

Bestemmingsplan

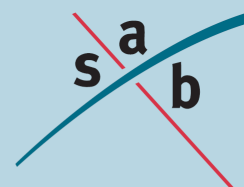
Veerweg 121

Gemeente Wageningen

Datum: 11 mei 2012

Projectnummer: 70621.04

ID: NL.IMRO.0289.0021veerweg121.ONT1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Beleid	9
3.2	Milieuaspecten	14
3.3	Water	19
3.4	Flora en fauna	20
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	22
3.6	Verkeer en parkeren	23
3.7	Economische uitvoerbaarheid	24
4	Wijze van bestemmen	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Dit bestemmingsplan	26
5	Procedure	28
5.1	Vorbereiding	28
5.2	Vooroverleg	28
5.3	Zienswijzen	28

Bijlagen

Bijlage 1: Kadernotitie Veerweg 121

Bijlage 2: Bodemonderzoeken

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 5: Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6: Archeologisch advies

Bijlage 7: Vergunning Natuurbeschermingswet

Bijlage 8: Commentaarnota vooroverleg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Wageningen is voornemens het bestemmingsplan voor het perceel Veerweg 121 te Wageningen te herzien. Op deze locatie was in het verleden een wasserij gevestigd. De bedrijfsvoering is gestaakt en de bedrijfsbebouwing is inmiddels verwijderd. De locatie van de voormalige wasserij wordt door de gemeente Wageningen geschikt geacht voor woningbouw, in de vorm van 12 woningen. Deze woningbouwontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat een herziening noodzakelijk is.

In 2009 is voor deze locatie al een bestemmingsplan opgesteld. Op 8 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Wageningen besloten dit plan niet vast te stellen. Op 7 februari 2011 heeft de gemeenteraad een kadernota vastgesteld om als leidraad te gebruiken bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie. Op basis van deze kadernota, die is bijgevoegd in de bijlage bij deze toelichting, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Veerweg 121 te Wageningen. Het plangebied is kadastraal bekend als sectie E, nummers 4978 en 5148. Het plangebied is gelegen aan de zuidoostelijke rand van de kern Wageningen. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied in Wageningen aangegeven. Op de volgende pagina is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven op een luchtfoto. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied in de kern Wageningen

bron: Topografische atlas Gelderland



Luchtfoto, weergave globale begrenzing plangebied

bron: provincie Gelderland

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Hinkeloord e.o", dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen bij besluit van 21/22 februari 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 september 1994 en vervolgens onherroepelijk is geworden op 14 oktober 1996.

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Bedrijfsdoeleinden ten dienste van wasserij". Op de strook in het noorden van het plangebied rust de bestemming "Natuurgebied". Gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden t.d.v. wasserij" zijn bestemd voor bebouwing ten dienste van een wasserij en voor daarbij behorende dienstwoningen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeerterreinen en tuinen en erven. Hoofdgebouwen mogen volgens een aanduiding op de plankaart een maximale bouwhoogte hebben van 6,50 m. Bouwen is enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Binnen de bestemming is geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Er is maximaal één dienstwoning toegestaan. Dienstwoningen mogen een maximale goothoogte hebben van 6,50 m en een maximale inhoud van 500 m³. De goothoogte van bij de dienstwoning behorende bijgebouwen mag maximaal 3 m zijn. De oppervlakte van bij de dienstwoning behorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m² per woning. Gronden met de bestemming "Natuurgebied" zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de aanwezige natuurlijke waarde in dit gebied en zijn directe omgeving. Het oprichten van bebouwing is niet toegestaan.

Het realiseren van een woonfunctie is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

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

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een grotendeels braakliggend terrein, gelegen op een helling aan de zuidelijke rand van de kern Wageningen. De noordelijke strook van het plangebied maakt deel uit van het bosgebied op de Wageningse berg.

Het plangebied grenst in het zuiden aan de Veerweg. De Nederrijn bevindt zich op circa 500 meter ten zuiden van het plangebied, waardoor er een goed zicht is op de uiterwaarden van deze rivier. Direct ten oosten en ten westen van het plangebied zijn woningen gelegen. In het noorden wordt het plangebied begrensd door het Bergpad.

Even ten noorden van het Bergpad bevinden zich twee woningen aan de Hesselink van Suchtelenweg. De tussengelegen groenzone maakt deel uit van het bosgebied op de Wageningse berg.



Het plangebied gezien vanaf de Veerweg (bron: Google Earth)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Kadernotitie

Op 7 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Wageningen de kadernotitie Veerweg 121 vastgesteld. In deze kadernotitie zijn verschillende woningbouwmodellen uitgewerkt. De raad heeft besloten om het aantal te realiseren woningen vast te stellen op twee bouwblokken van elk 6 woningen van het type drive in (model 1.2). De kadernotitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en vormt de leidraad bij het vastleggen van de stedenbouwkundige kaders in dit bestemmingsplan. De vastgestelde uitgangspunten zijn, voor zover mogelijk, vertaald in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (de verbeelding en de regels).

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veerweg 121' maakt de realisatie van maximaal 12 grondgebonden woningen mogelijk, verdeeld in twee bouwblokken van elk maximaal zes woningen. Dit betekent dat ook minder dan 12 woningen kunnen worden gerealiseerd en minder dan zes woningen per bouwblok. Daarnaast regelt het bestemmingsplan dat de woningen kunnen worden uitgevoerd in het type drive-in, maar het realiseren van een ander type woning wordt niet uitgesloten. Strikt genomen is dit een afwijking van het bovengenoemde kader. De reden voor deze afwijking is ingegeven door de ontwikkelingen op de huidige woningmarkt. Door het opnemen van bovengenoemde regeling in het bestemmingsplan wordt namelijk voorkomen dat het bestemmingsplan opnieuw gewijzigd zou moeten worden indien blijkt dat er wel markt is voor minder en/of een ander type woningen.

