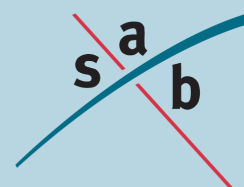


Bestemmingsplan

Spelstraat 3

Gemeente Wageningen

Datum: 30 juni 2014
Projectnummer: 120132
ID: NL.IMRO.0289.0023spelstraat3-VSG1



INHOUD

TOELICHTING

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	18
3.3	Water	23
3.4	Flora en fauna	26
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	28
3.6	Verkeer en parkeren	30
3.7	Economische uitvoerbaarheid	30
4	Wijze van bestemmen	31
4.1	Algemeen	31
4.2	Dit bestemmingsplan	33
5	Procedure	35
5.1	Vorbereiding	35
5.2	Vooroverleg	35
5.3	Zienswijzen	35

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 3: Quick scan flora en fauna

1 Inleiding

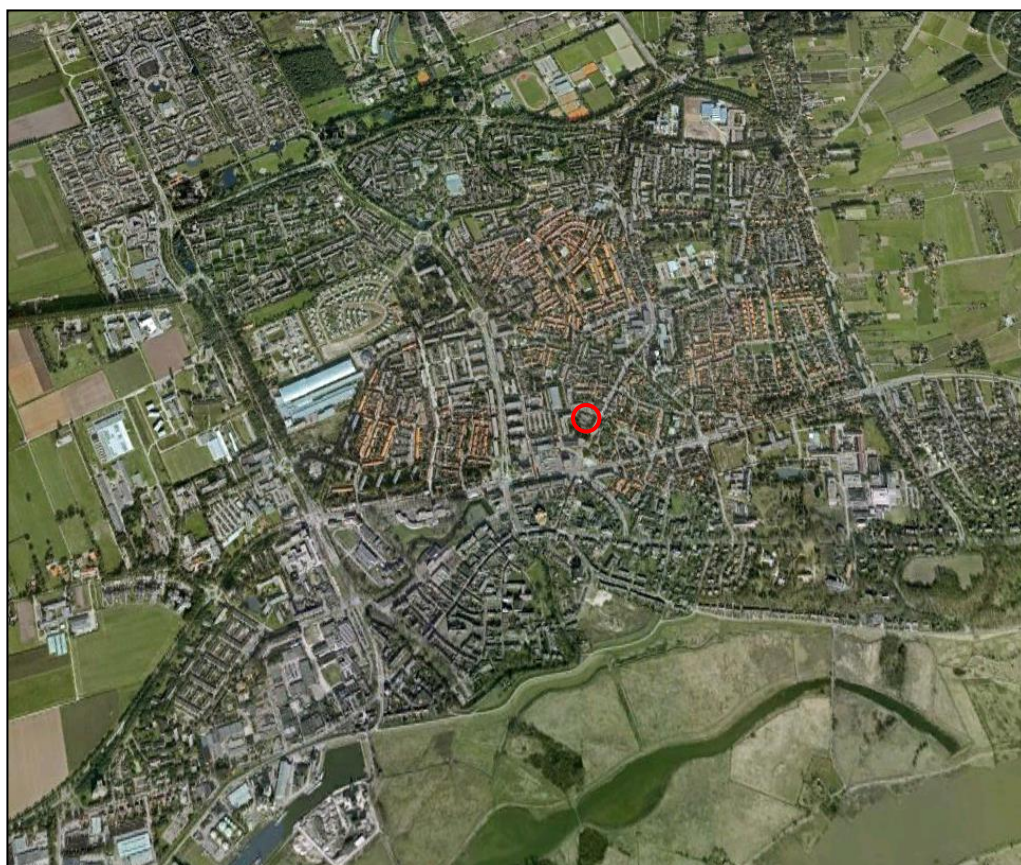
1.1 Aanleiding

De gemeente Wageningen is voornemens medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening ten behoeve van het realiseren van een woning op de verdieping op het perceel Spelstraat 3 in het centrum van Wageningen.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn woningen niet toegestaan. Daarnaast zal voor de woning de goot verhoogd worden. Ook deze verhoging is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. Om de woning planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Spelstraat 3, vlak ten noorden van het centrum van Wageningen.



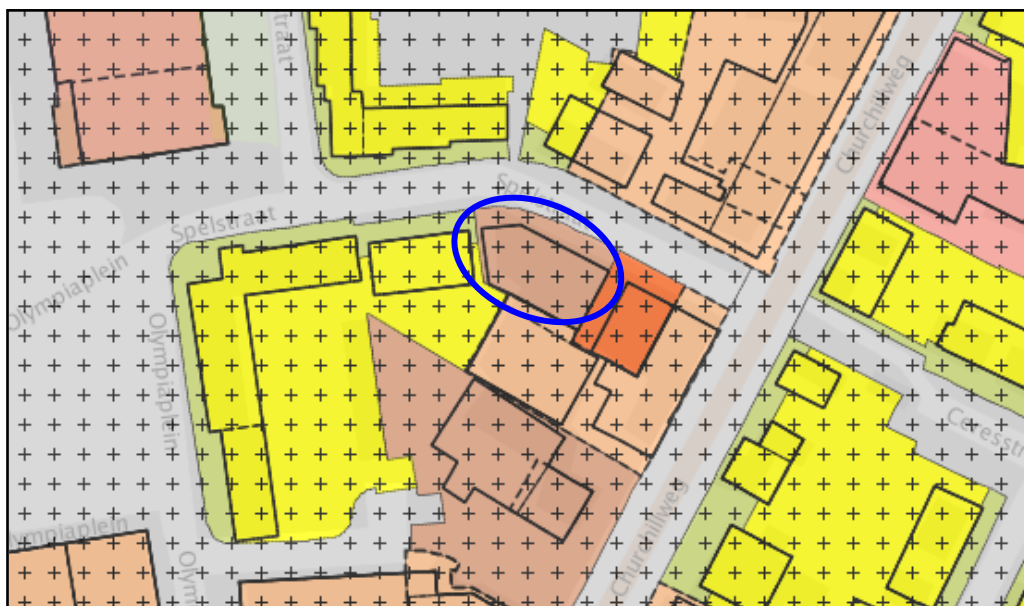
Ligging van het plangebied in Wageningen (bron: Google Earth)

