

Bestemmingsplan

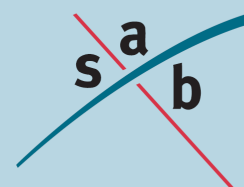
Laantje van Anton Pieck

Gemeente Wageningen

Datum: 28 mei 2013

Projectnummer: 70131.02

ID: NL.IMRO.0289.0024laantjevpieck-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	Inleiding	6
2.2	Huidige situatie plangebied	6
2.3	Planbeschrijving	7
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Beleid	9
3.2	Milieuaspecten	11
3.3	Water	15
3.4	Flora en fauna	17
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	20
3.6	Verkeer en parkeren	21
3.7	Economische uitvoerbaarheid	22
4	Wijze van bestemmen	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Dit bestemmingsplan	24
5	Procedure	26
5.1	Vorbereiding	26
5.2	Vooroverleg	26
5.3	Zienswijzen	26

Separate bijlagen

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Luchtkwaliteitonderzoek
Bijlage 4	Quick scan flora en fauna
Bijlage 5	Verslag informatieavond 8 juni 2011
Bijlage 6	Verslag informatieavond 12 maart 2013
Bijlage 7	Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur van Wageningen is voornemens om medewerking te verlenen aan het plan om op het onbebouwde terrein aan het Laantje van Anton Pieck twee woningen te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is dit terrein echter bestemd als Tuin. De ontwikkeling past daardoor niet in het vigerende bestemmingsplan. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.

Eind 2005 heeft de raad besloten om onder randvoorwaarden voor deze locatie een inbreiding met woningen te realiseren. Na een aantal overleggen met omwonenden is destijds een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestart voor een integrale herontwikkeling van het gebied ten zuiden van het Laantje van Anton Pieck. Deze integrale benadering heeft plaatsgevonden op verzoek van de omwonenden en omvatte naast de woningbouw onder andere een speelgelegenheid voor kleinere kinderen en een perceel voor een dierenweide. Wij hebben op 14 oktober 2008 de bedoelde vrijstelling verleend.

Tegen het verlenen van de vrijstelling, voor zover deze betrekking had op de bouw van de twee woningen in drie lagen zonder kap, is beroep ingesteld bij de Rechtbank te Arnhem. Op verzoek van de Rechtbank is een mediationtraject gevolgd om te onderzoeken of de partij die het beroep heeft ingesteld en de gemeente tot een vergelijk konden komen. Naar aanleiding hiervan is besloten om de vrijstellingsprocedure niet verder te vervolgen en voor de twee vrijstaande woningen een herzieningsprocedure op te starten. De maximale hoogte is daarbij aangepast van drie lagen zonder kap naar twee lagen zonder kap. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

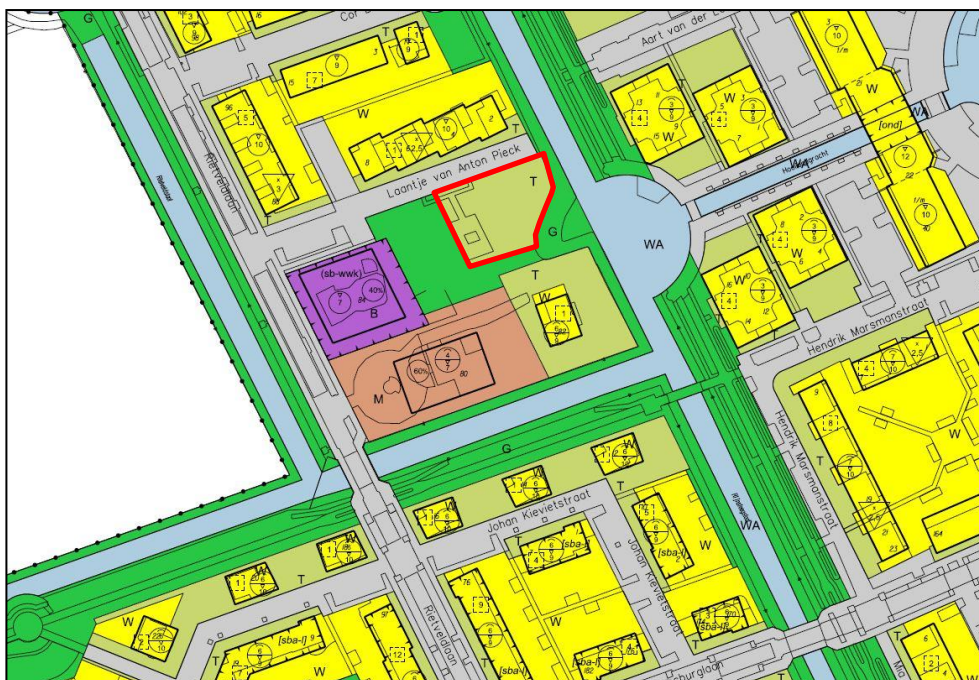
Het plangebied bevindt zich in het noordwesten van Wageningen. Het plangebied maakt deel uit van een uitbreidingswijk van Wageningen. De bouw van de wijk, die buiten de stadsring is gelegen, is in de jaren '80 van de vorige eeuw gestart en is inmiddels afgerond. Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van deze wijk. Onderstaand kaartfragment toont de globale ligging van het plangebied.