Zowel volkshuisvestelijk als ruimtelijk is de bovengenoemde afwijking, mede gezien het feit dat het een beperkte afwijking betreft, acceptabel. De raad is hiervan per raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld.

2.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Situering

Het plan betreft de realisatie van twaalf grondgebonden woningen, verdeeld in twee bouwblokken van elk zes woningen. De opsplitsing van de woningen in twee bouwblokken zorgt ervoor dat er geen gesloten bebouwingwand ontstaat die het zicht op de achtergelegen stuwwal wegneemt.

De voorgevel van de bouwblokken ligt op 14 meter vanaf de openbare weg waardoor er een gepaste afstand is tussen het openbaar gebied en de woningbouw. Om de openheid aan de voorzijde te garanderen bedraagt de hoogte van erfafscheidingen langs de Veerweg maximaal 50 cm. In het bestemmingsplan wordt voorzien in de mogelijkheid van een balkon aan de voorzijde, zodat bewoners beschikken over een buitenruimte op het zuiden, die uitkijkt op de uiterwaarden van de Nederrijn.

Aan de achterzijde wordt de mogelijkheid geboden om bijgebouwen op te richten. In de kadernotitie is vastgelegd dat deze deel uitmaken van de totale compositie van de bebouwing.

Verschijningsvorm

De uiteindelijke verschijningsvorm staat nog niet vast, meerdere invullingen zijn mogelijk. Vast staat dat het aantal bouwlagen niet meer dan 4 mag bedragen. Hiervan mogen maximaal 3 bouwlagen bovengronds gerealiseerd worden. Door een deel van de woningen in het talud (en daarmee onder peil) te realiseren wordt de bovengrondse bouwmassa zoveel mogelijk beperkt (het vloerpeil van de begane grond ligt op circa 13,3 m^{+NAP}).

De woningen worden afgedekt met een kap met een goothoogte van maximaal 6 meter. De maximale bouwhoogte is 10 meter (boven peil). Door de woningen uit te voeren met een kapconstructie, krijgt de bebouwing een meer terughoudend karakter en wordt aangesloten bij de verschijningsvorm van woningen in de omgeving.

Parkeren

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen voldoet het plan aan de Beleidsregels parkeernormering. Voor meer informatie ten aanzien van het parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.6.

2.2.3 Beeldkwaliteit

Het bouwplan zal getoetst worden aan de Welstandsnota 2010. Hierin staan voor het gebied specifieke welstandscriteria ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing. Op die manier wordt er voor gezorgd dat de nieuwbouw wat betreft beeldkwaliteit aansluit bij de omgeving. Voor meer informatie over de welstandsnota wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Natura 2000

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europees Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de al bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Norderrijn, in paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het Natura 2000-gebied is eveneens aangewezen als EHS Natuur. De EHS natuur is een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS bestaat naast de EHS natuur ook uit EHS verbindingzones en EHS verweving. Op deze onderdelen is toegepast ruimtelijk beleid van toepassing. Voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Gelderland zijn de drie delen van de EHS onlosmakelijk met elkaar verbonden. Soorten die gebonden zijn aan grotere natuurgebieden vinden vooral een plek in EHS-natuur. EHS-verweving is van belang voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. Met de ecologische verbindingzones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten. EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden, en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. Voor de gebieden met een natuurontwikkelingsdoelstelling geldt dat regulier gebruik op basis van de vigerende bestemming kan worden gecontinueerd.

