

# Bestemmingsplan Rooseveltweg 408





# Bestemmingsplan Rooseveltweg 408

Gemeente Wageningen

Vastgesteld

20 juni 2016

NL.IMRO.0289.0048Rooseveltw408-VSG1





## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>7</b>
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	7
1.3.	Geldende bestemmingsplannen .....	9
1.4.	Leeswijzer .....	9
<b>Hoofdstuk 2.</b>	<b>Gebieds- en projectprofiel.....</b>	<b>11</b>
2.1.	Projectgebied .....	11
2.2.	Projectprofiel.....	13
<b>Hoofdstuk 3.</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>15</b>
3.1.	Rijksbeleid .....	15
3.2.	Provinciaal beleid .....	18
3.3.	Regionaal beleid .....	22
3.4.	Gemeentelijk beleid .....	23
<b>Hoofdstuk 4.</b>	<b>Planologische aspecten .....</b>	<b>31</b>
4.1.	Stedenbouwkundige afweging.....	31
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie.....	32
4.3.	Water.....	35
4.4.	Flora en fauna.....	38
4.5.	Verkeer en parkeren .....	40
4.6.	Kabels, leidingen en straalpaden .....	42
<b>Hoofdstuk 5.</b>	<b>Milieuaspecten .....</b>	<b>43</b>
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit .....	43
5.2.	Geluid .....	43
5.3.	Luchtkwaliteit.....	46
5.4.	Bedrijven en milieuzonering .....	46
5.5.	Externe veiligheid .....	48
5.6.	Milieueffectrapportage .....	49

<b>Hoofdstuk 6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>51</b>
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	51
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	52
<b>Hoofdstuk 7.</b>	<b>Juridische planbeschrijving.....</b>	<b>53</b>
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	53
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	53
7.3.	Toelichting op de regels .....	53
<b>Bijlagen</b>	<b>.....</b>	<b>55</b>

## Hoofdstuk 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op de hoek van de Rooseveltweg en de Kees Mulderweg is een bromfietswinkel aanwezig. Deze winkel wordt aan twee zijden geflankeerd door een galerijflat van vier tot vijf bouwlagen. De bromfietswinkel is slechts één bouwlaag hoog. Stedenbouwkundig gezien is er dan ook sprake van een gat op de hoek Rooseveltweg – Kees Mulderweg.

Initiatiefnemer heeft het plan om dit gat op te vullen middels een nieuw appartementengebouw. Daarbij wordt de bestaande bromfietswinkel gesloopt en wordt een op de bestaande locatie een nieuw gebouw gerealiseerd met in de plint de bromfietswinkel en daar bovenop drie bouwlagen met appartementen.

Het vigerende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren dient daarom een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Onderhavig plan voorziet in dat nieuwe kader.



*Aanzicht plangebied vanaf het zuidwesten (Rooseveltweg) (Bron: [www.google.nl/maps](http://www.google.nl/maps))*

### 1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen op de hoek Rooseveltweg – Kees Mulderweg binnen het bestaand stedelijk gebied van Wageningen. Het gebied is gelegen op ongeveer 500 meter van het centrum van Wageningen.





### **1.3. Geldende bestemmingsplannen**

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Wageningen, 2e herziening”, dat op 28 mei 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Wageningen is vastgesteld. Conform dit plan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming ‘Detailhandel’. Binnen deze bestemming is het realiseren van negen woningen niet mogelijk. Bovendien geldt ter plaatse een maximale bouwhoogte van 4 meter, waardoor het niet mogelijk is een gebouw van vier bouwlagen op te richten.

Het planvoornemen is op basis van het vigerende bestemmingsplan dan ook niet toegestaan. Daarom dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld waarmee de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Onderhavig plan voorziet in een nieuw bestemmingsplan dat als juridisch-planologisch kader gaat dienen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **1.4. Leeswijzer**

Deze toelichting bij het bestemmingsplan “Rooseveltweg 408” bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 het projectgebied, de omgeving, het projectprofiel en de landschappelijke inpassing beschreven. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord dat het plan past binnen de geldende beleidskaders. Hoofdstuk 4 beschrijft de verschillende planologische aspecten waaraan het plan moet voldoen. In hoofdstuk 5 wordt hetzelfde gedaan ten aanzien van de milieuaspecten. Voorts wordt in hoofdstuk 6 onderbouwd dat het plan zowel economisch als maatschappelijk uitvoerbaar is. In hoofdstuk 7 volgt ten slotte een juridische planbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de verschillende onderdelen waaruit het bestemmingsplan bestaat en wordt ingezoomd op de verbeelding en de planregels.



## Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

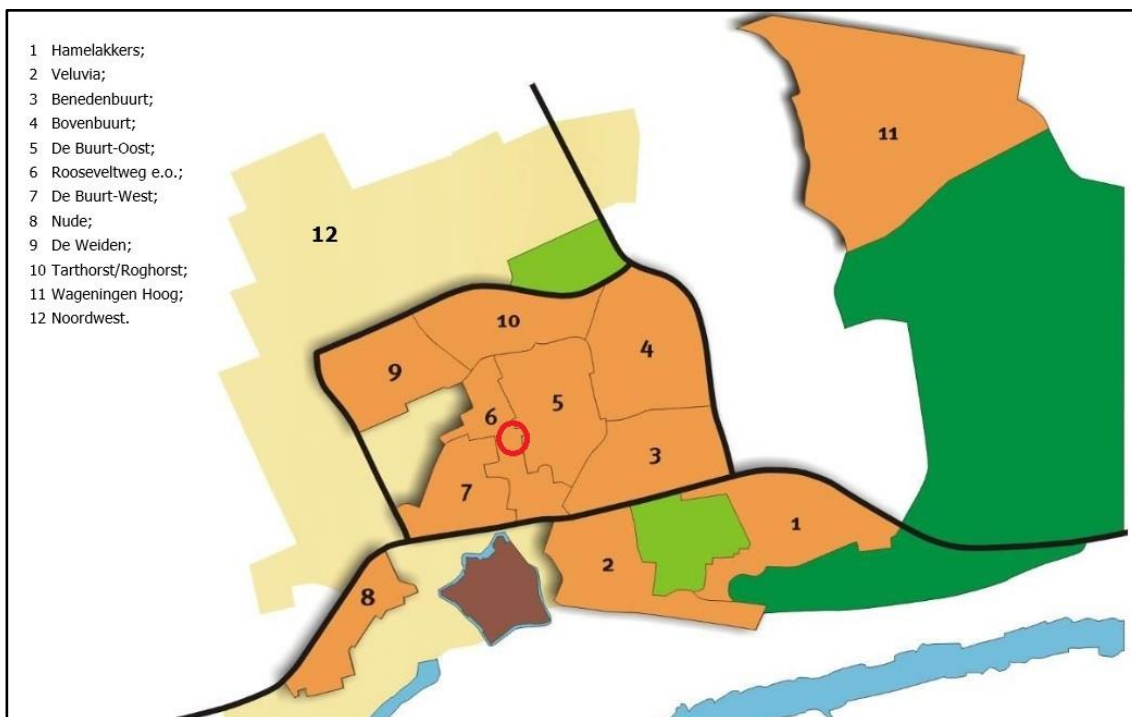
### 2.1. Projectgebied

#### *Algemene gebiedsbeschrijving*

De ruimtelijke hoofdstructuur van Wageningen is een resultaat van de historische ontwikkeling. Van de oude radialen zijn de Churchillweg, de Nude en de Generaal Foulkesweg nog duidelijk herkenbaar. De tangentiële wegenstructuur, geaccentueerd met hoogbouw, typeert de hoofdstructuur van Wageningen ten noorden van de Lawickse Allee en Ritzema Bosweg. Het doorgaande verkeer maakt gebruik van dit kwadrant van wegen dat bestaat uit de Kortenoord Allee, de Nijenoord Allee, de Mansholtlaan / Diedenweg en de Ritzema Bosweg / Stadsbrink / Lawickse Allee. Ook de Rooseveltweg, die meer een functie heeft voor bestemmingsverkeer, maakt met zijn hoogbouw onderdeel uit van deze hoofdstructuur.

