

Bestemmingsplan

# Plantenveredeling Lawickse Allee, 1<sup>e</sup> herziening

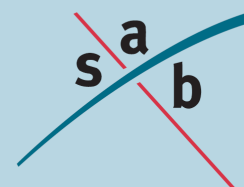
Toelichting

**Gemeente Wageningen**

Datum: 10 februari 2015

Projectnummer: 150115

ID: NL.IMRO.0289.0041planten1eherz-ONT1





## **Woord vooraf**

Deze toelichting bestaat uit dit Addendum en de toelichting van het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' zoals vastgesteld op 24 september 2012 en onherroepelijk geworden op 31 juli 2013. Beide documenten vormen samen de onderbouwing voor het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee, 1<sup>e</sup> herziening'. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
<b>2</b>	<b>Wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Procedure</b>	<b>7</b>
4.1	Vorbereiding	7
4.2	Overleg	7
4.3	Zienswijzen	7



# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Aan de C.J. Blaauwstraat ten westen van Wageningen bevindt zich een perceel dat voorheen gebruikt werd door de faculteit Plantenveredeling van de Wageningen University (WUR). Voorheen was dit perceel bekend als Lawickse Allee 166-168. In 2012 is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' vastgesteld dat voorziet in 59 woningen en enkele commerciële voorzieningen.

De plannen zijn sinds 2012 nader geconcretiseerd en dit heeft tot gevolg gehad dat het maximum aantal woningen in overleg met de ontwikkelaar is teruggebracht. In dit bestemmingsplan wordt het nieuwe aantal woningen planologisch vastgelegd. Dit bestemmingsplan herzielt daarmee de gronden van het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee', voor zover het de bestemming 'Wonen - 1' betreft. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op ingegaan.

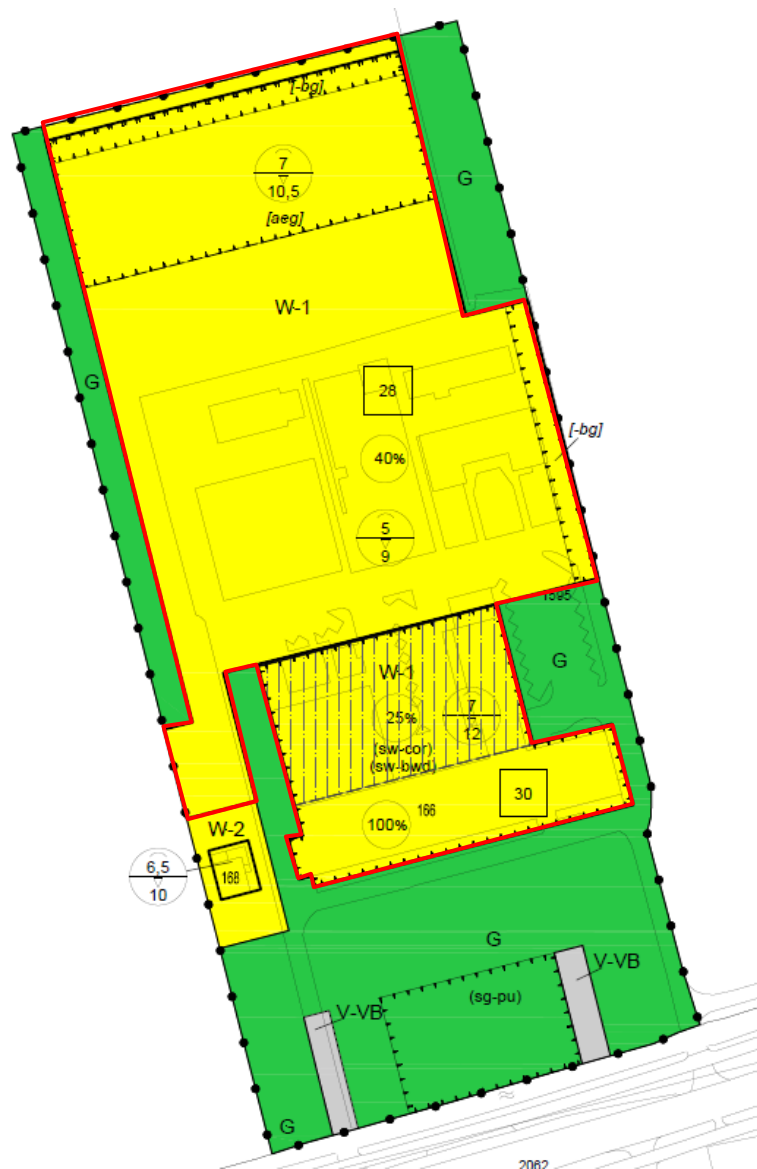
Vanwege het feit dat het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' recentelijk onherroepelijk is geworden en het feit dat de wijzingen ten opzichte van het vigerende plan beperkt zijn, vormt de toelichting van het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' nog een actuele onderbouwing. Op enkele onderdelen behoeft de toelichting echter een aanvulling. Deze aanvullingen zijn opgenomen in dit addendum.

## **1.2 Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Plantenveredeling, Lawickse Allee', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2012. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de bestaande planologische situatie.

## 2 Wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

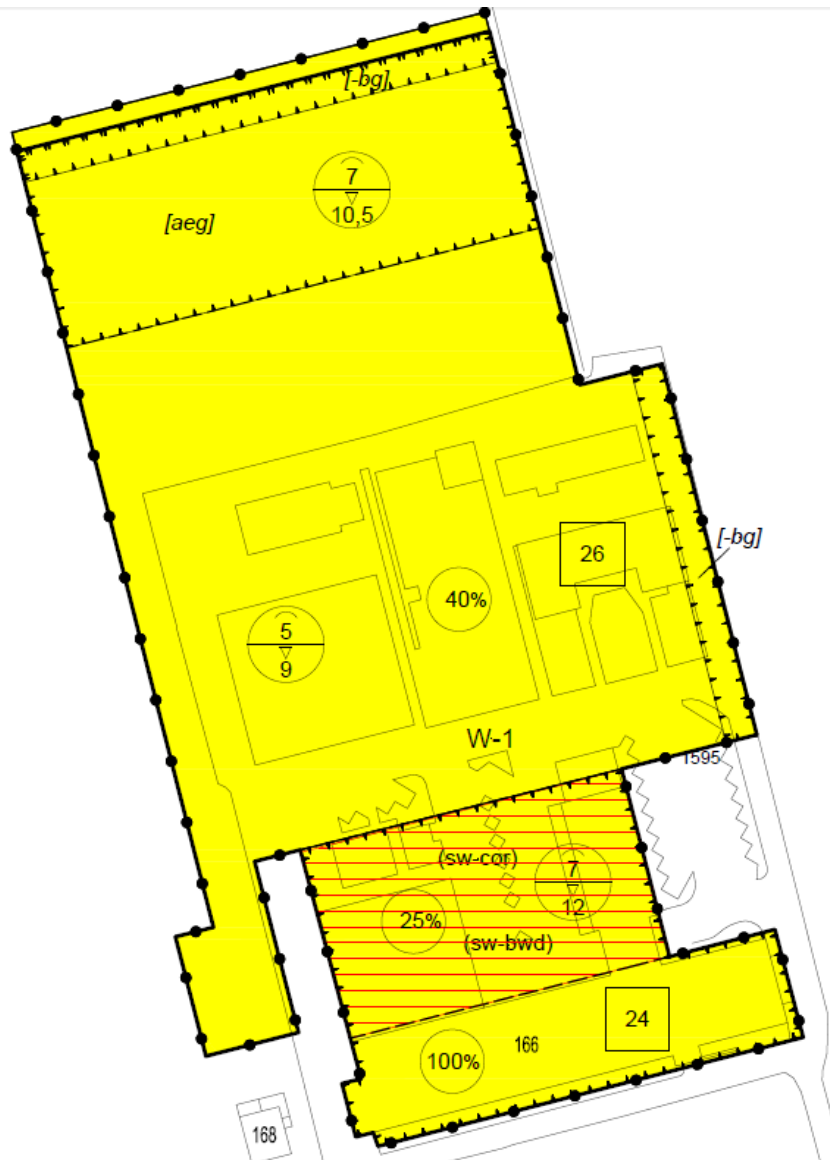
Dit bestemmingsplan ziet toe op het aanpassen van het maximum woningaantal in het vigerende bestemmingsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mochten ter plaatse van de gronden, waaraan de bestemming 'Wonen - 1' is toegekend, in totaal 58 woningen worden gebouwd, waarvan 28 woningen in het noordelijke bouwvlak en 30 in het zuidelijke bouwvlak.



*Uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan met het plangebied in rood*



De regeling in voorliggend bestemmingsplan laat maximaal 50 woningen toe binnen de bestemming 'Wonen - 1', waarvan 26 in het noordelijke bouwvlak en 24 in het zuidelijke bouwvlak. De afname van het maximum aantal woningen zal niet ten koste gaan van de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het gebied. In de navolgende figuur is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven. Hierop zijn de gewijzigde woningaantallen binnen de twee bouwvlakken te zien. De regels van het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee', zoals vastgesteld op 24 september 2012 zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.



De verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee, 1<sup>o</sup> herziening'

### 3 Haalbaarheid van het plan

De beleidsmatige, programmatische en milieutechnische haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling is aangetoond in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee', zoals vastgesteld op 24 september 2012 en onherroepelijk geworden op 31 juli 2013. De wijziging die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ziet alleen toe op een wijziging van het maximum aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen - 1'. In de nieuwe situatie is het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen - 1' teruggebracht met 8 woningen naar maximaal 50 woningen.

De wijziging die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is ondergeschikt van aard en leidt niet tot een andere stedenbouwkundige opzet van de wijk. De beperkte wijziging leidt bovendien niet tot een andere conclusie met betrekking tot de toetsing aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Daarnaast is vanwege de ondergeschiktheid van de wijziging een nieuwe beleidsmatige toetsing niet nodig. De afname van woningen is louter het gevolg van privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar. De motivatie ten aanzien van woningbehoefte in de toelichting van het oorspronkelijke plan blijft van toepassing, met dien verstande dat er binnen Wageningen voldoende ruimte is om binnen andere plangebieden deze 8 woningen te realiseren.

## **4 Procedure**

### **4.1 Voorbereiding**

Overeenkomstig artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen op 19 februari 2015 kennis gegeven van het feit dat zij een bestemmingsplan voorbereiden.

### **4.2 Overleg**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap. Beide hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

### **4.3 Zienswijzen**

In deze paragraaf worden te zijner tijd de resultaten uit de procedure beschikbaar gesteld.