Globale ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Wageningen”, dat op 8 februari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding bij het vigerende bestemmingsplan is het plangebied rood omrand.



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan “Kern Wageningen”

Het plangebied heeft de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn tuinen toegestaan en is het toegestaan te parkeren ter plaatse van een oprit. Waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en de bij de bestemming 'Tuin' behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn eveneens in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

Op of in de gronden met de bestemming 'Tuin' mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd als uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van op de aangrenzende gronden gelegen woningen.

Het plan om twee woningen te realiseren in het plangebied, past niet in het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken.

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 heeft als doel het plan te verduidelijken en de haalbaarheid van het plan aan te tonen.

De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte gaat hoofdstuk 5 in op de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan zijn betrokken.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In de wijk Noordwest ligt een onbebouwd terrein aan het Laantje van Anton Pieck. Voor dit terrein bestaan nu plannen om twee woningen te realiseren.



Huidige situatie in het plangebied (bron: provincie Gelderland)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noordwesten van Wageningen, aan de westrand van de wijk Noordwest. Vanwege de kwaliteiten van het omliggende landschap en de behoefte aan proefvelden voor de universiteit, heeft de gemeente Wageningen altijd een terughoudend beleid gevoerd voor wat betreft de ontwikkeling van uitbreidingslocaties. Om die reden is zoveel mogelijk ruimte in de bestaande stad benut en is Wageningen een relatief compacte stad gebleven.

Aan het Laantje van Anton Pieck is sinds de realisatie van de wijk Noordwest een terrein onbebouwd blijven liggen. Het was bedoeld als venster naar het agrarisch verleden in de wijk (voormalig agrarische bedrijfskavel). Aansluitend bij de doelstelling van het gemeentebestuur om stedelijke functies zoveel mogelijk in de bestaande kern te realiseren en daarmee het waardevolle landschap te ontzien, is ervoor gekozen ter plaatse twee woningen te realiseren.



Huidige situatie in het plangebied (bron: Google Earth)

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op een onbebouwd perceel aan het Laantje van Anton Pieck worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd met een perceelsoppervlak van ongeveer 450 m². De omvang van de percelen en het woningtype sluit aan bij de bestaande woningen in de straat.

Voor het gebied vanaf het Laantje van Anton Pieck naar het noorden toe is gekozen voor woningen met een plat dak. Ten oosten van het Laantje van Anton Pieck liggen de kwadrantwoningen met kap (puntdak). Ten zuiden van de Oordensteeg hebben de woningen een lessenaarsdak. Tussen Laantje van Anton Pieck en Oordensteeg is enige bebouwing met verschillende kapvormen. De gemeente vindt het belangrijk dat de woningen aan weerszijden van het (smalle) Laantje van Anton Pieck een gelijksoortig dakprofiel/kapvorm hebben. In aansluiting op de bestaande woningen aan het Laantje van Anton Pieck worden de nieuwe woningen daarom gerealiseerd in maximaal twee bouwlagen zonder kap. De maximale bouwhoogte van de woningen zelf bedraagt 6 meter.

Daarnaast gelden voor de twee nieuwe woningen nagenoeg dezelfde stedenbouwkundige bepalingen als voor de omliggende woningen op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Wageningen'. Door dezelfde bepalingen ten aanzien van de situering en grootte van hoofdgebouwen en erfafscheidingen wordt er voor gezorgd dat de nieuwbouw wat betreft situering, massa en erfinrichting aansluit bij de omgeving. Om er voor te zorgen dat de bijgebouwen duidelijk ondergeschikt blijven aan de hoofdbebouwing bedraagt de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen 3 meter.

Het parkeren vindt op beide percelen plaats door realisatie van één parkeerplaats per woning op eigen terrein en door toevoeging van één in het openbaar gebied buiten het huidige profiel van de straat.

2.3.2 Beeldkwaliteitseisen

De woonwijk Noordwest heeft over het algemeen een eigentijdse moderne uitstraling met een grote diversiteit aan architectuur. Om de nieuwbouw wat betreft beeldkwaliteit aan te laten sluiten bij de omgeving zal het bouwplan getoetst worden aan de welstandsnota. Hierin staan voor Noordwest specifieke welstandscriteria ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing. Voor meer informatie over de welstandsnota wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.2.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Het plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Voor het plan zijn vanuit nationaal beleid geen specifieke eisen vastgelegd.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

3.1.2.1 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 provinciale 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.