In Wageningen ontbreken grote groenstructuren. De belangrijkste groenstructuren zijn de lanen in de stad, de parkachtige woongebieden aan de oostzijde, de parken langs de Nijenoord Allee en de arboreta. Het omliggende landschap compenseert voor een deel dit gemis aan groen. De overgang van het bebouwde gebied van Wageningen naar het omliggende landschap wordt bepaald door de kerngebieden van de ecologische hoofdstructuur die de stad begrenzen.

Op basis van de ruimtelijke hoofdstructuur en de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwde omgeving is het plangebied globaal onder te verdelen in 12 deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het deelgebied Rooseveltweg e.o.



Gebiedsindeling Wageningen (plangebied rood omlijnd)

### *Ruimtelijke structuur*

Het meest stedelijke gebied van de kern Wageningen ligt aan de Rooseveltweg. De Rooseveltweg is een belangrijke route centraal in Wageningen. Het deelgebied ligt ingeklemd tussen de deelgebieden van de Buurt-West en de Buurt-Oost en omvat de jaren '60 flats die in samenhang met de Rooseveltweg zijn gerealiseerd.

De bebouwing bestaat uit hoogbouw van vier tot tien lagen, die in samenhang met de Rooseveltweg is gerealiseerd. Deze naoorlogse flats staan evenwijdig aan en haaks op de Rooseveltweg. Bij de Stadsbrink is centrumbebouwing te vinden uit een latere periode.

De wegenstructuur in het deelgebied is helder. Centraal ligt de Rooseveltweg, die een belangrijke verbindingroute vormt in Wageningen. De zijwegen van de Rooseveltweg zijn buurtontsluitingswegen. De overige wegen zijn woonstraten. Geparkeerd wordt op grote parkeerterreinen aan de (ten opzichte van de Rooseveltweg) achterzijde van flats. De Rooseveltweg eindigt in het centrum op de Stadsbrink. Aan de Stadsbrink bevindt zich het busstation. Ten noorden ervan ligt het Olympiaplein dat volledig als parkeerterrein wordt gebruikt.

In het deelgebied Rooseveltweg is weinig groen aanwezig. Alleen in het noordelijk deel bevindt zich openbaar groen aan de achterzijde van de bebouwing aan de Rooseveltweg. Deze groene ruimtes maken onderdeel uit van de in stroken verkavelde galerijflats. In het zuidelijke deel is in zijn geheel geen groen van betekenis aanwezig. Een opvallende laanbeplanting ontbreekt eveneens. Alleen aan de Van Uvenweg, die aan de noordzijde de Rooseveltweg kruist, is aan weerszijden karakteristieke beplanting aanwezig. Tot slot is langs de Rooseveltweg een watergang gesitueerd.

Het deelgebied heeft een bebouwingsstructuur die kenmerkend is voor de jaren '60. Hoogbouw in combinatie met duidelijk van de woonfunctie gescheiden hoofdwegen verbeelden de nieuwe denkbeelden over de stedenbouw van die tijd. De strakke bebouwingswand in samenhang met de stedelijke route is karakteristiek en uniek in Wageningen.

### *Functionele structuur*

De woonfunctie betreft de belangrijkste functie in het deelgebied Rooseveltweg. Het wonen vindt plaats in hoogbouw, bestaande uit vier tot tien lagen.

In dit deelgebied zijn vrijwel geen bedrijven gevestigd. De kantoren van de woningstichting aan de Kampweg zijn in feite de enige vorm van bedrijvigheid in het deelgebied.

In de buurt van de Rooseveltweg bevinden zich op een viertal locaties maatschappelijke voorzieningen. Het betreffen een kerk en een jongerencentrum ten westen van de Churchillweg en een school en een diëtist ten oosten van de Rooseveltweg. Eveneens bevindt zich een buurthuis ten noordwesten van de Rooseveltweg, aan de straat Pomona. De functies detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke dienstverlening komen in

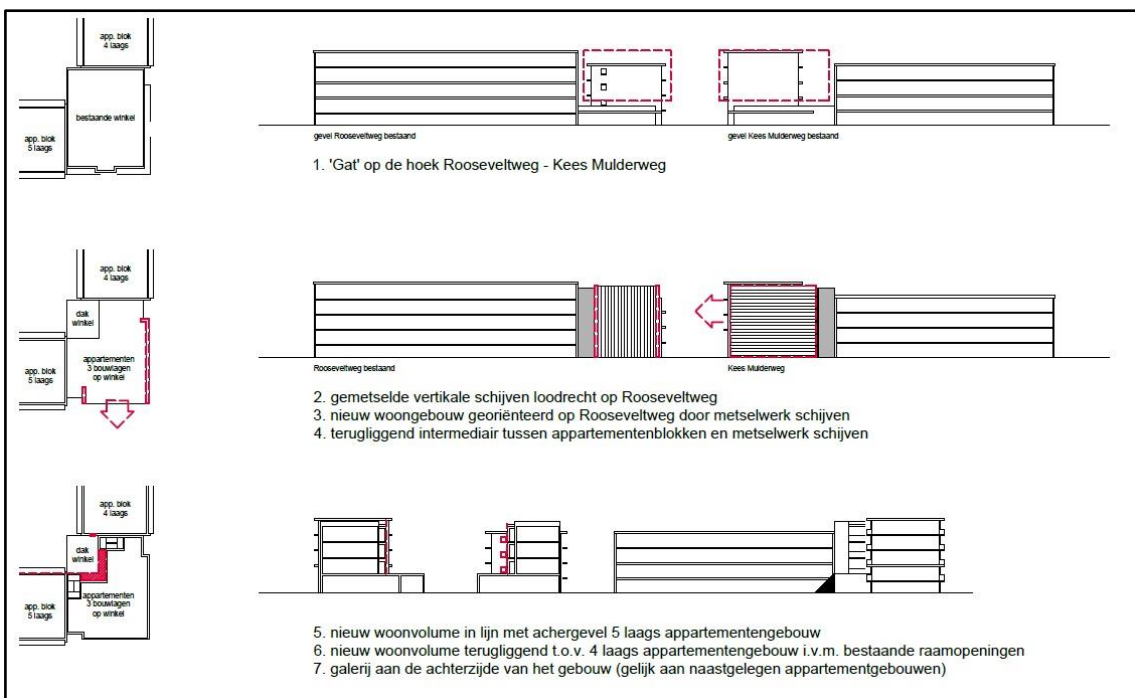
dit deelgebied, veelal gecombineerd met een woonfunctie, veelvuldig voor. Ze overheersen in het zuiden van het deelgebied.