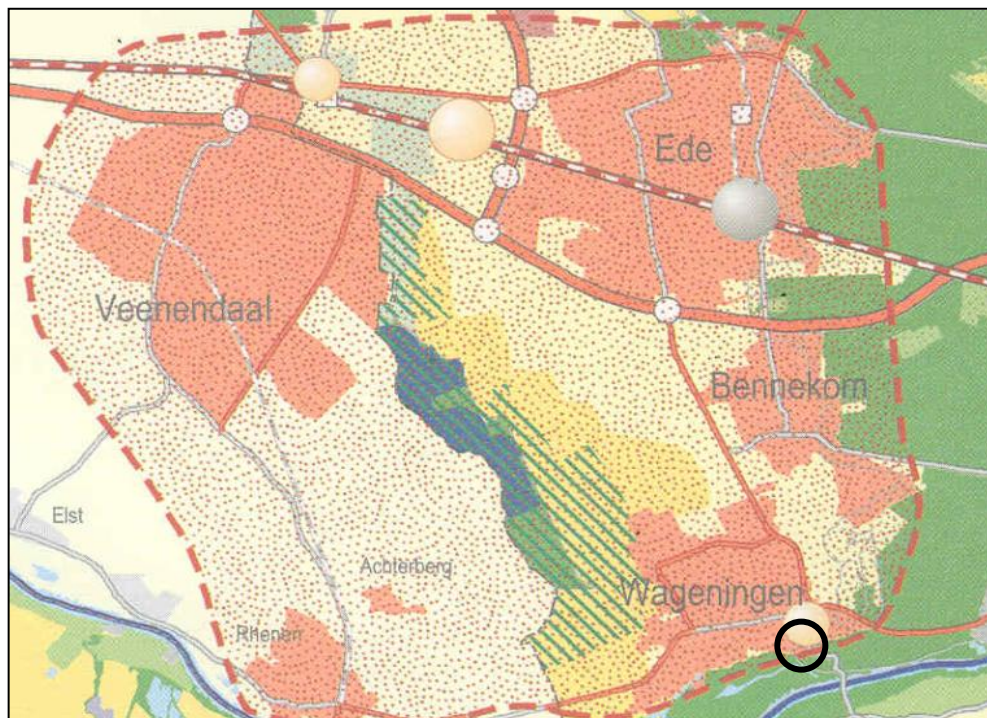
3.1.2 *Provinciaal beleid*

Streekplan Gelderland 2005 en Ruimtelijke verordening Gelderland

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (2008) heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

In aanvulling op de structuurvisie (het Streekplan) kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, in een provinciale verordening of algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke verordening Gelderland voorziet hierin.

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



Kaartfragment Ruimtelijke Structuur

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

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

Voorliggend plan betreft het toevoegen van de functie wonen in bestaand bebouwd gebied, waarvoor bebouwing ter plaatse van een voormalige bedrijfslocatie wordt gerealiseerd. Het plan past binnen het provinciale beleid.

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. 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. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en 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.

De afspraak in het KWP3 is dat de gemeenten in het Gelderse deel van Foodvalley in 2011 de taak kregen om de opgave om het woningtekort terug te brengen naar 0% regionaal af te stemmen en vorm te geven. In het advies binnenregionale woningbouw wordt voorgesteld dat Wageningen in de periode 2010 t/m 2019 netto maximaal 1.400 woningen zal opleveren. Aangezien de harde plancapaciteit op dit moment uitgaat boven deze 1400 woningen, zal een belangrijke discussie over de woningbouwprioritering binnen de gemeente Wageningen moeten plaats gaan vinden. De voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen aan de Veerweg is onderdeel van de harde plancapaciteit, wat gedefinieerd is als plannen met een vastgesteld (ontwerp)bestemmingsplan.

3.1.3 Regionaal beleid

Sinds 2002 werken de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samen in het samenwerkingsverband WERV. Sinds 1 februari 2011 is deze samenwerking uitgebreid tot de regio FoodValley: een samenwerkingsverband van acht gemeenten (Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen) met samen 330.000 inwoners.

Een van de doelen van de regionale samenwerking is het opereren als een gezamenlijke woningmarkt. 'Volkshuisvesting' en 'wonen' zijn dan ook speerpunten binnen het ruimtelijk beleid van WERV, dat in 2005 vorm heeft gekregen in de "Regionale Structuurvisie WERV". Het bundelingbeleid, waarmee stedelijke inbreiding de voorkeur krijgt 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 regionale samenwerkingsverband om in te zetten op de herontwikkeling van stedelijke locaties.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Wageningen

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

De aanwezige kennisinfrastructuur met de universiteit, de centrale ligging in het land en de schoonheid van de directe omgeving, geven Wageningen een grote aantrekkingskracht voor de groene kennisintensieve bedrijvigheid. Hierdoor ontstaat een toenemende vraag naar bereikbaarheid en ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid, wonen, groen en sociale (ontmoetings)ruimten. Daarnaast is vanuit de huidige Wageningse gemeenschap een behoefte te constateren naar wonen, werken, voorzieningen en ontspanning.

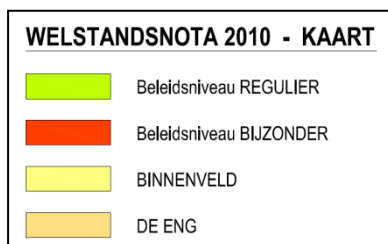
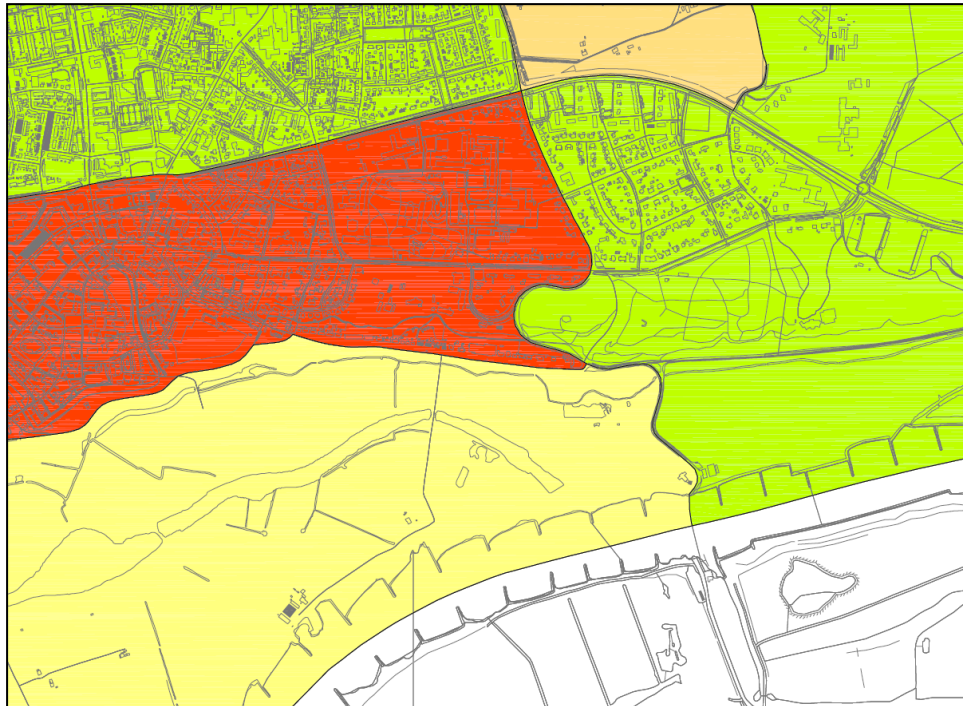
Wageningen ziet zich voor de opgave geplaatst om de toekomstige ruimtevraag in te passen zonder de landschappelijke kwaliteiten en het kleinschalige stedelijke karakter geweld aan te doen. Inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied heeft dan ook altijd de voorkeur boven uitbreiding.