Bestemmingsplan

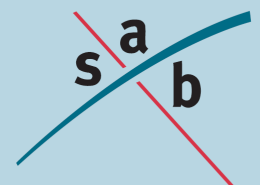
# Plantenveredeling Lawickse Allee

Gemeente Wageningen

Datum: 31 juli 2013

Projectnummer: 60823.02

ID: NL.IMRO.0289.0016plantenveredel-ONHE





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Locatie	5
2.3	Planbeschrijving	6
2.4	Onderbouwing ontwikkeling	8
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>10</b>
3.1	Beleid	10
3.2	Milieu	20
3.3	Water	26
3.4	Flora en fauna	28
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	29
3.6	Verkeer en parkeren	31
3.7	Duurzaamheid	33
3.8	Economische uitvoerbaarheid	34
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>35</b>
4.1	Algemeen	35
4.2	Dit bestemmingsplan	37
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>39</b>
5.1	Vorbereiding	39
5.2	Overleg	39
5.3	Zienswijzen	39

## Separate bijlagen

- Bijlage 1: verkennend en nader bodemonderzoek
- Bijlage 2: akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: luchtkwaliteitonderzoek
- Bijlage 4: flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 5: archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: advies waterhuishouding
- Bijlage 7: commentaarnota vooroverlegreacties
- Bijlage 8: onderzoek externe veiligheid N225
- Bijlage 9: zienswijzennota





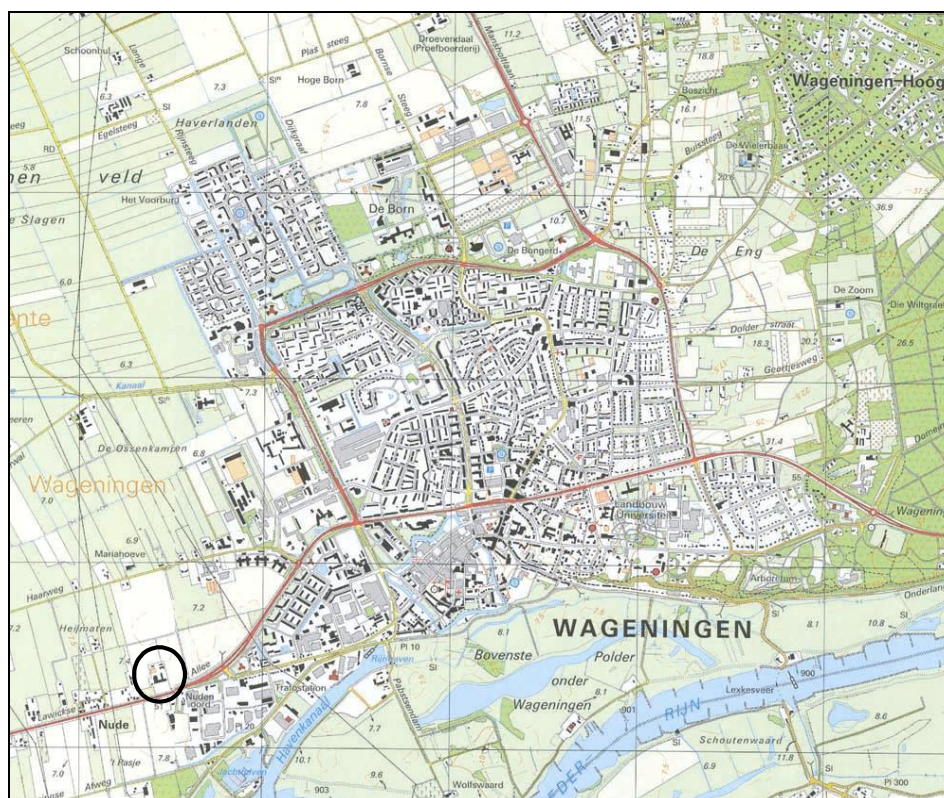
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Lawickse Allee ten westen van Wageningen bevindt zich een perceel met een gebouw van de Wageningse Universiteit (WUR) voor plantenveredeling. Het terrein achter dit gebouw werd gebruikt voor de plantenveredeling. Op het perceel worden circa 58 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan er een aantal in de bestaande karakteristieke, monumentale bebouwing is voorzien. Eén bestaande woning in het westelijk deel van het perceel wordt behouden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet daarmee in maximaal 59 woningen in het plangebied. Daarnaast wordt ruimte geboden aan enkele commerciële voorzieningen. De bebouwing krijgt vanwege de locatie tussen Wageningen en Rhenen de uitstraling van een “buurtschap”.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord en West” heeft het perceel de bestemming “Landbouwonderzoeks- en landbouwonderwijsgebied”. Binnen deze bestemming zijn de gewenste woningbouw en voorzieningen niet toegestaan. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om de woningbouw en voorzieningen mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied



Globale ligging van het plangebied

Het perceel aan de Lawickse Allee is gelegen aan de westkant van de gemeente Wageningen aan de doorgaande weg naar Rhenen. Het betreft landelijk gebied aan de rand van Wageningen. Het perceel was voorheen in gebruik als terrein voor plantenveredeling. Voorgaand kaartfragment toont de globale ligging van het plangebied.

### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord en West”, zoals dat is vastgesteld bij raadsbesluit van 25 augustus 1992, nr. 92/7054 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij hun besluit van 8 april 1993, nr. RG92.57542.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Landbouwonderzoeks- en landbouwonderwijsgebied”. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan woningbouw op te richten. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk te maken.

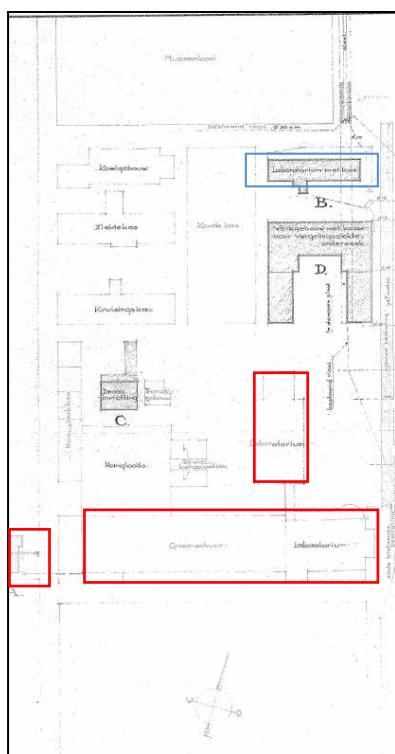
### **1.4 Opzet van het bestemmingsplan**

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

## 2 Het plan

### 2.1 Inleiding

Ten westen van de kern Wageningen bevindt zich het perceel Lawickse Allee 166-168, waarop het voormalige gebouw van plantenveredeling van Wageningen UR is gevestigd. Achter dit pand ligt een deels bebouwd terrein, dat eveneens tot voor kort ter beschikking stond aan plantenveredeling. De onderwijsfunctie ter plaatse van het plangebied is inmiddels beëindigd. Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit de kadernotitie 'Herontwikkeling Plantenveredeling/Lawickse Allee 166-168', welke in juni 2005 reeds door de gemeenteraad van Wageningen is vastgesteld, zijn er plannen gemaakt om op het perceel woningen te bouwen. De woningen worden gedeeltelijk in de bestaande, monumentale bebouwing gerealiseerd en gedeeltelijk op het achterterrein. Op de onderstaande tekening is aangegeven welke gebouwen van het voormalige complex plantenveredeling in de toekomstige situatie voor de woonfunctie (mogelijk) behouden blijven.



*Te behouden gebouwen (rood) en mogelijk te behouden gebouwen (blauw)*

### 2.2 Locatie

Het plangebied plantenveredeling bevindt zich ten westen van Wageningen aan de doorgaande weg naar Rhenen (N225). Het plangebied maakt deel uit van het oeverwallenlandschap: een nat, maar zeer vruchtbaar gebied, met een open karakter en relatief weinig bebouwing. Alleen langs de hoofdweg bevindt zich lintbebouwing, waaronder de bebouwing in onderhavig plangebied. Langs deze hoofdweg is eveneens de buurtschap Nude gelegen.

Van oudsher kenmerkt het oeverwallenlandschap zich door een grote hoeveelheid boomgaarden. Deze boomgaarden hadden rondom het plangebied een sterke noord-zuid richting, doordat de zeer natte gronden afwaterden op de Grift ten noorden van het plangebied. De gronden werden verdeeld in smalle, diepe percelen (strokenverkaveling) om genoeg water te kunnen afvoeren. Veelal werden meidoornhagen gebruikt als perceelsafscheidings. Deze functioneerden vooral als windkering voor de bescherming van de boomgaarden.

## 2.3 Planbeschrijving



*Indicatie toekomstige situatie plangebied*

Het doel van het plan is een woonbuurt te realiseren met de uitstraling van een buurtschap. De nabijgelegen buurtschap Nude staat daarvoor model. In ruimtelijke zin heeft een buurtschap de volgende eigenschappen: geringe omvang, vrije ligging in het landschap, concentratie van gebouwen, individualisme in architectuur en verkaveling. Voor deze opbouw is gekozen vanwege de ligging in het buitengebied. De keuze voor een buurtschap is voor de hand liggend omdat de buurtschap Nude vlakbij gelegen is. Hierdoor wordt aangesloten bij de aanwezige structuur en vormt het plangebied geen vreemd object in de omgeving. De buurtschap wordt groen ingekleed, waardoor een zachte overgang naar het buitengebied gecreëerd wordt.

Het plan bestaat uit de oprichting van maximaal 58 woningen in de vorm van nieuwe en bestaande bebouwing:

- circa 28 nieuwe bouwkavels van verschillende omvang;
- circa 30 appartementen in het bestaande hoofdgebouw (graanschuur) met het daarachter gelegen bijgebouw;

Daarnaast wordt in het westen van het plangebied één bestaande woning behouden en worden dienstverlenende voorzieningen mogelijk gemaakt binnen het bestaande hoofdgebouw. Op de volgende pagina is een inrichtingssuggestie opgenomen, die in het navolgende wordt toegelicht. De suggestie geeft een indicatie van de toekomstige inrichting van het plangebied.

In 2005 heeft de raad van de gemeente Wageningen een standpunt ingenomen ten aanzien van het woningbouwprogramma. Destijds werd uitgegaan van een programma van geringere omvang. Met name in het bestaande gebouw, de graanschuur, worden in dit bestemmingsplan meer woningen mogelijk gemaakt dan destijds voorzien. Dit heeft te maken met de wens om in het complex de mogelijkheid open te houden om kleinere appartementen/woningen te realiseren. Daarnaast worden op het achterterrein meer woningen mogelijk gemaakt dan in het raadsbesluit genoemd, zonder dat daarbij de ruimtelijke uitgangspunten teniet worden gedaan.

Het terrein wordt naar verwachting in de toekomstige situatie door één straatje in twee ongeveer gelijke helften verdeeld. Via deze straat worden de meeste woningen ontsloten. De straat is geen verkeerslijn, maar een tussenruimte die uitnodigt tot diverse vormen van gebruik en interacties tussen de bewoners. Solitaire bomen dragen bij tot de sfeer van de straat. Ze zijn dicht op de weg geplaatst, wat een poorteffect geeft.