### Plangebied en directe omgeving

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Rooseveltweg en de Kees Mulderweg en beslaat het hele perceel van de thans ter plaatse gevestigde bromfietswinkel. Het pand vormt de schakel tussen twee galerijflats, die in een rechte hoek gepositioneerd zijn. De omgeving wordt gekenmerkt door hoogbouw en de functie woningen. Direct ten zuiden van het plangebied, aan de andere zijde van de Kees Mulderweg, zijn twee maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Het betreft zorgcentrum 't Palet en kinderdagopvang en buitenschoolse opvang De Belhamel. Direct ten westen van het plangebied, aan de andere zijde van de Rooseveltweg, is een apotheek aanwezig in de plint van een portiekflat.

## 2.2. Projectprofiel

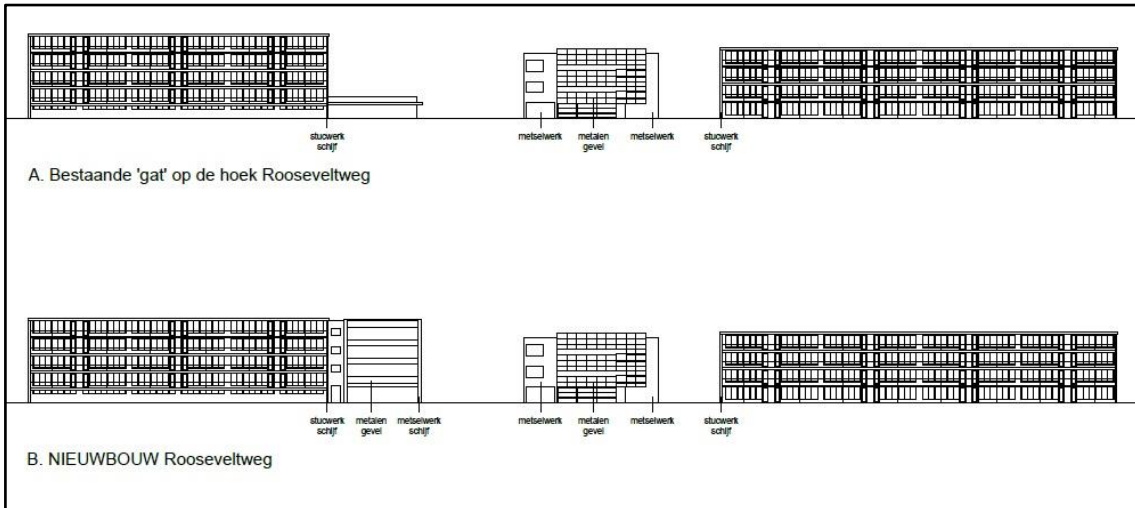
Onderhavig plan voorziet in de sloop van de huidige bromfietswinkel en de realisatie van een nieuwe portiekflat van vier bouwlagen op de plaats van de bromfietswinkel. Daarbij zal de bromfietswinkel in de plint van de flat gevestigd worden. Met dit plan wordt stedenbouwkundig gezien een gat opgevuld dat zich bevindt tussen de twee galerijflats die thans aanwezig zijn op de hoek van de Kees Mulderweg en de Rooseveltweg.



### Analyse nieuwbouw winkel en appartementen

Het nieuwe woongebouw is primair georiënteerd op de Rooseveltweg. De bouwhoogte is in lijn met de bouwhoogte van de naastgelegen galerijflat van 5 bouwlagen. In verband met de raamopeningen van de naastgelegen galerijflat aan de Kees Mulderweg wordt de

noordoostelijke hoek van het perceel beperkt tot één bouwlaag. De hoofdentree van de appartementen bevindt zich aan de achterzijde (aan de zijde van de 4-laagse galerijflat) en is zowel vanaf de Kees Mulderweg als vanaf de achtergelegen parkeerplaats te betreden. De hoofdentree van de winkel bevindt zich aan de Rooseveltweg.



*Ontwerp nieuwbouw winkel en appartementen*



*3D-impressie van de nieuwbouw appartementen en winkel*

## Hoofdstuk 3. Beleidskader

### 3.1. Rijksbeleid

#### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### *Algemeen*

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

##### *Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:*

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

##### *Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:*

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving:*

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

#### *Beoordeling plan*

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie. In het kader van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming wordt in paragraaf 3.1.3 nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

#### *Algemeen*

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- ecologische hoofdstructuur
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

#### *Beoordeling plan*

Uit het Barro vloeien geen bepalingen voort die rechtsreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan het Barro.



### 3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

#### *Algemeen*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan drie stappen:

- a. er dient beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien de actuele regionale behoefte is aangetoond, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio. Daarbij moet worden gekeken naar de mogelijke benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

#### *Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een detailhandelszaak en maakt daarnaast de realisatie van negen woonappartementen (van ca. 45 m<sup>2</sup>) binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

Omdat de thans ter plaatse aanwezige detailhandelszaak wordt herbestemd en het bedrijfsvloeroppervlak niet wordt uitgebreid, is hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorts blijkt uit jurisprudentie dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) bepaald dat de realisatie van tien woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, tenzij er samenhang is met een groter woningbouwproject (ECLI:NL:RVS:2015:653). Ook heeft de ABRS aangegeven dat de realisatie van soortgelijke woningaantallen (zeven woningen (ECLI:NL:RVS:2014:2077) en acht woningen (ECLI:NL:RVS:2014:4720)) niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren. De ABRS overwoog bij deze laatste gevallen het volgende:

*“Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld*

*in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”.*

Op basis van het feit dat de ABRS reeds eerder heeft geoordeeld dat de realisatie van 10 woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en ook de ontwikkeling van 7 of 8 woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren, kan gesteld worden dat ook de ontwikkeling van 9 wooneenheden geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Ondanks dat de ladder voor duurzame verstedelijking op grond van bovengenoemde jurisprudentie niet van toepassing is, is volledigheidshalve wel de actuele behoefte bekeken. In paragraaf 3.4.2 is het planvoornemen bekeken in het licht van de lokale kwalitatieve behoefte. In paragraaf 3.3.1 is het plan voorts bekeken in het licht van de kwantitatieve regionale woningbehoefte. Daaruit is gebleken dat zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte bestaat aan negen kleine betaalbare woonappartementen in het huursegment.

Voorts kan gesteld worden dat het bouwplan kwaliteit toevoegt aan de leefomgeving. Het bouwplan claimt geen open groene plek binnen het bestaand stedelijk, maar vult een ‘gat’ in de hoek van de bebouwing aan de Rooseveltweg en Kees Mulderweg. De locatie ligt dichtbij het centrum van Wageningen en is via de Rooseveltweg goed en multimodaal bereikbaar. Omdat gebruik wordt gemaakt van een bestaande locatie en geen toename van het verhard oppervlak zal plaatsvinden, is het bouwplan ook vanuit het aspect water gezien duurzaam te noemen. In hoofdstuk Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 is voorts aangegeven dat het plan ook vanuit andere planologische- en milieukundige aspecten uitvoerbaar geacht wordt.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland**

#### *Algemeen*

Op 25 februari 2015 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie stonden maatschappelijke opgaven met een ruimtelijke component centraal. De provincie streeft ernaar om deze opgaven samen met andere partners aan te pakken. Daarbij is niet aangegeven wie wat doet en welke rol iedere partner speelt. De Provincie nodigt mensen en organisaties uit om bij te dragen aan en in gesprek te blijven over de aanpak van de opgaven en doelen.