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

Voorliggend plan voorziet in de functiewijziging van bedrijvigheid (wasserij) naar wonen. Met de nieuwe functie verbetert de milieusituatie ter plaatse. Door deze verbetering en doordat wordt voorzien in een inbreidingsmogelijkheid, past voornoemde ontwikkeling in het beleid van het structuurplan.

Welstandsnota 2010

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 bijzondere welstandsniveau. Dit welstandsniveau betreft het hoogste niveau en is toebedeeld aan de historische binnenstad en naaste omgeving, de Rijks en gemeentelijke monumenten en de gebieden die landschappelijke fraai gelegen zijn.



Fragment Kaart Welstandsnota 2010

Ten tijde van de definitieve bouwaanvraag toetst de welstandscommissie het bouwplan aan de uitgangspunten van het beleidsniveau Bijzonder, dit niveau bestaat uit dertien criteria. Een van de criteria is dat het bouwplan de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt.

Wageningen Woont! Woonvisie 2008-2015

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

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

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

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

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

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

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

Klimaatbeleidsplan 2009-2012 (Duurzaamheid)

De gemeente Wageningen heeft in haar klimaatbeleidsplan 2009-2012 ook het beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo-beleid) vastgesteld. Het doel hiervan is om bij planontwikkeling te komen tot duurzame, energiezuinige en op termijn klimaatneutrale projecten. De gemeente Wageningen onderscheidt hierbij twee soorten projecten: standaard projecten en projecten waarvoor een duurzaamheidsprofiel wordt opgesteld.

Het plan Veerweg 121 valt onder de standaardprojecten. Voor deze standaardprojecten streeft de gemeente Wageningen er naar dat deze projecten 10% energiezuiniger zijn dan wettelijk vereist. Daarnaast hanteert de gemeente Wageningen het instrument GPR-gebouw om de duurzaamheid van een gebouw uit te drukken. Voor standaardprojecten geldt als minimumnorm een gemiddelde GPR score van 7.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem (grond en grondwater) geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In het verleden is op het perceel Veerweg 121 een waterrij aanwezig geweest met verschillende verdachte deellocaties waaronder een ondergrondse dieselolietank, een chemicaliënopslag, een zeepopslag, een werkplaats, een waterrij en een bezinkput. Deze verdachte deellocaties zijn onderzocht, waarbij een verontreiniging met chloorkoolwaterstoffen (VOCL) in het grondwater en een minerale olieverontreiniging in de grond zijn geconstateerd.

In juni 2007 is onder milieukundige begeleiding de minerale olieverontreiniging in de grond verwijderd. In juli 2007 is een evaluatierapport opgesteld¹ naar aanleiding van de uitgevoerde bodemsanering.

Door Verhoeve Milieu bv is ter plaatse van het plangebied in oktober 2007 een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vastleggen van de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Zintuiglijk zijn in de grond plaatselijk lichte bijmengingen met puin (sporen tot zwak) waargenomen. In de ondergrond is plaatselijk een matige bijmenging aan roest aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen. Ook zijn op visueel indicatieve wijze geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De grondwatersanering is gestart in oktober 2007 en is afgerond in januari 2008. Om aan te tonen dat het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik is in februari 2008 een evaluatierapportage opgesteld door Verhoeve Milieu bv³.

Uit bovenstaande bodemrapporten blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m-mv) en in de ondergrond (0.5-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde aanwezig zijn. In het grondwater is een streefwaardeoverschrijding aanwezig aan chroom, per en cis. De aanwezige concentraties vormen geen risico's voor de volksgezondheid.

Door de gemeente Wageningen is op basis van de bovengenoemde bodemrapporten bij de verkoop van de grond een geschiktheidsverklaring afgegeven, waarin verklaard wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor wonen met intensief gebruik van groen (wonen met tuin).

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de betreffende bodemrapporten, zoals deze zijn opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

3.2.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen. Door SAB is in 2011 een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd naar geluidhinder afkomstig van het wegverkeer op de Veerweg. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

¹ Verhoeve Milieu bv, (04-07-2007), Evaluatierapport bodemsanering Veerweg 121 te Wageningen, projectnummer: 147005;

² Verhoeve Milieu bv. (23 november 2007), Verkennend bodemonderzoek Veerweg 121, projectnummer: 157160

³ Verhoeve Milieu bv, (18-02-2008), Evaluatierapportage grondwatersanering Veerweg 121 te Wageningen, projectnummer: 147005

⁴ SAB (10 november 2011), Akoestisch onderzoek Veerweg 121, projectnummer 70621_03

Toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh)

Uit de berekening van de 48 dB-contour van de Westbergweg blijkt dat de woningen buiten deze contour liggen.

