

Bestemmingsplan

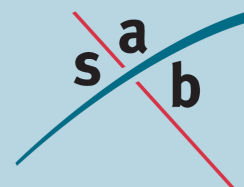
Wageningen, 3^e herziening

Gemeente Wageningen

Datum: 11 januari 2016

Projectnummer: 150211

ID: NL.IMRO.0289.0045wag3eherz-VSG1



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van de deelgebieden	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving van de aanpassingen	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Lawickse Hof	8
2.3	DMP-terrein	9
2.5	Generaal Foulkesweg 43 en 45	10
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Beleid	11
3.3	Milieu	15
3.4	Water	18
3.5	Ecologie	21
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	21
3.7	Verkeer en parkeren	24
3.8	Economische uitvoerbaarheid	25
4	Wijze van bestemmen	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Methodiek	27
4.3	Bestemmingen	28
5	De procedure	30
5.1	Overleg	30
5.2	Zienswijzen	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur van Wageningen heeft op 28 mei 2013 het bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” vastgesteld, waarmee het grootste deel van de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied is geactualiseerd. De actualisatie heeft geleid tot een actuele en uniforme opzet en systematiek voor de hele kern Wageningen. Hierdoor is meer rechtszekerheid voor de burger ontstaan, omdat voor de hele kern dezelfde regeling geldt. Tevens is met de actualisatie voldaan aan de gemeentelijke wens tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, waarmee mogelijkheden zijn geschapen voor een betere uitwisseling en raadpleging van bestemmingsplannen.

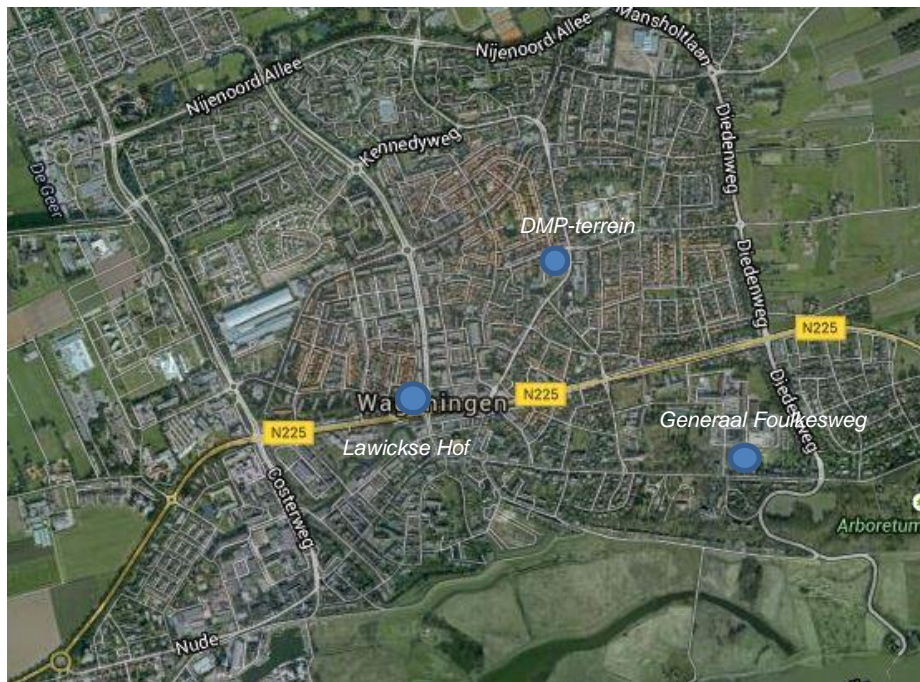
In het bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” zijn op een drietal locaties echter omissies geconstateerd welke gerepareerd dienen te worden. Het betreft de volgende drie specifieke locaties, te weten:

- Lawickse Hof;
- DMP-terrein;
- Generaal Foulkesweg 43 en 45.

Daarnaast worden in deze herziening enkele algemene regels toegevoegd. Het betreft een regeling voor het parkeren waardoor de gemeente bij vergunningsaanvragen kan toetsen aan de parkeernormen en een afwijkingsbevoegdheid voor energiebesparende maatregelen.

1.2 Ligging van de deelgebieden

Het plangebied betreft drie afzonderlijke gebieden in de kern van Wageningen. De navolgende afbeelding geeft inzicht in de ligging van deze drie gebieden in Wageningen.



Ligging deelgebieden (blauwe stip) in Wageningen

Het deelgebied **Lawickse Hof** ligt op de grens van de Wageningse binnenstad en wordt globaal begrensd door de Rooseveltweg, de Lawickse Allee, de Lijnbaanstraat en de Javastraat.



Begrenzing deelgebied Lawickse Hof, rood omkaderd

Het **DMP-terrein** bevindt zich ten noordoosten van het centrum van Wageningen. Het deel van het terrein waar dit bestemmingsplan zich op richt ligt ten westen van de Churchillweg en ten zuiden van de Vergersweg.



Begrenzing DMP-terrein, rood omkaderd

Het deelgebied **Generaal Foulkesweg 43-45** ligt aan de zuidoostzijde van Wageningen. Het plangebied bevindt zich in de hoek van het Arboretum. Het betreft een vrijstaand gebouw wat aan de zuidzijde door de Generaal Foulkesweg en aan de oostzijde door de Dreijenlaan wordt begrensd.



Deelgebied Generaal Foulkesweg, rood omkaderd

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied betreft een deel van de gronden van het bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening”, zoals dat is vastgesteld bij raadsbesluit van 28 mei 2013. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de huidige planologische regeling.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachtegang.

De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de locaties beschreven, waarbij wordt ingegaan op de omissies en de aanpassingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen om de omissies te herstellen.

In hoofdstuk 3 is vervolgens de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft beleid, milieuaspecten, water, archeologie en cultuurhistorie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen is gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de

verbeelding en de regels. In hoofdstuk 5 is tot slot verslag gedaan van de inspraak van burgers, bedrijven en instellingen en het vooroverleg met diverse instanties.