In de Omgevingsvisie Gelderland kiest de provincie ervoor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze twee hoofddoelen zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provincie Gelderland wil samen met haar partners de kansen benutten om de economische structuur te verbeteren. Daarbij streeft de provincie naar vergroting van de concurrentiekracht door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Beheer en ontwikkeling van het bestaande heeft daarbij meer prioriteit dan groei.

Een versterking van de economische structuur vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent enerzijds een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden, anderzijds gaat het om een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. Daarom wordt ingezet op het waarborgen en ontwikkelen van deze kwaliteiten van Gelderland.

De twee hoofddoelen van de Omgevingsvisie Gelderland zijn verdeeld onder drie ambities:

- Divers Gelderland: Het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.
- Dynamisch Gelderland: De (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi Gelderland: De Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder, die voortvloeit uit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Beluif ruimtelijke ordening, wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Daarnaast dient afgewogen te worden of de ontwikkeling past bij de doelen in Gelderland en hoe de ontwikkeling extra kwaliteit toevoegt aan een gebied.

#### *Beoordeling plan*

Het plangebied is gelegen in de regio FoodValley. De provincie en partners hebben hier de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om mensen blijvend te binden aan de regio. Dit is voornamelijk belangrijk voor om kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich in de FoodValley te vestigen. De regio is geen samenhangende woningmarkt. Afstemming van woningaantallen is dan ook nodig om een mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen. Bovendien dient ingespeeld te worden op de actuele demografische trends en ontwikkelingen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de sloop van een bromfietswinkel en de nieuwbouw van een appartementencomplex voor negen woningen en een bromfietswinkel in de plint van het gebouw. Voor een zorgvuldige en transparante motivering van woonlocaties dient de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik te worden doorlopen. De Gelderse ladder vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is

opgenomen. In paragraaf 3.1.3 is reeds op de ladder ingegaan. Een nadere afweging ten aanzien van de functie wonen, zowel voor wat betreft de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte, volgt in respectievelijk de paragrafen 3.4.2 en 3.3.1.



*Uitsnede kaart 2 (Steden en omgeving) Omgevingsvisie Gelderland*



*Uitsnede kaart 11 (Water en omgeving) Omgevingsvisie Gelderland*

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren, is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast. Deze zone wordt de zogenoemde grondwaterfluctuatietone genoemd. Als gevolg van de huidige klimaatverandering zullen grondwaterstanden structureel stijgen en

kunnen langjarige schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. Een combinatie van beiden zorgt ervoor dat in grondwaterfluctuatiezones de kans op wateroverlast toeneemt. In gebieden waar thans nog geen wateroverlast optreedt zou dan overlast kunnen gaan optreden. Daarom is het van belang dat hiermee bij de (her)inrichting van het stedelijk gebied, via de watertoets, rekening wordt gehouden. Indien nodig dienen maatregelen te worden genomen. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect water. Ook de omgang met de grondwaterfluctuatietone zone komt daarbij aan bod.

Het planvoornemen is in lijn met het beleid van de provincie Gelderland, mits voldaan wordt aan de Gelderse ladder en de regionale woningbouwafspraken. In paragraaf 3.1.3 is nader ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en in paragraaf 3.3.1 komen de regionale woningbouwafspraken aan bod. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect water.

### **3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland**

#### *Algemeen*

Het ruimtelijke beleid van de provincie zoals dat in de Omgevingsvisie Gelderland is verwoord, is deels verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland. De omgevingsverordening is een juridisch instrument dat net als de omgevingsvisie ingaat op vrijwel alle aspecten van de fysieke leefomgeving. De verordening bevat echter alleen regels ten aanzien van onderwerpen uit de Omgevingsvisie waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid op lokaal niveau juridisch gewaarborgd is.

#### *Beoordeling plan*

Onderhavig plan voorziet in de sloop van een bestaande bromfietswinkel op de hoek van twee galerijflats en de bouw van een nieuw woongebouw met negen wooneenheden en een bromfietszaak in de plint van het gebouw.

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) In dit geval gaat het om het Kwalitatief Woonprogramma 2015 t/m 2025 (KWP4). In paragraaf 3.3.1 wordt nader ingegaan op het KWP 4.

Met betrekking tot 'Detailhandel' is in artikel 2.3.3.1 bepaald dat een nieuw bestemmingsplan geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk mag maken indien dit leidt tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur. Wanneer er regionale afspraken zijn gemaakt over de programmering van detailhandel, is de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen mogelijk als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraak. In onderhavig geval wordt geen nieuwe detailhandellocatie mogelijk gemaakt. Er is immers sprake van sloop gevolgd door nieuwbouw waarbij de oppervlakte detailhandel per saldo niet toeneemt.

Het planvoornemen past binnen het beleid van de Omgevingsverordening Gelderland, mits het plan ten aanzien van het aspect wonen past binnen de provinciaal vastgestelde kwantitatieve opgave voor wonen.

### 3.3. Regionaal beleid

#### 3.3.1. Kwantitatieve binnenregionale verdeling

##### *Algemeen*

In het kader van het KWP4 hebben de gemeenten binnen de regio Regio FoodValley de kwantitatieve binnenregionale verdeling vastgesteld. Daarbij is zowel ingegaan op de kwantitatieve verdeling van woningen als het ontwikkelen van een woningmarktstrategie. Daarnaast ligt de nadruk op aandacht voor flexibiliteit in de programmering en voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor onderhavig plan is de te ontwikkelen woningmarktstrategie minder van belang. Daarom wordt hieronder enkel ingegaan op de kwantitatieve verdeling van woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

	KWP3	2015-25
Ede	5.000	4000
Barneveld	3.500	3500
Nijkerk	2.200	2000
Scherpenzeel	500	500
Wageningen	1.400	1600
<i>Subtotaal</i>	<i>12.600</i>	<i>11600</i>
Renswoude	400	50
Rhenen	800	350
Veenendaal	3.200	2500
<i>Subtotaal</i>	<i>4.400</i>	<i>2900</i>
<b>TOTAAL</b>	<b>17.000</b>	<b>14.500</b>

*Nieuwbouw per gemeente in de periode 2015-2025 (KWP 4)*

De provincie Gelderland wil als vervolg op KWP3 nieuwe kwantitatieve afspraken maken voor de periode 2015-2025. Er is afgesproken dat het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten 11.600 bedraagt voor de periode 2015-2025 en ca. 14.500 voor de gehele regio FoodValley.

De regio heeft afgesproken dat de binnenregionale verdeling voor de Gelderse gemeenten wordt gebaseerd op de Gelderse prognose 2014. Vertrekpunt voor de onderlinge verdeling van de Gelderse gemeente was de kwantitatieve binnenregionale verdeling KWP3. Deze verdeling is voor een aantal gemeenten aangepast op basis van actuele uitgangspunten in de betreffende gemeenten. In bovenstaande tabel is de kwantitatieve binnenregionale verdeling voor de periode 2015-2025 opgenomen.

