de omgeving van het plangebied heeft een veelal lagere bouwhoogte.

Op de navolgende luchtfoto, waarop het zorgcentrum en het politiebureau zijn afgebeeld, is de globale begrenzing van het plangebied aangeduid met een rood kader.

---

<sup>1</sup> Masterplan "Ontwikkelingsvisie Woon Zorg Service Zone Rustenburg", oktober 2009.  
Aad Trompert.



*Globale begrenzing van plangebied en weergave ligging zorgcentrum en politiebureau  
Bron: Google Earth, bewerking SAB Arnhem B.V.*

## **2.3 Toekomstige situatie plangebied**

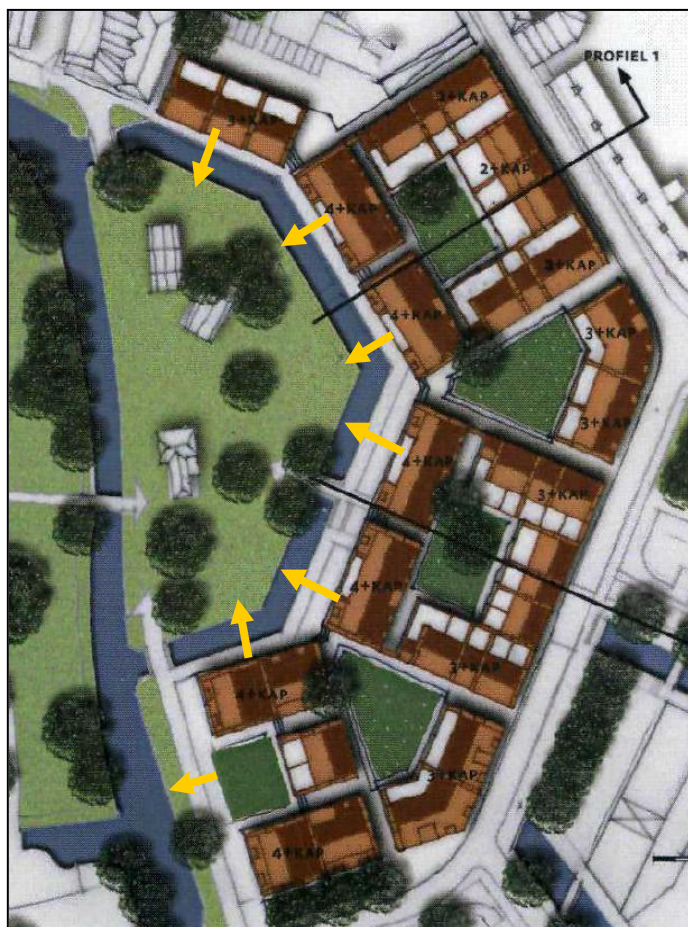
Het plan betreft de realisatie van circa 150 rij- en gestapelde woningen, bestaande uit appartementen en stadswoningen in zowel de huur- als de koopsector. Binnen dit programma worden circa 50 eenheden gerealiseerd ten behoeve van verzorgd wonen. Daarnaast wordt ruimte geboden aan een programma van circa 1.300 m<sup>2</sup> BVO aan zorggerelateerde functies en circa 50 eenheden voor verpleegd wonen.

Voornoemde opgave dient, gelet op de ligging nabij het centrum van Wageningen, de stadsgracht en de omliggende infrastructuur en functies, ruimtelijk zorgvuldig ingepast te worden. In dit kader is in oktober 2009 een stedenbouwkundig Masterplan opgesteld, waarbij de bestaande kwaliteiten van de binnenstad als inspiratiebron hebben gediend.

### 2.3.1 Stedenbouwkundig Masterplan

Het bestaande zorgcentrum Rustenburg en het politiebureau sluiten qua schaal niet aan op de bebouwing in de omgeving van het plangebied, doordat deze als losse onderdelen tussen de oude stad en de uitbreidingen in oostelijke richting staan. De opgave is dan ook om meer samenhang en afstemming tussen de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied en de nieuwbouw in het plangebied te creëren. Daarbij zou aansluiting gezocht moeten worden met de bebouwing aan de overzijde van de stadsgracht en het in de buurt gelegen Bowlespark.

Voor onderhavig plangebied is in 2009 in de vorm van een Masterplan een planconcept uitgewerkt, dat qua hoogte aansluit bij de schaal van de omliggende bebouwing. Langs de Veerstraat zijn eengezinswoningen in twee lagen met kap beoogd. Doordat het terrein afloopt naar het stadspark kan er onder deze woningen een parkeerlaag komen. Langs Rustenburg zijn stadswoningen in drie lagen met kap voorzien. De overige blokken omvatten hoofdzakelijk vier lagen met kap. De blokken zijn in carré vormige clusters met groene binnenplaatsen beoogd. Bij de uitwerking zal de architectuur van het plan op de gracht reageren (gele pijlen op de navolgende afbeelding).



Weergave model met nieuw aan te leggen gracht Bron: Aad Trompert

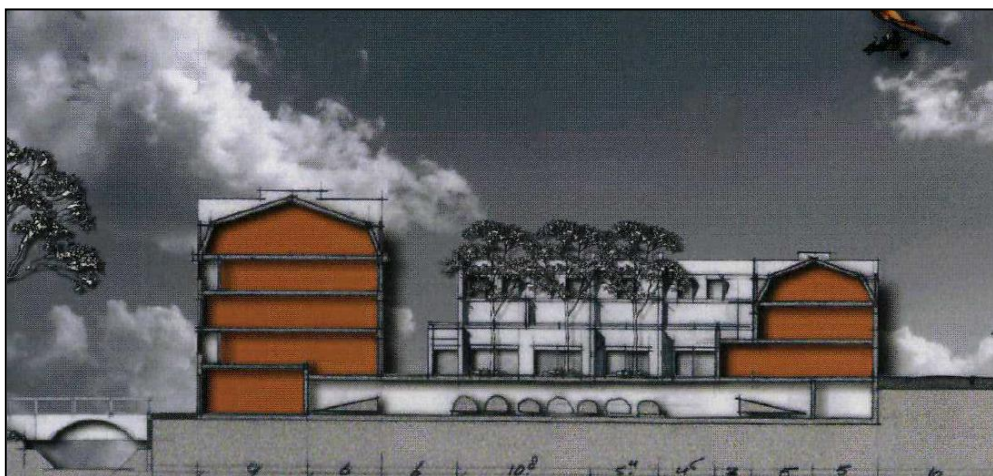




*Weergave groene clusters in het plangebied*

*Bron: Aad Trompert*

Op de navolgende afbeelding is een impressie weergegeven van de beoogde schaal van de bebouwing en de wijze waarop het parkeren in het plangebied is voorzien. De parkeervoorzieningen voor de voorgenomen ontwikkeling zijn voor een groot deel beoogd in de begane grondlaag van de bebouwing. Hiermee is de auto in het plangebied uit het zicht.



*Doorsnede impressie van mogelijk situering van de bebouwing en parkeren in het plangebied*

*Bron: Aad Trompert*

### 2.3.2 Ruimtelijke en functionele structuur en randvoorwaarden

De gemeente Wageningen heeft op grond van dit Masterplan tezamen met onder andere uitgangspunten uit beleidsdocumenten een kadernotitie opgesteld. Deze notitie is op 30 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen. De gemeente heeft hiermee de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling van Rustenburg II vastgelegd. De betreffende kaders zijn hieronder opgesomd. Ze zijn echter niet allemaal relevant voor onderhavig bestemmingsplan:

- de stedenbouwkundige schets (het stedenbouwkundig masterplan, zie paragraaf 2.3.1.) vormt de ruimtelijke basis voor de verdere planologische procedure;
- de locatie wordt aan de ene kant ontsloten vanaf de Rustenbrug en de Veerstraat en vanaf de andere kant vanaf het Spijk;
- het woningbouwprogramma omvat in totaal circa 224 woningen, onderverdeeld naar:
  - circa 48 verpleeghuisplaatsen in de sociale huur (minimaal 30, maximaal 60);
  - circa 64 appartementen in de sociale huur (minimaal 50, maximaal 80);
  - circa 64 appartementen, middeldure huur (minimaal 50, maximaal 80);
  - circa 8 appartementen, dure huur (minimaal 5, maximaal 10);
  - circa 40 stadswoningen, koop (minimaal 30, maximaal 50);
- het programma voor de zorg bestaat uit maximaal 2.500 m<sup>2</sup> BVO zorgfuncties c.q. zorg gerelateerde functies;
- bebouwingshoogte van het plan bedraagt maximaal 16 meter, gebaseerd op 4 woonlagen met een kap;
- het parkeren vindt plaats in een nieuw te realiseren parkeergarage die onderdeel uitmaakt van het totale plan. Deze parkeergarage komt onder het gehele plan te liggen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke parkeernota, rekening houdend met een aangepaste norm in verband met de zorgdoelstelling. In samenwerking met de gemeente vindt nog nader onderzoek plaats naar de exacte parkeerbehoefte van de zorg gerelateerde bebouwing. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal circa 224 bedragen;
- er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau: een GPR-score van minimaal 8,0 op energie en een score van gemiddeld 8,0 op de overige prestatievelden. Hiertoe zal een energiescan worden uitgevoerd;
- 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;
- 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.