De Spelstraat vormt de begrenzing van het plangebied aan de noordzijde. Aan de overkant van deze straat bevinden zich woningen en enkele panden, die een gemengde bestemming hebben. Dit houdt in dat op de begane grond detailhandel is toegestaan en op de verdieping een woning. Aan de oost- en zuidoostzijde wordt het

plangebied begrensd door een Grieks restaurant en door een winkel met een woning op de verdieping die aan de Churchillweg gevestigd is. Aan de westzijde vormt een woonperceel de begrenzing van het plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen op 28 mei 2013. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' met globale aanduiding plangebied (blauw)

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, medische en sportieve voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied bedraagt het bebouwingspercentage 100%. De toegestane goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 m en 9 m. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 1 m hoog zijn vóór de naar de weg gekeerde gevel en elders op het perceel maximaal 2 m.

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarde. Aangezien geen grondwerkzaamheden plaatsvinden is het plan niet in strijd met deze bestemming.

De ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuur-

historische waarde van de molen. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet hoger worden gebouwd dan binnen een straal van 166 meter van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. De stellinghoogte van de molen is 7,20 meter. De onderste punt van de aangegeven wiek ligt daar boven. Aangezien de hoogte van het gebouw aan de Spelstraat gelijk is aan de stellinghoogte van de molen, is het bouwplan binnen de aanduiding toegestaan.

Het plan, waarin een woning boven de Koninkrijkszaal wordt voorzien, pas niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk' van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien bedraagt de goothoogte 5,7 meter. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van de woning mogelijk.

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

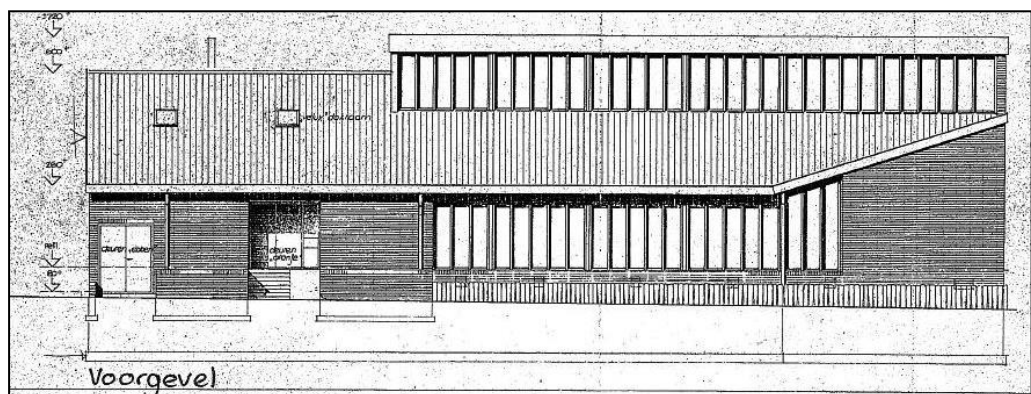
2.1 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied de Koninkrijkszaal, een bijeenkomstruimte van de Jehovah's Getuigen in Wageningen.



De Koninkrijkszaal gezien vanaf de Spelweg (bron: Google Earth)

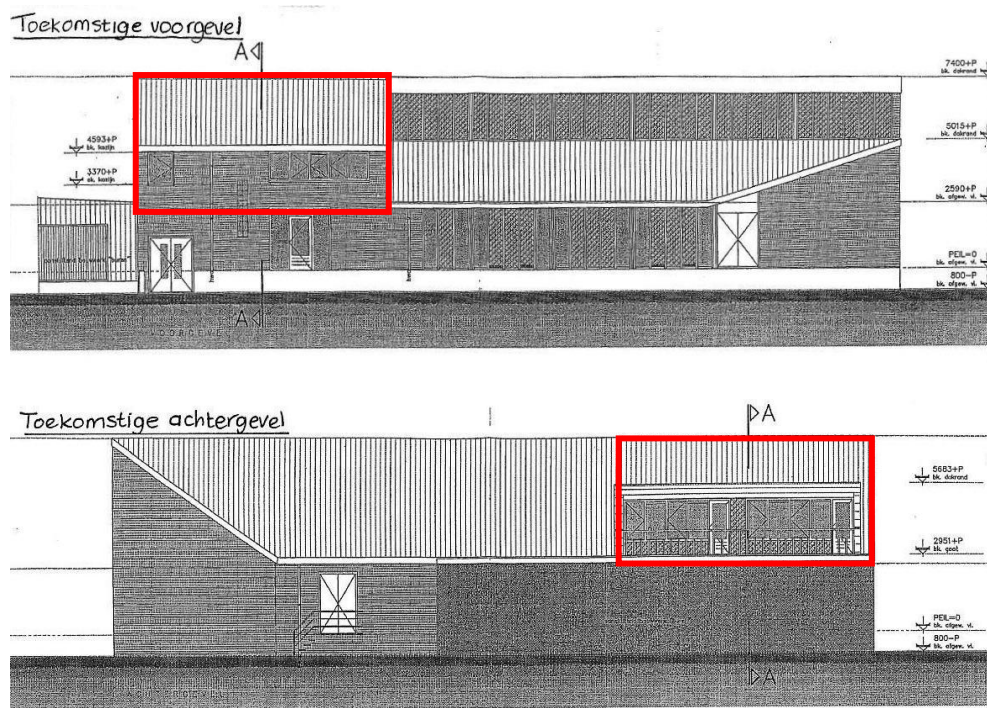
De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een schuine kap. De hoogte van de bouwlaag varieert tussen circa 3 meter en circa 7,5 meter. Het gebouw is uitgevoerd in baksteen en afgedekt met grijze pannen.