##### *Beoordeling plan*

Onderhavig plan voorziet in de bouw van 9 appartementen. In de herziening van de KWP3-afspraken voor wat betreft de kwantitatieve binnenregionale verdeling (KWP4), is een toevoeging van 1.600 nieuwe woningen in de periode 2015-2025 afgesproken.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er voldoende kwantitatieve ruimte beschikbaar is voor de realisatie van 9 nieuwe wooneenheden. Het planvoornemen

past dan ook binnen de ‘kwantitatieve binnenregionale verdeling’ (KWP4) van de regio FoodValley.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1. Structuurvisie Wageningen**

##### *Algemeen*

De Structuurvisie Wageningen beschrijft de ruimtelijke ambities voor de komende 10 jaar. De structuurvisie vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en afwegingskader en dusdanig flexibel dat ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen en veranderingen in de markt.

In de structuurvisie zijn de belangrijkste (sociaal-economische) opgaven gedefinieerd. Het gaat om de volgende opgaven:

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

Deze zeven opgaven zijn vertaald in vier ambities. Deze ambities vormen samen een integraal perspectief voor 2025 en bieden heldere ruimtelijke kaders voor toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij voorkeur meerdere ambities te ondersteunen. Het gaat om de volgende vier ambities:

1. Open, sociale en culturele stad
2. Stad der Bevrijding
3. Kennisstad
4. Productief stad & land

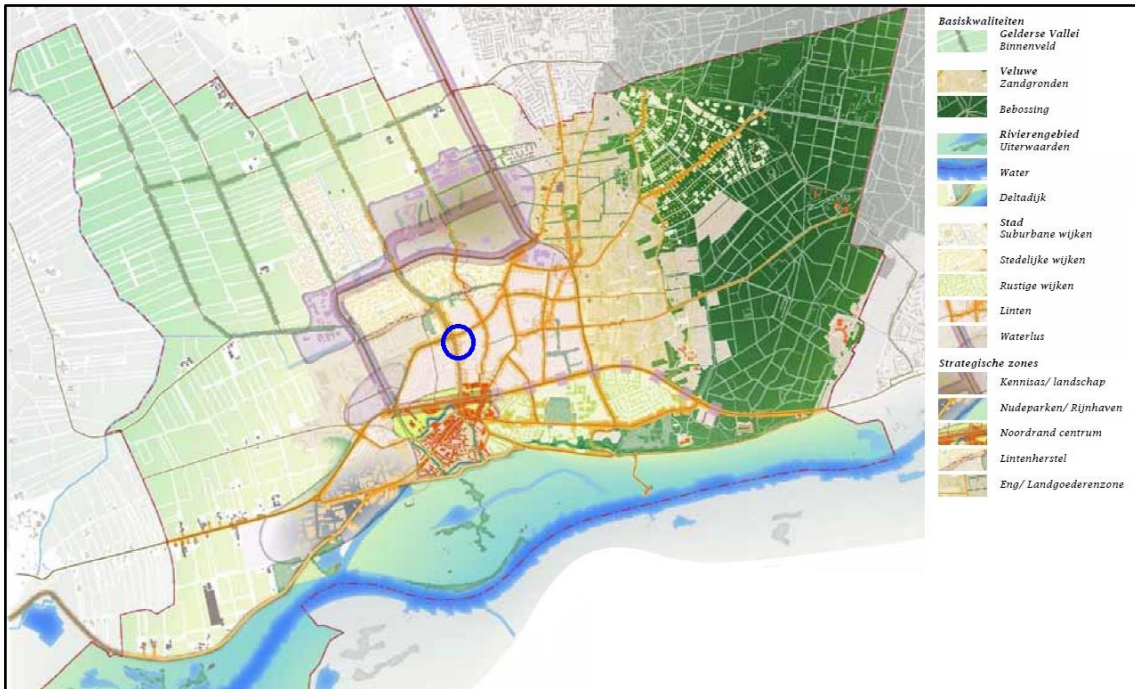
##### *Beoordeling plan*

Het plangebied is binnen het bestaand stedelijk gebied van Wageningen gelegen. Op de visiekaart van de Structuurvisie Wageningen is te zien dat het plangebied is gelegen binnen een ‘stedelijke wijk’ (Oude Hart) en aan een ‘lint’.

Bij de ambitie ‘Open, sociale en culturele stad’ is benoemd dat gemengde wijken met ruimte voor meerdere bevolkingsgroepen en leeftijden het uitgangspunt is voor de toekomst. Wonen, werken en voorzieningen komen in deze wijken samen. De linten vormen de structuurdragers van de wijken. Niet-woonfuncties krijgen bij voorkeur een plaats in de linten. Wageningen legt de focus voornamelijk op inbreiding en herontwikkeling. Zodoende wordt het landschap gespaard en wordt tevens kwaliteit toegevoegd aan de wijken. Onderhavig plan ondersteunt de ambitie ‘Open, sociale en culturele stad’ door een bestaande bromfietswinkel aan een lint



van een nieuw pand te voorzien en op de verdiepingen appartementen toe te voegen. Er is dan ook sprake van herontwikkeling / inbreiding en bovendien wordt er geïnvesteerd in wonen en werken aan een lint. De woningen zijn bedoeld voor zowel starters als senioren. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de ambitie van de gemeente om verschillende leeftijden binnen een wijk samen te brengen.



Visiekaart Structuurvisie Wageningen (plangebied blauw omlijnd)

Voorts ondersteunt het planvoornemen ook de ambitie 'Kennisstad'. Wageningen wil ruimte bieden aan de kenniseconomie en ook een aantrekkelijk woon- en leefgebied is daarbij van groot belang. De aantallen studenten in Wageningen vertonen nog steeds een sterk stijgende lijn en ook voor de komende jaren wordt een enorme opgave verwacht in studentenhuysvesting. Er dient dan ook te worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuysvesting. Ook is er behoefte aan specifieke huysvesting, vaak in de vorm van 'short-stay', voor bijvoorbeeld (internationale) postdoc onderzoekers en gastmedewerkers. Het Oude Hart komt in aanmerking voor kleinschalige ontwikkelingen voor de huysvesting van zowel studenten als gastmedewerkers en postdoc onderzoekers. Wellicht dat de woningen die met onderhavig plan worden gerealiseerd aantrekkelijk zijn voor gast- en kenniswerkers.

Onder de ambitie 'Productief stad en land' wordt onder andere benoemd dat de gemeente Wageningen ruimte wil bieden aan het ondernemen en ondernemerszin, ook binnen de wijken. De brede economie, van kenniseconomie tot detailhandel, MKB en horeca, wordt duurzaam versterkt. Met onderhavig plan krijgt de bestaande bromfietswinkel een nieuw onderkomen. Dit nieuwe pand kan zorgen voor meer kwaliteit van de winkel waardoor deze duurzaam wordt versterkt. In die zin wordt dan ook de ambitie 'Productief stad en land' ondersteund.



Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen een bijdrage levert aan zowel de ambitie ‘Open, sociale en culturele stad’ als de ambitie ‘Productief stad en land’. Het plan past dan ook binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wageningen.