De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie dus de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Gebieden met een laag dynamische functie zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Het betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

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. Locaties voor stedelijke uitbreiding moeten passen in het bundelingsbeleid en afgestemd zijn op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Deze drie elementen dienen expliciet te worden betrokken bij een integrale afweging t.b.v. planontwikkeling, maar zij zijn ieder voor zich niet altijd doorslaggevend of verhinderend voor een (zeer nodig) gewenste ontwikkeling. Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag.

3.1.2.2 Toets plan

Voorliggend plan betreft de realisatie van 2 woningen in het noordwesten van Wageningen. Deze woningen vormen de opvulling van een open plek in de wijk Noordwest. Het provinciaal beleid is gericht op inbreiding op plekken die daarvoor mogelijkheden bieden, voordat wordt overgegaan tot bouwen op uitbreidingslocaties. Hier sluit het plan op aan.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

3.1.3.1 Structuurplan

In oktober 2003 heeft de gemeenteraad het structuurplan vastgesteld. Het Structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie die vastgelegd is in de nota "Wageningen 2000+". In het structuurplan maakt het plangebied deel uit van een woongebied.



Uitsnede van het Structuurplan 2015 van de gemeente Wageningen

In het structuurplan wordt in beginsel de voorkeur gegeven aan inbreiding boven uitbreiding. Wageningen benut de inbreidingsmogelijkheden door intensivering van ruimtegebruik en het bebouwen van lege plekken in de stad. Daarnaast worden uitbreidingslocaties benut bij stagnatie van de inbreiding en/of bouwen van niet op inbreidingslocaties te realiseren woningtypen.

3.1.3.2 Welstandsnota

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

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

deeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

3.1.3.3 Toets plan

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie. Het gaat om de realisatie van 2 woningen op een onbebouwde locatie in de wijk Noordwest. Dit sluit aan bij het principe uit het structuurplan, waarin aangegeven is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Qua uiterlijke verschijningsvorm voldoet het plan aan de stedenbouwkundige eisen die worden gesteld in de Welstandsnota aangezien de stedenbouwkundige bepalingen, met betrekking tot massa, woningbouwtype en situering van de woningen aangesloten wordt op de bestaande omgeving. In paragraaf 2.3.1. wordt hier nader op ingegaan.

De ontwikkelingen van voorliggend project sluiten aan bij het provinciaal en gemeentelijk beleid, door inbreiding te realiseren daar waar de mogelijkheden daarvoor aanwezig zijn.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een bodemonderzoek in het plangebied noodzakelijk. In februari 2008 is door P&J Milieuservices een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Op basis van het vooronderzoek is het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740², de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is geconstateerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' niet stand houdt. In de bovengrond en in het grondwater zijn geen parameters aangetoond in een gehalte boven de streefwaarde. Enkele parameters (nikkel en minerale olie) in de ondergrond zijn echter aangetoond in een licht verhoogd gehalte. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de bevindingen in het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

¹ P&J Milieuservices B.V., Verkennend bodemonderzoek Laantje van Anton Pieck Woningen, 5 februari 2008.

² NEN-normen beschrijven de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en eventueel daaruit vrijkomende grond.

3.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen op een bepaalde afstand van de woningen.

Voorliggend project betreft de realisatie van 2 woningen. Om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te bepalen, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In november 2007 is door SAB een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2012 geactualiseerd, waarbij rekening is gehouden met het nieuwe Meet- en Rekenvoorschrift 2012³.

In de jaren '80 van de vorige eeuw is men begonnen met de bouw van woningen in wijk Noordwest. Een groot deel is reeds gerealiseerd. Op dit moment wordt de woonwijk helemaal afgerond. Aan het Laantje van Anton Pieck is sinds de realisatie van de gehele woonwijk Noordwest een terrein braak blijven liggen. Vanwege de doelstelling van het gemeentebestuur om stedelijke functies zoveel mogelijk in de bestaande kern te realiseren, is ervoor gekozen ter plaatse twee woningen te realiseren aan het Laantje van Anton Pieck. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat bij twee woningen de voorsorgswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van Rietveldlaan bedraagt 46 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Voor het volledige akoestisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Plannen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meer-

³ SAB, akoestisch onderzoek Laantje van Anton Pieck gemeente Wageningen, 16 oktober 2012.

dere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriele regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen.

Het initiatief betreft de oprichting van 2 nieuwe woningen. Volgens de nieuwe Wet- en regelgeving leidt dit plan 'niet in betekende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een plan te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Hoewel dit project niet in betekende mate bijdraagt, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Hiertoe is door SAB op basis van het Besluit luchtkwaliteit een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd⁴.