Uit de berekening van de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Veerweg blijkt dat de woningen, op een afstand van 19 meter uit de weg, binnen deze contour liggen. Uit de berekende gevelbelastingen blijkt dat bij 12 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste gevelbelasting, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding, ten gevolge van het wegverkeer de Veerweg bedraagt 50 dB.

Verlening van hogere waarden

Voor de woningen in het plangebied kan bij de gemeente Wageningen een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende gevelbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting;
- de situatie moet passen in het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting.

De gemeente Wageningen heeft het stuk "Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder 2008" opgesteld. Hierin staat het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing, aangezien de woningen in het plangebied de voormalige bedrijfsbebouwing van een wasserij zullen vervangen.

Voor de woningen zijn de gevelbelastingen lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting en de situatie past naar verwachting in het gemeentelijke beleid. Hierdoor kan voor deze woningen een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij de gemeente Wageningen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek, zoals dat is opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

Toetsing aan het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de akoestische binnenwaarde mag artikel 110g van de Wgh niet worden toegepast.

Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere gevelbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om een akoestische binnenwaarde van 33 dB te halen.

De hoogste gevelbelasting, exclusief aftrek ex artikel 110g, bedraagt daardoor 55 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(55-33=)$ 22 dB worden bereikt.

Ter indicatie: een standaard spouwmuur bezit een minimale geluidsisolatie van 20 dB volgens het Bouwbesluit. In het kader van de omgevingsvergunning zal een aanvul-

lend bouwakoestisch onderzoek worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Waarborgen van het wooncomfort

Voor de woningen in het plangebied moeten hogere waarden worden verleend. Daarom moet bij de beoordeling van het plan en bij de verlening van de hogere waarden ook worden gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort).

In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aange-merkt:

- de woningen in het plan zullen beschikken over één of meerdere geluidsluwe gevels⁵;
- de woningen zullen beschikken over een buitenruimte aan de geluidsluwe zijde van de woning;
- minimaal één slaapkamer in de woning zal aan de geluidsluwe gevel gesitueerd worden.

Vanuit een akoestisch oogpunt wordt gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Hiertoe is door SAB een luchtkwaliteitonderzoek⁶ uitgevoerd.

Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit plan op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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

- op grond van de Wet milieubeheer hoeft niet nader onderzocht te worden of er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding in (het invloedsgebied van) het plangebied, omdat:
 - het plan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - het plan geen 'gevoelige bestemming' betreft binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg'.
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen tussen 2011 en 2020 (peiljaren 2011, 2015 en 2020) onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en mi-

⁵ Geluidsluwe gevel: gevel waarop de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

⁶ SAB (14 november 2011), Luchtkwaliteitonderzoek Veerweg 121, projectnummer 70621_03

lieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

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

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

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in de realisatie van een milieuhindergevoelige woonfunctie. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de woonfunctie. Er bevinden zich geen bedrijven, met bijbehorende hindercirkels, in de directe omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'milieuzonering en bedrijvigheid' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

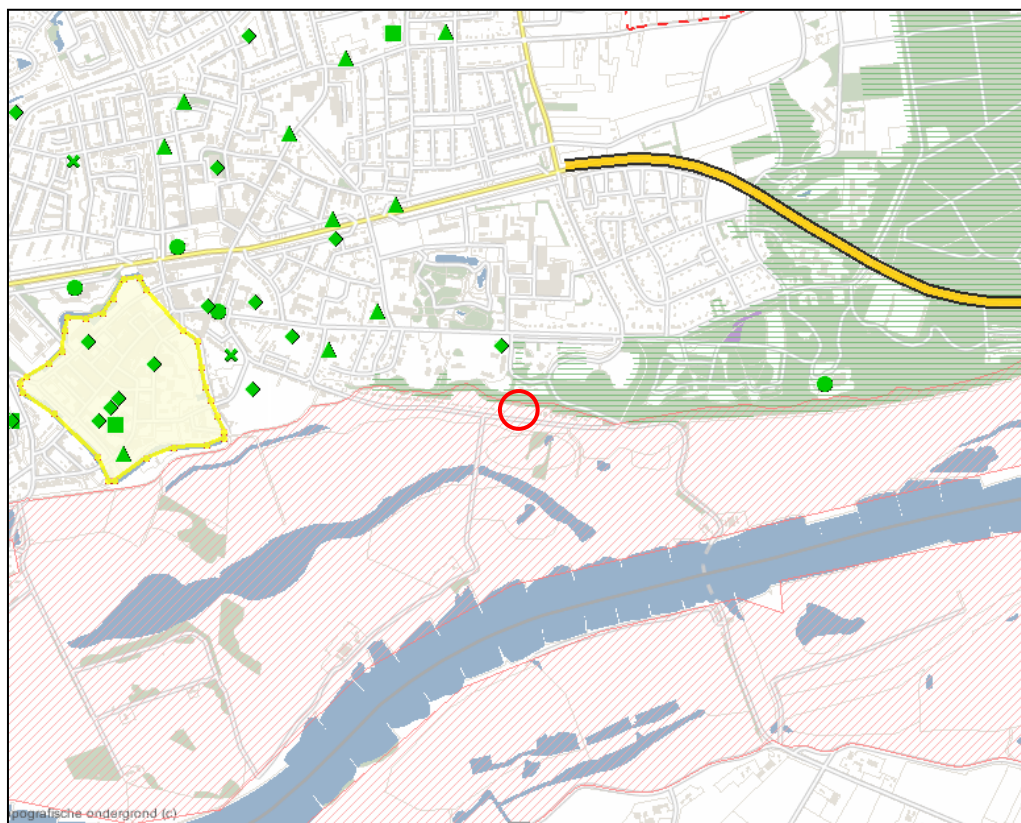
3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen, gasleiding) bronnen.