### 3.4.2. Woonvisie 2008-2015

#### Algemeen

In ‘Wageningen Woont!! Woonvisie 2008-2015’ beschrijft de gemeente Wageningen de visie van de gemeente als woonstad voor de periode tot en met 2015. De woonvisie heeft als doel een kader te bieden waarbinnen toekomstige ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

De thema’s ‘Vitaliteit’ en ‘Identiteit’ (als ‘City of Life Sciences’) vormen gezamenlijk de ambitie van de woonvisie. In het streven naar een vitale stad wordt de nadruk gelegd op het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt en keuzevrijheid voor de woonconsument. Daarnaast wil Wageningen de identiteit versterken door meer te sturen op duurzaamheid (o.a. energiebesparing en CO<sub>2</sub>-reductie) en (ruimtelijke) kwaliteit. De gewenste ruimtelijke kwaliteiten zijn verankerd in de Structuurvisie Wageningen.

#### Kwantitatieve opgave

De gemeente Wageningen hanteert in de Woonvisie 2008-2015 het Collegewerkprogramma, dat uitgaat van een woningbouwopgave van ongeveer 3.500 over de periode 2006-2015. Het Woningbehoefteonderzoek van Arcadis (2005) geeft bovendien aan dat er over de periode 2005 t/m 2009 een kwantitatieve woningbehoefte van 900 woningen bestaat. Samen bestaat er dan ook een opgave van 4.100 woningen over de periode 2005-2015.

Naar locatietypen:			
	Uitbreidingslocaties	Inbreidingslocaties	Totaal
Aantal woningen	2.600	1.500	4.100
Woonmilieus	Groenstedelijk	Kleinstedelijk	
Woningdichtheid	28 woningen/ha	33 woningen/ha	
Aandeel grondgebonden vs gestapeld	90% vs 10%	60% vs 40%	
Naar prijsklassen:			
Sociaal (goedkoop en bereikbaar)	Middelduur	Duur	Exclusief
Sociale huur <€ 631,73/mnd en sociale koop < €170.000,- VON.	Geliberaliseerde huur en koop € 170.000,- < > € 233.000,- VON.	Geliberaliseerde huur en koop € 233.000,- < > € 400.000,- VON.	Geliberaliseerde huur en > € 400.000,- VON.
30% Sturingsindicator!	35% Indicatief	35% Indicatief	35% Indicatief
1.230 woningen	1.435 woningen	1.230 woningen	205 woningen
Naar ontwikkelingsvorm			
Projectmatige ontwikkeling		Particulier opdrachtgeverschap	
70% Indicatief		30% Indicatief	
2.870 woningen		1.230 woningen	

*Kwalitatief woningbouwprogramma tot 2015 naar locatietypen, prijsklassen en ontwikkelingsvorm*

### Kwalitatieve opgave

Voor wat betreft de kwalitatieve opgave kan onderscheid gemaakt worden in verschillende locatietypen, prijsklassen, ontwikkelvormen en doelgroepen. In de woonvisie wordt ervoor gekozen om met name aandacht te schenken aan de doelgroepen senioren, studenten, kenniswerkers van Wageningen UR, starters en huishoudens en gezinnen in de leeftijdscategorie 30-55 jaar.

In voorgaande tabel wordt nader ingegaan op de kwalitatieve opgave naar locatietypen, prijsklassen en ontwikkelingsvorm.

### *Beoordeling plan*

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 9 appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied van Wageningen. Het gaat om kleine (circa 45 m<sup>2</sup>) appartementen in het goedkope en middeldure huursegment. Zoals in bovenstaande tabel te zien is, betreft de opgave in deze segmenten respectievelijk 1.230 en 1.435 woningen, ofwel in totaal 2.665 woningen. Daarnaast worden de woningen gerealiseerd op een inbreidingslocatie en het gaat om gestapelde woningen. De opgave voor inbreidingslocaties betreft 1.500 woningen, waarvan 40 % (600 woningen) gestapeld. Ten slotte gaat het om een projectmatige ontwikkeling. In de woonvisie is aangegeven dat de opgave ten aanzien van dergelijke projecten 2.870 woningen betreft.

Gezien de kleinschaligheid van het plan past deze ruimschoots binnen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbouwopgave uit de Woonvisie.

### **3.4.3. Economische Visie Detailhandel en Horeca**

#### *Algemeen*

De Economische Visie Detailhandel en Horeca (EVDH) is op 18 maart 2013 vastgesteld en geeft richting aan de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de sectoren detailhandel en horeca in Wageningen. Het doel van de EVDH is een goed functionerende detailhandel en horeca in Wageningen, zowel nu als in de toekomst. De EVDH biedt een ruimtelijk-economisch kader om in te spelen op marktfragen en om gemotiveerd sturing te kunnen geven aan ontwikkelingen binnen de betreffende sectoren. Nieuwe initiatieven op het gebied van detailhandel en horeca worden getoetst aan deze visie.

Het ruimtelijk-economisch kader van de EVDH ziet er als volgt uit:

1. De vitale binnenstad: de binnenstad en haar kwaliteit staan centraal;
2. Bij de ontwikkeling van detailhandel uitgaan van (de huidige) geclusterde structuur van het winkelaanbod;
3. Bereikbaarheid van de dagelijkse levensbehoeften, maar wél economisch verantwoord;
4. Ontwikkeling van de Campus tot een aantrekkelijk verblijfsgebied;
5. Bij het bepalen van de marktgrootte van beschikbare ruimte voor detailhandel van een distributie planologisch onderzoek (DPO) gebruik maken;
6. Wageningen beschikt over onvoldoende marktomvang voor grootschalige detailhandel en beperkte marktomvang voor perifere detailhandel;

7. Bij de ontwikkeling van horeca, flexibiliteit bieden bij initiatieven die kwalitatief iets toevoegen aan het bestaande aanbod;
8. Ontwikkellocaties rond de binnenstad vormen geen directe versterking van de binnenstad;
9. Aandacht voor leefbaarheid van de wijk.

Voorts zijn de bovengenoemde punten uitgewerkt voor gebieden die zijn aangewezen voor detailhandel- en horecaconcentratie.

#### *Beoordeling plan*

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat in de EVDH is aangewezen voor detailhandel- en horecaconcentratie. Omdat het plan echter sloop en nieuwbouw van een bestaande detailhandelszaak betreft, is de EVDH feitelijk niet van toepassing. Toch wordt hieronder even aandacht besteed aan de visie.

Dit plan betreft echter de sloop en nieuwbouw van een bestaande detailhandelszaak aan de Rooseveltweg. Zoals ook uit de gebiedsomschrijving (paragraaf 2.1) en Structuurvisie Wageningen (zie paragraaf 3.4.1) is gebleken, wordt het lint Rooseveltweg gekenmerkt door wisselende functies waaronder ook detailhandel. Het behoud van de bromfietswinkel is een uitgangspunt voor onderhavig plan. Er wordt dan ook uitgegaan van de huidige (geclusterde) structuur van het winkelaanbod. Er is geen sprake van toevoeging, nieuwvestiging of verplaatsing van areaal aan detailhandel.

Gelet op het voorgaande past het planvoornemen binnen de kaders van het EVDH.