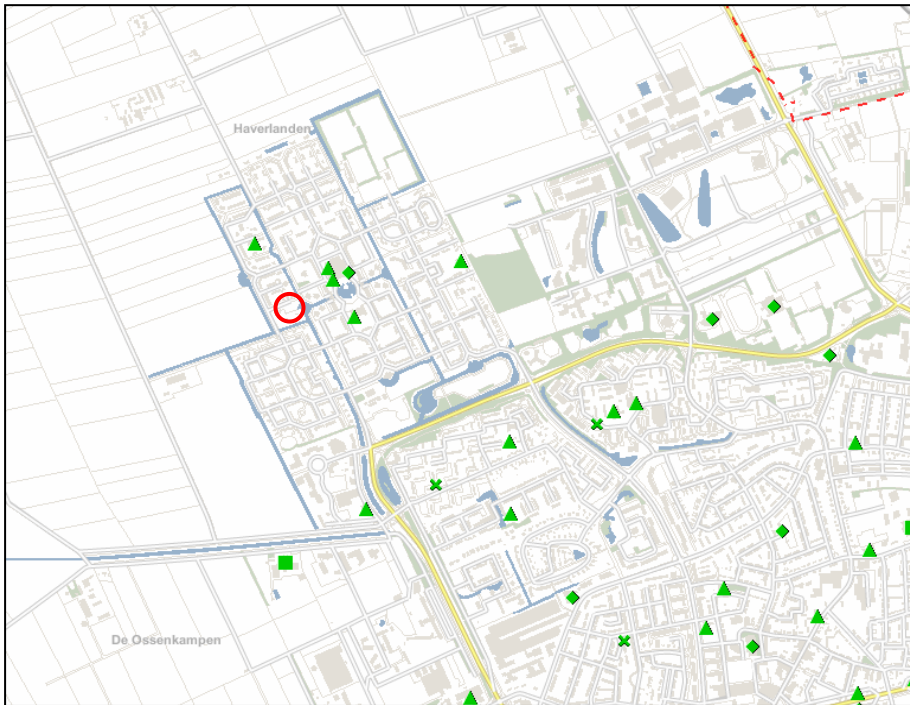
Tijdens het onderzoek zijn concentratieberekeningen uitgevoerd naar de invloed van het wegverkeer (afkomstig van het plangebied) op de luchtkwaliteit in het studiegebied. Op basis van het luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat in zowel in 2008 en 2010 als in 2018 voldaan wordt aan alle grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), koolmonoxide (CO) en lood (Pb). Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de aparte bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.2.4 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 onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een aanvaardbaar beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten.

⁴ SAB, luchtkwaliteitonderzoek Laantje van Anton Pieck gemeente Wageningen, 2 november 2007



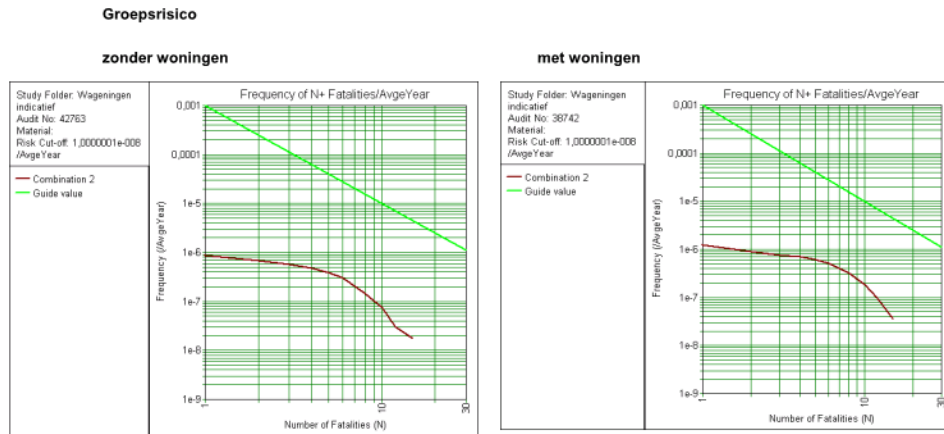
Uitsnede van de risicokaart (bron: provincie Gelderland)

Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, worden in de nabije omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

Op 28 meter afstand van het plangebied is een WKK-centrale (warmtekrachtcentrale) gesitueerd. De aardgas toevoerleiding ligt net buiten het plangebied. De VNG-brochure geeft een afstand tussen woningen en WKK aan van 50 m wat betreft gevaar. In dit geval is de gasleiding bepalend. Voor hogedrukgasleidingen geldt een minimum debiet van 16 m^3 waaronder geen EV-eisen gelden, terwijl hier sprake is van een leiding van 8 m^3 . Er gelden dus geen afstanden in het kader van EV.

De afstand tot de woningen, of tot de grens van het perceel moet zodanig zijn dat te allen tijde werkzaamheden aan de leiding kunnen worden verricht. De afstand van ongeveer 5 m tussen de woningen en de gasleiding is daarvoor voldoende.

Voor de verantwoording van het groepsrisico geldt dat het groepsrisico licht stijgt ten opzichte van de bestaande situatie. Deze blijft echter onder de oriënterende waarde, waardoor de woningen op desbetreffende locatie gebouwd kunnen worden.



Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de regelgeving omtrent externe veiligheid.