Zoals reeds eerder genoemd zijn deze uitgangspunten niet allemaal relevant voor en daarmee niet allemaal te vertalen in het bestemmingsplan. In paragraaf 2.3.4 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. De gemeenteraad is met een raadsinformatiebrief (d.d. juni 2011) op de hoogte gebracht van de meest relevante afwijkingen.

### 2.3.3 *Stedenbouwkundige invulling*

Op basis van de gestelde randvoorwaarden, zoals beschreven in voorgaande paragraaf is door Aad Trompert in mei 2011 een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. Het na te streven beeld voor de herontwikkeling van het plangebied is, in lijn met het Masterplan, de ontwikkeling van een woonservice zone, die aansluit op de bestaande stedenbouwkundige structuur in de omgeving van het plangebied. Dit is een woonservice zone waarin wonen, welzijn en zorg in het project worden geïntegreerd.

De woonservicezone bestaat voornamelijk uit circa 150 rij- en gestapelde woningen, bestaande uit appartementen en stadswoningen in zowel de huur- als de koopsector. Binnen dit programma worden circa 50 eenheden gerealiseerd ten behoeve van verzorgd wonen. Daarnaast wordt ruimte geboden aan een programma van circa 1.300 m<sup>2</sup> BVO aan zorggerelateerde functies en circa 50 eenheden voor verpleegd wonen. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de stedenbouwkundige verkaveling.



*Weergave verkaveling Rustenburg II bron: Aad Trompert*

Voor deze verkaveling is, in lijn met het Masterplan, de bestaande binnenstad als inspiratiebron opgepakt voor de ontwikkeling van Rustenburg II. In het plan wordt de gebogen vorm van de binnenstad verder afgemaakt en ontstaat een centrale ligging voor het Torckpark (groene zone ten westen van het plangebied) en de stadsgracht. De nieuwe woonbebouwing is aan de ene kant gericht op dit park en aan de andere kant op de Rustenbrug en de Veerweg. Tussen deze bebouwingsstroken komen een aantal dwarsstraten, waardoor een aantal groene binnenpleinen ontstaan. Op twee punten waar een hoekverdraaiing plaats vindt zijn de zorggerelateerde functies gepland. In en aansluitend aan het Torckpark wordt het parkachtige binnengebied verder uitgebreid en aangevuld met een waterpartij.

De maximale hoogte van de te realiseren bebouwing varieert tussen 13 en 16 meter. Algemeen uitgangspunt is dat er niet noodzakelijkerwijs met kappen ontworpen hoeft te worden. Dit effect kan namelijk ook bereikt worden door de architectuur naar boven toe min of meer terug te leggen en van een ander materiaal en of andere kleur te voorzien, zodanig dat het gebouw naar boven toe zachter wordt en wijkt of lijkt te wijken. Met de architect is afgesproken dat de architectuur zal worden voorzien van duidelijke randen (dakranden of gootlijnen). Bij de eengezinswoningen op 6 meter en bij de gestapelde blokken op 9 à 10 meter hoogte, waarboven de architectuur meer of minder terug ligt of lijkt te wijken. Op die wijze hoeft niet altijd een kap aanwezig te zijn maar wordt met andere middelen het zelfde effect bereikt.

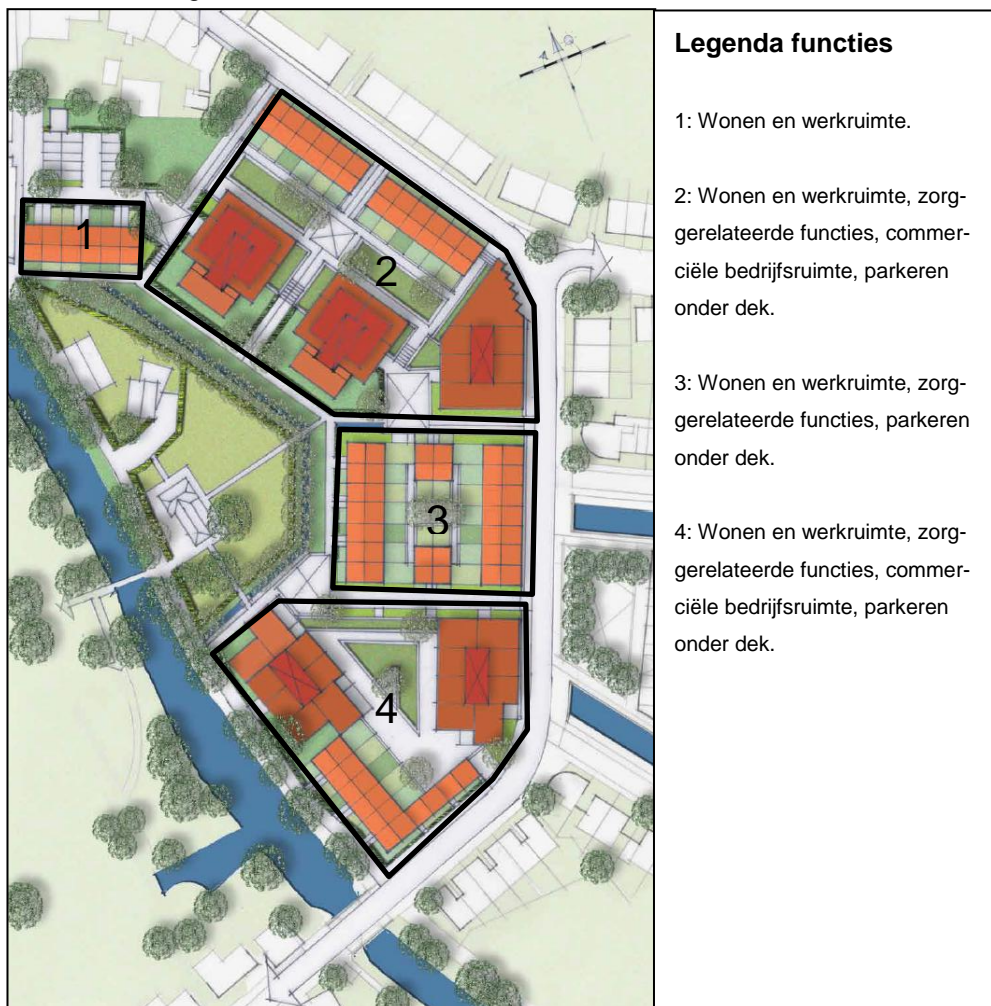
Deze uitgangspunten gelden met name voor de gestapelde blokken waar het niet logisch zou zijn kappen toe te passen. Alleen steile kappen of wijkende gevelvlakken bieden gezien het programma hier uitkomst. Verder wordt wel getracht via terugspringende gevelelementen ter plaatse van balkons het gebouw verder naar boven toe af te bouwen en op die wijze de massa van het gebouw te verzachten. Dan krijgt het gebouw een min of meer getrapte opbouw. Deze middelen moeten het sterkst worden toegepast op de hoek van het Rustenburg en het Spijk waar het ouderen-initiatief wordt gehuisvest. Hier zal de architectuur ook zodanig in schaal moeten worden gebracht dat zij aansluit bij het omringende stadsbeeld. Dat geldt natuurlijk in het algemeen ook voor alle blokken.

Bij de eengezinswoningen kan de bovenste laag verder terug gelegd worden. Dat laat het programma toe. Hier is het dan ook goed mogelijk de architectuur van een kap te voorzien. Of, als uiteindelijk de voorkeur aan meer eenheid in architectuur met de gestapelde blokken wordt nagestreefd, dan is het mogelijk de bovenste laag fors terug te leggen en de zelfde ontwerpmiddelen als bij de gestapelde architectuur te gebruiken.