#### **3.4.4. Bestemmingsplan Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening**

##### *Algemeen*

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Wageningen” dat door de gemeenteraad van de gemeente Wageningen is vastgesteld op 8 februari 2012. In haar uitspraak van 9 februari 2011 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Wageningen voor een klein deel vernietigd. Het deel waar het plangebied onderdeel van uitmaakt is met dit besluit onherroepelijk geworden. De onderdelen die gerepareerd dienden te worden zijn vervolgens vastgelegd in het bestemmingsplan “Wageningen, 1e herziening”.

Nadien is het wenselijk gebleken een aantal aspecten aanvullend of afwijkend te regelen, waaronder een aantal definities, hogere goot- en bouwhoogtes bij gestapelde woningen en een specifieke staat van bedrijfsactiviteiten voor het toestaan van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten. Om deze wijzigingen vast te leggen is op 28 mei 2013 het bestemmingsplan “Wageningen, 2e herziening” vastgesteld. Dit is ter plaatse van het bestemmingsplan thans het vigerende plan.

Inmiddels is het bestemmingsplan “Wageningen, 3e herziening” in ontwerp. Middels dit plan worden op een drietal locaties omissies gerepareerd. Dit plan is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

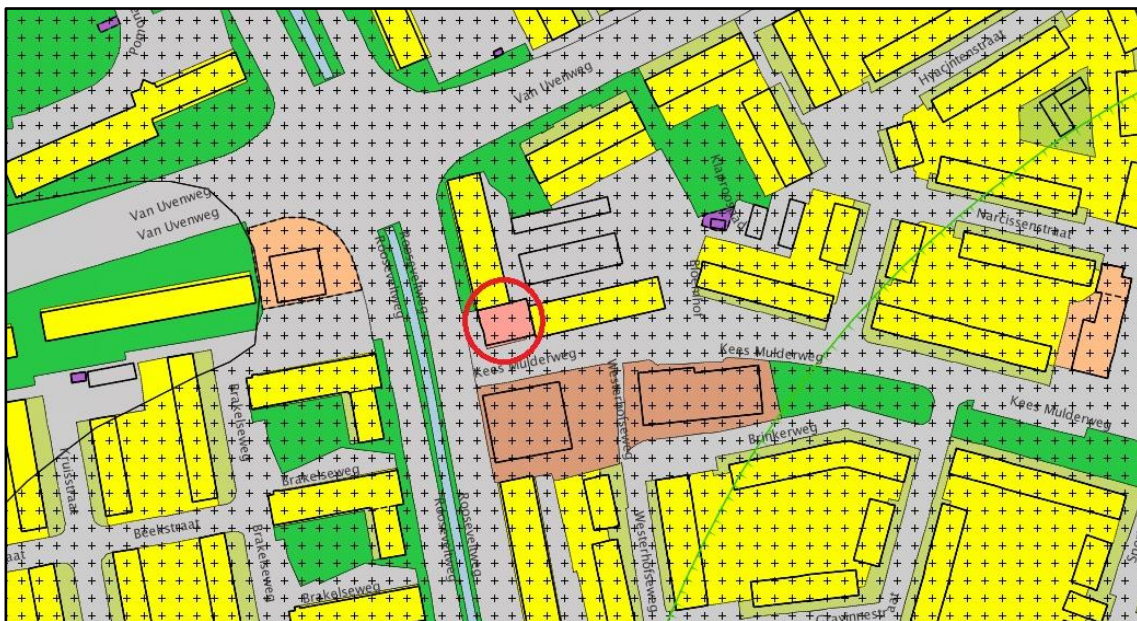
Ook het “Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen” is momenteel in ontwerp. Dit bestemmingsplan betreft een thematische herziening van het bestemmingsplan “Wageningen, 2e herziening”. In het parapluplan worden gemeentelijke parkeernormen vastgelegd en wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor energiebesparende maatregelen. Ondanks dat het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, zal onderhavig plan in overeenstemming worden gebracht met de regels van het paraplubestemmingsplan “Kamergewijze verhuur 1”.

Ten slotte is ook het onlangs vastgestelde paraplubestemmingsplan “Kamergewijze verhuur 1” van toepassing. Dit bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische borging van de beleidsregels ‘Kamergewijze verhuur’. In die beleidsregels is opgenomen onder welke voorwaarden kamergewijze verhuur is toegestaan en onder welke voorwaarden een vergunning wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan ten gunste van kamergewijze verhuur. Onderhavig plan zal in overeenstemming worden gebracht met de regels van het paraplubestemmingsplan “Kamergewijze verhuur 1”.

#### *Beoordeling plan*

Conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening” gelden ter plaatse van het plangebied de bestemming ‘Detailhandel’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

Gronden met de bestemming ‘Detailhandel’ zijn bestemd voor detailhandel, beperkt tot de eerste bouwlaag en tot een maximale bruto vloeroppervlakte (bvo) van 250 m<sup>2</sup> dan wel de bestaande oppervlakte. Indien de aanduiding ‘horeca’ aanwezig is, is eveneens in de eerste bouwlaag horeca toegestaan. Daarvan is in dit geval geen sprake. Ten slotte is binnen de bestemming een bedrijfswoning mogelijk, beperkt tot het bestaande aantal woningen ter plaatse en ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Binnen het plangebied is thans geen bedrijfswoning of aanduiding ‘bedrijfswoning’ aanwezig.



Uitsnede bestemmingsplan Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening (plangebied rood omlijnd) (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van negen appartementen en een winkel ter plaatse van de huidige bromfietswinkel op de hoek van de Rooseveltweg en de Kees Mulderweg. Het is daarvoor noodzakelijk de huidige winkel te slopen en een nieuw gebouw op te richten. Binnen de bestemming 'Detailhandel' is het niet mogelijk om negen appartementen te realiseren. Bovendien is het niet mogelijk om een gebouw van vier bouwlagen te realiseren. De bouwhoogte mag ter plaatse van het bouwvlak namelijk maximaal 4 meter bedragen.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Onderhavig plan voorziet in dit nieuwe kader. Onderhavig plan is ook, voor zover noodzakelijk, in overeenstemming gebracht met paraplubestemmingsplannen "Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen" en "Kamergewijze verhuur 1".