3.2.5 **Bedrijvigheid**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat geen knelpunten ontstaan op het gebied van milieuhinder. Voorliggend project betreft de realisatie van 2 woningen.

De woningen zijn hindergevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied is een WKK-centrale aanwezig op 28 meter van de woningen (zie ook paragraaf 3.2.4 externe veiligheid). De VNG-brochure geeft een afstand tussen woningen en WKK aan van 100 m wat betreft geluid, 50 meter wat betreft gevaar (zie externe veiligheid) en 30 meter wat betreft geur. In de huidige milieuvergunning is echter op het gebied van geluid opgenomen dat het equivalente geluidsniveau op een afstand van 30 meter vanaf het middelpunt van de centrale niet meer mag bedragen dan 45 dB(A) tussen 7:00 en 19:00 uur, 40 dB(A) tussen 19:00 uur en 23:00 uur en 35 dB(A) tussen 23:00 uur en 7:00 uur. Bij de bouw van de centrale is hiermee rekening gehouden. Omdat de woningen meer dan 30 meter van het middelpunt van de centrale liggen, ligt het geluidsniveau veroorzaakt door de centrale onder de voorkeursgrenswaarde van 45 dB(A). Er is daarom op dit gebied geen bezwaar tegen de bouw van de woningen.

Op het gebied van geur heeft de exploitant van de centrale in 2002 een SCR-katalysator geplaatst als rookgasreiniger. Met dit type is de geuremissie van aldehyden en stikstofdioxiden tot onder de drempelwaarde van 10 ppm gereduceerd. Hiermee is op geurgebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van knelpunten voor wat betreft milieuhinder als gevolg van voorliggend plan.

3.3 **Water**

3.3.1 **Waterschap Vallei & Eem**

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 regenwa-

ter geldt de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' en voor de aanpak van vervuiling 'schoonhouden, scheiden en schoon maken'.

3.3.2 Waterplan Gemeente Wageningen

Wageningen en water zijn sterk met elkaar verbonden. 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 Vallei & Eem een waterplan opgesteld om met een integrale benadering tot duurzame oplossingen te komen. In dit waterplan komen het watersysteem, het onderliggende natuurlijke landschap en de waterketen aan bod, er wordt een visie gegeven op een duurzaam watersysteem in Wageningen. Daarnaast wordt besproken op welke manier de waterhuishouding op orde wordt gebracht en er wordt gekeken naar de te treffen maatregelen. Een belangrijk aspect is het herstellen van de waterlus, waardoor de Rooseveltwetering een belangrijke schakel wordt van het toekomstige stedelijke watersysteem.

3.3.2.1 Riolering

Het beleid van de gemeente is erop gericht zoveel mogelijk hemelwater af te koppelen van de riolering. Hiermee wordt invulling gegeven aan het Nationaal Waterplan en Nationaal Bestuursakkoord Water. De nota's geven aan dat vanuit het duurzaamheidsprincipe water zoveel mogelijk geborgen moet worden in eigen gebied. Dit kan gerealiseerd worden door afkoppelen. De gemeente streeft hierbij naar het maximaal haalbare met een minimum van 20% in bestaand stedelijk gebied en 60% bij nieuwbouwlocaties.

Afkoppelen en infiltreren gaat de verdroging tegen. Tevens heeft afkoppelen tot gevolg dat relatief schoon hemelwater niet wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. De kwaliteit van het effluent verbetert hierdoor. Ook kunnen zuiveringen kleiner worden gedimensioneerd.

Voor de riolering kan worden volstaan met kleinere diameters en gemalen met geringere capaciteit.

3.3.2.2 Oppervlaktewater

Het waterschap eist dat de maximale afvoer uit een gebied niet groter dan de landelijke afvoer (1,4 l/ha) bedraagt. Hiervoor dient circa 8 % van het verhard oppervlak in het plan gereserveerd te worden voor oppervlaktewater in de lager gelegen delen van Wageningen en circa 6% op hoger gelegen delen. Daar waar geïnfiltreerd kan worden is dit percentage lager. Kan het wateroppervlak niet in het plangebied gerealiseerd worden, dan zal dit elders in de stad gecompenseerd moeten worden. Tevens mag bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt, de waterstand maximaal 0,30 m stijgen.

3.3.2.3 Grondwater

De gewenste ontwateringdiepte binnen stedelijk gebied is in principe 0,70 m beneden maaiveld. In het kader van de duurzaamheid dient dit door middel van ophoging van het terrein of door het graven van watergangen gerealiseerd te worden.

3.3.2.4 Afkoppelen

In het kader van het tweede gemeentelijk rioleringsplan is een studie uitgevoerd naar de kansen voor afkoppelen en infiltreren binnen Wageningen. De Bovenbuurt,

Benedenbuurt en Hamelakkers zijn hiervoor geschikt. Deze manier van afkoppelen is in het kader van duurzaamheid de meest geschikte oplossing. Hemelwater van daken en wegen dient daarom geïnfiltreerd te worden. Het hemelwater blijft hierbij binnen het plangebied.