De eengezinswoningen langs de Veerstraat krijgen een maximale dak-/gootlijn op 6 meter hoog, gemeten vanaf de maaiveldhoogte van de Veerstraat (12,50 meter boven NAP). Per bouwblok is er een topgevel/hoogteaccent mogelijk tot de maximale bouwhoogte (10 meter). De laag boven de dak-/gootlijn wordt of uitgevoerd als een kap of onder een hoek van minimaal 60 graden vanuit de dak-/gootlijn terug gelegd. De architectuur en/of het materiaal-/kleurgebruik boven de dak-/gootlijn wijkt af van de daaronder gelegen lagen. De architectuur wordt zodanig geleed dat zij aansluit op het aangrenzende kleinschalige stadsbeeld.



De ontsluiting van het plangebied vindt plaats in westelijke richting op de Spijk en in oostelijke richting op Veerstraat en Rustenburg. Het parkeren vindt ter plaatse van de grondgebonden woningen in het noordwesten van het plangebied plaats in de openbare ruimte. Voor het overige deel van het plangebied is een parkeerlaag voorzien onder de woningen.



Weergave functies Rustenburg II

bron: Aad Trompert

### 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 Rustenoord II. 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:

- het vastgestelde Masterplan (oktober 2009) en daar nader van afgeleide stedenbouwkundige verkavelingschets (mei 2011, waarbij de raad over de afwijkingen ten aanzien van het Masterplan is geïnformeerd, zie ook paragraaf 2.3.6.) vormt de basis voor de verbeelding van dit bestemmingsplan;
- de tweezijdige ontsluiting is in de stedenbouwkundige verkaveling opgenomen. Deze tweezijdige ontsluiting kan op grond van voorliggend bestemmingsplan worden gerealiseerd, doordat in de regels binnen de bestemming Gemengd wegen en paden zijn toegestaan;



- in de regels van het bestemmingsplan is binnen de bestemming Gemengd opgenomen dat maximaal 224 woningen mogen worden gerealiseerd. Aanvullend is geregeld dat van deze 224 woningen maximaal 60 woningen voor bijzondere woondoeleinden (verzorgd wonen) mogen worden gebruikt.
- in de regels van het bestemmingsplan is binnen de bestemming Gemengd opgenomen dat maximaal 2.500 m<sup>2</sup> BVO aan zorggerelateerde voorzieningen is toegestaan;
- de maximale bouwhoogten zijn op de verbeelding vastgelegd, die variëren tussen 10 meter en 16 meter;
- de parkeerbehoefte als gevolg van de (zorg)woningen kan in het plangebied worden opgevangen, waartoe wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze toelichting. Ondergrondse bouwwerken, tot een maximale bouwdiepte van 4 meter onder het peil, zijn op grond van de regels van dit bestemmingsplan in het plangebied toegestaan. De realisatie van parkeergarages wordt hiermee mogelijk gemaakt;
- voor wat betreft het aspect duurzaamheid en het waterhuishoudkundig onderzoek wordt verwezen naar de paragrafen 3.1.3 en 3.3.7 van deze toelichting.

*Afwijking voorliggend plan ten opzichte van kadernota 30 november 2009*

Nadat de kadernota Rustenburg II op 30 november 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de verdere uitwerking van de plannen opgepakt. Mede op verzoek van zorgstichtingen, die hebben gevraagd om huisvesting van verstandelijk gehandicapten kinderen en jongvolwassenen in de eerste fase van het plan Rustenburg II op te nemen, is de stedenbouwkundige verkaveling enigszins aangepast. De huisvesting van deze verstandelijk gehandicapten kinderen en jongvolwassenen is op de hoek Rustenburg/Spijk beoogd. Als gevolg hiervan wijkt de nieuwe verkaveling voor Rustenburg II enigszins af van het Masterplan. Aan de zijde van het Spijk is sprake van een beperkte overschrijding van de rooilijn. Daarnaast is langs de weg Rustenburg de rooilijn van de bestaande bebouwing aangehouden, waarmee een kleine overschrijding ten opzichte van de rooilijn in het Masterplan is ontstaan. Ter compensatie is centraal in het plangebied de rooilijn iets teruggelegd. Ook is de rooilijn langs de Veerweg iets teruggelegd, als gevolg van de aanwezigheid van kabels en leidingen. De afwijkingen zijn dermate kleinschalig, dat ze acceptabel worden geacht. De raad is hierover in juni 2011 per raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld.

## 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 onder andere zorgbehoevenden binnen bestaand bebouwd gebied in Wageningen. Momenteel is deze locatie grotendeels bebouwd. Het plan past binnen het streekplanbeleid, aangezien een bijdrage wordt geleverd aan optimaal gebruik van bestaand stedelijk gebied. In de stedenbouwkundige verkaveling, die 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.

##### *Ruimtelijke verordening Gelderland*

Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland voorziet hierin.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

Voor het plangebied zijn enkel de onderwerpen verstedelijking en wonen van belang. Ten aanzien van het onderwerp verstedelijking ligt het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied. In de verordening is bepaald dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken binnen deze zone de voorkeur heeft. Ten aanzien van het onderwerp wonen is vastgelegd dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

#### *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. De gemeente Wageningen heeft echter 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.

Een recente analyse van de plancapaciteit in de diverse regio's, uitgevoerd door de provincie Gelderland, toont aan dat in vrijwel alle regio's de plancapaciteit (hard en zacht) het regionale afsprakenkader fors overstijgt. De provincie heeft in april 2011 dan ook richting regio's aangegeven dat zij uiterlijk 1 januari 2012 over een bestuurlijk vastgesteld regionaal woningbouwprogramma moeten beschikken, dat voldoet aan de uitgangspunten van het KWP3 en daarmee aan het regionaal opgestelde afspraken-

kader. De plancapaciteit, rekening houdend met reservecapaciteit om voldoende flexibel te kunnen opereren in geval van planuitval, mag maximaal 120% tot 130% van de woningbehoefte zijn. Totdat er een bestuurlijk vastgesteld regionaal woningbouwprogramma ligt vraagt de provincie gemeenten geen nieuwe bestemmingsplannen voor uitleglocaties in procedure te brengen.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningbouw en maximaal 2.500 m<sup>2</sup> BVO aan zorggerelateerde functies. Ten aanzien van de ontwikkeling geldt een inspanningsverplichting om te voorzien in meer dan 35% netto betaalbare woningbouw. In het plangebied wordt 36% sociale huurwoningen (exclusief de onzelfstandig verpleegd wonen eenheden) gerealiseerd, waarmee aan voornoemde inspanningsverplichting wordt voldaan. De beoogde ontwikkeling valt geheel binnen het bestaand bebouwd gebied. Dergelijke ontwikkelingen zijn wenselijk in het bestaande stedelijke gebied, waarmee onderhavig plan in lijn is met de beleiduitgangspunten van de provincie Gelderland

### **3.1.2 Regionaal beleid**

#### *Structuurvisie WERV*

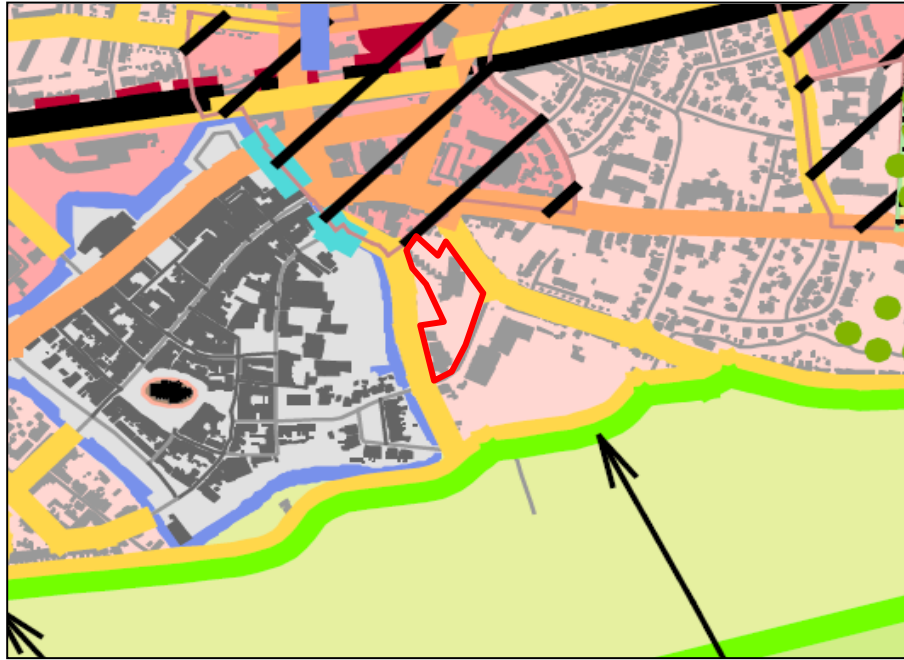
Sinds 2002 werken de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samen in het samenwerkingsverband WERV. Als doel heeft men voor ogen onder andere het opereren als een gezamenlijke woningmarkt. 'Volkshuisvesting' en 'wonen' zijn dan ook speerpunten binnen het ruimtelijk beleid van WERV, dat in 2005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

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

### **3.1.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurplan*

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 aangewezen als woongebied.