*Inrichtingssuggestie*

De huizen kunnen op korte afstand van de voorgrens van de kavel worden gesitueerd, maar er is geen sprake van een strakke rooilijn. De woningen verspringen en verdraaien ten opzichte van elkaar. Hierdoor ontstaat een speels effect. De kavelvormen zijn gevarieerd. Sommige kavels zijn smal en diep, terwijl andere kavels breed en ondiep zijn. De woningen aan het straatje vormen de wanden van een langgerekte besloten, gevarieerde ruimte.

De verkaveling is zodanig dat veel percelen een ligging aan het middenstraatje combineren met uitzicht op het buitengebied. De woningen zijn zo gesitueerd dat zij optimaal profijt hebben van het uitzicht op hun diepe tuin en van het vrije veld. Slechts enkele kavels liggen in het middengedeelte van het plangebied, waardoor ze geen directe relatie hebben met het buitengebied.

De structuur van het landschap wordt versterkt door de oost- en westrand van het terrein te beplanten. Uiteraard blijven zoveel mogelijk bestaande beeldbepalende bomen gehandhaafd. Nieuwe bomen worden voornamelijk solitair geplaatst. Om het terrein komt een meidoornhaag. De haag komt terug in de erfafscheidingen.

De inrichtingssuggestie op de vorige pagina laat een mogelijke inrichting van het plangebied zien. Dit bestemmingsplan is globaal van opzet, zodat de verkaveling en de indeling van de kavels nog vrij is. Er is gekozen voor particulier opdrachtgeverschap. De invulling van particulier opdrachtgeverschap voor de nieuwbouw van dit project zal door middel van consumentgericht bouwen worden vormgegeven. Dit heeft te maken met de kwetsbaarheid van de locatie (situering in landelijk gebied) en de gewenste karakteristiek (sfeer als in een buurtschap). De appartementen in de bestaande bebouwing worden waarschijnlijk in co-opdrachtgeverschap ontwikkeld.



*Indicatie van toekomstig straatbeeld*

## **2.4 Onderbouwing ontwikkeling**

De gemeente Wageningen ziet voorliggend plan als een gewenste ontwikkeling, waarin optimaal wordt ingespeeld op de bestaande (landschappelijke) karakteristiek van het plangebied en haar directe omgeving en waarbij op een passende manier ruimte wordt geboden aan de vraag naar woningen in het buitengebied.

Het plan levert immers een essentiële bijdrage aan behoud en versterking van lintbebouwing en bijbehorende strokenverkaveling langs de N225 en draagt er tevens toe bij dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan worden behouden. Hiermee worden de karakteristieke kenmerken van het oeverwallenlandschap ter plaatse versterkt. Doordat het plan optimaal gebruik maakt van de diepte van het perceel in het plangebied, is geen sprake van de ongewenste verdichting van bebouwingslinten langs de N225. Doorzichten naar het achterliggende landschap en de strokenverkaveling worden hiermee behouden. De structuur van het landschap wordt versterkt door de oost- en westrand van het plangebied te beplanten met bomen. De overgang tussen te realiseren bebouwing en het buitengebied wordt hiermee minder hard en de diepte van het perceel wordt benadrukt. Daarnaast zijn boomgaarden van oudsher kenmerkend voor het oeverwallenlandschap.

De bebouwing wordt gerealiseerd in de vorm van een buurtschap. De nabijgelegen buurtschap Nude staat hiervoor model. Voor deze opbouw is gekozen vanwege de ligging in het buitengebied en het feit dat buurtschappen passend zijn binnen een oeverwallenlandschap. Door de aanwezigheid van de nabijgelegen buurtschap Nude wordt aangesloten op de aanwezige structuur en vormt de toekomstige buurtschap in het plangebied geen vreemd object in de omgeving. De te realiseren buurtschap wordt aan de zijde van de doorgaande weg N225 bovendien gekenmerkt door de bestaande monumentale bebouwing van plantenveredeling. Het zicht op het plangebied vanaf de doorgaande weg verandert hiermee niet aanzienlijk. Tevens wordt voor de nieuwe woningen aangesloten bij bestaande woningbouw in de omgeving, namelijk eenduidige woningen met een kap.

Het plan draagt, met de realisatie van woningen in enkele bestaande monumentale gebouwen van plantenveredeling, bij aan het behoud van deze waardevolle gemeentelijke monumenten. Aan het behoud van de monumenten en bijbehorende functieverandering naar wonen zijn aanzienlijke kosten verbonden. Door aan de achterzijde van de monumentale panden op een passende manier extra woningen te realiseren, wordt het plan financieel haalbaar en levert het, op grond van voornoemde uitgangspunten, tegelijk een bijdrage aan het beter zichtbaar maken van het oeverwallenlandschap.

Voor een onderbouwing van de wijze waarop dit plan past binnen gemeentelijke, regionale en provinciale beleidsuitgangspunten wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze toelichting.

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 *Provinciaal beleid*

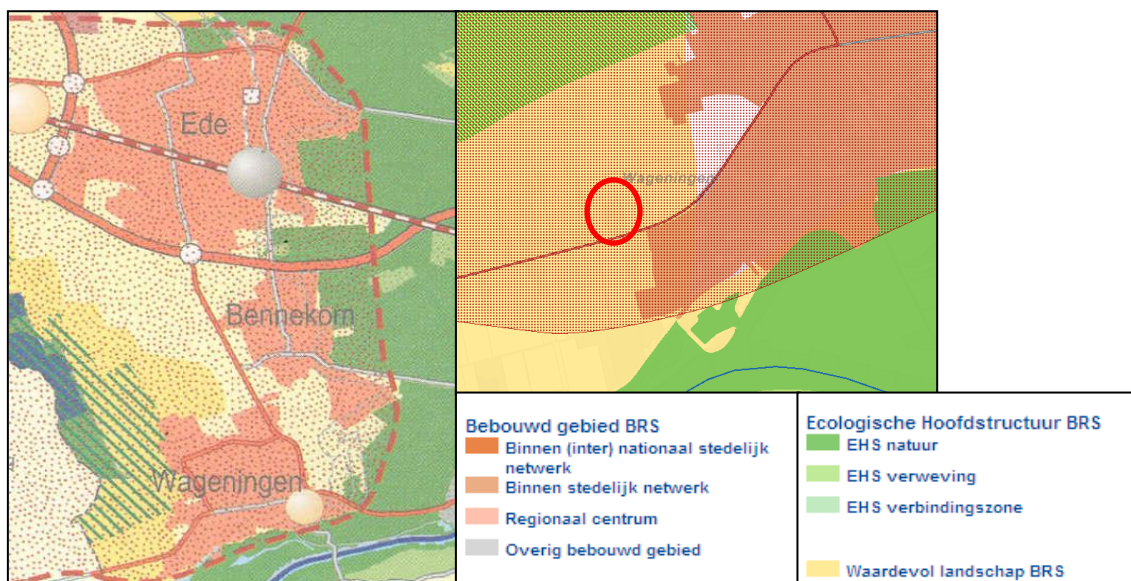
##### *Streekplan Gelderland 2005*

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

Wageningen valt op basis van het streekplan binnen het stedelijk netwerk WERV (Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal), dat binnen het rode raamwerk ligt (zie de afbeelding op de volgende pagina). 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.

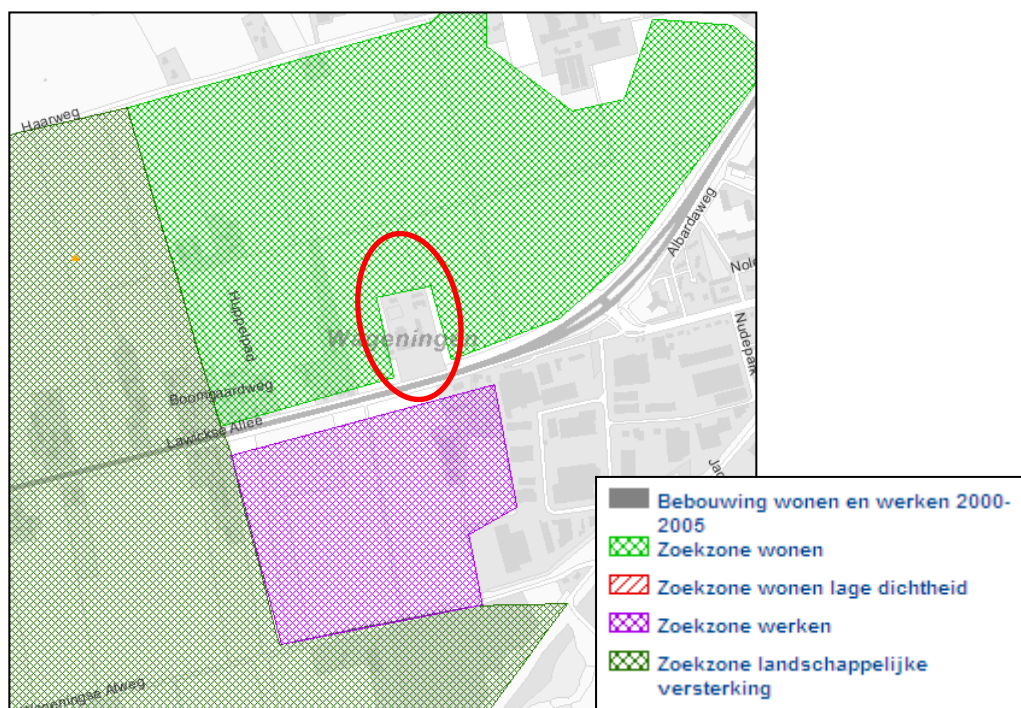
In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk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





*Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale ligging plangebied  
Streekplan Gelderland 2005*

De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. In dit kader heeft de provincie regio's gevraagd de benodigde uitbreidingsruimte buiten bestaand stedelijk gebied uit te werken in 'zoekzones voor stedelijke functies'. Deze regionale uitwerkingen zijn als streekplanuitwerking vastgesteld. Voor het accommoderen van landelijk wonen worden, naast functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, 'zoekzones landschappelijke versterking' toegepast. Deze zoekzones voorzien in het toevoegen van een beperkt aantal woningen of kleinschalige woon-/werkcombinaties in lage dichtheden. In de streekplanuitwerking is bepaald dat gemeentelijke plannen voor stedelijke functies uitsluitend binnen de zoekzones kunnen worden gelokaliseerd. Uit voorgaande beleidskaart blijkt dat onderhavig plangebied valt binnen het gebiedstype multifunctioneel gebied en wel in de vorm van waardevol landschap. Daarnaast blijkt uit onderstaande uitsnede van de kaart behorende bij streekplanuitwerking zoekzones dat het noordelijk deel van het plangebied is aangewezen als zoekzone wonen. Het zuidelijk deel, waarin de bestaande bebouwing is gesitueerd, is buiten deze zoekzone gehouden.