In de nabijheid van het plangebied is geen stationaire bron aanwezig. Ook lopen over omliggende wegen geen routes voor gevaarlijke stoffen. Aan de normen voor externe veiligheid wordt in dit plan voldaan.

Het plangebied is gelegen in het buitendijks gebied, met een verhoogd risico op overstromingsgevaar. Op de uitsnede van de risicoatlas is dit aangegeven met een rode arcering. Het betreft natuurlijke 'hoge gronden'. Het plangebied valt echter buiten het rivierbed, waardoor geen vergunningsplicht geldt op basis van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. De Beleidslijn grote rivieren is eveneens niet van kracht. De buitendijkse ligging vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Tot slot is de locatie redelijk tot goed bereikbaar vanaf twee zijden via de Veerweg. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd in staat zullen zijn om zichzelf zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen.



Uitsnede risicoatlas provincie Gelderland

3.3 Water

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

Eind 2009 is het nieuwe Waterbeheersplan in werking getreden.

Dit plan behandelt de taken van het waterschap op het gebied van de zorg voor voldoende en schoon water en de zuivering van afvalwater. In de periode 2010-2015 wordt voortgebouwd op de in de vorige planperiode behaalde resultaten en ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. In het waterbeheersplan staat wat het waterschap doet om te zorgen voor veilige dijken, optimale waterpeilen en schoon water in sloten, beken, kanalen en plassen. Centraal staan de waterschapstaken: waterbeheer, waterkering en waterketen.

3.3.2 **Waterplan Gemeente Wageningen**

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

In dit waterplan komen het watersysteem, het onderliggende natuurlijke landschap en de waterketen aan bod, er wordt een visie gegeven op een duurzaam watersysteem in Wageningen. Daarnaast wordt besproken op welke manier de waterhuishouding op orde wordt gebracht en er wordt gekeken naar de te treffen maatregelen. Een belang-

rijk aspect is het herstellen van de waterlus, waardoor de Rooseveltwetering een belangrijke schakel wordt van het toekomstige stedelijke watersysteem.

Het plangebied heeft in het Waterplan de typering 'hoog en droog' gekregen. In dit gebied is geen open water aanwezig, behoudens historische, botanische siervijvers. Voor het jaar 2030 worden de volgende doelen gesteld:

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

3.3.3 *Situatie plangebied*

Het plan betreft nieuwbouw. Ten opzichte van de voormalige situatie met de wasserij neemt het verharde oppervlak echter niet toe als gevolg van het plan. De grondwaterstand is bovendien laag, waardoor geen oppervlaktewater hoeft te worden gerealiseerd. De afvoer van hemelwater vindt plaats middels infiltratie in de bodem. De afvoer van het afvalwater vindt plaats door aansluiting op de bestaande riolering. Voor elke nieuwe woning wordt hiertoe een apart aansluitpunt gerealiseerd. Realisatie van onderhavig plan heeft geen negatieve invloed op het huidige watersysteem. Voor wat betreft de haalbaarheid van onderhavig project in relatie tot de ligging nabij de Nederrijn wordt verwezen naar paragraaf 3.2.5 van onderhavige toelichting.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden / beschermde soorten. Hiertoe is door Taken Landschapsarchitectuur en Ecologie een onderzoek naar de natuurwaarden⁷ ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. In onderstaande tekst zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het onderzoek natuurwaarden, zoals opgenomen in de separate bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van het plangebied kan op grond van het natuurwaardenonderzoek worden geconcludeerd dat het momenteel nauwelijks geschikt is als leefgebied voor beschermde soorten, planten en dieren. Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- en

⁷ Taken Landschapsarchitectuur en Ecologie (2 februari 2009), Onderzoek natuurwaarden Veerweg Wageningen, projectnummer: 1820-D

verblijfplaatsen van op grond van de Flora- en faunawet streng beschermde soorten aangetroffen. Er is geen ontheffing nodig op grond van de Flora- en faunawet, mits het terrein soortenvrij gehouden wordt, met name het voorkomen dat schuilplekken ontstaan voor amfibieën en reptielen. Een raster met fijn gaas, aan te brengen voor start van de werkzaamheden, kan het binnendringen van deze soorten voorkomen. De directe omgeving maakt wel deel uit van het leefgebied van de hier bedoelde soorten, met name vogels, vleermuizen en ringslangen. De effecten van het planvoornemen op deze dieren zijn verwaarloosbaar.

Aangezien het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Nederrijn en negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen niet uit te sluiten zijn, is een vergunning aangevraagd in het kader van de Natuurbeschermingswet. Deze vergunning is op 10 augustus 2010 verleend (de vergunning is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen). Er is sprake van een gering verstoringseffect als gevolg van lichtuitstraling, maar significant negatieve effecten zijn niet te verwachten, zodat een passende beoordeling niet hoeft plaats te vinden. Indien adequate mitigerende maatregelen getroffen worden, zijn de effecten nagenoeg verwaarloosbaar. De verleende vergunning is onherroepelijk. In de vergunning wordt geen eindtermijn genoemd, zodat deze nog steeds van kracht is en hier gebruik van kan worden gemaakt.