De voorgevel van de Koninkrijkszaal in de huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een eengezinswoning boven de huidige Koninkrijkszaal. De woning wordt gerealiseerd in de kap van het gebouw. De woning heeft een oppervlakte van 150 m² (10 meter bij 15 meter) en is geheel gelijkvloers. Om de woning fysiek in te passen zal ter plaatse van de nieuwe woning de goot worden verhoogd. Aan de voorzijde zal de goothoogte 4,5 meter bedragen, aan de achterzijde wordt de goothoogte 5,7 meter. Op onderstaande afbeeldingen is de nieuwe situatie aan de voor- en achterzijde te zien.



Funciemenging, ook op gebouwniveau is een veel voorkomend verschijnsel in en om het centrum van Wageningen. Het initiatief past, functioneel gezien, goed in de omgeving aangezien het wonen op de verdieping veel voorkomt. Het mengen van wonen, werken en voorzieningen zorgt ervoor dat het centrum ook na sluitingstijd van de winkels een levendig gebied blijft, dit initiatief draagt daar aan bij.

De verhoging van de goot aan de voor- en achterzijde past binnen de architectuur van het bestaande gebouw en in de omgeving. De verhoging wordt geïntegreerd in de bestaande kap en wordt gerealiseerd in dezelfde bouwmaterialen. Omdat de verhoging boven de entree wordt uitgevoerd krijgt het gebouw een prominentere en daarmee duidelijk herkenbare entree.

De woning zal bereikbaar zijn via een deur in de voorgevel van het gebouw, aan de Spelstraat waardoor de woning een volwaardige en herkenbare ingang heeft. In de achtergevel is een inpandig balkon voorzien over de hele breedte van de woning (circa 10 meter). Hierdoor beschikt de woning over een aantrekkelijke buitenruimte op het zuidwesten. Gezien de ligging van de buitenruimte (tegenover een bedrijfsgebouw met kap zonder ramen) zal deze naar verwachting niet leiden tot problemen met be-

trekking tot de privacy. Op het terrein voor de voorgevel van de Koninkrijkszaal worden ten behoeve van de woning twee parkeerplaatsen gerealiseerd.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder van duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Met de realisatie van één nieuwe woning wordt voorzien in een actuele behoefte volgens het Kwalitatief Woonprogramma van Gelderland en de Woonvisie van Wageningen. De woning wordt gerealiseerd op de verdieping van een bestaand gebouw binnen het stedelijk gebied. Daarmee is sprake van inbreiding en meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied. Hiermee wordt voldaan aan de eerste twee stappen van de ladder van duurzame verstedelijking en voldaan aan het Bro.

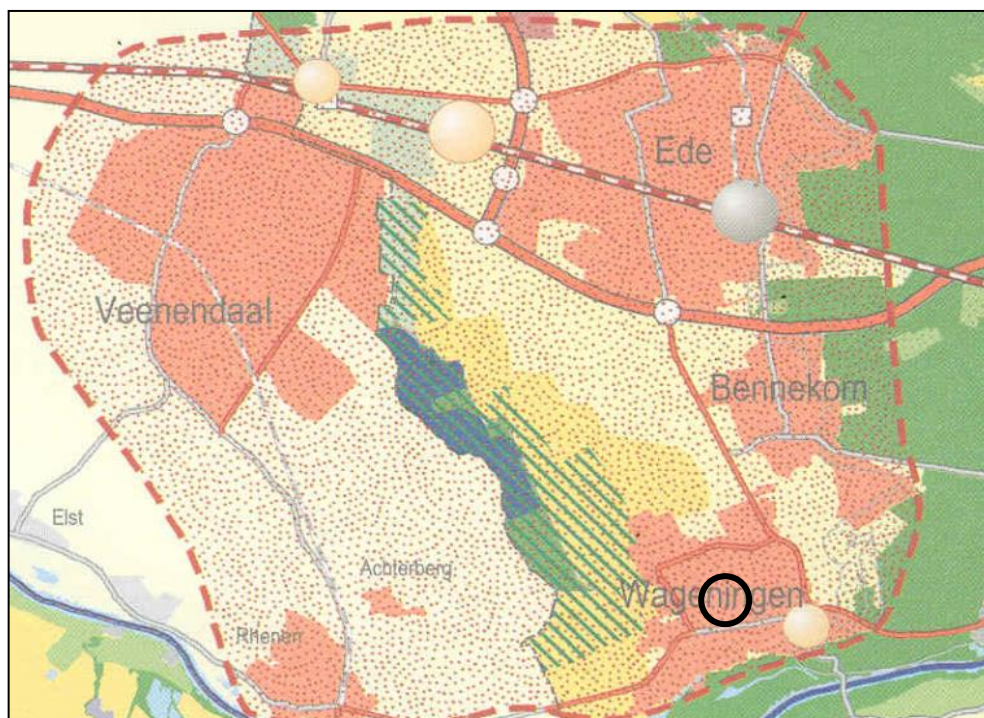
3.1.2 Provinciaal beleid

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 (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 navolgende 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 met globale aanduiding plangebied (zwart)

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.

Toetsing

Voorliggend plan betreft het toevoegen van een woning binnen een maatschappelijk gebouw in bestaand bebouwd gebied. Met het plan wordt het stedelijk grondgebruik geïntensiveerd en worden geen karakteristieke elementen aangetast. Het plan past binnen het provinciale beleid.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, wa-

ter en glastuinbouw. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening. De derde herziening is op 29 mei 2013 vastgesteld.