*Fragment van het structuurplan 2015 Wageningen, aanduiding plangebied in zone woongebied*

In het woongebied worden tot 2015 geen herstructureringsingrepen voorzien. In deze woongebieden zal normaal onderhoud en beheer plaatsvinden. Verder kunnen er incidenteel inbreidingsmogelijkheden worden benut. Er zal dan wel voldoende ruimte voor aanwezig moeten zijn.

Voorliggend plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing, waarmee de locatie vrij komt voor nieuwbouw. De ruimte die vrijkomt in het plangebied wordt herontwikkeld voor hoofdzakelijk wonen en wordt op basis van het Masterplan en kadernota zorgvuldig ingepast in de omgeving. Voorliggende ontwikkeling past hiermee binnen het structuurplan.

#### *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. Er wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat ter beoordeling aan de welstandscommissie wordt voorgelegd.

### *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. De Woonvisie gaat uit van een gedifferentieerd programma, met als uitgangspunt 30% sociale woningbouw.

Onderhavig plan betreft het creëren van kleinstedelijk woonmilieu, waarbij grondgebonden woningen en appartementen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied. In de woonvisie is opgenomen dat het belangrijk is om ontmoetings- en zorgservicepunten in combinatie met welzijnsvoorzieningen in de nabijheid van de woningen te realiseren, goed verspreid over de wijken.

De Woonvisie gaat uit van een gedifferentieerd programma, met als uitgangspunt 30% sociale woningbouw. Het plan voldoet hieraan zeer zeker. Het realiseren van kleinschalige nieuwe woonvormen wordt vanuit de woonvisie ook gestimuleerd. Deze gebiedsontwikkeling sluit goed aan bij ontwikkelingen in de zorg, de vergrijzing en de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

### *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 onder andere starters en zorgbehoevende (zorgwoningen).

Voorliggend plan past binnen het beleid om te ontwikkelen voor onder andere starters en hulpbehoevende (zorgwoningen). De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in lijn met het beleid, zoals is opgenomen in het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma.

#### *Ruimtelijk model woonservicegebieden*

De gemeenteraad van Wageningen stelt, naar verwachting eind september 2011, het Ruimtelijk model woonservicegebieden vast. Rustenburg fase 2 past in de lijn van het ruimtelijk model woonservicegebieden. Deze visie gaat uit van een ruimtelijk model met één volwaardig woonservicegebied in het middengebied van Wageningen en een aantal steunpunten. Rustenburg fase 2 valt qua locatie binnen dit volwaardige woonservicegebied. Daarnaast voldoet het ook grotendeels qua programma aan het ruimtelijk kader door het realiseren van specifieke zorgwoningen en het aanbieden van zorgsteunpunten en zorggerelateerde functies.

#### *Woonkeur*

In de gemeente Wageningen wordt bij alle bouwprojecten de wenselijkheid van een Woonkeur certificatie nadrukkelijk onder de aandacht van de bouwer en/of ontwikkelaar gebracht. Het doel van Woonkeur is dat er meer en gecontroleerd levensloopbestendig gebouwd gaat worden. In de woonvisie is immers opgenomen dat we mede willen vormgeven aan de hoofddoelstelling van de Wmo, 'meedoen en zelfredzaamheid' door levensloopbestendig bouwen te bevorderen. Hierdoor kunnen mensen een langere wooncarrière maken, langer zelfstandig blijven wonen in hun eigen buurt en wijk, met behoud van hun eigen sociale netwerk. De Woningstichting hanteert bij het bouwplan Rustenburg fase 2 de eisen van Woonkeur voor wat betreft de woningen en de woningcomplexen, maar zal vanwege een aantal eisen die worden gesteld aan de woonomgeving het certificaat Woonkeur niet aanvragen.

#### *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 energievisie 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. 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 m<sup>2</sup>;
- 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. Onderhavig plan 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 klimaatneutraal kan worden;
- minimaal 25% zuiniger dan de wettelijke geldende EPC en een gemiddelde score van 8,0 op de GPR-prestatievelden milieu, gezondheid, toekomst- en gebruikswaarden;
- 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.

#### **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, de realisatie van woningen voor onder andere zorgbehoevenden en waarin de locatie aangegeven is als een gebied ten behoeve van zorgpunt voor het centrumgebied.



## 3.2 Milieu

### 3.2.1 Bodem

#### *Algemeen*

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### *Onderzoek*

In maart 2010 is door BOOT organiserend adviesburo een saneringsonderzoek/plan opgesteld<sup>2</sup>. Het onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Er zijn in de jaren negentig diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, die in 2003 hebben geleid tot een saneringsonderzoek en in 2005 tot een saneringsplan. Door de provincie Gelderland is in september 2000 een beschikking afgegeven op de ernst en urgentie van de verontreinigingen (nr. MW2000.20973). Aangezien de toenmalige plannen niet tot uitvoering kwamen en er momenteel nieuwe plannen zijn, is door bureau BOOT in 2008 en 2009 actualiserend onderzoek uitgevoerd.

Hieruit bleek dat zowel in grond als in grondwater nog sterke verontreinigingen werden aangetroffen. De omvang van de grondverontreiniging is verder in beeld gebracht, maar nog niet (volledig) afgeperkt. De grondwaterverontreiniging is veel kleiner dan op basis van modelberekeningen uit het saneringsonderzoek (2003) verwacht kon worden, maar is evenmin (volledig) afgeperkt. De verontreinigingen zijn ontstaan ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van de voormalige gasfabriek op de locatie Veerstraat 12-40 en Rustenburg 1 (en in mindere mate ook Spijk 12/12a en 13), waarbij na ontmanteling van de gasfabriek mogelijk verspreiding van de verontreiniging over het gebied heeft plaatsgevonden. Tevens is vermoedelijk een deel van de sterk verontreinigde grond voorafgaand aan de bouw van het verzorgingshuis afgevoerd.

Op basis van de uitgangspunten en de aangetoonde verontreinigings situatie met deels mobiele componenten en deels immobiele componenten wordt een functiegerichte saneringsvariant voor de bovengrond voorgesteld en een kosteneffectieve sanering met stabiele eindsituatie voor de ondergrond. Uitgangspunt is dat de locatie na saneren ruimschoots geschikt is voor woningbouw. Door verwijdering van een groot deel van de verontreinigingskernen van de grondverontreinigingen (robuuste saneringsvariant) worden mogelijke gebruiksbeperkingen als gevolg van achter te laten restverontreinigingen in de ondergrond, zo veel mogelijk tegen gegaan.

Na de sanering is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik (functie wonen). De risico's voor mens en milieu zijn uitgaande van het voorgenomen gebruik zijn weggenomen.

---

<sup>2</sup> BOOT organiserend adviesburo (11 maart 2010) Saneringonderzoek/plan – gefaseerde bodemsanering – Locatie Rustenburg.

Het bereiken van de doelstelling van de grond(water)sanering, moet worden vastgesteld door representatieve bemonstering en analyse. Dit zal worden verwoord in een evaluatierapport. In onderhavig plan is rekening gehouden met de kosten die gepaard gaan met de sanering.

#### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **3.2.2 Geluid**

#### *Algemeen*

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh is tevens geregeld dat wegen waarop maximaal 30 km/uur mag worden gereden, geen zone hebben en derhalve niet aan de Wgh worden getoetst. In het kader van een "goede ruimtelijke ordening" en het realiseren van een goed woon- en leefklimaat kunnen de normen uit de Wgh echter wel een goed toetsingskader vormen voor de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de waarde van 48 dB mag overschrijden.