Uitsnede kaart streekplanuitwerking zoekzones

Voor wat betreft het waardevol landschap is het landschap 'Het Binnenveld' aan de orde. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van landschappelijke kernkwaliteiten. De volgende kernkwaliteiten zijn relevant in het landschap 'Het Binnenveld', waarbij de derde kwaliteit van toepassing is voor onderhavig plangebied:

- open grootmazig landschap met weinig bebouwing, in scherp contrast met omringende steden en stuwwallen;
- karakteristieke rechtlijnige wegenstructuur;
- zicht op de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en het Veluwemassief;
- rust, ruimte, donkerte.

#### *Ruimtelijke verordening Gelderland*

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

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

Voor het plangebied zijn enkel de onderwerpen verstedelijking en wonen van belang. Ten aanzien van het onderwerp verstedelijking ligt het noordelijk deel van het plangebied binnen de zoekzone wonen en werken. In de verordening is bepaald dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken binnen deze zoekzone is toegestaan. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van voornoemde, indien sprake is van een ontwikkeling waarvan is aangetoond dat deze redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de daarvoor aangewezen gebieden en indien de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van het onderwerp wonen is vastgelegd dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

#### *Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)*

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. Op basis van een woningmarktverkenning is een provinciaal referentiekader opgesteld, wat een beeld geeft van de regionale kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. 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 wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen, die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. In het KWP 3 onderschrijven de partijen de noodzaak in te spelen op het thema energie en klimaat en is afgesproken dat waar mogelijk initiatieven worden ontplooid op het gebied van collectief particulier opdrachtgeverschap.

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

Een recente analyse van de plancapaciteit in de diverse regio's, uitgevoerd door de provincie Gelderland, toont aan dat in vrijwel alle regio's de plancapaciteit (hard en zacht) het regionale afsprakenkader fors overstijgt. De provincie heeft in april 2011 dan ook richting regio's aangegeven dat zij uiterlijk 1 januari 2012 over een bestuurlijk vastgesteld regionaal woningbouwprogramma moeten beschikken, dat voldoet aan de uitgangspunten van het KWP3 en daarmee aan het regionaal opgestelde afsprakenkader. De plancapaciteit mag, rekening houdend met reservecapaciteit om voldoende flexibel te kunnen opereren in geval van planuitval, maximaal 120% tot 130% van de woningbehoefte zijn. Totdat er een bestuurlijk vastgesteld regionaal woningbouwprogramma ligt vraagt de provincie gemeenten geen nieuwe bestemmingsplannen voor grootschalige uitleglocaties in procedure te brengen.

### *Toets provinciaal beleid*

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningbouw en enkele commerciële voorzieningen. De uitbreiding van het stedelijk gebied valt voor wat betreft het noordelijk deel van het plangebied, waar circa 15 nieuwe bouwkavels voor woningen zijn voorzien, binnen de provinciaal geaccordeerde zoekzone wonen en sluit hierdoor aan op het provinciaal beleid.

Het zuidelijk deel van het plangebied valt buiten deze zoekzone. Hier zijn circa 46 woningen en enkele commerciële voorzieningen beoogd, waarvan circa 30 woningen in bestaande voornamelijk monumentale bebouwing. Er wordt hiermee een passende invulling gegeven aan monumentale gebouwen in het buitengebied, die hun onderwijsfunctie hebben verloren. Door het behoud van deze monumentale panden en de realisatie van karakteristieke landschappelijke elementen (waaronder erfbeplanting en hoogstamboomgaarden) draagt het plan bij aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en haar omgeving. De woonfunctie in de bestaande panden heeft positieve invloed op de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied.

In de Ruimtelijke verordening Gelderland (artikel 2.5) is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen voor het toestaan van aanvullende bebouwing voor wonen en werken, indien sprake is van een ontwikkeling waarvan is aangetoond dat deze redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de daarvoor aangewezen gebieden en indien de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De realisatie van enkele nieuwe woningen buiten de geaccordeerde zoekzone wonen draagt bij aan de realisatie van geconcentreerde bebouwing in een buurtschap, dat karakteristiek is voor het oeverwallenlandschap in de omgeving van het plangebied. De extra woningen zijn noodzakelijk om een passende invulling en daarmee behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (financieel) mogelijk te maken. Door de beoogde stedenbouwkundige opzet (buurtschap) en de onmogelijkheid om de cultuurhistorische bebouwing te verplaatsen, is het onmogelijk om de ontwikkeling volledig binnen de geaccordeerde zoekzone wonen te laten plaatsvinden. Voor de wijze waarop wordt bijgedragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar de paragraaf karakteristiek omgeving en plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden, die de provincie Gelderland stelt aan het verlenen van de ontheffing genoemd in artikel 2.5 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De gemeente Wageningen heeft voorgesteld voor een deel van de zoekzone wonen in een strook langs de N225 'in te ruilen', ten gunste van een uitbreiding van de zoekzone in onderhavig plangebied. De zoekzone Wonen wordt hiermee verlegd. Voorgaande houdt in dat de zoekzone langs de Lawickse Allee afneemt, met een omvang overeenkomstig de grootte die in het plangebied moet worden aangevuld ten behoeve van de nieuwe woningen buiten bestaande bebouwing.

De provincie heeft bij besluit van 25 augustus 2011 ontheffing verleend van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

In het kader van de analyse van het afsprakenkader uit het KWP3, die de provincie Gelderland recent heeft uitgevoerd, en het daarop volgende verzoek van de provincie om geen nieuwe bestemmingsplannen voor uitleglocaties in procedure te brengen, heeft de gemeente Wageningen ambtelijk voor het plan Plantenveredeling contact opgenomen met de provincie. Geconcludeerd wordt dat uit de provinciale analyse van de plancapaciteit blijkt dat in de regio Vallei slechts sprake is van een beperkte overschrijding van het afsprakenkader, namelijk 138%. In deze aantallen is reeds rekening gehouden met de capaciteit van het plan Plantenverdeling, dat overigens nadrukkelijk geen grootschalige uitleglocatie is. Het plan draagt hiermee niet bij aan een extra overschrijding. Bovendien voorziet de locatie Plantenveredeling in circa 30 woningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De provincie zet in op het stimuleren van CPO als alternatieve vorm van opdrachtgeverschap, naast projectontwikkeling of ontwikkeling door corporaties. Het plan is hiermee naar verwachting in lijn met de provinciale beleidsopgaven.

Het plan is afgestemd op het waardevol landschap 'Het Binnenveld'. Dit landschap heeft, in de omgeving van het plangebied, het zicht op de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en het Veluwemassief als belangrijkste kernkwaliteit. Het wordt van belang geacht enige afstand te bewaren tussen de (nieuwe) bouwmassa's en de ontwikkelingsrichting uitsluitend in de diepte te laten plaatsvinden. Tussen de nieuwe bebouwing van de ontwikkellocatie en de bestaande bebouwing is deze ruimte gehandhaafd, er is sprake van minimaal één perceel tussen de erven. Hiermee worden doorzichten naar het achterliggende landschap behouden. De omvang van het plangebied is, in vergelijking met de totale omvang van het Binnenveld, zodanig beperkt, dat er geen sprake is van een onevenredige belemmering van het zicht op de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en het Veluwemassief. De kernkwaliteit wordt niet onevenredig beïnvloed.

Het bestemmingsplan is gezien het voorgaande in lijn met het provinciale beleid.

### **3.1.2 Regionaal beleid**

#### *Structuurvisie WERV*

Sinds 2002 werken de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samen in het samenwerkingsverband WERV. Als doel heeft men voor ogen onder andere het opereren als een gezamenlijke woningmarkt. 'Volkshuisvesting' en 'wonen' zijn dan ook speerpunten binnen het ruimtelijk beleid van WERV, dat in 2005 vorm heeft gekregen in de "Regionale Structuurvisie WERV". Het bundelingbeleid, waarmee stedelijke inbreiding geprefereerd wordt boven stedelijke uitbreiding, is een belangrijk speerpunt binnen het plan. Met betrekking tot de verstedelijkingsopgave zet WERV in op herstructurering en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Veel aandacht zal worden besteed aan revitalisatie en opwaardering van bestaande woon- en werkgebieden. Daarnaast zijn een aantal uitbreidingslocaties voor woningbouw (Woongebied tot circa 2015) aangewezen, waaronder Wageningen-West, waar onderhavig plangebied deel van uit maakt. Het samenwerkingsverband zet ter plaatse, naast woningen, in op andere voorzieningen, waaronder bedrijven, kantoren, vrijetijdsvoorzieningen.

### *Beeldkwaliteitplan Binnenveld*

De WERV-gemeenten, Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal koesteren de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het Binnenveld met een grote diversiteit aan landschapstypen. Het Binnenveld kent ook hoge kwaliteiten en potenties als het gaat om natuurwaarden en recreatieve beleving. Om het landschap van het Binnenveld te behouden en verder te ontwikkelen hebben de gemeentebesturen in 2007 het Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld vastgesteld. De accenten van dit plan liggen bij de ontwikkeling van het Binnenveld als aantrekkelijk uitloopegebied voor de omliggende dorpen en steden en het versterken van de landbouwstructuur. Tevens is het beeldkwaliteitsplan Binnenveld (bkp) opgesteld, dat zich richt op de ruimtelijke kwaliteit van alle nieuwe bebouwing en landschappelijke inpassing. Het bkp is vooral bedoeld als begeleiding van vergunningaanvragen voor de activiteit bouwen op de erven in het Binnenveld. Het moet leiden tot een betere landschappelijke inpassing van ontwikkelingen op de verschillende bebouwde erven in het Binnenveld. Daarbij kan gedacht worden aan functieverandering van vrijkomende voormalig agrarische gebouwen. Het beeldkwaliteitplan maakt onderscheid in meerdere deelgebieden in het Binnenveld, waarbij per deelgebied richtlijnen zijn opgenomen.

Het plangebied Lawickse Allee maakt deel uit van het oeverwallenlandschap; een grotendeels open landschap met bomenlanen, boomgaarden en struweelranden. De bebouwing is veelal gelegen aan hoofdontsluitingswegen, op de kop van het perceel.

Ten aanzien van de N225, ten zuiden van het plangebied, meldt het beeldkwaliteitplan dat er gevaar schuilt in de vorming van dichte bebouwingslinten. Het wordt dan ook van belang geacht enige afstand te bewaren tussen bouwmassa's en de ontwikkelingsrichting uitsluitend in de diepte plaats te laten vinden. Dit kan worden bereikt door minimaal één perceel tussen de erven vrij te houden van bebouwing. Hiermee worden doorzichten naar het achterliggende landschap behouden en blijft de strokenverkaveling waarneembaar. Ten behoeve van inpassing van diepere bebouwing wordt een begeleidende struweelrand in de diepterichting (over de lengte van het perceel) van belang geacht. Hiermee is het beeld van deze bebouwing minder hard en wordt de diepte van de percelen benadrukt. De achterkant van de erven behoeven minder aangeplant te worden door het relatief kleinere beeldbepalende oppervlak (het is een strokenverkaveling, waarbij de lengte vele malen langer is dan de breedte van het perceel). De in dit gebied gelegen erven hebben over het algemeen een vrij besloten karakter. Dichte randbeplantingen, zoals meidoornhagen, sluiten hier goed op aan. Boomgaarden zijn van ousher kenmerkend voor dit gebied. Het dient dan ook gestimuleerd te worden om (hoogstam) boomgaarden te realiseren, zodat het gebiedskarakter versterkt wordt. Voor wat betreft nieuwe woningen worden woningen met één of twee bouwlagen en een kap nagestreefd. De bebouwing moet onderling een eenheid vormen.