Maar ook elders kan worden afgekoppeld en al dan niet worden geïnfiltreerd. Dit behoeft per locatie nader onderzoek.

Hiervoor moet de waterdoorlatendheid van de aanwezige grondslag onderzocht worden. Wanneer hierbij wordt aangetoond dat directe infiltratie problemen gaat opleveren, mag gebruik worden gemaakt van een oppervlakkige berging en transport. Hierin kan voorzien worden door de aanleg van wadi's en waterpartijen. De afvoer van geproduceerd afvalwater kan geschieden middels een vrijvervalsysteem.

De keuze van de bouwmaterialen dient zo te geschieden dat hierdoor geen verontreinigingen in de bodem wordt ingebracht.

3.3.3 *Situatie plangebied*

Het plangebied bevindt zich in het noordwesten van Wageningen. De woonwijk Noordwest ligt op de overgang van hoog (Veluwemassief) naar laag (Gelderse Vallei), waardoor een continue stroom grondwater (kwelwater) van oost naar west de wijk passeert. In de winter zou dit water aan de oppervlakte kunnen komen. Dit is de reden waarom in de wijk een stelsel van watergangen is ontworpen, haaks op de grondwaterstroom om het grondwater af te vangen, en evenwijdig daaraan om het af te voeren, eerst naar het Nieuwe Kanaal, dan naar de Grift en vervolgens naar de Randmeren. De wijk is opgedeeld in drie gebieden die strooksgewijs loodrecht op de Nijenoord Allee zijn geprojecteerd. Tussen de gebieden is een lineair element in de vorm van een waterloop gesitueerd.

Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel geheel onverhard. Als gevolg van de realisatie van de woningen neemt de verharding in het gebied toe.

Ten behoeve van de wijk Noordwest is een gemengd rioleringsstelsel aangelegd. De woningen in het plangebied worden hierop aangesloten. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en rechtstreeks afgevoerd op de naastgelegen waterloop.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de aanleg van nieuwe woningen moet wettelijk gezien rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

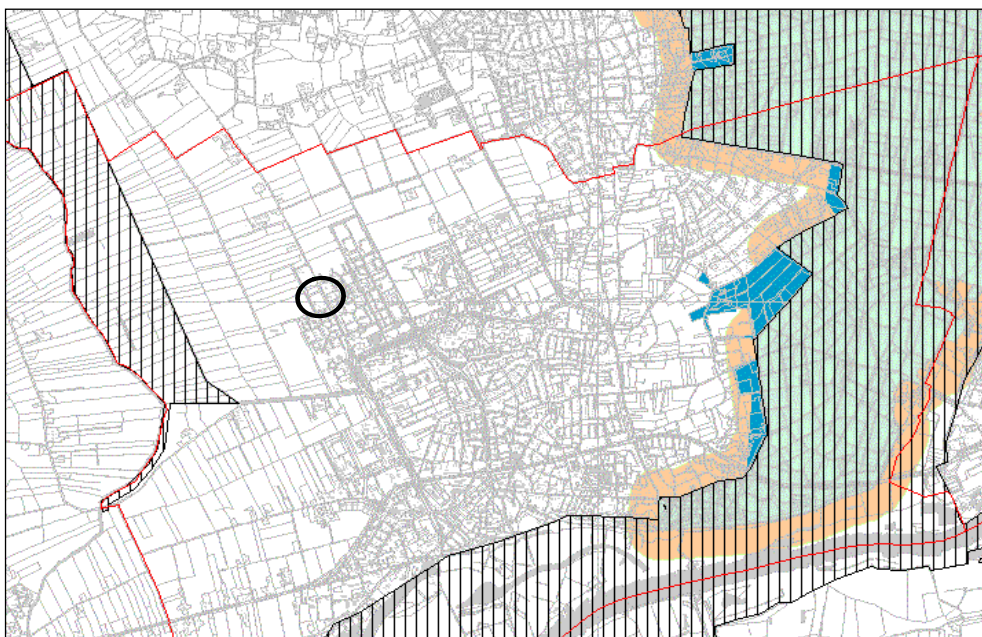
3.4.1 *Gebiedsbescherming*

Gebiedsbescherming volgt uit de aanwijzing van gebieden in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn. In de Nederlandse wetgeving zijn de beschermingskaders uit deze richtlijnen opgenomen in de Natuurbeschermingswet, die per oktober 2005 gewijzigd van kracht is geworden.

Gebieden kunnen als speciale beschermingszone worden aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn op basis van de aanwezigheid van zeldzame planten, dieren of habitats. Het plangebied in Wageningen ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de

Natuurbeschermingswet. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden betreffen de Vogelrichtlijngebieden Neder-Rijn en het Vogel- en Habitatrichtlijngebied Veluwe op respectievelijk 2,4 en 3,5 kilometer afstand. Dezelfde gebieden die zijn aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied maken ook deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) van Gelderland. Op ongeveer 1 kilometer afstand ten westen van het plangebied ligt tevens een stiltegebied dat deel uitmaakt van de PEHS en hierin is aangewezen als bestaande natuur (bron: streekplan Gelderland, 2005).