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.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'verstedelijking' en de 'molenbiotoop' van belang. Voor 'verstedelijking' geldt dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan (artikel 2.2):

- a binnen bestaand bebouwd gebied,
- b binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- c binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,
- d binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- e binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Voor de 'molenbiotoop' geldt dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de molenbiotoop geen nieuwe bebouwing danwel beplanting wordt toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt (artikel 22). Windmolens met een monumentenstatus vormen een onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit. Daarom streeft Gelderland naar het behoud en bescherming van molenbiotopen. Gemeenten dienen hiermee rekening te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Voor windtoevoer geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten.

Toetsing

Het plangebied valt binnen het bestaand bebouwd gebied, daarmee is nieuwe woning op de verdieping van de Koningkrijgszaal niet in strijd met de regels omtrent verstedelijking uit de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Onderhavig plan maakt geen hogere bouwhoogte mogelijk dan reeds het geval is. De hoogte van het gebouw is gelijk aan de stellinghoogte (7,2 meter) van de molen. Het functioneren van de molen wordt door

de voorgenomen ontwikkeling derhalve niet beperkt. Het plan ondervindt geen belemmeringen als gevolg van de regels in de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Omgevingsvisie en –verordening

De provincie Gelderland werkt op dit moment aan een omgevingsvisie en een omgevingsverordening. Op 14 januari 2014 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. De verwachting is dat Provinciale Staten de Omgevingsvisie in de vergadering van 9 juli 2014 en de Omgevingsverordening in de vergadering van 1 oktober 2014 zullen vaststellen.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. In dit geval wordt de nieuwe woning zorgvuldig ingepast in de bestaande bebouwing aan de Spelstraat. Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

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 kreeg om de opgave om het woningtekort terug te dringen 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 boven deze 1.400 woningen uitgaat, zal een belangrijke discussie moeten plaatsvinden over de woningbouwprioritering binnen de gemeente Wageningen.

Toetsing

In onderhavig plangebied wordt de realisatie van slechts één nieuwe woning mogelijk gemaakt. De woning vindt plaats in een bestaand gebouw en voorziet in een specifieke behoefte. Daarnaast zijn in het verleden met de initiatiefnemer al afspraken gemaakt over deze woning. Om bovenstaande redenen valt de woning die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt buiten de woningbouwprioritering.

3.1.3 Regionaal beleid

Regio FoodValley

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.

Toetsing

Voorliggend plan betreft de toevoeging van een woonfunctie ter plaatse van bestaande stedelijk bebouwing. Het plan past daarmee binnen de ambitie van het regionale samenwerkingsverband om in te zetten op stedelijke inbreiding.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wageningen

Op 2 december 2013 heeft de gemeenteraad van Wageningen de Structuurvisie Wageningen vastgesteld. In de structuurvisie wordt aangegeven wat de urgente ruimtelijke opgaven zijn voor de gemeente. De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10 jaar.

De gemeente heeft enkele belangrijke sociaaleconomische opgaven gedefinieerd:

- 1 het op orde brengen van de basiskwaliteit: regionale en lokale verbondenheid, stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie en duurzaamheid en klimaat;
- 2 het toekomstbestendig maken van de wijken en haar voorzieningen;
- 3 het bieden van een kwaliteitskader voor de ontwikkellocaties;
- 4 het versterken van het toeristische en recreatieve profiel;
- 5 het versterken van de relatie tussen stad, universiteit (Wageningen UR) en de kenniseconomie;
- 6 het bieden van ruimte voor de lokale en regionale werkgelegenheid;
- 7 het versterken van de binnenstad.

Deze opgaven worden teruggeleid tot vier ambities, waarop de gemeente zich tot 2025 wil richten:

- open, sociale en culturele stad;
- stad der bevrijding;
- kennisstad;
- productief stad & land.

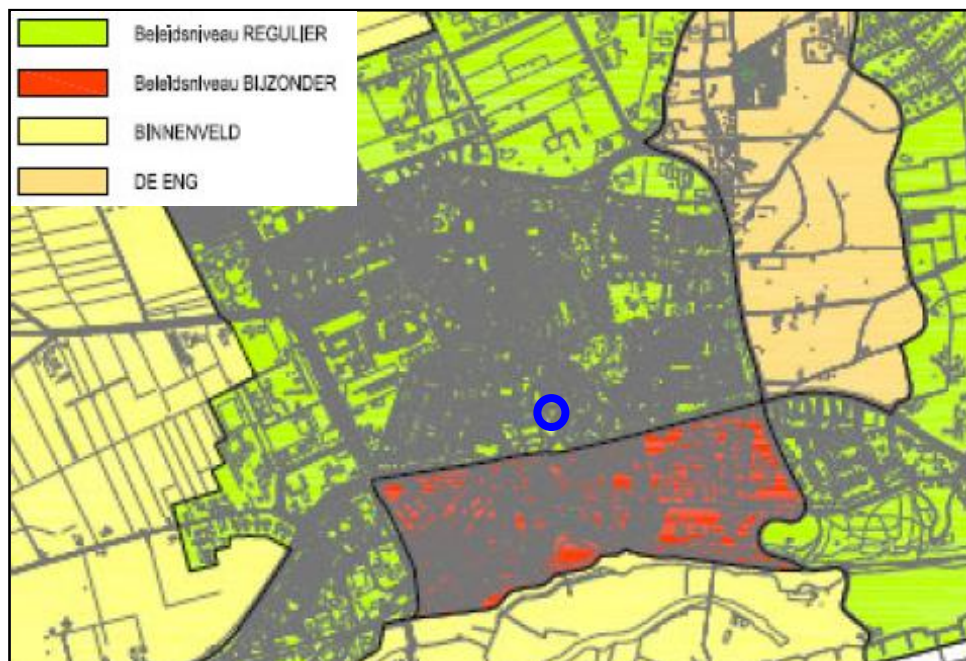
In de visie omtrent de eerste ambitie 'open, sociale en culturele stad' wordt ingegaan op de focus op inbreiding. Wageningen koestert de kwaliteiten van het landschap, wil niet langer uitbreiden in het landschap en wil vooral investeren in de kwaliteit van de bestaande stad. Wageningen groeit nog wel, maar de grote groei is eruit. Naast de bestaande uitbreidingslocatie Kortenoord gaat Wageningen daarom niet meer uitbreiden. De nadruk komt volledig op de herontwikkeling van bestaande wijken te liggen.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling maakt de realisatie van een woning op de verdieping van een maatschappelijk gebouw in bestaand bebouwd gebied. Het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd en er is dus sprake van inbreiding. Het plan past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Welstandsnota Wageningen

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. Voor de gebieden Binnenveld en De Eng gelden aparte welstandscriteria.