In het plangebied worden maximaal 224 eenheden (rij- en gestapelde woningen alsmede eenheden voor verzorgd en verpleegd wonen) gerealiseerd. In het kader van een "goede ruimtelijke ordening" en ten behoeve van het realiseren van een goed woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

#### *Onderzoek*

Schoonderbeek en Partners Advies BV heeft zodoende in juni 2011 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd<sup>3</sup>. Het onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer. Hierbij is uitgegaan van de verkeersprognose van de gemeente. Voor de relevante wegen nabij het plangebied geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van de Rustenburg, de Veerstraat, de Generaal Foulkesweg en de Spijk toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de woningen/appartementen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat verbeterd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting (Lden) van de woningen en appartementen binnen het bouwplan maximaal als volgt is:

- Rustenburg/Veerstraat/Gen. Foulkesweg: 58 dB;
- De Spijk: 50 dB.

---

<sup>3</sup> Schoonderbeek en Partners Advies BV (16 juni 2011) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Bouwplan aan de Rustenburg in Wageningen.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op zowel de Rustenburg e.v. als de Spijk is hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer aanvaardbaar is. Er zijn geen reële maatregelen te treffen waardoor de geluidbelasting gereduceerd wordt tot de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. In verband met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat is het aan te bevelen om bij de bepaling van de geluidwering van de gevels rekening te houden met de bijdrage van deze 30 km/uur wegen. De gecumuleerde geluidbelasting (zonder aftrek art.110g Wgh) bedraagt maximaal 63 dB.

#### *Conclusie*

De gevelbelasting ten gevolge van het verkeer op de Rustenburg is maximaal 63 dB. De Rustenburg is een 30 km/uur weg, waardoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Op basis van het Bouwbesluit moet echter wel een gevelisolatie worden gerealiseerd, waardoor het binnenniveau voldoet aan de normen uit dat besluit (33 dB).

Om het wooncomfort van de bewoners te garanderen zijn in het Wageningse geluidbeleid de volgende maatregelen opgenomen:

- een hogere waarde procedure kan alleen gestart worden indien de woning tenminste één geluidsluwe zijde heeft.
- indien de woning beschikt over een buitenruimte dan is deze buitenruimte gelegen aan de geluidsluwe zijde van de woning.
- bij een nieuw te bouwen woning met een geluidsbelasting groter dan 53 dB vanwege wegverkeer of 55 dB(A)-etmaalwaarde vanwege industrielawaai gelden de volgende indelingseisen:
  1. verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen. Minimaal 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied ligt aan de geluidsluwe zijde;
  2. tenminste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen.

De Rustenburg is een redelijk rustige weg, de hoge geluidsbelasting is met name het gevolg van het klinkerwegdek. Dat betekent dat er niet continue sprake is van voorbijrazende voertuigen. Op basis hiervan kunnen burgemeester en wethouders afwijken van bovenstaande beleidsregel. Het blijft echter wel gewenst dat de bewoners de keuze kunnen maken om in een rustige buitenruimte te kunnen zitten en op een rustige plaats kunnen slapen. Derhalve gelden de volgende eisen voor het bouwplan:

- indien de woning beschikt over een buitenruimte dan is deze buitenruimte gelegen aan de geluidsluwe zijde van de woning. Indien de buitenruimte niet aan de geluidsluwe zijde van de woning is gesitueerd, moet de mogelijkheid bestaan om de buitenruimte af te scherm van het wegverkeerslawaai, waardoor het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeerslawaai met minimaal 10 dB daalt. Ook is het mogelijk om aan deze eis te voldoen door een 2<sup>e</sup> buitenruimte te creëren aan de geluidsluwe zijde van de woningen en/of appartementen;
- om een goede nachtrust voor de bewoners te kunnen garanderen, moet minimaal één slaapkamer aan de geluidsluwe gevel worden gesitueerd.

Het aspect geluid vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 3.2.3 Lucht

#### *Algemeen*

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 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> 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 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. 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.

### *Onderzoek*

Schoonderbeek en Partners Advies BV heeft zodoende in juni 2011 een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd<sup>4</sup>. Het onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Voor de beoordeling is uitgegaan van de maximale verkeersaantrekkende werking die als gevolg van het plan wordt verwacht, een zogenaamde 'worst case' benadering. Met deze maximale waarde is de toetsing NIBM uitgevoerd. Hierbij is dus niet het huidige verkeer, dat het politiebureau en het verzorgingshuis Rustenburg momenteel al aantrekken, afgetrokken. Aan de hand van de verkregen gegevens en kengetallen van het CROW is bepaald dat de maximale verkeersaantrekkende werking van het plan 1.451 voertuigbewegingen per weekdag bedraagt.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en specifiek vervolgonderzoek is niet nodig. Tot slot staat de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied de realisatie van gevoelige bestemmingen niet in de weg.

### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van 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 (interne werking). 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 (externe werking). Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>5</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.

---

<sup>4</sup> Schoonderbeek en Partners Advies BV (22 juni 2011) Onderzoek luchtkwaliteit plan Rustenburg Wageningen.

<sup>5</sup> Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen die, met name ten noorden en oosten van het plangebied, veelvuldig worden afgewisseld met winkels, horeca, bedrijven en overige voorzieningen. De directe omgeving van het plangebied heeft hiermee een gemengd karakter.

#### *Externe werking*

De ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, voorzien in hoofdzakelijk woningen en daarnaast zorggerelateerde voorzieningen. Het plangebied kent in de toekomstige situatie dus een functiemenging en is daarmee, evenals haar directe noordelijke omgeving, te karakteriseren als gemengd gebied. Met uitzondering van de woonfunctie geldt voor de voorziene ontwikkelingen op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering een indicatieve afstand van 10 meter tot 30 meter voor zorgvoorzieningen. Deze afstanden worden aanbevolen op basis van het aspect 'geluid'. Aangezien het plangebied valt binnen het omgevingstype gemengd gebied, kan deze richtafstand met één afstandsstep worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De te hanteren richtafstand bedraagt hierdoor 0 tot 10 meter. De afstand tussen de bebouwing in het plangebied tot omliggende woonbebouwing bedraagt minimaal 10 meter, waarmee de richtafstand is gewaarborgd.

Voor wat betreft eventuele hinder als gevolg van de zorgvoorzieningen ten opzichte van de nieuwe woningen in het plangebied, wordt verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging in de VNG-uitgave. Zorgvoorzieningen zijn daarin aangewezen als activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, zolang ze bouwkundig worden afgescheiden van de woningen. Aan deze voorwaarde is in het plangebied voldaan, waarmee geen hinder voor de nieuwe woningen, als gevolg van de zorgvoorzieningen in het plangebied, is te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat geen geluidsoverlast ten opzichte van de woningen in (de directe omgeving van) het plangebied te verwachten is. De te realiseren woonfunctie brengt eveneens geen extra milieuhinder met zich mee.

#### *Interne werking*

Voor wat betreft de hinder van omliggende bedrijvigheid voor de nieuw te realiseren woningen in het plangebied zijn de kleine drukkerij op het perceel Bergstraat 60, de horecafuncties op de percelen 5 mei plein 13 en Veerstraat 3 en het kinderdagverblijf op het perceel Veerstraat 8 relevant.

Horecafuncties hebben conform de VNG-brochure (café's, bars) een hindercontour van 10 meter (op het aspect geluid). De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak van de gevoelige woonfunctie.

Een kinderdagverblijf heeft conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 een hindercontour van 30 meter (op het aspect geluid). De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak van de gevoelige woonfunctie. De gemeente acht het acceptabel om de hinderafstand van het kinderdagverblijf bij te stellen naar 10 meter. Dit gezien de beperkte oppervlak van de functie. Aangezien sprake is van gemengd gebied, kunnen deze richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De te hanteren richtafstanden voor de horeca en het kinderdagverblijf bedragen hiermee 0 meter.

Ten aanzien van de kleine drukkerij geldt voor een dergelijke functie (kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen), conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009, een hindercontour van 30 meter (op het aspect geluid). Aangezien sprake is van gemengd gebied, kan deze richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De te hanteren richtafstanden voor de drukkerij bedraagt hiermee 10 meter. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak van de gevoelige woonfunctie. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van deze functie. De bouwvlakken liggen er echter buiten. De drukkerij heeft bovendien in de bestaande situatie aan verschillende zijden aanpandige woningen. Daarnaast is voor een deel van de inrichting (aan het Spijk) in 1995 een omgevingsvergunning verleend en verkocht aan een beeldend kunstenaar. Dit gedeelte is zodoende niet meer in gebruik als drukkerij. In de huidige situatie zijn de dichtstbijzijnde, niet-aanpandige woningen aan de oostzijde van de drukkerij gelegen, op circa 17 meter afstand van de erfgrans van de drukkerij. De drukkerij heeft in de huidige situatie geen onacceptabele hinder voor omliggende woningen tot gevolg en heeft geen negatieve gevolgen voor onderhavig plangebied.