2 Beschrijving van de aanpassingen

2.1 Inleiding

In dit bestemmingsplan worden omissies uit het voorgaande bestemmingsplan, 'Wageningen, 2^e herziening' op een drietal locaties herzien. In dit hoofdstuk worden de betreffende locaties kort beschreven waarbij wordt ingegaan om de omissie en de aanpassing die in dit bestemmingsplan is opgenomen om de omissie te herstellen.

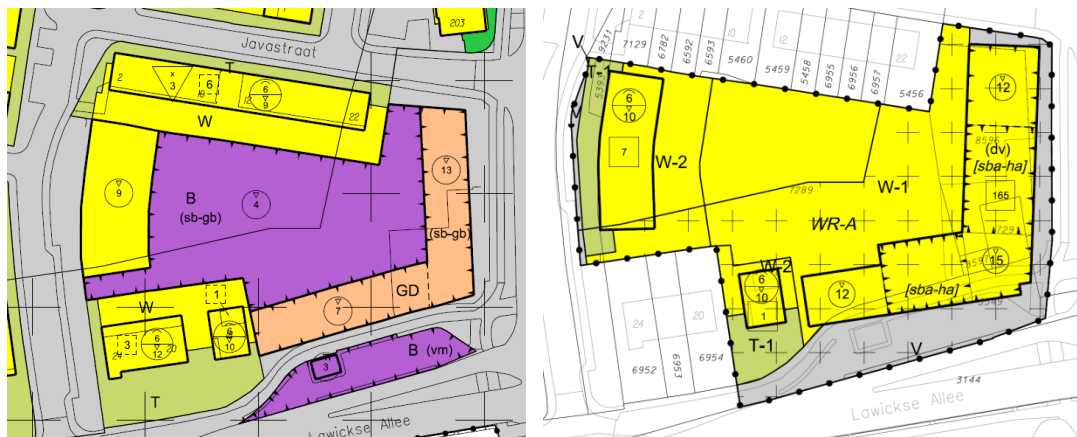
2.2 Lawickse Hof

De Lawickse Hof betreft een stedelijk project aan de rand van de Wageningse binnenstad en bestaat uit de volgende onderdelen:

- 7 grondgebonden koopwoningen aan de Lijnbaanstraat;
- De bestaande en te behouden vrijstaande woning Lawickse Allee 18A;
- 4 woningen met in totaal 24 onzelfstandige eenheden;
- Hoogbouw op de hoek van de Lawickse Allee en de Rooseveltweg met 141 zelfstandige appartementen;
- Maximaal 1.200 m² commerciële dienstverlening.

Het project is inmiddels grotendeels gerealiseerd en voorziet in een stedenbouwkundige overgang tussen de binnenstad en de entree op de kruising Lawickse Allee – Rooseveltweg – Stationstraat. Voor de locatie Lawickse Hof is in 2013 een projectgericht bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan, 'De Lawickse Hof', is op 24 juli 2013 onherroepelijk geworden. Vervolgens is op 25 juli 2013 het bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' onherroepelijk geworden. Het plangebied van deze herziening bevat onder andere De Lawickse Hof waarbij abusievelijk de oude regeling overgenomen is zoals deze gold voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'De Lawickse Hof'.

Hierdoor is de feitelijk vergunde situatie niet in overeenstemming met de planologische situatie. Door in het gebied de regeling zoals deze opgenomen was in het op 24 juli 2013 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'De Lawickse Hof' op te nemen wordt deze omissie hersteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (links) en toekomstig plan (rechts)

2.3 DMP-terrein

De terreinen van Diedenoort, Mouterij en Pantarijn (de DMP-locatie) aan weerszijden van de Churchillweg zijn getransformeerd tot woningbouwlocatie voor in totaal 82 grondgebonden woningen. Voor deze woningen zijn de benodigde vergunningen inmiddels verleend en 59 woningen zijn inmiddels ook al gerealiseerd. Op termijn worden de 23 woningen aan de Churchillweg gebouwd.

Ter plaatse van de bouwvlakken is abusievelijk verzuimd om het aantal geplande woningen aan te duiden. Omdat in het geldende bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' geregeld is dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal dat is aangegeven op de verbeelding of het bestaande aantal, kunnen de nog niet gerealiseerde woningen niet gebouwd worden.

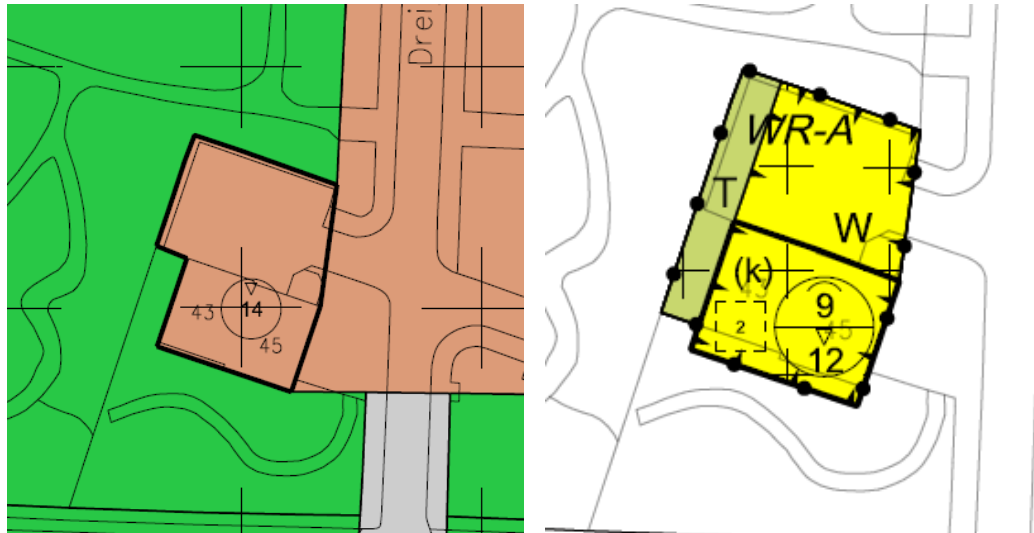
Om de vergunde situatie in overeenstemming te brengen met de planologische situatie wordt het aantal vergunde woningen toegevoegd aan het bouwvlak. Hierdoor wordt de omissie hersteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (links) en toekomstig plan (rechts)