Uitsnede kaart Welstandsnota 2010 met globale aanduiding plangebied (blauw)

Onderhavig plangebied valt onder het reguliere welstandsniveau. Dit welstandsniveau betreft het overgrote gedeelte van Wageningen, op enkele gebieden na zoals de historische binnenstad en de naaste omgeving.

Ten tijde van de definitieve bouwaanvraag toetst de welstandscommissie het bouwplan aan de uitgangspunten van het beleidsniveau 'Regulier', dit niveau bestaat uit acht criteria. Binnen het niveau 'Regulier' voldoet een bouwwerk aan de redelijke eisen van welstand wanneer:

- 1 er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk;
- 2 het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar houdt;
- 3 het past binnen de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte;
- 4 het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt;
- 5 het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert;
- 6 de toegankelijkheid vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is;
- 7 er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk;
- 8 er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is niet in strijd met de doelstellingen uit het Structuurplan Wageningen en de Welstandsnota Wageningen.

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. Echter aangezien op dit perceel geen grondgebonden woning mogelijk is, is een gestapelde woning geen bezwaar.

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.

Toetsing

Onderhavig plan betreft het toevoegen van een woning ter plaatse van een bestaande maatschappelijke voorziening. In het plan is sprake van inbreiding. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

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

Dit plan heeft betrekking op de toevoeging van een woning op de verdieping binnen een bestaand gebouw. De ruimtes waar zal worden gewoond bevinden zich niet op de bodem. Een bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht aangezien de bewoners niet direct met de bodem in aanraking komen.

Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van 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.

Wegverkeerslawaaï

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 wegen op een bepaalde afstand van die woningen. In het kader van onderhavige ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd¹. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De resultaten van het onderzoek worden in deze paragraaf weergegeven.

De geluidsbelasting (L_{den}) op de nieuwe woning ten gevolge van omliggende wegen is berekend voor de toekomst. Hieruit volgt ten aanzien van de gezoneerde wegen dat de geluidsbelasting ten gevolge van de N225 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting ten gevolge van de Churchillweg voldoet eveneens aan de voorkeursgrenswaarde, behalve ter plaatse van het trappenhuis. Hieruit blijkt dat de woning gerealiseerd kan worden zonder verdere procedures in het kader van de Wgh mits de gevel ter plaatse van het trappenhuis wordt uitgevoerd als 'dove gevel'. De geluidsbelasting ten gevolge van de Spelstraat/Olympiaplein overschrijdt de voorkeursgrenswaarde, vergeleken met gezoneerde wegen. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde zoals die geldt voor gezoneerde wegen. Uit jurisprudentie volgt zodoende, dat de geluidsbelasting aanvaardbaar is.

¹ Sain Milieuadvies. (18 november 2013). Akoestisch onderzoek appartement bij Koninkrijkszaal Stadsbrink. Geluidsbelasting door wegverkeerslawaaï, projectnummer: 2013-3086-0.

Industrielawaai

Om te beoordelen of een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd in de woning, wordt daarnaast gekeken naar de geluidhinder vanwege de horecavestiging naast het plangebied en de Koninkrijkszaal onder de toekomstige woning. Hiertoe is een onderzoek uitgevoerd². Ook dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De resultaten van het onderzoek worden in deze paragraaf weergegeven.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{ar,L,T}$) voldoet aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. Gezien de berekeningsresultaten zal het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning voldoende zijn en vormt de nieuwe woning geen belemmering voor de inrichting (het restaurant Alexandros). Ook het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) voldoet aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. Gezien de berekeningsresultaten zal het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning voldoende zijn en vormt de nieuwe woning geen belemmering voor de inrichting.

Conclusie

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

3.2.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. 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 betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt.

² Sain Milieuvdies. (18 november 2013). Akoestisch onderzoek appartement bij Koninkrijkszaal Stadsbrink. Geluidsbelasting door het restaurant Alexandros, projectnummer: 2013-3086-1.

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Aan de Spelstraat 3 in Wageningen bestaat het voornemen om middels een bestemmingsplanherziening een woning toe te staan boven een bestaande voorziening.

- Het aantal woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.
- De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit 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. 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.

Hinder in het plangebied vanwege de omgeving

Het plan voorziet in de realisatie van een milieuhindergevoelige woonfunctie. Door de gemeente Wageningen is onderzocht of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden in de woning aan de hand van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. De omgeving van het plangebied kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied.

In deze publicatie staan de volgende richtafstanden tussen een woning en de verschillende omliggende functies:

Functie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
Detailhandel	10 m	0 m
Restaurant	10 m	0 m
Kerkgebouwen e.d.	30 m	10 m

Er kan niet worden voldaan aan de richtafstand tot de Koninkrijkszaal (onder de woning). Het is mogelijk van de richtafstand af te wijken, indien uit onderzoek blijkt dat alsnog aan de normen uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Aan de normen kan worden voldaan door geluidwerende voorzieningen aan de woning te treffen. In paragraaf 3.2.2 is het plan getoetst aan de geluidhinder als gevolg van industrielawaai. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Invloed van het plan op de omgeving

Omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering geschaad vanwege de ontwikkelingen die plaatsvinden in het plangebied. Door de gemeente Wageningen is onderzocht of de bedrijfsvoering van het restaurant naast het plangebied wordt beperkt als gevolg van het plan.