Gezien de afstand, tussenliggende elementen en het lokale karakter van de ingreep zijn er geen negatieve effecten te verwachten op bovengenoemde gebieden. Aanvullende gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.



Ligging van het plangebied ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur

3.4.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde als gevolg van de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijke leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Als een plan rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en Faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op de betreffende soorten moeten worden beschreven. Een quick scan flora en fauna is noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van negatieve effecten op beschermde soorten als gevolg van de ontwikkelingen van voorliggend project. Door SAB is

daarom een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁵. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder kort weergegeven.

Onderzoeksresultaten

De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect verlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

De twee woningen worden gerealiseerd op het gazon langs het Laantje van Anton Pieck. In de huidige situatie is vooral de omgeving rondom het gazon (ruigtestroken) en langs de watergangen geschikt voor een aantal algemene soorten zoals egel, huisspitsmuis, mol, bruine kikker en gewone pad. Voor al deze soorten geldt echter, dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algemene vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitattypen en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden er geen vaste rust- en verblijfplaatsen en groeiplaatsen van meer strikt beschermde planten- en diersoorten verwacht.

Mogelijk kunnen er vleermuizen foerageren in en rond het plangebied (o.a. bij de watergangen). Negatieve effecten worden echter niet verwacht, gezien de reeds aanwezige lichtverstoring door omringende woningen en lantaarnpalen. De bouw van twee woningen zal hier niet merkbaar aan bijdragen. Wel kunnen nesten van vogels worden verstoord als in het broedseizoen wordt gestart met werkzaamheden.

Actualiseren onderzoek

In het licht van de Flora en Fauna wet is de datum van de quickscan niet recent genoeg om zonder meer een uitspraak te kunnen doen in relatie tot de ontwikkelingen als beschreven in het ontwerp bestemmingsplan. Een heroverweging op basis van beschikbare recente verspreidingsgegevens van soorten kan de actualiteit van de quickscan toetsen. Een check van de nationale databank flora en fauna laat zien dat er in de periode van 2007 tot heden in directe omgeving wel dier- en plantensoorten zijn waargenomen maar die geen aanleiding geven de uitkomst van de quickscan als inhoudelijk verouderd of onvolledig te beschouwen. Ook aangezien de huidige buitenruimte in het plangebied niet wezenlijk is veranderd blijft de uitkomst van de quickscan overeind.

Wanneer bij de uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen de uitvoering van werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvindt en voor aanvang een controle op actuele broedgevallen wordt uitgevoerd. En er verder rekening gehouden wordt met algemene zorgplicht ten aanzien van plant en dier zijn er vanuit de flora en fauna wet geen bezwaren op deze voorgenomen ontwikkeling.

⁵ SAB, Quick scan flora en fauna Laantje van Anton Pieck gemeente Wageningen, 15 november 2007.

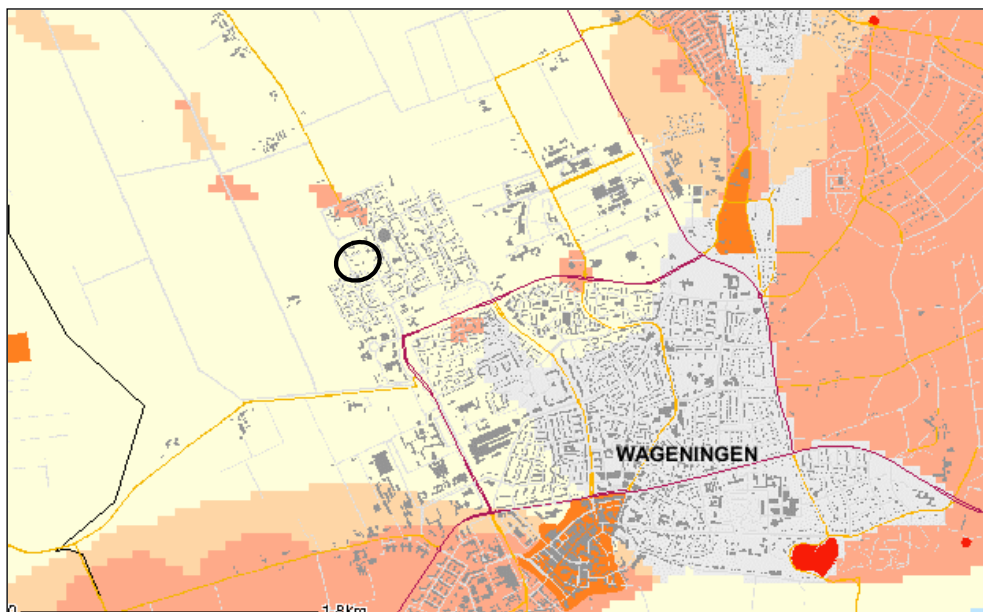
Conclusie

Er gelden geen procedurele consequenties voor dit bestemmingsplan als gevolg van flora en fauna. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering het bestemmingsplan. Voor de quick-scan flora en fauna wordt verwezen naar een aparte bijlage.