#### *Conclusie*

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

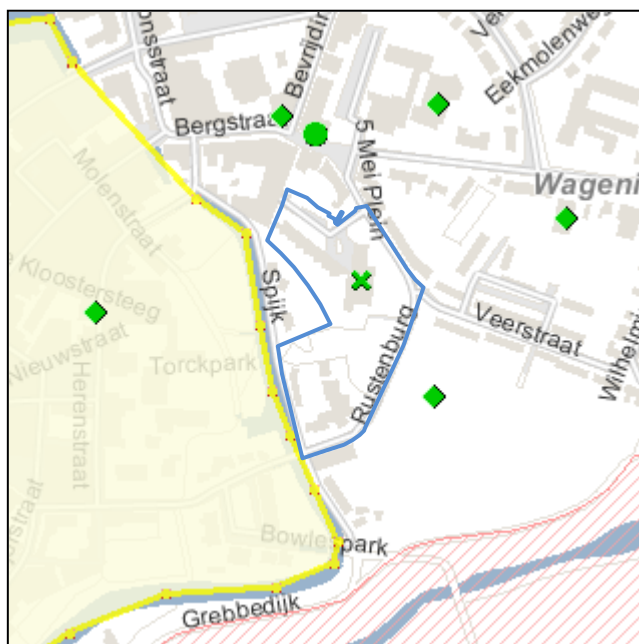
### **3.2.5 Externe veiligheid**

#### *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. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen. De globale begrenzing van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Fragment provinciale risicokaart Gelderland

Bron: risicokaart.nl

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante stationaire en mobiele bronnen aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee ten aanzien van het aspect externe veiligheid geenszins beperkt.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **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 hoofdoel 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 behoeft;
- 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 Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem**

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 ordeningsproces 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.

Ingenieursbureau BOOT heeft in juli 2011 een waterhuishoudingsplan opgesteld<sup>6</sup>. De waterhuishoudkundige rapportage is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

#### *Huidige Situatie in het plangebied*

##### Hemelwater

De huidige afvoer van hemelwater gaat via het gemengd riool.

##### Oppervlaktewater

Oppervlaktewater is niet direct in het plangebied aanwezig, maar in de directe omgeving ligt de stadsgracht van Wageningen.

##### Grondwater

Het huidige terrein kent relatief grote hoogteverschillen. Problemen met grondwater zijn niet bekend.

##### Riolering

Gemengd riool welke deels al is vervangen (en gescheiden) ten behoeve van Rustenburg I.

---

<sup>6</sup> BOOT organiserend ingenieursbureau (14 juli 2011) Waterhuishoudingsplan Terrein Rustenburg te Wageningen.

#### Bluswater

Primair is het drinkwaterleidingnet. Secundair is de stadsgracht in de directe omgeving.

#### *Nieuwe/Toekomstige situatie in het plangebied*

#### Hemelwater

Deels via regenwaterleiding (Veerstraat) en deels in de wadi en op het groene dak van het parkeerdek. De methode van afkoppelen is akkoord, maar moet nog wel nader uitgewerkt worden. Deze uitwerking gebeurt in overleg met het waterschap en de gemeente.

#### Oppervlaktewater

Er is geen sprake van uitbreiding van het oppervlaktewater. De mogelijkheid om oppervlaktewater te gebruiken voor een warmtepomp is in studie.

#### Grondwater

De drooglegging van de nieuwbouw is voldoende, op de parkeergarage na. Het waterdicht maken van de parkeergarage is noodzakelijk.

#### Riolering

Via het DWA riool in de Veerstraat.

#### Bluswater

Primair blijft het drinkwaterleidingnet. Secundair wordt in overleg met de brandweer de mogelijkheid om een bluswaterinnameplek te creëren bekeken.

### **3.3.8 Conclusie**

Binnen het plangebied is nog voldoende ruimte beschikbaar voor de uitwerking van water. Een uitwerking van de waterhuishouding zal in samenwerking met het waterschap en de gemeente opgepakt worden.

## **3.4 Flora en fauna**

### **3.4.1 Algemeen**

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

### **3.4.2 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.

Aan de overzijde van de Grebbedijk, op minder dan 200 meter ten zuiden van het plangebied, is het Natura-2000 gebied Uitwerwaarden Neder-Rijn gelegen. Daarnaast ligt ten oosten van het plangebied, op meer dan 1 kilometer afstand, het Natura-2000 gebied Veluwe.

Gezien het feit dat het plangebied een inbreidingslocatie binnen bestaand bebouwd gebied betreft en reeds wordt omsloten door diverse stedelijke functies, zal de realisatie van onderhavig plan geen nadelige effecten op omliggende beschermde gebieden.

### **3.4.3 Soortenbescherming**

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

#### *Quickscan*

Adviesbureau De Groene Ruitme heeft in september 2009 een quickscan uitgevoerd naar middels de Flora- en faunawet (FF-wet) beschermde planten- en diersoorten, alsmede vaste verblijfplaatsen van deze soorten<sup>7</sup>. Het onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In het plangebied is de Gewone dwergvleermuis foeragerend waargenomen. Daarnaast worden de streng beschermde Watervleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Meervleermuis, Rosse vleermuis en Laatvlieger foeragerend verwacht. Een deel van de te slopen bebouwing lijkt mogelijkheden te bieden voor vaste verblijfplaatsen. Als vervolg op deze quickscan zal een nader onderzoek naar vleermuizen worden uitgevoerd.

Het plangebied lijkt daarnaast geschikt voor Eekhoorn en Steenmarter. Deze soorten zijn niet waargenomen; ook zijn er geen aanwijzingen voor aanwezigheid van deze soorten gevonden. Bij het nog uit te voeren vleermuisonderzoek zal ook worden gelet op aanwijzingen voor deze soorten.

De Hazelworm en Rugstreepad zijn bekend van de omgeving maar worden niet in het plangebied verwacht. Het plangebied ontbeert geschikt habitat en is door bebouwing en wegen gescheiden van de gebieden waarvan deze soorten bekend zijn. Er worden licht beschermde amfibieën en zoogdieren verwacht in het plangebied. Voor deze soorten is bij ruimtelijke ingrepen een automatische vrijstelling van de FF-wet van toepassing.

In het plangebied komen algemeen voorkomende stads- en tuinvogels voor. In het broedseizoen zullen er zeker vogels broeden. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen; met uitzondering van nesten van Huismussen worden deze ook niet

---

<sup>7</sup> De Groene Ruimte (9 september 2009) Quickscan planlocatie Rustenburg, Wageningen.

verwacht. Bij het nog uit te voeren vleermuisonderzoek zal echter speciaal worden gelet op aanwijzingen voor jaarrond beschermde nesten.

#### *Nader onderzoek vleermuizen*

In juli 2011 heeft De Groene Ruimte een nader onderzoek uitgevoerd. Naast het vleermuisonderzoek is ook gelet op (aanwijzingen voor) Eekhoorn, Steenmarter en jaarrond beschermde vogelnesten<sup>8</sup>. Het onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Er zijn zes soorten vleermuizen vastgesteld: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis en Rosse vleermuis. De Gewone dwergvleermuis is daarbij de enige vleermuissoort waarvan vaste verblijfplaatsen in het plangebied zijn vastgesteld. Er is sprake van een kraamkolonieverblijfplaats en er zijn individuele verblijfplaatsen. Alle gebouwen in het onderzoeksgebied worden gebruikt door de Gewone dwergvleermuis.

Daarnaast zijn er sporen van naar alle waarschijnlijkheid Steenmarter gevonden. Het gaat echter om weinig sporen. De camera's hebben wel foto's van muizen en katten opgeleverd, maar niet van Steenmarters. Geconcludeerd wordt dat de Steenmarter geen vaste verblijfplaats heeft in het onderzoeksgebied.

Tevens zijn in het onderzoeksgebied jaarrond beschermde nesten van Huismussen vastgesteld in de woningen aan het Spijk. In de overige gebouwen zijn geen Huismusnesten vastgesteld. Er zijn geen overige jaarrond beschermde nesten vastgesteld.

#### *Conclusie*

In het onderzoeksgebied zijn vaste verblijfplaatsen van de streng beschermd Gewone dwergvleermuis aanwezig, die door de voorgenomen ingreep worden verstoord. Ook zijn er een vliegroute en foerageergebied aanwezig voor meerdere vleermuissoorten.