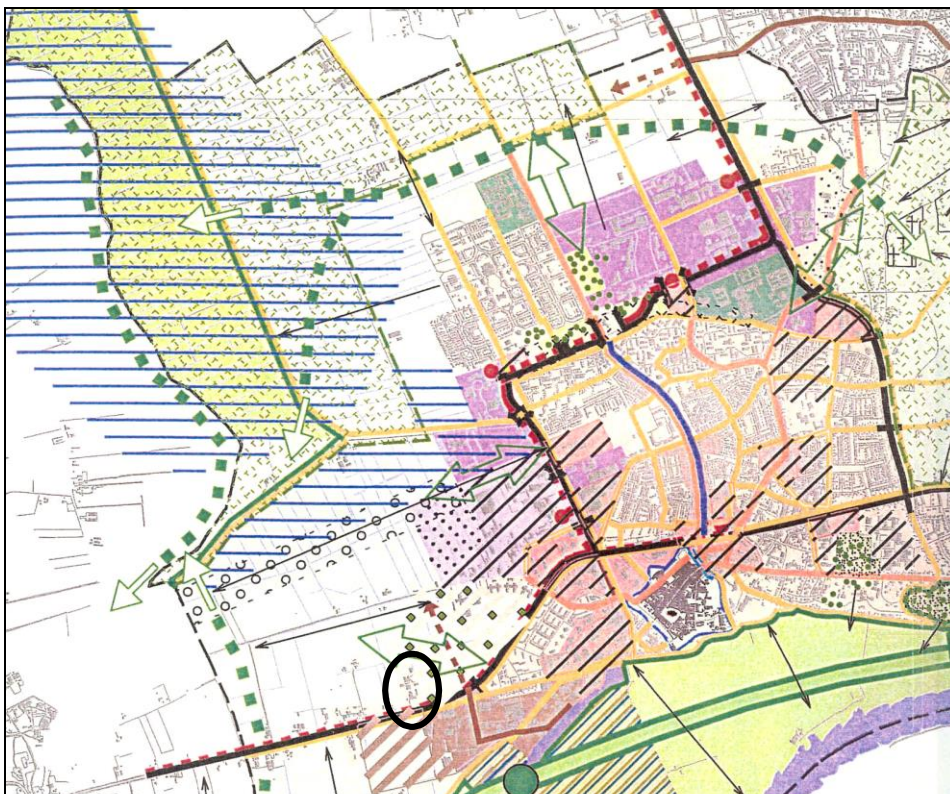
### *Toets regionaal beleid*

Voorliggend plan past binnen de ambitie van het samenwerkingsverband WERV om in te zetten op de woningbouw en enkele voorzieningen ter plaatse van uitbreidingslocaties voor woningbouw. Daarnaast is het plan in lijn met de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan Binnenveld. Het plan draagt immers bij aan de realisatie van, voor het oeverwallenlandschap, karakteristieke elementen, waaronder boomgaarden en struweelranden en de gewenste concentratie van bebouwing langs de hoofdontsluitingswegen, waarbij de vorming van een dicht bebouwingslint wordt tegengegaan.

### **3.1.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurplan*

In oktober 2003 heeft de gemeenteraad het structuurplan vastgesteld. Het Structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie die vastgelegd is in de nota "Wageningen 2000+". In het structuurplan maakt de locatie deel uit van een toekomstig woongebied inclusief sportvelden. Het gebied heeft een cultuurhistorische waarde vanwege het oost-west verlopende ontginningspatroon van het Binnenveld. De afstand tussen woonplekken en sportvoorzieningen wordt zoveel mogelijk beperkt. De woningvraag naar grondgebonden woningen moet onder meer op deze locatie plaats krijgen. Bij nieuwbouw gaat tevens de aandacht uit naar de mogelijkheid voor particuliere, grondgebonden bouw. De locatie is goed ontsloten via de Lawickse Allee en ligt dicht bij het centrum. De nieuwbouw op deze locatie is pas aan de orde na inbreiding in de stad. Bij stagnatie van de inbreiding fungeert het gebied als reservelocatie. Definitieve aanwijzing van het gebied als woningbouwlocatie is afhankelijk van een op te stellen milieueffectrapportage. Bouwhoogten moeten afgestemd worden op het kenniscomplex in Kortenoord.



*Fragment van het structuurplan 2015 Wageningen*

In het Structuurplan kiest Wageningen voor kwaliteit. Daarbij is het omgaan met en het behouden van cultuurhistorische waarden belangrijk. Deze elementen vertegenwoordigen niet alleen geschiedenis maar zijn vaak ook heel bepalend voor de herkenbaarheid of het karakteristieke beeld van de omgeving. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze belangrijke waarden een rol gaan spelen.

In het structuurplan wordt de Nude/Lawickse Allee aangegeven als belangrijk cultuurhistorisch element vanwege het oost west verlopende ontginningspatroon. Tevens wordt in zijn algemeenheid de monumentwaardige bebouwing van de Wageningse Universiteit genoemd. De bestaande bebouwing in het plangebied maakt deel uit van deze monumentwaardige bebouwing.

#### *Welstandsnota*

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

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

#### *Beeldkwaliteitplan*

Voorliggend plan betreft de realisatie van circa 58 appartementen en grondgebonden woningen in de vorm van een buurtschap. In de bestaande gebouwen worden circa 30 woningen in de vorm van appartementen gerealiseerd. Daarnaast worden maximaal 28 nieuwe woningen gerealiseerd, zowel rijenwoningen als vrijstaande en dubbele woningen.

Aan dezelfde weg is iets verderop ook al een buurtschap (Nude) gelegen. Dit plan sluit aan op deze structuur. In de welstandsnota is aan het gebied een regulier welstandsniveau toegekend. Omdat het ten tijde van het opstellen van de nota ging om uitsluitend bestaande bebouwing en nu wordt voorzien in het toevoegen van bebouwing, is ervoor gekozen een beeldkwaliteitplan voor het plangebied op te stellen.

Het beeldkwaliteitplan gaat in op de bestaande bebouwing en sfeer van het plangebied. Daarbij worden mogelijke inrichtingsschetsen weergegeven waarbij principes voor de inrichting van het terrein worden aangegeven, zoals de ontsluiting, de groenstructuur, wegen en paden, zichtlijnen naar het landschap, de inrichting van de noordelijke rand en de verdeling van de kavels. Tevens worden er eisen gesteld aan het uiterlijk van de bestaande gebouwen indien deze verbouwd worden en eisen voor het uiterlijk van de nieuwe bebouwing. Ook aan de situering van de nieuwe bebouwing worden eisen gesteld. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen is dit beeldkwaliteitplan leidend. Het beeldkwaliteitplan maakt, na vaststelling door



de gemeenteraad, onderdeel uit van de gemeentelijke welstandnota en vormt in die zin een toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen.

#### *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. Wageningen wil in sociaal en fysiek opzicht beter in balans zijn door een divers en compleet aanbod aan woningen en woonmilieus. Het stimuleren van de doorstroming op de Wageningse woningmarkt speelt hierbij een centrale rol. Om inwoners en woningzoekenden keuzevrijheid te kunnen bieden dient er vraaggericht en gedifferentieerd (her)ontwikkeld te worden, voor betreft woonmilieus, woningtypen en prijssegmenten. Hierbij moet rekening worden gehouden met de financiële draagkracht van de verschillende doelgroepen. Wageningen wil haar imago als 'City of Life Sciences' versterken door middel van ontwikkeling van duurzame woningen. De grote opgave ligt onder andere bij het verhogen van het aandeel grondgebonden woningen. Bij uitbreidingsgebieden wordt daarom het aandeel van 90% eengezinswoningen ten opzicht van 10% gestapelde woningen als uitgangspunt genomen. In inbreidingsgebieden wordt 60% grondgebonden woningen ten opzichte van 40% gestapelde woningen als richtinggevend aangehouden. Het kleinstedelijke woonmilieu kenmerkt zich door een kleinschalige opzet, met dichtheden tot 33 woningen per hectare. Uitbreidingsgebieden zullen een groenstedelijk karakter hebben en hiervoor geldt een gemiddelde woningdichtheid van 28 woningen per hectare. Collectief Particulier opdrachtgeverschap wordt gestimuleerd.

Door de gemeente is een aantal uitbreidingslocaties aangewezen. Deze bevinden zich onder andere ten westen van de stad en liggen deels nog op het universiteits-terrein. De uitbreidingslocaties ten westen van de stad Wageningen bevinden zich in bijzonder gebied, namelijk op de overgang van het veenontginningslandschap (Binnenveld) naar het stedelijk gebied van de kern. De bijzondere omgeving van deze uitbreidingslocaties betekent dat er bijzondere randvoorwaarden aan de landschappelijke inpassing van de uitbreidingen worden gesteld. Er ligt een opgave om de aansluiting met het landschap, ter plaatse stedenbouwkundig vorm te geven.

#### *Toets gemeentelijk beleid*

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan een deel van een uitbreidingslocatie, die door de gemeente als zodanig is aangewezen. Het plan biedt mogelijkheden voor (particuliere) grondgebonden woningbouw in particulier opdrachtgeverschap, waar behoefte aan is in de gemeente Wageningen. Bovendien heeft het plan tot gevolg dat een gemeentelijk monument kan worden behouden en draagt het bij aan versterking van bestaande cultuurhistorische waarden. Het plan is zorgvuldig ingepast in de bijzondere omgeving. De voorgenomen ontwikkeling levert immers een essentiële bijdrage aan behoud en versterking van lintbebouwing en bijbehorende strokenverkaveling langs de N225. Hiermee worden de karakteristieke kenmerken van het oeverwallenlandschap ter plaatse versterkt. Derhalve past een en ander binnen de vastgestelde kaders van het gemeentelijk structuurplan en de woonvisie. Onderhavig plan sluit eveneens aan op de welstandnota. Er is immers voorzien in representatieve bebouwing, waarbij aansluiting wordt gezocht op de waardevolle groene omgeving. Daarnaast is voor deze locatie een beeldkwaliteitplan opgesteld.