2.5 Generaal Foulkesweg 43 en 45

Het pand Generaal Foulkesweg 43 en 45 is een gemeentelijk monument, dat in het bestemmingsplan van 2004 is bestemd voor woondoeleinden. In 2006 is er echter vrijstelling verleend voor het vestigen van een kantoor. In het bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” is het pand abusievelijk bestemd als ‘Maatschappelijk’. In dit bestemmingsplan wordt het pand conform de oorspronkelijke bestemming en de verleende vrijstelling bestemd als wonen met de aanduiding kantoor. Hierdoor wordt de omissie hersteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (links) en toekomstig plan (rechts)

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten, zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, en overige aspecten, zoals water, archeologie en ecologie, een rol. Ten slotte moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het repareren van omissies in het voorgaande bestemmingsplan. De plannen voor de drie deelgebieden welke hier mogelijk worden gemaakt, worden allemaal getoetst aan het beleid, de milieuaspecten en de economische uitvoerbaarheid. Deze toetsing wordt alleen daar aangevuld waar nieuw beleid is vastgesteld.

3.2 Beleid

3.2.1 3 locaties

De voorgenomen ontwikkelingen zijn allen onderdeel van het beleid van de gemeente Wageningen. Dit is beoordeeld op het moment dat is afgewogen om deze plannen doorgang te laten vinden. Ook het doorlopen van de ladder duurzame verstedelijking is niet nodig c.q. zinvol. De drie verschillende projecten zijn allemaal onderdeel van bestaande ontwikkelingen die reeds vergund en grotendeels al gerealiseerd zijn. Het nut en de noodzaak van deze ontwikkelingen is in eerdere planologische procedures afdoende vastgesteld.

3.2.2 Regeling Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Wageningen is vastgelegd in de 'Beleidsregels parkeernormering', vastgesteld door de gemeenteraad op 8 mei 2008. In deze nota bepaalt de gemeente dat voor projecten, waarbij een bestaand pand wordt verbouwd of van functie wijzigt, de wijziging in parkeerbehoefte wordt berekend door de totale parkeerbehoefte voor de te realiseren situatie te verlagen met de totale parkeerbehoefte voor de huidige situatie. Daarnaast geldt dat bij nieuwbouwprojecten de gehele parkeerbehoefte wordt berekend. Bij grote gebiedsontwikkelingen is het wenselijk om een gebiedsparkeervisie op te stellen.

Dit plan voorziet in regels waarbij wordt verwezen naar bovenstaand beleid. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de parkeernorm. Dit kan alleen wanneer wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting, naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan de 'Beleidsregels parkeernormering'. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de reeds bestaande stedelijke ontwikkeling ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik. Tot slot kunnen burgemeester en wethouders de parkeernormen wijzigen indien er een aanpassing of wijziging van de 'Beleidsregels parkeernormering' heeft plaatsgevonden.

3.2.3 *Energiebesparende maatregelen*

Het beleid ten aanzien van energiebesparende maatregelen is door de gemeente Wageningen vastgelegd in het 'Klimaatplan 2013-2016', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2013. Hierin geeft de gemeente aan op welke manier ze in deze periode verder willen om uiteindelijk de ambitie 'Wageningen klimaatneutraal in 2030' te kunnen realiseren. Wat betreft particuliere woningen zegt het plan:

- Op allerlei wijzen gaat de gemeente de op gang gekomen 'energie in de samenleving' ondersteunen en verder uitbouwen;
- Het project om tot energieneutrale woningen en wijkconcepten te komen wordt voortgezet. De vraag- en aanbodmarkt kunnen zich zo verder ontwikkelen. De gemeente wil belemmeringen vermijden en een stimulerende, faciliterende rol spelen;
- De gemeente werkt eraan dat er bij monumenten meer mogelijk wordt aan energiemaatregelen;
- De gemeente zoekt actief naar hier toepasbare, concrete oplossingen voor de financierbaarheid van maatregelen; gesprekken erover zijn al gaande;
- Mooie voorbeelden van energiezuinige en energieneutrale woningen maakt de gemeente goed zichtbaar en de gemeente vraagt de eigenaren om een rol te spelen als ambassadeur. De gemeente leert van alle ervaringen en zorgen voor verspreiding van die kennis;
- In de toekomst ligt bij gebiedsontwikkeling het accent meer op de bestaande bouw dan op nieuwbouw. Daarom heeft de gemeente de intentie om in overleg met haar partners ook beleid op te stellen voor de bestaande bouw.

Voor huurwoningen zijn de ambities:

- De woningcorporaties zijn de afgelopen periode sterk aan de slag gegaan op energiegebied. De gemeente streeft daarom naar partnership met de woningcorporaties. Door goede afstemming en leren van elkaars ervaringen wil men tot zo goed mogelijke resultaten komen in Wageningen. De gemeente wil waar mogelijk de corporaties ondersteunen en faciliteren;
- Met de Woningstichting wordt samengewerkt in het project Duurzame Energie Infrastructuur, waarin ook netwerkbeheerder Alliander en Wageningen UR participeren.

Voor nieuwbouw zijn de speerpunten:

- Inhoudelijk: energieneutraliteit op termijn kunnen bereiken en nu reeds zover mogelijk komen. Partijen in Wageningen die een energieneutraal nieuwbouwproject willen realiseren zal de gemeente van harte stimuleren en ondersteunen. Een dergelijk voorbeeldproject in Wageningen past bij de ambitie en kan een belangrijke rol spelen als inspiratiebron om anderen te enthousiasmeren en om leerervaringen op te doen;
- Procedureel: in een vroeg stadium vooroverleg bij projecten (met name extra aandacht voor bouwprojecten waarvoor alleen een Wabovergunning noodzakelijk is) en handhaving (bouwbesluit-eisen en Dugo-afspraken).