De ingreep dient zó te worden uitgevoerd dat zowel tijdens de ingreep als in de toekomstige situatie de functionaliteit voor de genoemde vleermuissoorten is gewaarborgd; in de aanbevelingen van het uitgevoerde nader onderzoek worden daartoe mogelijkheden aangedragen. Op die wijze wordt de functionaliteit voor de aanwezige streng beschermde soorten gewaarborgd waardoor in overeenstemming met de Flora- en faunawet wordt gehandeld en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wat de Flora- en faunawet betreft niet in het geding is.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

---

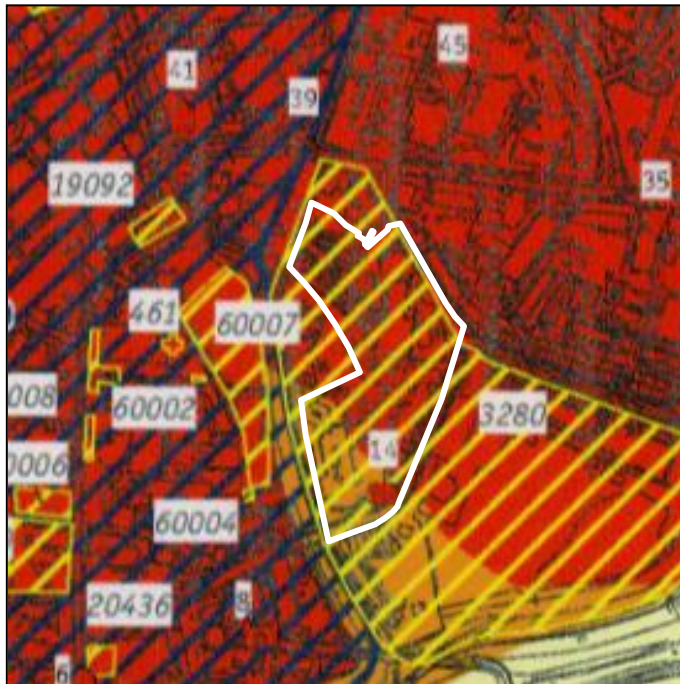
<sup>8</sup> De Groene Ruimte (7 juli 2011) Nader onderzoek Flora- en faunawet Herontwikkelin Rustenburg.

## 3.5 Archeologie en cultuurhistorie

### 3.5.1 Archeologie

#### *Algemeen*

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Op basis van de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart, zoals opgenomen in de navolgende afbeelding, blijkt dat het plangebied een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. De gele arcering geeft aan dat het gebied al is onderzocht op archeologische waarden.



*Uitsnede gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart*

#### *Onderzoek*

ADC ArcheoProjecten heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied<sup>9</sup>. Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie in een gebied met een hoge archeologische verwachting ligt. Uit het door het ADC uitgevoerde bureau onderzoek lijkt dat het plangebied als gevolg van intensieve bebouwing (o.a. gasfabriek, seniorencentrum, politiebureau etc.) voor een aanzienlijk deel is verstoord. Bovendien blijkt uit eerder onderzoek, uitgevoerd in 2008, dat langs de oostrand sprake is van een aanzienlijke ophoging (plaatselijk meer dan 2 meter) waaronder geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

---

<sup>9</sup> ADC ArcheoProjecten (augustus 2010) Wageningen Rustenburg, een bureauonderzoek.

Indien er tijdens de werkzaamheden vondsten worden gedaan of waarnemingen worden verricht die wijzen op de aanwezigheid van archeologische resten dient onmiddellijk contact opgenomen te worden met de voor de gemeente werkzame archeoloog.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

### **3.5.2 Cultuurhistorie**

#### *Algemeen*

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. In deze analyse wordt ingegaan op de geschiedenis van het gebied en de nog aanwezige cultuurhistorische waarden rond het plangebied.

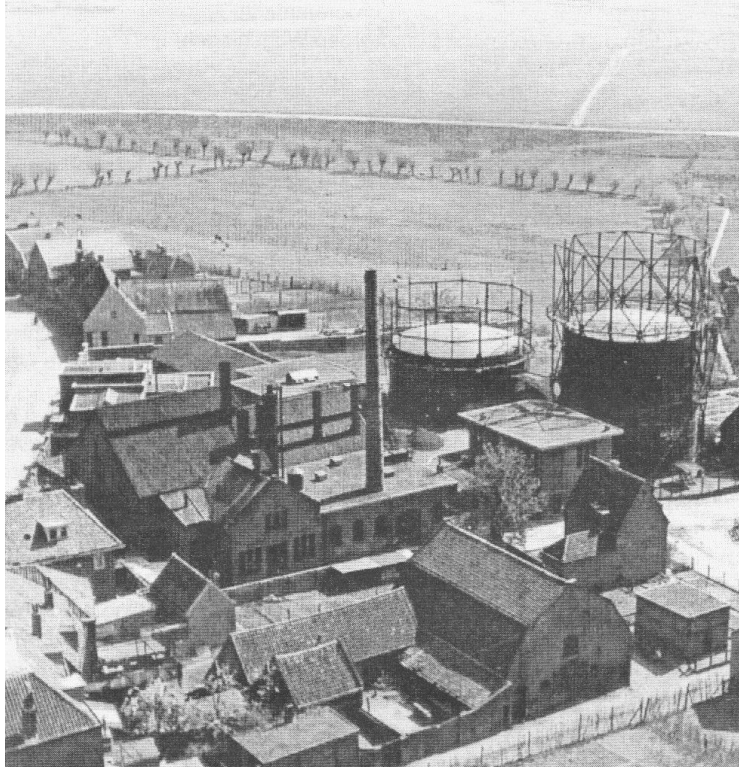
#### *Analyse*

Het plangebied Rustenburg ligt net buiten de historische kern, aan de oostzijde van de stadsgracht. Dit gebied heette oorspronkelijk het Spijk, de huidige naam Rustenburg komt van het huis Rust en Burgh dat in 1857 in het gebied stond.

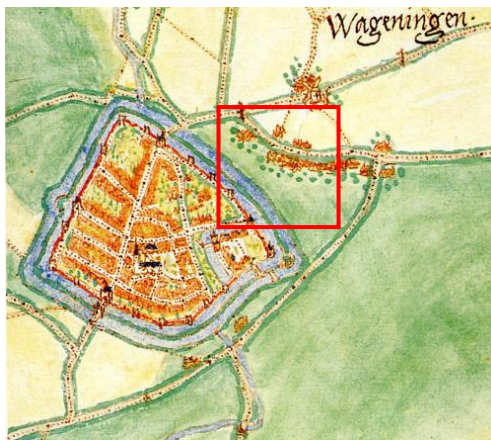
Op de kaart van Jacob van Deventer (1562) is te zien dat het gebied ten noordoosten van het plangebied al bebouwd is. Het plangebied zelf is grasland en behoorde tot het zogenaamde schootsveld: een strook grond rondom de vestingstad die werd vrijgehouden van bebouwing en beplanting om de belegerende vijand effectief te kunnen bestoken. Op de militaire kaart van 1870 is de situatie nog vrijwel ongewijzigd, in het noordoosten is nog steeds bebouwing aanwezig en het gebied zelf is nog als grasland of bouwland in gebruik. Op de kaart uit 1914 is een bruggetje over de stadsgracht te zien, dit bruggetje is gebouwd omstreeks 1910 en nog steeds aanwezig. Het bruggetje verbindt het gebied met het Basse Court, waar in de 18<sup>e</sup> eeuw een woongebouw voor enkele welgestelden was gebouwd. Later, met de vestiging van de Rijkslandbouwschool in Wageningen werd het herbestemd tot bestuurs- en onderwijsgebouw uitgebreid met twee haaks op het hoofdgebouw staande vleugels waardoor er een basse court ontstond. Om vanuit het hoofdgebouw het landbouwterrein te bereiken werd er een bruggetje geslagen over de gracht (met uitzondering van de loop ten noorden van de stad, rijksbeschermd) naar de proefboerderij met proeftuinen. Deze boerderij Spijk 13 is ook nog steeds aanwezig en net als het bruggetje aangewezen als gemeentelijk monument. Ten noorden van deze objecten staat nog wat woonbebouwing uit de laat 19<sup>e</sup> vroeg 20<sup>e</sup> eeuw, deze bebouwing heeft geen monumentale status, maar is van beeldbepalend belang als voorbeeld van eenvoudige woningen voor het personeel, werkzaam in de proeftuinen.