### **3.1.4 Conclusie**

Gesteld wordt dat de woningbouw op het terrein aan de Lawickse Allee in Wageningen aansluit bij het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

## **3.2 Milieu**

### **3.2.1 bodem**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat de bodem (grond en grondwater) geen (financiële) belemmering oplevert voor de gewenste bestemming. Hiertoe is een aantal bodemonderzoeken op het perceel Lawickse Allee 166-168 uitgevoerd: *Een verkennend bodemonderzoek Lawickse Allee 166-168*, uitgevoerd door buro BOOT d.d. 9 oktober 2001 met kenmerk M01173; *een nader bodemonderzoek Lawickse Allee 166-168*, uitgevoerd door buro BOOT d.d. 28 februari 2002 met kenmerk M01238 en een actualisatie verkennend en nader bodemonderzoek Lawickse Allee 166-168, uitgevoerd door buro BOOT 28 september 2010 P10-0413-004.

Op de locatie is een matige verontreiniging aan nikkel aanwezig en een sterke minerale olie verontreiniging bij een voormalige ondergrondse olietank. Er is voldoende inzicht in de verontreinigingssituatie en de bijbehorende saneringskosten. Qua aantallen kuubs is het de verwachting dat er geen sprake is een geval aan bodemverontreiniging waarvoor de provincie het bevoegd gezag is. De gemeente Wageningen verlangt wel een bodemsanering om de locatie geschikt te maken voor de bestemming wonen in het kader van de omgevingsvergunning. Voor de bodemonderzoeken wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

### **3.2.2 geluid wegverkeer**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). 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. In dit kader is door SAB een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>.

### **3.2.3 toetsing aan de wgh**

Uit de berekening van de gevelbelastingen blijkt dat bij het oude gebouw Plantenveredeling de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Op deze locatie was in het verleden sprake van een onderwijsgebouw van Wageningen Universiteit en Researchcentrum. Dit was in het verleden al een geluidsgevoelige functie. Op basis van 83 lid 1 van de Wgh geldt voor dit gebouw een hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB. De voorkomende hoogste geluidsbelasting bij het oude gebouw van de plantenveredeling bedraagt 53 dB, incl. aftrek ex artikel 110g Wgh.

---

<sup>1</sup> Akoestisch onderzoek, SAB, 27 april 2012, projectnummer: 60823.02.

Voor de 30 appartementen, welke worden gerealiseerd in het oude gebouw van de Plantenveredeling, kan bij de gemeente Wageningen een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

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

Voor de 30 appartementen in het gebouw van de Plantenveredeling is de gevelbelasting lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting. Daarnaast past de situatie in het gemeentelijke beleid. De woningen worden gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing, hetgeen één van de criteria uit het gemeentelijke hogere grenswaardenbeleid is. Hierdoor kan voor deze appartementen een hogere grenswaarde worden verleend door de gemeente Wageningen. In de onderstaande tabel staan de aan te vragen hogere waarden en het aantal appartementen waarvoor deze waarden nodig zijn weergegeven.

Locatie	aantal woningen	Aan te vragen hogere waarden in dB	Maximaal toelaatbare geluidsbelasting in dB
Bestaande gebouw (nummer 166)	30	53	53 (art. 83 lid 1 Wgh)

*Tabel 1. benodigde hogere waarden*

De op het achterterrein geprojecteerde woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

### **3.2.4 conclusie**

Voor de 30 appartementen moet een hogere grenswaarde worden verleend. Voor de woningen op het achterterrein is dit niet nodig, deze voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 DB.

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect akoestiek uitvoerbaar.

Voor het volledige akoestisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

### **3.2.5 Bedrijvigheid**

Wanneer een bestemmingsplan nieuwe milieuhindergevoelige bebouwing toestaat moet aangetoond worden dat dit geen knelpunten oplevert vanwege de nabijheid van hinderveroorzakende functies. In de directe nabijheid van het plangebied zijn zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven aanwezig.

Op een afstand van circa 150 meter vanaf het plangebied, bevindt zich industriegebied Nudepark. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4 toegestaan. Voor bedrijven in milieucategorie 4 moet rekening gehouden worden met een afstand van 300 meter tot aan hindergevoelige functies. Tussen het plangebied en het industrieterrein is een burgerwoning aanwezig. Deze woning staat op een kortere afstand tot het industrieterrein. Omdat deze woning geen hinder mag ondervinden van het industrieterrein, zijn de milieuvergunningen van de bedrijven aan de rand van het industrieterrein afgestemd op deze woning. Hierdoor

zullen er ook geen hindercirkels van het industrieterrein over het plangebied plan-tenveredeling gelegen zijn.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op een afstand van circa 250 meter vanaf het plangebied. Er is een burgerwoning aanwezig op een kortere afstand vanaf dit bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat de hindercirkel niet van invloed is op het plangebied.

In het plangebied zijn commerciële ruimten in het bestaande hoofdgebouw van plantenveredeling voorzien. Deze commerciële ruimten zijn primair bestemd voor zakelijke dienstverlening. Op grond van de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzone-ring*<sup>2</sup> geldt voor zakelijke dienstverlening een milieucategorie 1. De functie is daarmee passend nabij de woonfunctie en heeft geen hinder voor de woonfunctie tot gevolg.

### **3.2.6 Luchtkwaliteit**

#### *Algemeen*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastge-steld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de con-centratieniveaus 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 sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwer-kingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waar-bij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maat-regelendpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

---

<sup>2</sup> *Bedrijven en milieuzonering*, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

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 betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden. Door SAB is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd<sup>3</sup>.

#### *NIBM-toets*

Het plan bestaat uit de realisering van 60 nieuwe woningen en commerciële voorzieningen. De functies in het plan zijn op basis van het "Besluit gevoelige bestemmingen" geen gevoelige bestemming. Daarnaast is er wel sprake van een significante blootstellingsduur aangezien de verblijftijd op bij de woningen meer dan enkele uren per dag bedraagt.

De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor woningen en kantoren, echter niet voor overige commerciële functies. Dit betekent dat op een andere manier aangetoond moet worden dat het project (N)IBM is.

#### *Planbijdrage van het plan*

Het plan maakt de realisatie van maximaal 60 nieuwe woningen<sup>4</sup> mogelijk. De verkeersaantrekkende werking is ingeschat met behulp van de rekentool 'Verkeersgeneratie' van het CROW". De voertuig- en periodeverdeling zijn bepaald aan de hand van kengetallen van CROW. In het plangebied is ook de realisatie van commerciële voorzieningen mogelijk. Ten behoeve van een worstcase inschatting is uitgegaan van een kleinschalig winkelcentrum (wijkcentrum). De verkeersaantrekkende werking van winkels is immers groter dan de verkeersaantrekkende werking van een kantoor. De verkeersgeneratie voor een gemiddelde weekdag is berekend met behulp van de rekentool 'Verkeersgeneratie' van het CROW<sup>5</sup>. De planbijdrage bedraagt 704 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Met behulp van de NIBM-rekentool<sup>6</sup> (versie mei 2010) is berekend wat de invloed van het plan is op de luchtkwaliteit.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		704
Aandeel vrachtverkeer		0,6%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,63
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Op basis van de NIBM-rekentool bedraagt de verslechtering van de luchtkwaliteit maximaal 0,63  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  door de realisatie van het plan.

#### *Conclusie NIBM-toets*

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de verslechtering van de luchtkwaliteit minder dan 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  bedraagt. De NIBM-grens wordt niet overschreden, daardoor zal het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aan gezien het plan NIBM is.

#### *Toets grenswaarden*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hier toe is de saneringstool<sup>7</sup> uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 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.

#### *Conclusie*

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief. Voor nadere informatie omtrent luchtkwaliteit wordt verwezen naar het onderzoek in de bijlagen.

### **3.2.7 Externe veiligheid**

#### *Inleiding*

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR), en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

---

<sup>7</sup> [www.saneringstool.nl](http://www.saneringstool.nl).

### *Situatie plangebied*

Onderhavig plan betreft de realisatie van een kwetsbaar object. Omdat dit object is gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een mobiele bron (N225) is het uitvoeren van een nader onderzoek noodzakelijk. Een berekening van het groepsrisico ter plaatse is noodzakelijk om een verantwoording van het groepsrisico op te kunnen stellen.

Door AVIV is in september 2011 een berekening van het groepsrisico verricht. Hierbij is het externe veiligheidsrisico door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg ter hoogte van het plangebied berekend.

### *Plaatsgebonden risico*

De berekeningen hebben niet geleid tot een plaatsgebonden risico voor de waarde  $10^6$  per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan Plantenveredeling Lawickse Allee.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico is berekend voor twee situaties, te weten de huidige situatie en de toekomstige situatie. Ter hoogte van het bestemmingsplan Plantenveredeling Lawickse Allee wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet overschreden. Voor de huidige situatie is het groepsrisico 0.027 keer de oriëntatiewaarde, circa 37 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Voor de toekomstige situatie is er een geringe toename van het groepsrisico naar 0.028 keer de oriëntatiewaarde, circa 36 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Gezien het feit dat de toename slechts gering is, onder de oriëntatiewaarde blijft en de locatie primair ruimte biedt aan zelfredzame personen (gezien de ligging en invulling van de locatie) wordt de geringe toename van het groepsrisico acceptabel geacht.

Ten zuidoosten van het plangebied is een BRZO inrichting aanwezig. Dit betreft het bedrijf Van der Sluijs Tankopslag en is gelegen op een afstand van circa 750 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van deze BRZO inrichting is niet over het plangebied gelegen.

### *Advies Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden*

De Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden heeft in haar advies van 11 oktober 2005 aangegeven te kunnen instemmen met het voornoemde onderzoek. De Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden geeft aan dat gelet op de bestemming kan worden verwacht dat de aanwezige personen voldoende zelfredzaam zijn om zichzelf tijdig in veiligheid te kunnen brengen. De gemeente Wageningen onderschrijft dit: de locatie is niet (primair) bedoeld voor de huisvesting van niet of minder zelfredzame personen gezien de ligging en invulling van de locatie.

Tevens geeft de Veiligheidsregio aan dat de vluchtroutes ontbreken om het plangebied vanaf de bron (transport van brandbare gassen) te kunnen ontvluchten. Tevens is de beperkte aanwezigheid van bluswatercapaciteit een aandachtspunt. De gemeente Wageningen neemt deze aandachtspunten mee in de verdere planvorming. Wat betreft de bluswatervoorzieningen wordt bezien of er aanleiding is het aantal voorzieningen te verhogen. Wat betreft de vluchtroutes wordt gesteld dat,

daar het in het plangebied gaat om de huisvesting van zelfredzame personen, dit in de praktijk geen problemen zal opleveren.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Voor de berekening van het groepsrisico wordt verwezen naar de bijlage.

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 *Beleid en normstelling***

##### **3.3.1.1 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.

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

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

##### **3.3.1.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)**

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

##### **3.3.1.4 Waterplan provincie Gelderland**

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur,



grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

#### 3.3.1.5 Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem

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

#### 3.3.1.6 Waterplan Wageningen

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

Verder sluit het plan aan bij het waterplan van de provincie en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

### 3.3.2 **Watertoets**

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

#### 3.3.2.1 Huidige Situatie in het plangebied

##### Hemelwater

De huidige afvoer van hemelwater gaat via de sloten rondom.