Uit dit onderzoek blijkt dat het restaurant wat betreft geluid door middel van geluidwerende voorzieningen aan de oostelijke gevel van de nieuwe woning aan de normen kan voldoen. Deze voorzieningen zullen bij de realisatie van de woning worden aangebracht waardoor het restaurant niet beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering.

Wat betreft geur is vanuit de Wet milieubeheer vereist dat de rookgasafvoer met afzuigventilator van het restaurant minimaal 1 meter boven de hoogste daklijn van de toekomstige woning uitkomt. In de huidige situatie ligt de afvoer circa 2,70 meter boven de hoogste daklijn, waarmee aan deze eis ruimschoots wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

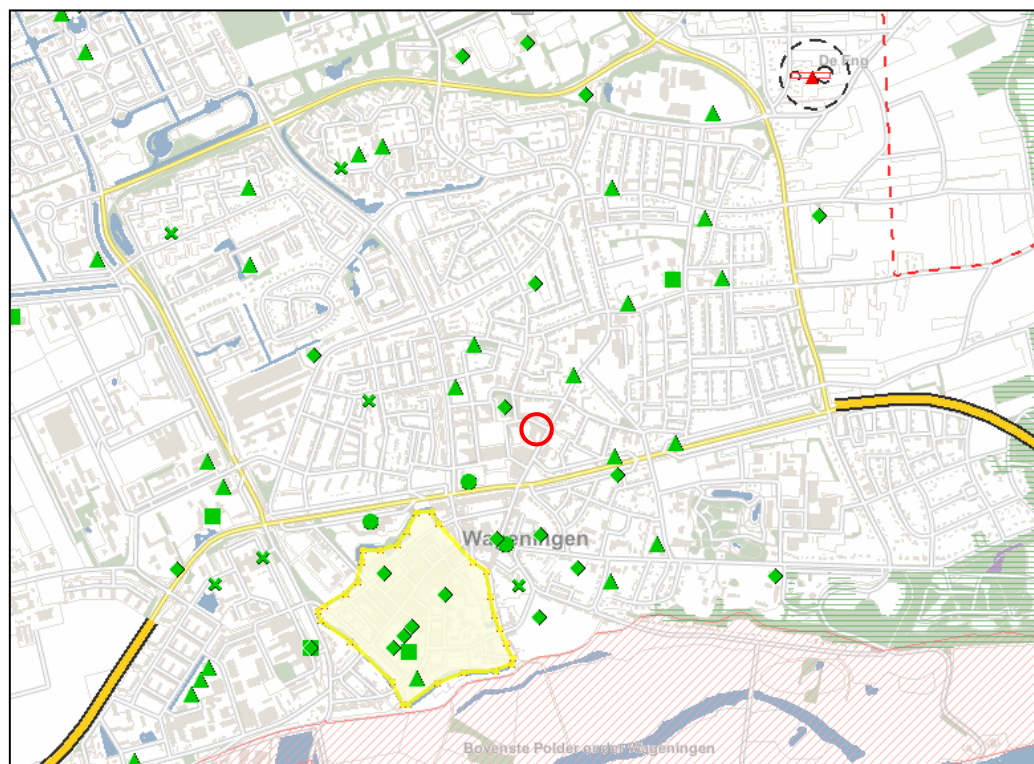
3.2.5 Externe veiligheid

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 bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsri-

sico heeft een oriënterende waarde. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers.



Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding plangebied (rood, bron: provincie Gelderland)

Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

De volgende risicovolle transportroutes zijn waargenomen op de uitsnede van de Risicokaart:

- transport over de weg;
- transport door een buisleiding.

Transport over de weg

De risicovolle transportroute betreft de Lawickse Allee. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ligt op de weg. Vanuit het plaatsgebonden risico wordt de ontwikkeling in het plangebied niet belemmerd. In het kader van het bestemmingsplan 'De Lawickse Hof'³ is het groepsrisico nader verantwoord. Daaruit is gebleken dat de normwaarde ter hoogte van het toenmalige onderzoeksgebied onder de normwaarde van de maatgevende kilometer bleef. Voor onderhavig plangebied geldt een vergelijkbare bevolkingsdichtheid en een vergelijkbare afstand tot de Lawickse Allee. Bovendien wordt er slechts één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Derhalve wordt aangenomen dat het groepsrisico ook in dit geval onder de normwaarde blijft.

Transport door een buisleiding

Op ruim 1.000 meter afstand ligt een hogedruk aardgastransportleiding van de Nederlandse Gasunie. De karakteristieken van de leiding zijn een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 70 meter. Het plangebied bevindt zich ruim buiten deze afstand. Geconcludeerd wordt dat de buisleidingen geen belemmeringen voor de planontwikkeling oplevert.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.3 Water

3.3.1 De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- verbetering van emissies;
- 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 NL.IMRO.0289.0020delawicksehof-VSG1

3.3.2 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Rijn en daarmee in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

3.3.3 Waterbeleid in de 21^e 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 21^e 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 december 2009).

3.3.5 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.

Het Waterschap Vallei & Eem richt zich op het verder ontwikkelen van duurzame (veerkrachtige, meer natuurlijke) watersystemen. Een belangrijk uitgangspunt voor duurzaam waterbeheer is dat problemen niet worden afgewenteld op andere gebieden of op toekomstige generaties. Dit geldt zowel voor de verwerking van regenwater als voor de aanpak van vervuiling. Voor de verwerking van het regenwater geldt de trits ‘vasthouden, bergen en afvoeren’ en voor de aanpak van vervuiling ‘schoonhouden, scheiden en schoon maken’.