Dit plan sluit aan op bovenstaand beleid. De gemeente Wageningen vindt energiebesparing een belangrijk speerpunt. Zo geeft de gemeente aan dat ze belemmeringen

wil vermijden en een stimulerende, faciliterende rol wil spelen. Om die reden voorziet dit plan in het toevoegen van de volgende afwijkingsbevoegdheid: bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bouwvlak en de bouwhoogte met minimaal de dikte van de benodigde isolatie en installaties die nodig zijn om het gebouw energiezuiniger te maken of energie op te wekken.

Met de afwijkingsbevoegdheid haalt de gemeente Wageningen een belemmering weg om tot energieneutrale woningen en wijkconcepten te komen. Hierdoor wordt voorkomen dat initiatiefnemers die energiebesparende maatregelen willen treffen geconfronteerd worden met tijdrovende en kostbare planologische procedures. Deze maatregel heeft geen stedenbouwkundige of ruimtelijke impact, maar is uitsluitend bedoeld om een energiezuiniger bouw mogelijk te maken.

3.2.4 Beleidsregels 'Kamergewijze verhuur'

Op 7 juli 2015 zijn de 'Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2015-2018' door burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen vastgesteld.

Doelstelling van deze beleidsregels is vast te leggen onder welke voorwaarden kamergewijze verhuur is toegestaan en onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten gunste van kamergewijze verhuur.

Kamergewijze verhuur kan plaatsvinden in drie varianten:

- 1 Kamergewijze verhuur volgens de hospitaconstructie. Hier wordt onder begrepen dat in een woning of appartement (met een woonbestemming) door de eigenaar (die daar tevens woonachtig is) of door een toegelaten instelling, maximaal twee kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Er is hierop één uitzondering mogelijk: de eigenaar verhuurt maximaal drie kamers (aan maximaal één persoon per kamer) en heeft met één van de bewoners een eerstegraads familiale relatie. De eigenaar is zelf niet woonachtig in de woning. Deze situatie is alleen tijdelijk toegestaan gedurende de duur van de studie van de bewoner waarmee de eigenaar een eerstegraads familiale relatie heeft.
- 2 Kamergewijze verhuur boven winkels en horecabedrijven. Dit betreft één pand waar op de begane grond één winkel of horecabedrijf is gevestigd en op de bovenliggende verdieping(en) bedrijfsmatig kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Het gaat dus niet om een complex met meerdere panden/woningen.
- 3 Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren en/of winkels. Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (met een woonbestemming) of in kantoren of winkels, die bedrijfsmatig worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur bij meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan. In een bestemmingsplan wordt alleen de mogelijkheid van kamergewijze verhuur in woningen en appartementen mogelijk gemaakt. Voor de kamergewijze verhuur in kantoren en/of winkels is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in de gevallen als

bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2^o van de Wabo juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Gelet op de geringe impact op de omgeving wordt hospita – verhuur en kamergewijze verhuur boven winkels en horecabedrijven rechtstreeks toegestaan.

Kamergewijze verhuur in woningen en appartementen is alleen mogelijk via een afwijkingsprocedure. Met name een concentratie van deze vormen van kamergewijze verhuur kan overlast veroorzaken (parkeren) en het woon- en leefklimaat aantasten (geluidshinder, beeldkwaliteit). Via de afwijkingsprocedure kan per situatie bekeken worden in hoeverre hier sprake van is.

De criteria zijn:

- 1 Welstand: Er vindt welstandstoetsing plaats overeenkomstig het bepaalde in de Welstandsnota op het moment dat een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd. Naast het aanzicht van het pand kan daarbij ook gedacht worden aan verstoring van het beeld door gestalde fietsers op straat of in het zicht, extra aanbod aan huisvuil en 'rommelig' aanzicht van het betreffende pand. Het gaat hier niet om een ruimtelijk relevant criterium, dat geregeld kan worden in dit bestemmingsplan.
- 2 Leefbaarheid: Het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van kamergewijze verhuur mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in een straat of buurt. De gemeente kijkt hierbij of er geen sprake is van een risico voor concentratie van overlast in de straat. Dit wordt getoetst aan de hand van volgende aspecten:
 - b Reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving:
 - Bij eengezinswoningen wordt een maximum gehanteerd van maximaal 15% kamerverhuurpanden binnen een straal van 50 meter. Hierbij worden alle reeds bestaande kamerverhuurpanden en studentencomplexen meegenomen.
 - Bij appartementen wordt een vergunning geweigerd als in 2 woningen boven, onder of naast de flat ook al kamers worden verhuurd.
 - c Het beeld van het klachtenpatroon uit de buurt Dit wordt getoetst aan het aantal meldingen/processen-verbaal van de afgelopen 2 jaar met betrekking tot woonoverlast van het betreffende pand en panden binnen een straal van 50 meter (Politie en BOA's).
 - d De staat van onderhoud van het pand. Aan de hand van fotomateriaal of eventueel bezoek ter plaatse wordt een beoordeling gedaan van de situatie van het onderhoud van het pand. In geval er sprake is van een verbouwing kan eventueel een inschatting worden gedaan van de verwachte staat van onderhoud na de bouwwerkzaamheden.
 - e Reacties op de publicatie van de aanvraag van de vergunning De inhoudelijke reacties op de aanvraag worden afgewogen.

Aan deze 4 criteria wordt een score gehangen van plussen en minnen. Vervolgens vindt een belangenafweging plaats en wordt de aanvraag af- dan wel toegewezen.

Daarnaast geldt dat moet worden voldaan aan de volgende 2 normen voor wat betreft parkeren:

- 1 Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen gemeente Wageningen;
- 2 Er wordt voldaan aan landelijke richtlijnen voor fietsparkeren.

Verenigingen van Eigenaren (VvE) hebben privaatrechtelijke mogelijkheden om via het huishoudelijk reglement kamerbewoning tegen te gaan. VvE's worden in voorkomende gevallen op die mogelijkheid gewezen. Kamerverhuurders worden geadviseerd om het huishoudelijk reglement van de VvE door te nemen alvorens een woning te onttrekken.