##### Oppervlaktewater

Oppervlaktewater is aanwezig in de sloten/greppels maar is nauwelijks van enige omvang.

#### Grondwater

Het huidige terrein ligt relatief laag. Problemen met grondwater zijn niet bekend. Invloed van de Nederrijn op het grondwater is aanwezig.

#### Riolering

Afvoer DWA via drukriolering. Op de drukriolering mag absoluut geen regenwater worden afgevoerd.

#### Bluswater

Primair is het drinkwaterleidingnet. Secundair niet aanwezig.

### 3.3.2.2 Nieuwe/Toekomstige situatie in het plangebied

#### Hemelwater

Voorstel hemelwaterberging spreekt van Wadi's. Opzetten van wadi is akkoord, maar gemeente heeft ernstige twijfels over grote en onderhoudbaarheid van de wadi's zoals geformuleerd in voorstel. Nadere uitwerking en afstemming is noodzakelijk.

#### Oppervlaktewater

Geen uitbreiding van het oppervlaktewater.

#### Grondwater

Drooglegging nieuwbouw moet voldoende zijn. Aandacht is parkeerterrein aan voorzijde plan.

#### Riolering

Via DWA verzamelriool naar pompput drukriolering. De capaciteit van pompput moet gecontroleerd worden. Het verzamelriool moet voldoende afschot hebben en moet inspecteerbaar zijn.

#### Bluswater

Primair blijft het drinkwaterleidingnet. Secundair in overleg met Brandweer. Indien Brandweer secundaire bluswaterinname eist is de mogelijkheid voor bron in het tweede of derde watervoerende pakket een optie.

### 3.3.3 **Conclusie**

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

## 3.4 **Flora en fauna**

Bij ruimtelijke ingrepen, waaronder de realisatie van woningen, moet rekening worden gehouden met natuurwaarden in het plangebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebieds- en soortenbescherming.

### 3.4.1 **Gebiedsbescherming**

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen

een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Neder-Rijn". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 550 meter ten zuiden van het plangebied. De uiterwaarden van de Neder-Rijn vormen tevens het dichtstbijzijnde element dat is aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de afstand, tussenliggende elementen (industrie, wegen, akkers) en het feit dat de ontwikkelingen in reeds bebouwd gebied plaatsvinden, zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten.

Een vergunningaanvraag in het kader van de NB-wet wordt niet noodzakelijk geacht.

### **3.4.2 Soortenbescherming**

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is door SAB in 2006 een quick scan flora en fauna en nader onderzoek verricht naar vleermuizen en steenmarters. Aangezien de resultaten hiervan verouderd<sup>8</sup> zijn, is hiervoor een update uitgevoerd in 2011 (quick scan en vleermuisonderzoek) en 2012 (steenuil).

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Met de plannen wordt geen territorium, vaste rust- en verblijfplaats of belangrijk leefgebied van de Steenuil aangetast. Voor deze soort is een ontheffing of mitigerende maatregelen niet noodzakelijk.

Met de toekomstige plannen wordt er bij de renovatie van het gebouw een paar verblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis en een nestlocatie van de Huismus aangetast. Met de renovatie van het gebouw wordt de Flora- en faunawet overtreden. Voor deze soorten is het verkrijgen van een ontheffing niet mogelijk. Er dient te worden voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. Hiertoe moeten mitigerende maatregelen worden getroffen. Voor een overzicht van de maatregelen wordt verwezen naar het in de bijlage bijgevoegde flora- en faunrapport.

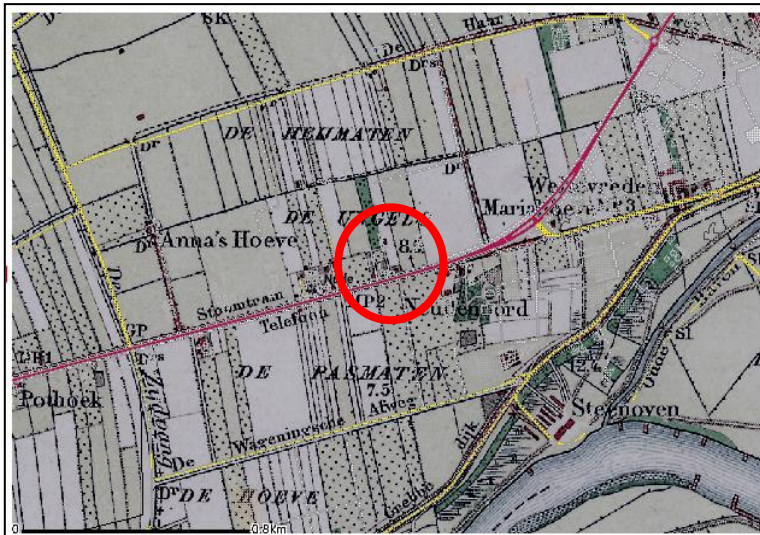
## **3.5 Cultuurhistorie en archeologie**

### ***Cultuurhistorie***

Het plangebied is gelegen aan de Lawickse Allee op een oeverwal van de Rijn in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Kenmerkend voor dit gebied is het oost-west verlopende ontginningspatroon bestaande uit een rechthoekig patroon van diepe percelen met smalle wegen. Ten westen van het plangebied is de buurtschap Nude gelegen. De naam Nude dateert volgens de oudste vermelding in de bronnen uit 855. De naam kan vertaald worden als een betekenis voor moerassige laagte. De Lawickse Allee was omstreeks 1830 nog een kromlopend tracé, in de 19<sup>e</sup> eeuw is deze recht getrokken in zijn huidige ligging.

---

<sup>8</sup> Hoewel er geen jurisprudentie over bestaat, wordt bij ecologisch onderzoek over het algemeen een verjaringstermijn gehanteerd van 3 jaar voor strikt beschermde soorten en 5 jaar voor algemeen voorkomende soorten.



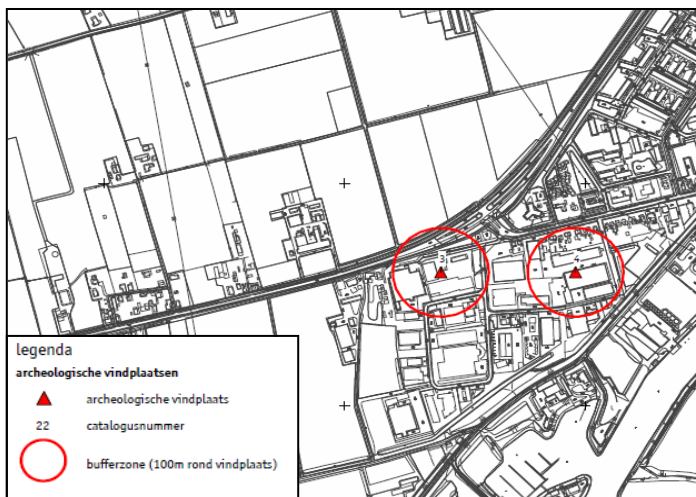
Plangebied rond 1900

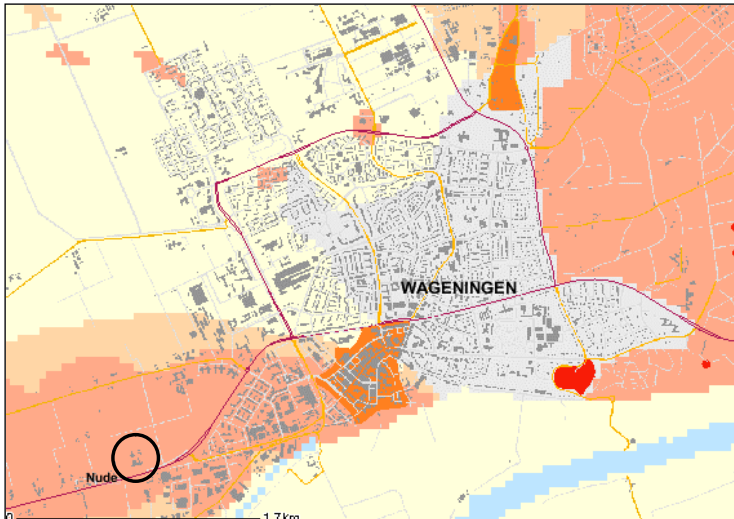
Van de bestaande bebouwing heeft alleen het meest zuidelijk gelegen gebouw, parallel aan de Lawickse Allee in het plangebied een monumentale status. Dit is het voormalige instituut voor Plantenveredeling. Het oostelijke deel dat in gebruik was als laboratorium is ontworpen door de bekende architect Blaauw (1885-1947). Het westelijke bouwdeel, dat ouder is, had de functie van graanschuur. In een zogenaamde waardstellende inventarisatie van alle (voormalige) panden van de Wageningse Universiteit is Plantenveredeling gewaardeerd als ‘cultuurhistorisch van gemiddeld tot bovengemiddeld belang’.

Met de uitvoering van dit plan, zoals beschreven in hoofdstuk 2 ‘Het Plan’, wordt zoveel mogelijk bijgedragen aan het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarden van het plangebied.

### Archeologie

Ingevolge de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart bevindt het plangebied zich in een gebied waarvan de archeologische verwachtingswaarde hoog is. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden in de ondergrond aanwezig is. De navolgende afbeeldingen geven inzicht in nabijgelegen archeologische vindplaatsen en archeologische verwachtingswaarden.