3.3.6 Waterplan Gemeente Wageningen

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

Voor het plangebied geldt het streefbeeld ‘hoog en droog’. In dit deelgebied is vrijwel geen open water aanwezig, behoudens historische, botanische siervijvers. Het grondwater zit diep en het meeste hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, waarna het ondergronds in westelijke of noord-westelijke richting, of richting de uiterwaarden stroomt. Gedeeltelijk komt dit grondwater als kwelwater in de stad aan de oppervlakte waar het wordt opgevangen in vijvers en waterlopen zonder overlast te bezorgen.

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^e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend

beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Huidige situatie in het plangebied

- Hemelwater: Het hemelwater wordt niet afgekoppeld. Het hemelwater wordt afgevoerd via het gemengd rioolstelsel.
- Oppervlaktewater: In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
- Grondwater: Grondwater op normaal niveau. Er zijn geen problemen met grondwater bekend.
- Riolering: Gemengd riool. Aansluiting in de Spelstraat op riool beton rond 300 mm.
- Bluswater: Primair het drinkwaterleidingstelsel, secundair de eigen middelen hulpdienst.

Toekomstige situatie in het plangebied

- Hemelwater: De uitbreiding is in pandig. Afkoppelen van het hemelwater is hierdoor niet noodzakelijk. Het regenwater wordt via het gemengd riool op de Spelstraat afgevoerd.
- Oppervlaktewater: In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
- Grondwater: Grondwater op normaal niveau. Er zijn geen problemen met grondwater bekend.
- Riolering: Gemengd riool. Aansluiting in de Spelstraat op riool beton rond 300mm. De nieuw te realiseren woning wordt aangesloten op de bestaande afvoerleiding. Daarbij moet wel worden gelet op het vestigen van rechten.
- Bluswater: Primair het drinkwaterleidingstelsel, secundair de eigen middelen hulpdienst.

Het plan betreft het planologisch mogelijk maken van een woning op de verdieping boven een bestaande maatschappelijke voorziening. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie (bestemming Maatschappelijk) en de bestaande feitelijke situatie neemt het verhard oppervlak niet toe als gevolg van het plan. Het plan heeft geen negatieve invloed op het huidige watersysteem.

Reactie waterschap

Het waterschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze herziening.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Beleid Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden ter plaatse en in de omgeving. Bescherming in het kader van de natuur, wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flo-

ra en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. In de Flora- en faunawet is de bescherming van soorten geregeld. De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten planten en dieren.

3.4.2 Toets plan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 700 meter (hemelsbreed) afstand van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Neder-Rijn en op circa 2.000 meter van het Natura 2000-gebied Veluwe. Door de ligging binnen de bebouwde kom en het voorgestelde gebruik zijn effecten op beide Natura 2000 gebieden uit te sluiten.

Soortenbescherming

Het plan betreft niet alleen een bestemmingswijziging maar ook een verhoging van de goot. Voor de realisering van de woning zullen dan ook sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden. In dit kader valt op voorhand niet uit te sluiten dat beschermde soorten niet verstoord worden. Daarom is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁴. Het bijbehorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De resultaten van het onderzoek zijn in deze paragraaf weergegeven.

Tijdens het veldbezoek zijn binnen, en rondom, het pand geen soorten vastgesteld die bescherming behoeven onder de Flora- en faunawet. Het voorkomen van bedreigde soorten van de Rode lijst is niet aannemelijk.

Ten aanzien van vleermuizen zijn er geen directe indicaties gevonden dat het pand door vleermuizen wordt gebruikt als verblijfplaats. Er zijn voor deze locatie diverse negatieve indicatoren voor vleermuizen gevonden. Het is vrijwel uitgesloten dat er zich op de plek waar verbouwd gaat worden (de noordoostzijde grenzend aan het Grieks restaurant) een verblijfplaats van vleermuizen bevindt. Het verstorend effect van de geplande werkzaamheden op eventuele vleermuisactiviteit aan de zuidwestzijde van het pand (grenzend aan de aanpalende parkeerplaats) wordt als niet significant beschouwd. Dit vanwege de grote afstand tot de activiteit en omdat bekend is dat vleermuizen, bij eventuele verstoring, tijdelijk een andere verblijfplaats in hun netwerk betrekken en daarna weer terugkeren.

Concluderend kan worden gesteld dat de geplande activiteit geen significante effecten heeft op de aanwezige Flora en fauna.

Conclusie

De natuurwetgeving vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

⁴ Nature at Work. (2013). Quickscan Flora en Fauna Uitbreiding pand met woning Spelstraat 3, te Wageningen.

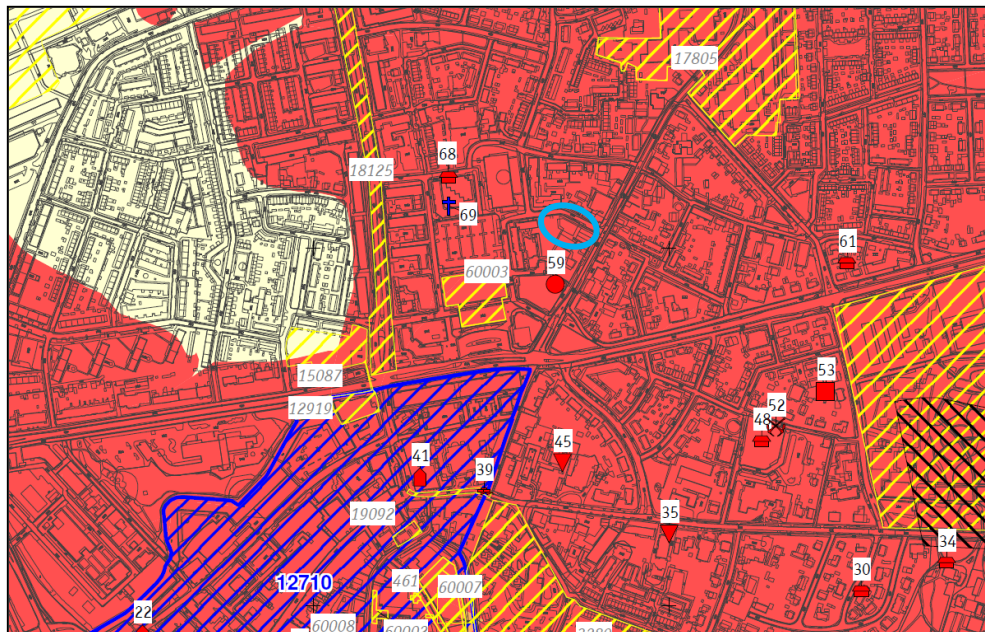
3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden bevindt het plangebied zich in een gebied waarvan de archeologische verwachtingswaarde hoog is.