In het besluit op de vergunningaanvraag wordt de belangenafweging nader toegelicht.

Van bovenstaande criteria zijn het criterium over aan te houden afstand ten opzichte van de omgeving en het criterium over parkeren ruimtelijk relevant. Deze zijn dan ook opgenomen in het de regels van dit bestemmingsplan.

3.3 Milieu

3.3.1 PlanMER / m.e.r.-beoordeling

Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een plan onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- 1 Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
- 2 Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Beoordeling en conclusie: Het bestemmingsplan maakt het mogelijk nieuwe woningen te bouwen. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van de bouwplannen, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen of meer/ oppervlakte groter dan 100 ha) en de ligging van de verschillende deelgebieden in het bestaand stedelijk gebied,

worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in de navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Natuurbeschermingswet 1998

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstrend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Beoordeling en conclusie: De beoordeling of er significante effecten zijn te verwachten vindt plaats in paragraaf 3.5.1. De conclusie daaruit is, dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Een planMer of m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde bij dit plan.

3.3.2 Bodem

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd. De locatie het DMP-terrein heeft al de gewenste bestemming, namelijk wonen. Deze grond wordt derhalve geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik.

De locatie Lawickse Hof is in het kader van het bestemmingsplan uit 2013 onderzocht. Er is destijds vastgesteld dat er voldoende inzicht in de aanwezige bodemkwaliteit was om te kunnen concluderen dat deze geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging. Deze conclusie geldt nog steeds.

De locatie Generaal Foulkesweg was altijd in gebruik voor de functie wonen, hiervan is vrijstelling verleend voor de functie kantoor. Beide functies mogen derhalve worden uitgevoerd op de locatie. De bodem van deze locatie wordt geschikt geacht voor deze functies.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.3 Geluid

Wegverkeerslawaaai

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). De locatie DMP heeft al de gewenste bestemming, namelijk wonen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is niet noodzakelijk.

De locatie Lawickse Hof is in het kader van het bestemmingsplan uit 2013 onderzocht. Er is destijds vastgesteld dat er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld voor het plan ten gevolge van de Lawickse Allee en de Rooseveltweg. Dit is toentertijd gedaan.

De locatie Generaal Foulkesweg was altijd in gebruik voor de functie wonen, hiervan is vrijstelling verleend voor de functie kantoor. Beide functies mogen derhalve worden uitgevoerd op de locatie. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen. Daarnaast wordt het van belang geacht dat burgers voldoende worden beschermd tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Deze afweging moet ook voor projecten die 'niet in betekende mate' tot verslechtering van luchtkwaliteit leiden worden gemaakt.

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen uitbreidingen van bestaande bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. De luchtkwaliteitssituatie zal niet veranderen door dit bestemmingsplan.

3.3.5 Bedrijvigheid

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen, overeenkomstig zijn bestemd. Dit ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. Bedrijven hebben veelal specifieke voorzieningen en maatregelen moeten treffen om de (milieu)hinder naar de omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen, dan wel te beperken. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de gevestigde bedrijvigheid. Voorliggend plan heeft geen toename van het aantal milieugevoelige bestemmingen tot gevolg. Het betreft het aanpassen van al bestaande, bestemde mogelijkheden, binnen bestaande bouwvlakken. Omdat er geen sprake is van verandering in richtafstanden tussen woningen en bedrijven, is er ook geen sprake van een te beoordelen nieuwe situatie.

3.3.6 Externe veiligheid

Om het risiconiveau in relatie tot de omgeving aan te geven, wordt binnen het externe veiligheidsbeleid onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden, als gevolg van een mogelijk ongeluk met een bepaalde activiteit, op een bepaalde plaats voor een persoon die continu en onbeschermd daar aanwezig is, uitgedrukt in overlijdenskans per jaar. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) als onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als woningen, scholen en ziekenhuizen worden aan deze harde norm getoetst. Indien een plan niet aan de norm kan voldoen, kan dit plan geen doorgang vinden.

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ramp met een bepaald aantal dodelijke slachtoffers in de omgeving van een risicovol beschouwde activiteit. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat wordt aangegeven door middel van een contour rondom een risicovol beschouwde activiteit, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven.

Voorliggend plan betreft het aanpassen van al bestaande, bestemde mogelijkheden, binnen bestaande bouwvlakken. Omdat er geen sprake is van verandering in afstanden tussen woningen en eventueel gevaar opleverende installaties, is er ook geen sprake van een te beoordelen, nieuwe situatie.

3.4 Water

Nationaal Waterplan 2009 – 2015

Het Nationaal Waterplan (2009) is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het plan is zelfbindend voor het rijk, dit is onder meer vastgelegd in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren. Wel vraagt het kabinet de andere overheden het nationale waterbeleid zoveel mogelijk door te vertalen in hun plannen. Voor onderdelen die het rijk wel juridisch bindend

voor andere overheden wil laten zijn, staat aangegeven welke instrumenten hiervoor worden ingezet.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Het Nationaal Waterplan vervangt de Vierde Nota waterhuishouding en zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembenaandering. Daarnaast kijkt het plan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

Het beleid in het nationaal Waterplan is op provinciaal en regionaal beleid nader vormgegeven. Deze kaders worden hieronder toegelicht.