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 laag is.



Fragment van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden in de ondergrond gering is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Indien er bij graafwerkzaamheden toch vondsten worden gedaan, dient hiervan melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag, conform het bepaalde in de Monumentenwet.

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.



De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van twee woningen zal volledig opgaan in het ter plaatse heersende verkeersbeeld.

3.6.2 *Parkeren*

Op basis van de beleidsnotitie 'Parkeernormen Wageningen' moeten per woning binnen het plangebied ten minste 2 parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiervan wordt er één op eigen terrein gerealiseerd en één direct langs het wegprofiel. Deze laatste is openbaar toegankelijk. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een toename van de parkeerdruk op de parkeerplaatsen in de omgeving.

3.6.3 *Conclusie*

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op gemeentelijk initiatief gerealiseerd. De kosten ten aanzien van de procedure en de realisatie van de woningen worden gedekt uit de grondopbrengsten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

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 (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 de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding (voorheen plankaart) 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 gelden er één of meer dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling op, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Tot slot zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels en een bepaling inzake het uitsluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin 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 digitale versie van de verbeelding is hierbij leidend.

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 het planologisch mogelijk maken van twee woningen in de wijk Noordwest. Dit bestemmingsplan bevat de bestemmingen Tuin en Wonen.

Tuin (artikel 3)

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 oprit-ten mag geparkeerd worden. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd in de vorm van een uitbouw (erker) aan de woningen die binnen de aangrenzende woonbestemming zijn toegestaan. De erkers mogen maximaal 1 meter diep zijn en hebben maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning (+ 0,25 m). Erfafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel mogen maximaal 2 m hoog zijn.

Wonen (artikel 4)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de woning. Op de verbeelding is aangegeven dat maximaal 2 vrijstaande woningen binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd, met een maximale bouwhoogte van 6 m.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn binnen het bouwvlak toegestaan tot een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m, zolang ze 3 m achter de voorgevel van de woning worden gerealiseerd. Er geldt een maximale oppervlakte voor aan- uit en bijgebouwen en overkappingen per woning van 50 m². Erf- en terreinafscheidingen zijn voor de voorgevel toegestaan tot maximaal 1 m en op andere plaatsen tot maximaal 2 m hoog. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben een maximale hoogte van 2,5 m.

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.

5 Procedure

5.1 Voorbereiding

Op 8 juni 2011 heeft er overleg op ambtelijk niveau plaatsgevonden met omwonenden. Voor het verslag hiervan wordt verwezen naar een aparte bijlage bij dit bestemmingsplan. De reacties van omwonenden waren voor een groot deel dezelfde als tegen het vrijstellingsbesluit in 2008. Zij willen graag helemaal geen woningen op deze locatie of maar één met maximaal 2 bouwlagen waarvan de 2e met kap. In 2011 is besloten om hier gedeeltelijk aan tegemoet te komen door de bouwhoogte met één bouwlaag te verlagen (2 in plaats van 3 bouwlagen), maar het aantal woningen niet te verminderen. Dit was al verwerkt in de plannen, welke aan de omwonenden zijn voorgelegd. Daarom is de verbeelding niet aangepast naar aanleiding van het overleg.

Daarnaast is een schriftelijke reactie ontvangen naar aanleiding van het overleg. Hierin worden een aantal andere voorwaarden aangegeven waaraan eventuele bebouwing zou moeten voldoen (bebouwing zo veel mogelijk naar het westen en zuiden, bouwkegel niet strekkend tot aan het water, verbreding van de straat i.v.m. aan te leggen parkeerplaatsen, bij twee-onder-één-kap garages aan de buitenzijde). Het bouwplan voldeed hier al aan doordat het bouwvlak zo veel mogelijk zuidelijk en westelijk is gesitueerd en de aan te leggen parkeerplaats buiten het wegprofiel mogelijk te maken. Er is stedenbouwkundig geen aanleiding om de garages dwingend voor te schrijven aan de buitenzijde. Het is echter wel mogelijk. Daarom is de verbeelding niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

5.2 Vooroverleg

De gemeente pleegt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan 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 conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie op de gemeentelijke informatiepagina in De Stad Wageningen, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl, vanaf 21 februari gedurende zes weken ter visie gelegen. Daarnaast heeft op 12 maart 2013 een informatieavond plaatsgevonden. Het verslag van de informatieavond is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kunnen indienen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er vier zienswijzen ontvangen. Voor de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de Zienswijzennota die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.