In een gebied met een hoge verwachtingswaarde streeft de gemeente naar behoud in huidige staat. Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor moeten worden vermeden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening is vroegtijdig archeologisch onderzoek vereist.

In het plangebied vinden geen bodemingrepen plaats, aangezien de ontwikkeling een woning op verdieping betreft. Het plangebied is bovendien reeds grotendeels verhard. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Indien bij eventuele werkzaamheden toch vondsten worden gedaan, zal hiervan melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag, conform het bepaalde in de Monumentenwet.



Archeologische waarden- en verwachtingskaart met globale aanduiding plangebied (lichtblauw, bron: gemeente Wageningen)

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.



Uitsnede topografisch militaire kaart (1933) met globale aanduiding plangebied (rood)

Langs de huidige Churchillweg werden in de 19^e eeuw de eerste woningen gebouwd, vaak in neoclassicistische stijl. Op bovenstaande uitsnede van de topografisch militaire kaart uit 1933 is deze weg, die ten oosten van het plangebied loopt, te zien. Ook is af te lezen dat de Spelstraat in dat jaar nog niet is aangelegd.

In de huidige situatie maakt het plangebied deel uit van een gemengde wijk ten noorden van het oude centrum van Wageningen. In de omgeving van het plangebied is één cultuurhistorisch waardevol element aanwezig dat vraagt om een nadere inpassing van het plan in de omgeving. Het gaat om de windmolen aan de Harnjesweg (molen De Vliet). Het plangebied bevindt zich binnen de molenbiotoop van deze molen. De vereisten die horen bij deze molenbiotoop zijn in de regels bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin is opgenomen dat binnen een straal van 160 meter rondom de molen niet hoger mag worden gebouwd dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. De stellinghoogte van de molen is 7,2 meter, waarbij de onderste punt van de wiek nog iets hoger ligt. De nieuw te bouwen woning ligt op een afstand van 140 meter vanaf de molen. De bouwhoogte van de woning is 7,20 meter, wat gelijk is aan de rest van het gebouw en minder dan de toegestane hoogte van 9 meter. Hierdoor heeft dit bouwplan geen invloed op de vrije windvang, en daarmee de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen.

3.5.3 Conclusie

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

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

Het plangebied is via de Spelstraat ontsloten op de Churchillweg. De verkeersbewegingen vanwege de burgerwoning die in het plangebied wordt gerealiseerd, gaan volledig op in het ter plekke heersende verkeersbeeld.

3.6.2 Parkeren

Voor het plan geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. In de praktijk betekent dit dat 2 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden ten behoeve van de woning. Deze parkeerplaatsen worden op het eigen terrein voor de Koninkrijkszaal aangelegd.

3.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

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. Voor het project wordt een afdracht gedaan aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO). De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijk 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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren 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 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 geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat 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 bepalingen met betrekking tot 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. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot 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 aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is 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 ontheffingen vallen onder de Wabo.

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de hoofdbestemming Maatschappelijk en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

Maatschappelijk (artikel 3)

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Onder meer onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, medische en sportieve voorzieningen zijn toegestaan, evenals voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op verdieping' is een woning op de verdieping toegestaan. In deze woning mag een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de woning. Tenslotte zijn tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en de daarbij behorende gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij een maximaal bebouwingspercentage geldt van 100%. De toegestane goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven en bedragen 6 m en 9 m.

Voor de woning geldt dat deze een maximale oppervlakte mag hebben van 160 m². Ter plaatse van de gevellijn moet de woning worden uitgevoerd met een dove gevel. Erf- en terreinafscheidingen mogen ten hoogste 1 meter hoog zijn als ze voor de naar de weg gekeerde gevel worden gebouwd en maximaal 2 meter elders. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Waarde – Archeologie (artikel 4)

Over het hele perceel ligt naast de bestemming Maatschappelijk tevens de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Het opnemen van deze bestemming is ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op gronden waar de bestemming Waarde – Archeologie geldt mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bouwwerken die ten behoeve van andere hier voorkomende bestemmingen mogen worden gebouwd, zijn alleen toelaatbaar als het gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid, bouwwerken met een oppervlakte tot ten hoogste 250 m² en bouwwerken op een locatie waarvan uit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Als blijkt dat op een bepaalde locatie archeologische monumenten of resten aanwezig zijn, kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan een ontwikkeling, om deze waarden te beschermen en/of veilig te stellen.

Ter bescherming van de (eventueel) archeologische waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming 'Waarde – Archeologie' kunnen verwijderen of toevoegen indien hier op basis van archeologisch onderzoek aanleiding voor is.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Het plangebied bevindt zich binnen de molenbiotoop van windkorenmolen De Vlijt aan de Harnjesweg. De Vrijwaringszone zorgt voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen. Vanwege de afstand van het plangebied tot de molen (circa 140 m) mag in het plangebied niet hoger worden gebouwd dan de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

5 Procedure

5.1 Voorbereiding

In deze paragraaf worden te zijner tijd de uitgevoerde acties in het kader van de voorbereiding opgenomen.

5.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan het waterschap. Het waterschap heeft geen opmerkingen. Het vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode van 7 april t/m 18 mei 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.