Op de topografische kaart uit 1958 is te zien dat de noordelijke helft van het plangebied bebouwd is met een gasfabriek. Tot 1959 werd in deze fabriek gas geproduceerd uit cokes. Na de ontdekking van de gasbel onder het Groningse Slochteren werd de fabriek overbodig en gesloopt. In de jaren zeventig van de vorige eeuw is het gebied bebouwd met zorgcentrum Rustenburg en het politiebureau.





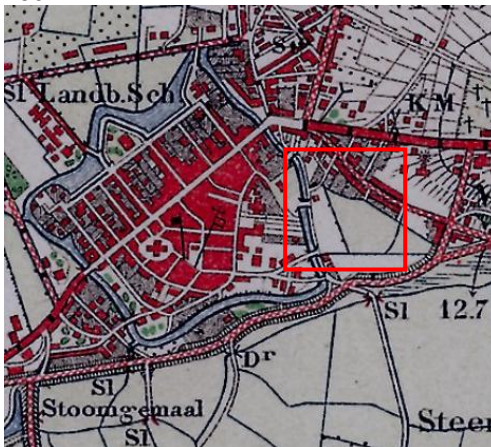
gasfabriek Wageningen omstreeks 1940



1562



1870



1914



1958



### *Afweging*

De cultuurhistorische waarde van het gebied ligt met name in het voormalige gebruik van het gebied als proeftuin van de toenmalige landbouwuniversiteit. Deze geschiedenis is alleen nog zichtbaar door de aanwezigheid van het bruggetje over de stadsgracht in combinatie met de proefboerderij en personeelswoningen net ten westen van het plangebied.

Met dit bestemmingsplan worden de stadsgracht (rijksmonument), de beide gemeentelijke monumenten en hun directe omgeving zorgvuldig ingepast en blijft de geschiedenis van het gebied als proeftuin van de landbouwhogeschool grotendeels beleefbaar. Ook de vooroorlogse woonbebouwing blijft gehandhaafd. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden meer aanwezig. De gasfabriek is gesloopt en met de ontwikkeling van de huidige bebouwing zijn de proeftuinen in zijn geheel verdwenen.

### *Conclusie*

Met de ontwikkeling gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. In het plangebied zijn geen tastbare objecten of structuren aanwezig die vragen om een nadere inpassing. Ten aanzien van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij met bruggetje over de stadgracht en de directe omgeving wordt de bebouwing goed ingepast zodat de beleefbaarheid van dit gebied behouden blijft. Gezien het bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### **3.5.3 Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **3.6 Verkeer en parkeren**

### **3.6.1 Verkeer**

Het verkeer in het plangebied wordt in oostelijke richting op een drietal locaties ontsloten op de Rustenburg en op één locatie op de Veerstraat. In het westen wordt het plangebied ontsloten op de Spijk. De toevoeging van woningen en de zorgvoorziening heeft een verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Deze verkeersaantrekkende werking omvat, gezien de doelgroep van de woningen (zorgbehoevende), grotendeels langzaam verkeer. Daartegenover staat dat de huidige zorgfunctie en het politiebureau verdwijnen, 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 Rustenburg en de Veerstraat. In de omgeving zijn voldoende (vrijliggende) langzaam verkeersverbindingen aanwezig.

### **3.6.2 Parkeren**

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld. Op basis van dit parkeerbeleid wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan. Het plangebied bevindt zich binnen het gebied dat is aangeduid als 'Centrum'. Binnen dit gebied gelden de volgende parkeernormen:

Segment	type	Parkeernorm per eenheid
Wooninitiatieven	Zorgappartement	0,4 p.p.
Middeldure huur	Stadswoning	1,5 p.p.
Sociale huur	Zorg 55-plus	0,4 p.p.
Middeldure huur	Zorg 55-plus	0,4 p.p.
Zorg	Zorg 55-plus	0,2 p.p.
Zorgdeel Opella	670 m <sup>2</sup> BVO	1,75 p.p. 100 m <sup>2</sup>
Koop	Stadswoning	1,5 p.p.
Middeldure huur	Appartement	1,5 p.p.
Sociale huur	Appartement	1,3 p.p.
Dure huur	Appartement	1,7 p.p.
Zorgdeel	200 m <sup>2</sup>	1 p.p. 100 m <sup>2</sup>
Koop duur	Stadswoning	1,7 p.p.

De exacte woningaantallen in onderhavig plan zijn nog niet bekend. Zodoende is ook het aantal benodigde parkeerplaatsen nog niet inzichtelijk. Bij de toekomstige inrichting van het plan worden bovenstaande parkeernormen in acht genomen. Dit is verankerd in dit bestemmingsplan door in de gebruiksregels een koppeling te maken tussen de te realiseren bebouwing en de parkeernorm per functie.

### 3.6.3 Conclusie

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 De Woningstichting. 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 planschade als de gemeentelijke kosten.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

## 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 anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, 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 beoogde resultaten, 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 maximaal 224 woningen (waarvan maximaal 60 zorgwoningen) en maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan zorggerelateerde voorzieningen in het plangebied mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Gemengd" en "Verkeer - Verblijfsgebied".

### **4.2.2 De bestemmingen**

#### *Bestemming "Gemengd"*

De bestemming "Gemengd" is toegekend aan het grootste deel van de gronden in het plangebied. De gronden binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor woningen, zorgwoningen (bijzondere woondoeleinden) en zorggerelateerde voorzieningen. Binnen een woning mag een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend. Daarnaast zijn binnen deze bestemming tuinen, erven, terreinen en straten, wegen en paden, groen-, parkeer- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 224, waarvan maximaal 60 wooneenheden voor bijzondere woondoeleinden mogen worden gebruikt.

Hoofdgebouwen, waaronder ook aan- en uitbouwen, mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen is opgenomen op de verbeelding en varieert tussen 10 meter en 16 meter. Hierbij gaat het om de maximale bouwhoogte ten opzichte van het peil. Voor het peil zijn aanduidingsvlakken op de verbeelding opgenomen. Vanuit de gemiddelde hoogte van dit peil moet worden gemeten. In de bouwvlakken binnen de bestemming "Gemengd" is door middel van een aanduiding ('peil 1' of 'peil 2') aangegeven ten opzichte van het peil in welk aanduidingsvlak moet worden gemeten (respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding – peilmeetvlak 1' of 'specifieke bouwaanduiding – peilmeetvlak 2'). Aan de oost- en westranden van de bouwvlakken is veelal strook met een aparte maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding opgenomen. Hiermee is geregeld dat ter plaatse de bovenste bouwlaag in de vorm van een kap wordt gerealiseerd, dan wel dat een terugliggende bovenste bouwlaag wordt gerealiseerd. Voor de kap is een maximale dakhelling vastgelegd. Met deze afwijkende hoogteregeling is lagere bebouwing aan de straat- en de parkzijde van het plangebied gewaarborgd, waarmee de massa van

de bebouwing wordt verzacht. Een en ander zoals beschreven in paragraaf 2.3.3 van deze toelichting. Voor het realiseren van bijgebouwen is een specifieke regeling opgenomen.

*Bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"*

De gronden binnen deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor woonstraten, voet- en (brom-)fietspaden, groen-, parkeer- en speel- en nutsvoorzieningen, uitstallingen 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 geen gebouwen 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. De enige regeling die mogelijk om een nadere toelichting vraagt betreft de algemene gebruiksregel, die betrekking heeft op parkeernormen (artikel 7.1). Op grond van deze regeling moet bij de inrichting van het plangebied worden getoetst aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de bijlage.

## **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 17 augustus 2011 gepubliceerd in De Stad Wageningen.

Tevens hebben op 12 november 2009 en 25 augustus 2011 bewonersvergaderingen plaatsgevonden. Het doel van de deze vergaderingen was om bewoners, omwonenden en andere belangstellenden informatie te verschaffen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Rustenburg II.

### **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) is het ontwerpbestemmingsplan "Rustenburg II" toegezonden aan het Waterschap en Vitens. De resultaten van dit overleg zijn verwoord in de Commentaarnota. De Commentaarnota is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **5.3 Zienswijzen**

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 13 oktober 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen.

Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen bestaan uit twee afzonderlijke zienswijzen, één van de zienswijzen is door in totaal 6 omwonenden ondertekend en één zienswijze wordt door 8 omwonenden ondersteund.

De resultaten hiervan zijn verwoord in de Zienswijzennota. De Zienswijzennota bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Per zienswijze is in de nota aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is. Vervolgens wordt in een apart hoofdstuk een overzicht weergegeven van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

De Zienswijzennota is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.