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).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem

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

Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem

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

Waterplan gemeente Wageningen

Wageningen en water zijn sterk met elkaar verbonden. Wageningen wil verantwoord met water omgaan. Dit betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. De gemeente heeft in samenwerking met het

Waterschap Vallei & Eem een waterplan opgesteld om met een integrale benadering tot duurzame oplossingen te komen. In dit waterplan komen het watersysteem, het onderliggende natuurlijke landschap en de waterketen aan bod, er wordt een visie gegeven op een duurzaam watersysteem in Wageningen. Daarnaast wordt besproken op welke manier de waterhuishouding op orde wordt gebracht en er wordt gekeken naar de te treffen maatregelen. Een belangrijk aspect is het herstellen van de waterlus, waardoor de Rooseveltwetering een belangrijke schakel wordt van het toekomstige stedelijke watersysteem. Voor het jaar 2030 worden de volgende doelen gesteld:

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

Situatie plangebied

Het reliëf is zeer bepalend voor het watersysteem in Wageningen. Op de stuwwal zijgt water in dat via de ondergrond wegstroomt naar de Rijn en het Binnenveld, waar het als kwel omhoog komt. Binnen de bebouwde kom van Wageningen is het oostelijk deel nog een inzigingsgebied, terwijl in het westelijk deel al kwel voorkomt. Door het verharde oppervlak is er echter niet overal sprake van een natuurlijk systeem. Watergangen en verhard oppervlak voeren het water versneld af naar het Nieuwe Kanaal en uiteindelijk naar het IJsselmeer.

De Nederrijn passeer Wageningen vlak langs het oude centrum. De interactie met het binnendijks systeem is echter beperkt. Langs de Rijn heeft zich een breed uiterwaardenlandschap gevormd met oude geulen en waterplassen.

Binnendijks is het Binnenveld het meest waterrijke gedeelte van Wageningen. Hier komt veel kwelwater omhoog afkomstig van de stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Ook de afwatering van het stedelijk gebied verzamelt zich hier. Via de Grift wordt het water afgevoerd.

Binnen de stad valt de stadsgracht op. De stadsgracht wordt gevuld door lokaal kwelwater en overgepompt water uit het Nieuwe Kanaal. Het meest waterrijke stedelijke gebied is de nieuwbouwwijk Noordwest. De gemeente Wageningen hecht veel waarde aan het versterken van de groen-blauwe structuur in de stad, aangezien deze van belang wordt geacht voor de leefbaarheid van de intensieve bebouwing.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter maar dit betreft het vastleggen van al bestaande ontwikkelingen of al eerder vastgelegde bouw mogelijkheden. De watersituatie en de daarbij behorende inspanningsverplichting in het plangebied blijft daarmee gelijk aan de vergunde situatie.

3.5 Ecologie

3.5.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de directe omgeving van de kern Wageningen van belang. De overgang van het bebouwde gebied van Wageningen naar het omliggende landschap wordt namelijk bepaald door de kerngebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS) die de stad begrenzen. Het Centraal Veluws Natuurgebied ligt aan de oostzijde. Op de overgang van dit natuurgebied en de stad ligt het overgangsgebied de Eng, dat in noordelijke richting doorloopt tot aan Bennekom. Dit is een Habitatrichtlijngebied.

Aan de zuidzijde liggen de uiterwaarden, die behoren tot het Vogelrichtlijngebied. De uiterwaarden vormen een gebied, gericht op natuurontwikkeling binnen de grenzen van hetgeen op basis van het waterbeheer toelaatbaar is. Aan de noord- en westzijde ligt het Binnenveld als overgang naar de Utrechtse Heuvelrug. Het Centraal Veluws Natuurgebied en de uitwaarden zijn daarnaast door het Rijk op grond van Europese regelgeving aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

De verschillende deelgebieden betreffen allen binnenstedelijk gelegen gebieden. Daarbij maakt voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe functies of bouwmogelijkheden mogelijk. Van een effect op de beschermde gebieden in omgeving zal dan ook geen sprake zijn.

3.5.2 Soortbescherming

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de aanwezige natuurwaarden en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten of de aangrenzende EHS. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ecologisch gezien zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

3.6.1 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorie vallen de beleidsvelden monumentenzorg, archeologie en historische geografie. Wordt er gesproken over cultuurhistorische waarden dan heeft men het over één of een combinatie van die drie velden.

Het voorliggende plan houdt in dat de bouwmogelijkheden ter plaatse van de drie deelgebieden hetzelfde blijven. Deze ontwikkelingen zijn al beoordeeld op hun cultuurhistorische waarde. De voorgenomen ontwikkelingen worden als passend beschouwd.

3.6.2 **Archeologie**

Verdrag van Malta

Met het huidige tempo waarin bodemingrepen plaatsvinden is er sprake van een vrijwel onbeheersbare erosie van het Nederlands bodemarchief. Een verschuiving in de archeologische monumentenzorg van (nood-)opgravingen naar behoud, bescherming en tijdige inpassing van archeologische overblijfselen binnen nieuwbouwprojecten is daarom essentieel om te voorkomen dat de bodem van Nederland verandert in een cultuurhistorische woestijn. Dit is één van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese *Verdrag van Valletta (Malta)* inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, dat Nederland in 1992 heeft ondertekend. Wanneer behoud is de bodem geen optie dienen de archeologische resten te worden onderzocht door middel van een opgraving. Op 1 september 2007 is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* in werking getreden, een wijziging van de *Monumentenwet 1988*, waarin de beginselen van Malta wettelijk zijn vastgelegd.

Gemeentelijk archeologiebeleid

In lijn met de invoering van de *Wet op de archeologische monumentenzorg* heeft de gemeente Wageningen de reikwijdte van het eigen beleid en het bijbehorende instrumentarium vastgelegd. Via de *Beleidsnotitie Archeologische Monumentenzorg Gemeente Wageningen (Hessing 2004)*¹ is daar een globale invulling aan gegeven. In deze beleidsnota is uiteengezet wat de beleidsdoelstellingen op het gebied van archeologie zijn en hoe de gemeente denkt deze te gaan uitvoeren. Onderdeel van de notitie is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Deze archeologische verwachtingskaart is in 2008 geactualiseerd en als uitgangspunt in dit bestemmingsplan opgenomen (Van den Berghe 2008)². Het archeologiebeleid ten aanzien van de ondergrenzen is in 2013 geactualiseerd in de Erfgoedverordening .

Archeologische (verwachtings)waarden

Op de archeologische verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende voor het bestemmingsplan relevante categorieën:

- 1 gebieden met een hoge, middelmatige en lage verwachte dichtheid aan archeologische resten;
- 2 gebieden waarvan de archeologische waarde reeds door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond (beschermde archeologische Rijksmonumenten en zgn. AMK-terreinen);
- 3 geregistreerde archeologische vindplaatsen.