Aanbevelingen

1. In het kader van de algemene zorgplicht ex art. 2 van de Flora- en faunawet, dienen voor de aanwezige diersoorten gepaste voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen, bijvoorbeeld het tijdig verwijderen van weinig mobiele dieren vanuit het terrein om het doden ervan te voorkomen. De meest geschikte periode daarvoor is september-oktober.
2. Aanbevolen wordt de aannemer en het bouw personeel attent te maken op de kans op het aantreffen van de ongevaarlijke ringslang en bij aantreffen gelegenheid te geven tot vluchten. Voor het verplaatsen van dieren is een aanvraag voor ontheffing nodig. Daarom wordt in overweging gegeven om rondom het bouwterrein te voorzien in een raster met dicht gaas om binnendringen van reptielen te voorkomen.
3. Mitigatie van eventuele verstoring van in de buurt broedende vogels wordt gerealiseerd door aanlegwerkzaamheden die veel geluid c.q. trillingen produceren te laten plaatsvinden buiten het broedseizoen (medio maart tot medio augustus). Lichtbundels van toekomstige lichtbronnen op het terrein moeten niet naar buiten het gebied gericht zijn.

Beheersgebied

De berghelling ter hoogte van het bouwperceel maakt onderdeel uit van het bosgebied op de Wageningse berg en daarmee valt de helling ook onder het door de gemeenteraad vastgestelde beheerplan uit 2003. Op de gehele helling komt een grote variatie aan broedvogels voor, namelijk 41 soorten met 222 territoria. Met een gemiddelde van 74 territoria per hectare is deze planeenheid veruit het rijkst aan broedvogelterritoria ten opzichte van andere bosstroken op de Wageningse berg. Bovendien komen alle naar structuur onderscheiden broedvogelbiotopen voor, allen met een relatief groot aantal territoria. Niet verwonderlijk is dat de aan bebouwing aangepaste vogelsoorten hier ook zeer goed vertegenwoordigd zijn. Het is daarom niet wenselijk dat de bestaande bosstrook op de helling kleiner wordt. De bosstrook tussen het bergpad

(wandelpad op de berg) en de in de berghelling aanwezige metalen grondkering/damwand is hiertoe voorzien van de bestemming Natuur.

Bij hoogwater is de berghelling een vluchtplaats voor reptielen, amfibieën en zoogdieren. Het is daarom belangrijk dat de berghelling bereikbaar blijft voor deze diersoorten. Het bebouwen van de oost- midden- en weststrook binnen het plangebied is dan ook ongewenst. Hiertoe zijn deze stroken voorzien van de bestemming Tuin.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het plangebied bevindt zich volgens het vigerende bestemmingsplan niet in een gebied met archeologische (verwachtings)waarden. Om inzicht te krijgen in de archeologische waarden in het gebied is door de gemeente Wageningen een archeologisch advies opgesteld⁸.

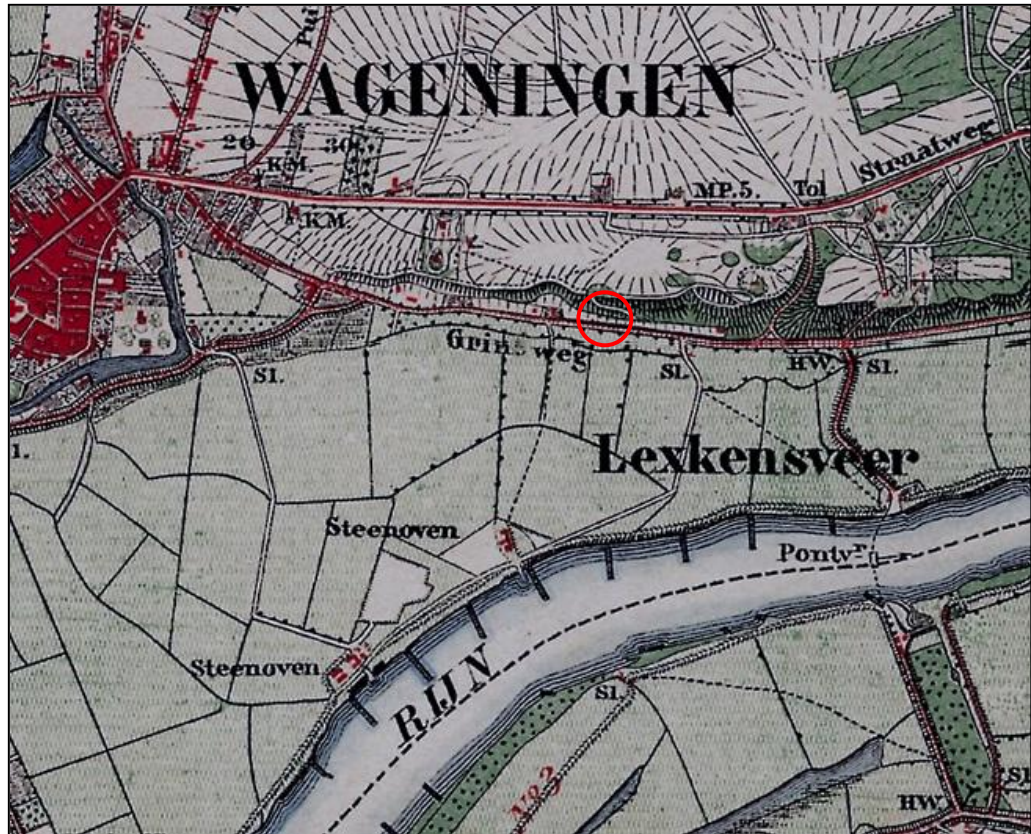
In het plangebied wordt op grond van het archeologische advies geen (behoudenswaardige) archeologische resten meer verwacht. Uit de resultaten van (verkennend) milieukundig bodemonderzoek (oktober 2007) en uit de waarnemingen van een amateur-archeoloog blijkt dat zich in het plangebied, met name ter hoogte van de voormalige wasserij, deels verontreinigde en /of puinhoudende, geroerde grond bevindt. De randen van het plangebied kunnen nog intact zijn en archeologische resten bevatten. Het kan hierbij gaan om losse vondsten die in verband staan met bewoning op nabijgelegen plateaus, glooiingen of hellingen. Deze zullen zich dan vlak onder het maai-veld bevinden. Aangezien nieuwbouw echter hoofdzakelijk zal plaatsvinden in het centrale deel van het plangebied, op de plek van de voormalige wasserij, wordt nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er geldt echter wel een meldingsplicht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) voor archeologische vondsten die toevalligerwijs worden aangetroffen (Monumentenwet 1988, art. 53).