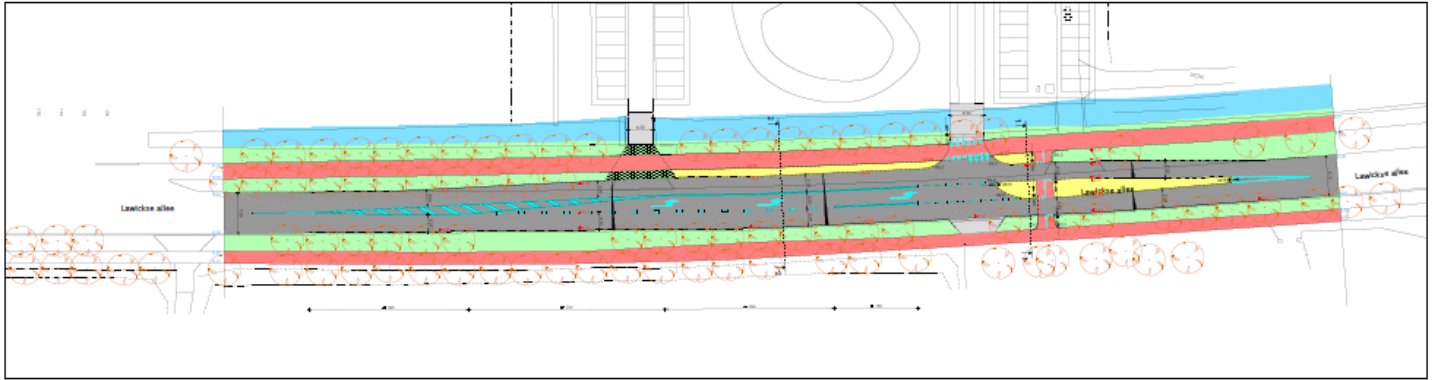
*Uitsneden gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart*

Met het doel de geologische opbouw, de aardkundige waarden en de archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatse van het onderzoeksgebied vast te stellen, is in juni 2006 door SOB Research een archeologisch onderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Op basis van de gegevens van het uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat zich ter plaatse van het onderzoeksgebied oeverwalafzettingen behorende tot de jongste fase van de Rijn op stroomrugafzettingen van een tot circa 2.400 v Christus actief geulsysteem bevinden. In geen van de boringen werden aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen aangetroffen. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen is in het kader van de planuitvoering geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

### 3.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom aan de Lawickse Allee, de doorgaande weg van Wageningen naar Rhenen. Als gevolg van de realisatie van de woningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. De capaciteit van de Lawickse Allee is echter voldoende om het aantal extra verkeersbewegingen op te vangen. Het provinciale uitgangspunt is zo min mogelijk aansluitingen op de Lawickse Allee (N225) mogelijk te maken gelet op de verkeersveiligheid. De in het verleden verkende opties voor ontsluiting van de locatie, waaronder de ontsluiting via een parallelweg naar de rotonde Lawickse Allee (N225)/Havenafweg en aansluiting op die rotonde, zijn niet haalbaar gebleken. In overleg met de provincie is gekozen voor de optie om de locatie te ontsluiten op de N225, zoals aangegeven op de tekening 'ontwerp aansluiting op N225' van Boot d.d. 10 november 2011 (tekening K10-0494-002), zoals op de volgende pagina getoond.

<sup>9</sup> Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen locatie Lawickse Allee, Wageningen, SOB Research, juni 2006, projectnummer 1250-0604.



De bestaande inrit ten westen van de nieuwe ontsluiting wordt in deze optie gehandhaafd als calamiteitenuitrit. Deze uitrit zal met een hek met slot worden afgesloten, zodat hier ook geen oversteek van fietsers, bromfietzers of voetgangers mogelijk is. De bestaande inrit ten oosten van de nieuwe ontsluiting wordt verwijderd. Voor de aansluiting op de N225 zal een vergunning bij de provincie worden aangevraagd.

Doorgaans wordt een verkeers- verblijfsgebied buiten de bebouwde kom als 60 km/u zone ingericht. Vanwege de opzet van het plangebied als buurtschap is het wenselijk om het verkeers- verblijfsgebied in te richten als 30 km/h zone. De ministeriele regeling "Uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens" schrijft voor dat wanneer wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden, een 30 km/h zone buiten de bebouwde kom wel is toegestaan.

Voor het onderhavige plan moet daarom een verkeersbesluit genomen worden. In dit verkeersbesluit moet worden gemotiveerd waarom het verstandig is 30 km/h als wettelijke maximum snelheid in te stellen en hoe het verblijfsgebied daartoe zal worden ingericht. Het verkeersbesluit zal voor de uitvoering van dit bestemmingsplan genomen worden.

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld. Op basis van dit parkeerbeleid is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan. Het plangebied bevindt zich binnen het gebied dat is aangeduid als 'Rest bebouwde kom'. Binnen dit gebied geldt voor goedkope, middendure en dure woningen een parkeernorm van respectievelijk 1,7, 1,9 en 2,1 parkeerplaatsen per woning. Voor commerciële voorzieningen geldt een parkeernorm voor functies met een baliefunctie een parkeernorm van 3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo en voor functies zonder baliefunctie een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo.

Voor de grondgebonden woningen in het plangebied geldt dat er 2,1 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd worden. Voor woningen in de bestaande bouw geldt de norm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Voor iedere woning dient minimaal 0,3 parkeerplaats voor bezoekers op de openbare weg gerealiseerd te worden. De overige parkeergelegenheden mogen op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor de berekening van het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein wordt de rekengrondslag voor opritten en garages als bedoeld in het parkeerbeleid gebruikt.

Voor de woningen in de bestaande bebouwing geldt 1,9 parkeerplaats per woning. Op het voorterrein van het bestaande gebouw worden hiervoor voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de commerciële ruimte worden de parkeerplaatsen ook op het voorterrein gerealiseerd.

### 3.7 Duurzaamheid

Het beleid Duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo-beleid) is vastgesteld op 9 februari 2009. In Wageningen worden twee soorten projecten onderscheiden. Dit betreffen de standaardprojecten en projecten waarvoor een 'gebiedsgericht duurzaamheidsprofiel' wordt opgesteld (D-profielprojecten). Voor beide projecten gelden minimumnormen. Voor D-profielprojecten wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau. Waar mogelijk wordt klimaatneutraal of zeer energiezuinig bouwen gerealiseerd. Om de mogelijkheden op energiebeleid in beeld te brengen wordt voor een D-profielproject een energiescan of energievisie opgesteld, waarin op basis van gebiedskenmerken en integrale afweging keuzes worden gemaakt voor het gebied. Tevens wordt bepaald en toegelicht welke GPR-scores, welke EPL en overige duurzaamheidskenmerken zullen worden gerealiseerd. Het D-profiel wordt opgesteld door de gemeente, zoveel mogelijk in overleg met externe partijen die een (juridische) positie hebben in het plangebied. Het gezamenlijk overeengekomen D-profiel is de ambitie voor de verdere planvorming en uitwerking hiervan. Criteria voor D-profielprojecten zijn:

- meer dan 50 woningen;
- gemeentelijk object in het gebied;
- maatschappelijk object in het gebied;
- grond (deels) van de gemeente;
- utiliteitsbouw van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- bedrijventerrein.

Als aan één of meer van deze criteria wordt voldaan, zal een D-profiel voor het gebied worden opgesteld. Dit betreft de belangrijkste en meest kansrijke projecten. Voor een D-profielproject geldt als basisnorm:

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

Ten tijde van het vaststellen van de "Kadernotitie herontwikkeling Plantenveredeling, Lawickse Allee 166-168" door de gemeenteraad op 27 juni 2005 was bovengenoemd beleid nog niet van kracht. In genoemde kadernotitie is met betrekking tot duurzaamheid de volgende randvoorwaarde opgenomen: duurzaam bouwen (met name passieve energie-aspecten, oriëntatie) en milieu-aspecten (geluid), alsmede afgekoppeld regenwater. In de door de gemeente met de externe partij afgesloten overeenkomst is over duurzaamheid vastgelegd dat voldaan moet wor-

den aan bovengenoemde randvoorwaarde van de kadernotitie. Hieraan moet het onderhavige plan voldoen.

### **3.8 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten verband houdend met dit bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De door de gemeente te maken kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst, die is gesloten met initiatiefnemer. Ditzelfde geldt voor eventuele planschade. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.



## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

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

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms gelden er één of meer dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

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

#### **4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

#### **4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

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

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

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en '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**

Het doel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van maximaal 58 woningen en enkele commerciële ruimten in het plangebied mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'.

### **4.2.2 Bestemming 'Groen'**

Een deel van het plangebied heeft de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is toegekend aan de groenelementen die mede bepalend zijn voor de ruimtelijke karakteristiek. Kleinere groenelementen zijn opgenomen in de overige bestemmingen. Binnen de bestemming zijn onder andere toegelaten groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegelaten zoals speelvoorzieningen, straatmeubilair en dergelijke in de aangegeven bouwhoogte.

### **4.2.3 Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'**

In de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn onder andere de wegen, (woon)straten, (voet- en rijwiel)paden opgenomen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegelaten in de aangegeven bouwhoogte.

### **4.2.4 Bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'**

Het merendeel van het plangebied heeft de globale bestemming 'Wonen - 1' gekregen. Binnen de bestemmingsomschrijving zijn niet alleen woningen mogelijk met aan- en uitbouwen en bijgebouwen, maar ook tuinen, erven en terreinen. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' zijn tevens aaneengebouwde woningen toege-

staan daar waar aangeduid op de verbeelding. Ook zijn er binnen deze bestemming, waar dit als zodanig is aangeduid op de verbeelding, commerciële voorzieningen (tot maximaal 500 m<sup>2</sup>) en bijzondere woondoeleinden toegestaan. In artikel 1 van de regels wordt er een omschrijving gegeven van commerciële voorzieningen alsmede van bijzondere woondoeleinden. Binnen de bestemming 'Wonen - 2' is uitsluitend de bestaande woning toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders kan via een afwijkingsbevoegdheid besluiten meer commerciële ruimte toe te staan in de bestaande bebouwing, tot een maximum van 3.055 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak en met inachtneming van enkele andere voorwaarden.

Op de verbeelding zijn bestemmingsvlakken aangegeven. De bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen - 1' vallen grotendeels samen met deze bestemmingsvlakken, behalve daar waar het gaat om het bestaande hoofdgebouw van plantenveredeling. Binnen het bouwvlak is bebouwing toegelaten in de vorm van het hoofdwoongebouw, met daar waar mogelijk en gewenst uitbreidingsmogelijkheden in de vorm van onder meer aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woondoeleinden' en 'bijgebouwen uitgesloten' is de realisatie van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ongewenst en daarmee niet toegestaan. In de regels zijn aanvullende bepalingen opgenomen ten aanzien van de situering van de woningen op het bouwperceel.

Met het oog op het behoud van een verantwoorde verhouding tussen de onbebouwde en bebouwde oppervlakte is op de verbeelding binnen de bestemming 'Wonen - 1' aangegeven wat het maximum bebouwingspercentage mag bedragen. Dit bebouwingspercentage geldt voor de realisatie van hoofdgebouwen.

Er is binnen de bestemming 'Wonen - 1' geen onderscheid aangebracht tussen woningtypen, behalve daar waar de realisatie van aaneengebouwde woningen en hoofdgebouwen voor bijzondere woondoeleinden zijn beoogd. Om de realisatie van aaneengebouwde woningen te beperken is de plaats van deze woningen op de verbeelding aangegeven, waarbij in de regels is bepaald dat ter plaatse van de betreffende aanduiding maximaal 10 aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd.

## **5 Procedure**

### **5.1 Voorbereiding**

Ten behoeve van participatie van burgers en maatschappelijke organisaties is voldaan aan de meldingsplicht, zoals deze conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt bij een voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan. Dit voornemen is op 2 mei 2012 gepubliceerd in De Stad Wageningen. Tevens heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het doel van deze bijeenkomst was om omwonenden en andere belangstellenden informatie te verschaffen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Plantenverdeling.

### **5.2 Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan "Plantenveredeling Lawickse Allee" toegezonden aan de provincie Gelderland, het Waterschap Vallei & Eem en Vitens. De resultaten van dit overleg zijn in een separate bijlage opgenomen.

### **5.3 Zienswijzen**

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