In het plangebied liggen geen beschermde archeologische Rijksmonumenten. Wel bevindt zich één (deel van een) AMK-terrein in het plangebied, namelijk de 'driehoek' Stadsbrink-Bevrijdingsstraat-Stationstraat (deel AMK-terrein 12710 'historische

¹ Hessing, W.A.M. (2004), *Beleidsnotitie Archeologische Monumentenzorg Gemeente Wageningen*. Vestigia bv Amersfoort, rapportnummer V115

² Berghe, K.J. van den (2008), *Gemeente Wageningen, Een archeologische verwachtingskaart met AMZ-adviezen*. RAAP bv Brummen, RAAP-rapport 1535

stadskern Wageningen'). Het betreft een archeologisch relatief minder waardevol en bovendien op veel locaties reeds verstoord gedeelte van het AMK-terrein, dat mogelijk tot de historische stadskern van Wageningen heeft behoord.

In gebieden met een middelmatige en hoge archeologische verwachtingswaarde, waarin ook de meeste en belangrijkste geregistreerde archeologische vindplaatsen gelegen zijn, en in het (deel van het) AMK-terrein, geldt op grond van gemeentelijk archeologiebeleid een archeologische onderzoeksplicht wanneer de aanleg- en bouwactiviteiten enige omvang of diepte bereiken.

Voor gebieden met een middelmatige en hoge archeologische verwachtingswaarde in de bebouwde kom is een oppervlaktegrens van 100 m² en dieptegrens van 50 cm beneden maaiveld vastgesteld en voor AMK-terrein 12710 een oppervlaktegrens van 0 m² en dieptegrens van 30 cm beneden maaiveld.

Voorvloeiend uit bovenstaand beleid zijn op de drie locaties archeologische onderzoeken uitgevoerd. Een dubbelbestemming archeologie is om deze reden voor de drie locaties niet meer noodzakelijk.

DMP terrein

Hier zijn vanaf 2006 vooronderzoeken uitgevoerd die in 2009 resulteerde in een opgraving van de tijdens het vooronderzoek geselecteerde terreinen. Tijdens de opgraving zijn de archeologische resten gedocumenteerd. Inherent aan een opgraving zijn daarbij de archeologische resten vergraven en daardoor verdwenen. Een dubbelbestemming is daardoor niet langer zinvol. De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Pronk, E.C. 2006: Plangebied DMP-terrein, gemeente Wageningen; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP-rapport 1724), Amsterdam.
- Delporte, F.M.J. 2007: Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven DMP-terrein, Wageningen (rapport SOB Research projectnummer 1306-0611), Heineoord.
- Hermsen, I. 2012: Archeologisch onderzoek in plangebied Mouterijnoort te Wageningen, Archeodienst Rapport 178), Zevenaar.

Generaal Foulkesweg

Dit deelgebied maakt deel uit van een groter onderzoeksgebied dat in 2008 is onderzocht. Daarbij is vastgesteld dat de bodem hier in recente tijd geheel is verstoord. Archeologische resten zijn daarbij naar verwachting grotendeels verdwenen. Er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Het volgende onderzoek is uitgevoerd:

- Hessing, W.A.M. 2008: De Dreijen, gemeente Wageningen. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen en een veldverkenning. Amersfoort Vestigia Rapport V419.

Lawickse Hof

Voorafgaand aan de realisatie van dit project heeft in 2014 onderzoek plaatsgevonden om de archeologische resten te documenteren. Ook archeologisch onderzoek is destructief waardoor de archeologische informatie ter plekke is verdwenen. De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Oude Rengerink, J.A.M. 2005 : Archeologisch rapport, Inventariserend archeologisch onderzoek aan de Lawickse Allee te Wageningen. Oranjewoud Heerenveen rapportnr. 153009.20.

- Hoven, E. 2014: Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven. Lawickse Allee te Wageningen, gemeente Wageningen. Leusden, Synthegra Rapport S140002.
- Hoven, E. 2014: Archeologische begeleiding. Lawickse Alleen te Wageningen, Gemeente Wageningen. Leusden, Synthegra Rapport S140020.

3.7 Verkeer en parkeren

Wageningen kent een heldere hoofdwegenstructuur. De stadsring wordt gevormd door de Kortenoord Allee, de Nijenoord Allee, de Mansholtlaan/Diedenweg en de Lawickse Allee/Stadsbrink/Ritzema Bosweg. Deze wegen omvatten het grootste gedeelte van de bebouwde kom van Wageningen en zijn bedoeld voor/worden gebruikt door het doorgaande verkeer. Binnen de stadsring hebben de Rooseveltweg en de Churchillweg een belangrijke verkeersfunctie. Buiten de ring zijn dit de Costerweg, de Generaal Foulkesweg en de Nude.

Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is het concept 'Duurzaam Veilig' geïntroduceerd. Dit concept gaat uit van monofunctionele wegcategorieën. In het verkeersveiligheidsplan van Wageningen (vastgesteld in 1998) is het wegennet van Wageningen conform het principe van Duurzaam Veilig gecategoriseerd. Binnen de bebouwde kom betekent dit dat er twee type wegen worden onderscheiden, te weten:

- 1 De gebiedsontsluitingsweg (GOW) met een maximumsnelheid van 50 km/uur;
- 2 De erftoegangsweg (ETW) met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

De doelstellingen van de categorisering zijn:

- 1 het vergroten van de verblijfsgebieden en daarmee de verkeersveiligheid;
- 2 het terugdringen van doorgaand autoverkeer in woonwijken;
- 3 het bundelen van het autoverkeer op een beperkt aantal hoofdroutes;
- 4 het afwikkelen van doorgaand verkeer via de hoofdwegen, ring en traverse.