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

3.5.2 Cultuurhistorie

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 onderzocht of er in of nabij het plangebied waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig zijn.

⁸ Gemeente Wageningen (22-12-2008), Archeologisch advies, Mevr. C. Peen



Topografische militaire kaart nr. 489 (1870)

Tot 1874 was het plangebied voor zover bekend onbebouwd en was er ook in de omgeving van het plangebied nauwelijks sprake van bebouwing. Sinds 1874 was er een wasserij aanwezig, die in 1987 werd uitgebreid, in 2006 werd gesloten en inmiddels is gesloopt. In de eerste helft van de 20^e eeuw raakte de Veerweg ten oosten en westen van het plangebied bebouwd met woningen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen die vragen om een nadere inpassing van het plan in de omgeving.

3.6 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 de “Beleidsregels parkeernormering” vastgesteld. Op basis van het parkeerbeleid is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van het plan. In de situatie dat in het plangebied twaalf woningen aanwezig zijn, zijn circa 25 parkeerplaatsen nodig. Dit is gebaseerd op een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning in het dure segment, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers.

Garages tellen niet mee als parkeerplaats. Bij de toekomstige inrichting van het plan wordt bovengenoemde parkeernorm in acht genomen. Dit is verankerd in het bestemmingsplan door in de gebruiksregels een koppeling te maken tussen de te realiseren bebouwing en de parkeernorm.

Verkeer

De toevoeging van woningen heeft een verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Daartegenover staat dat de verkeersbewegingen door de beëindiging van de wasserij zorgt voor een afname van de verkeersaantrekkende werking. De eventuele extra verkeersbewegingen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Veerweg.

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

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten in verband met realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Evenals de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschade. De noodzakelijke afdracht aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO) is verrekend in de koopprijs van de door de gemeente geleverde bouwrijpe grond. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel 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 is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de nadere eisen in het bestemmingsplan).
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen “Natuur”, “Tuin” en “Wonen”.

4.2.2 De bestemmingen

Bestemming “Natuur”

In aansluiting op het bestemmingsplan ‘Wageningen’ uit 2010 is aan de bossen en bosschages in het noorden van het plangebied de bestemming “Natuur” toegekend. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De natuurwaarden worden beschermd door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

Bestemming “Tuin”

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming “Wonen”. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Ter plaatse van opritten mag geparkeerd worden. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd in de vorm van een uitbouw (balkon) aan de woningen die binnen de aangrenzende woonbestemming zijn toegestaan. De balkons mogen maximaal 3 meter diep zijn en hebben maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning. Erfafscheidingen langs de Veerweg mogen maximaal 0,5 m hoog zijn en elders 2 m.

Bestemming “Wonen”

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de woning. Op de verbeelding is aangegeven dat maximaal 6 woningen per bouwvlak mogen worden gerealiseerd met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 m en 10 m boven maaiveld.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn binnen het bouwvlak toegestaan tot een maximale hoogte van 5 m, zolang ze 3 m achter de voorgevel van de woning worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak geldt een maximale oppervlakte voor aan- uit en bijgebouwen en overkappingen, die afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel.

In de algemene afwijkingsregels is onder meer opgenomen dat kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten alsmede ten behoeve van het toestaan van een bed & breakfast gelegenheid binnen woningen en in bijgebouwen. Voor deze afwijkingsbevoegdheden zijn nadere voorwaarden opgenomen in de regels. In het kader van de veiligheid bij extreem hoge waterstanden van de Nederrijn kan binnen het plangebied tevens een hoogwatervluchttrap worden gebouwd. Deze bepaling is opgenomen in de algemene bouwregels.

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 2 mei 2012 gepubliceerd in De Stad Wageningen.

Tevens heeft op 23 mei 2012 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het doel van de deze bijeenkomst was om bewoners, omwonenden en andere belangstellenden informatie te verschaffen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Veerweg 121.

5.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan "Veerweg 121" toegezonden aan het Waterschap en de provincie Gelderland. 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 ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie op de website van de Staatscourant en in onder andere De Stad Wageningen gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze dat kan worden gedaan. Separaat wordt te zijner tijd een verslag van de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop opgesteld.