In het verkeersveiligheidsplan zijn als gebiedsontsluitingsweg aangemerkt: Ritzema Bosweg, Diedenweg/Mansholtlaan, Nijenoord Allee, Kortenoord Allee, Lawickse Allee, Stadsbrink, Rooseveltweg, Churchillweg, Hartenseweg, Hollandseweg en een gedeelte van de Generaal Foulkesweg. Alle overige wegen binnen de bebouwde kom krijgen volgens het Duurzaam Veilig principe in de (nabije) toekomst de categorie 'erftoegangsweg' en behoren dan tot het verblijfsgebied waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt.

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De ontwikkelingen in het plan zijn allen eerder beoordeeld in het kader van de destijds doorlopen planologische procedures, dit bestemmingsplan repareert enkel enkele technische omissies. De verkeers- en parkeersituatie verandert dan ook niet door het vaststellen van dit bestemmingsplan. Wat betreft verkeer en parkeren doen zich dan ook geen problemen voor die voorliggend plan onuitvoerbaar maken.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

In voorliggend bestemmingsplan wordt voornamelijk de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

In het bestemmingsplan zijn enkele woningbouwmogelijkheden opnieuw bestemd waarbij verkeerd overgenomen mogelijkheden nu juist in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Voor deze ontwikkelingen zijn in het verleden al afspraken zijn gemaakt inzake kostenverhaal via de legesverordening en/of exploitatieovereenkomst. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

- 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 (het overgangsrecht is 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 voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

4.2 Methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding. Dit geldt in ieder geval ten aanzien van de gebruikte kadastrale en topografische ondergrond, die op enkele punten verouderd kan zijn. Sowieso heeft de ondergrond, zoals weergegeven op de verbeelding, uitsluitend een informatieve en geen juridische waarde. De bestaande bebouwing op alle percelen in het plangebied is, mits legaal gerealiseerd, dan ook leidend voor de toekomstige bouwmogelijkheden, niet hetgeen op de ondergrond van de verbeelding is aangegeven.

Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

1. Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
2. Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 7) bevat de bestemmingen en dubbelbestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn in dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
3. Hoofdstuk 3 (artikelen 8 tot en met 14) bevat de algemene regels, waaronder een antidubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.
4. Hoofdstuk 4 (artikelen 15 en 16) bevat het overgangsrecht en een slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

1. lid 1 bestemmingsomschrijving;
2. lid 2 bouwregels;
3. lid 3 nadere eisen (*indien aanwezig*);
4. lid 4 afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*);

5. lid 5 specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*);
6. lid 6 afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*);
7. lid 7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*indien aanwezig*);

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

4.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen “Tuin”, “Verkeer”, “Wonen”, “Wonen - 1 en “Wonen - 2””. Verder kent het plan de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - molentbiotoop’.

Bestemmingen “Verkeer”

De wegen en straten en dergelijke en daarmee samenhangende infrastructuur zijn bestemd tot “Verkeer”. De bestemming is toegekend aan wegen met een functie voor het doorgaande verkeer.

Bestemming “Tuin”

De bestemming “Tuin” is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemmingen “Wonen” en “Wonen – 2”. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen in de vorm van erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemmingen “Wonen” en “Wonen - 2”) toegestaan.

Bestemming “Wonen” en “Wonen - 2”

Deze bestemmingen zijn is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden of mogen worden gebouwd. De regeling is flexibel, er is geen nadere onderverdeling in woningtypen aangegeven. Het onderscheid tussen Wonen en Wonen - 2 komt voort uit het verschil in regels tussen het bestemmingsplan “Woningen, 2^e herziening” en het bestemmingsplan “Lawickse Hof”. De regeling voor Wonen verschilt minimaal maar genoeg om twee verschillende bestemmingen toe te passen. Hiermee worden de rechten uit de voorgaande bestemmingsplannen voor de verschillende locaties gerespecteerd.

Op de verbeelding heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlakje gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk altijd een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen.

Binnen de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. Voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Voor het overige is het uitgeschreven in de regels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

Daarnaast is op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen in een bouwvlak aan een mogen worden gebouwd. Daar waar bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan nog niet zijn benut, is de bouw mogelijkheid overgenomen en voorzien van een aanduiding, die aangeeft hoeveel nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen. In artikel 1 is een omschrijving van dit begrip opgenomen. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels, ten einde bedrijfsmatige activiteiten in een woning toe te staan. Deze algemene afwijkingsbevoegdheid, is opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Er gelden diverse voorwaarden.

Bestemming “Wonen - 1”

Deze bestemming is toegekend aan de hoogbouw in het deelgebied Lawickse Hof. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor woningen voor studenten en assistenten in opleiding, alsmede voor kamerverhuur. Op de begane grond is ter plaatse van de aanduiding ‘dienstverlening’ het uitoefenen van dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat de bruto-vloeroppervlakte in gebruik voor deze functie niet meer mag bedragen dan 1.200 m².

Het aantal wooneenheden binnen deze bestemming bedraagt maximaal 165. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding en varieert tussen 12 m en 15 m. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent’ is een regeling opgenomen t.b.v. een hoogteaccent van maximaal 21 m waarbij de maximale hoogte maximaal 2 traveeën breed is, en de hoogte van een verdieping lager (18 m) aan voor- en achtergevel maximaal 3 traveeën breed is.

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen geldt dat voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

Gebiedsaanduidingen

In de bepalingen met betrekking tot de molenbiotop is de bescherming van de vrije windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen geregeld door middel van een bouwverbod en bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Van dit bouwverbod kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken.

5 De procedure

5.1 Overleg

Het bestemmingsplan “Wageningen, 3^e herziening’ heeft een ontwikkelingsgericht karakter, maar dit betreft het vastleggen van al bestaande ontwikkelingen of al eerder vastgelegde bouwmogelijkheden. De voorgenomen ontwikkelingen zijn op het moment dat is afgewogen om deze plannen doorgang te laten vinden in het kader van vooroverleg besproken met de relevante instanties. Het toezenden van het bestemmingsplan aan de relevante instanties in het kader van vooroverleg is nu niet nodig.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Wageningen, 3e herziening” van de gemeente Wageningen lag vanaf donderdag 10 september 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.