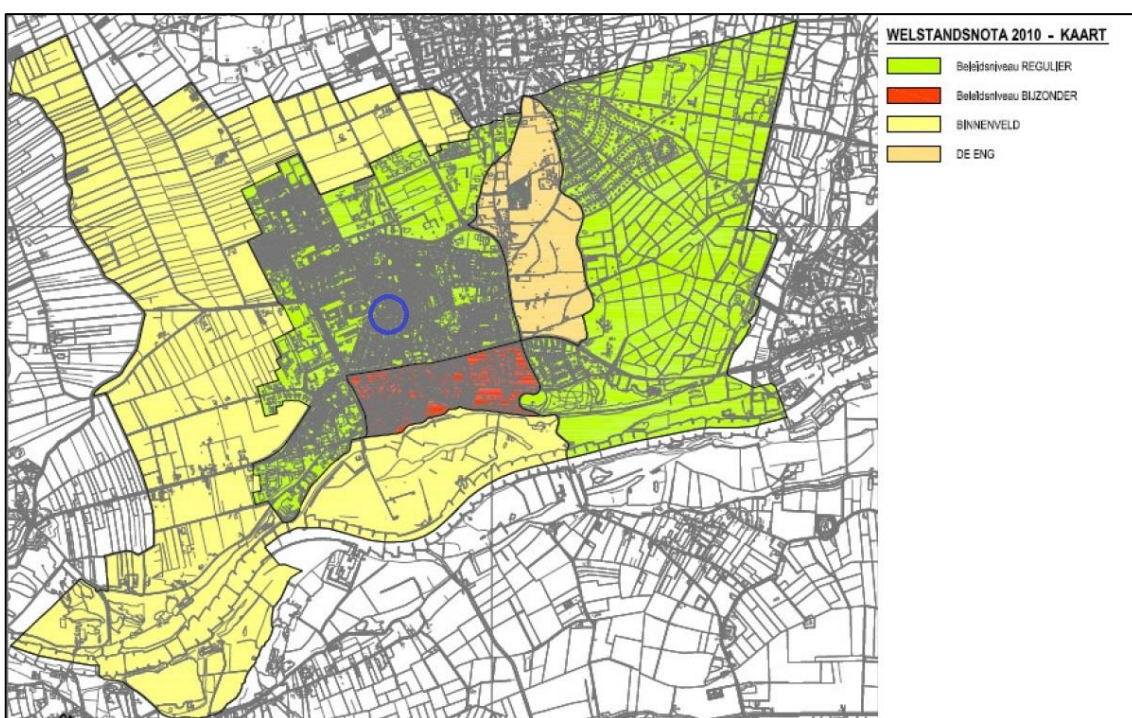


## Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

### 4.1. Stedenbouwkundige afweging

#### *Algemeen*

In september 2010 is de Welstandsnota Wageningen 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen. De Welstandsnota Wageningen 2010 heeft betrekking op bouwwerken waarvoor een toets aan de redelijke eisen van welstand noodzakelijk is. Bij deze toets wordt onderscheid gemaakt in twee welstandsniveaus, te weten 'regulier' en 'bijzonder'. Ten aanzien van het welstandsniveau 'regulier' gelden acht criteria waaraan een bouwwerk moet voldoen. Voor het niveau 'bijzonder' gelden dertien van dergelijke criteria. De gemeentelijke- en rijksmonumenten worden getoetst aan het welstandsniveau 'bijzonder'. Voor de gebieden Binnenveld en De Eng gelden aparte welstandscriteria.



*Uitsnede kaart Welstandsnota 2010 (plangebied blauw omlijnd)*

#### *Beoordeling plan*

Zoals op de kaart van de welstandsnota te zien is, is het plangebied gelegen binnen het welstandsniveau 'regulier'. Binnen dit gebied is handhaving en verandering van het bebouwingsbeeld beide mogelijk, zowel voor wat betreft de structuur als architectuur. De landschappelijke waarden dienen daarbij echter behouden te blijven. Dit betekent een vrije en open oriëntatie van het bestaande bebouwingsbeeld. Daarnaast is er voldoende ruimte voor vernieuwing. Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur dient te worden aangesloten op de bestaande omgeving.



In artikel 3 van de welstandsnota is bepaald dat een bouwwerk dat is gesitueerd binnen het welstandsniveau 'regulier' aan redelijke eisen van welstand voldoet indien:

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

In paragraaf 2.2 is reeds ingegaan op het bouwplan. Het bouwplan vult als het ware een 'gat' op tussen de hoogbouw op de hoek van de Rooseveltweg en de Kees Mulderweg en sluit ook voor wat betreft de massa aan bij deze bebouwing en andere bebouwing gelegen aan de Rooseveltweg.

Het plan heeft geen directe gevolgen voor de kwaliteit van openbare ruimte. Doordat het 'gat' wordt opgevuld en de bestaande bromfietswinkel een nieuw pand krijgt, wordt wel kwaliteit aan de omgeving toegevoegd. Bovendien wordt het markante karakter van de hoogbouw aan de Rooseveltweg versterkt, doordat de lege hoek wordt opgevuld met nieuwe bebouwing die ook voor wat betreft de architectuur kwaliteit en differentiatie aan het gebied toevoegt.

Vanwege de grote etalageruiten is de entree van de winkel in de plint duidelijk herkenbaar. De entree van de woningen is duidelijk herkenbaar vanwege de intermediaire bebouwing tussen de naastgelegen hoogbouw en de nieuwbouw. Aan de achterzijde worden de galerijen gerealiseerd, wat in lijn is met de naastgelegen galerijflats. De noordoostelijke hoek van het perceel krijgt geen verdiepingen, zodat de ramen van de naastgelegen galerijflat aan de Kees Mulderweg nog voldoende lichtinval krijgen.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwwerk een logische invulling betreft die past binnen de omgeving. Door de architectuur krijgt het gebouw ten opzichte van de naastgelegen bebouwing een markante uitstraling die past bij de 'hoekfunctie' van het gebouw. Het bouwplan past binnen de criteria en voldoet daarmee aan de redelijke eisen van welstand conform de welstandsnota.

## **4.2. Archeologie en cultuurhistorie**

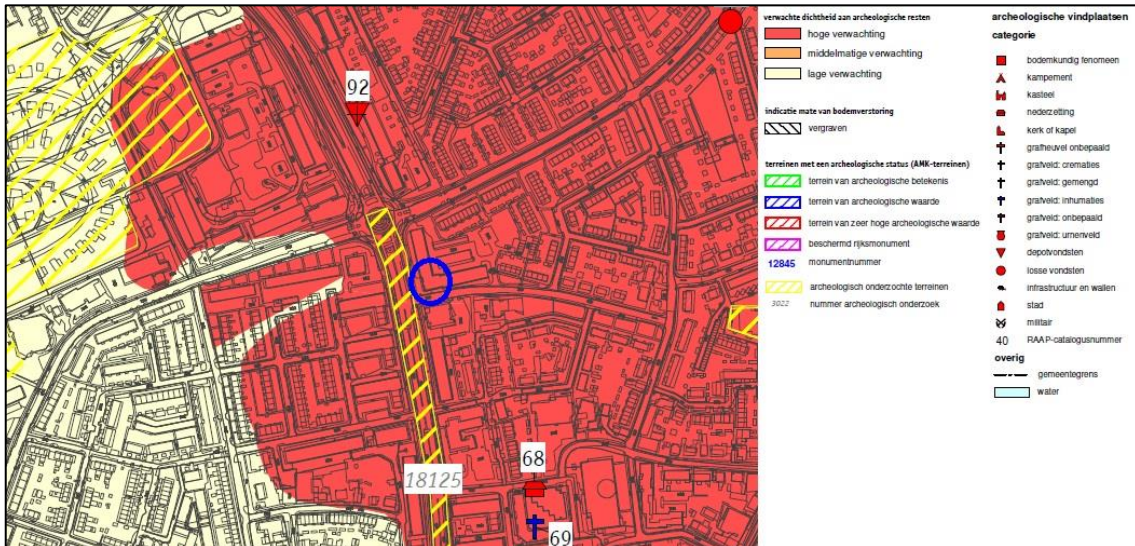
### **4.2.1. Archeologie**

#### *Algemeen*

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te



betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens rijks- en provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart (plangebied blauw omlijnd)

### Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Wageningen is in het geldende plan “Wageningen, 2e herziening” de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ toegekend aan gebieden met een hoge of middelmatige archeologische verwachting. Zoals op bovenstaande uitsnede van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart te zien is, is het plangebied gelegen binnen een dergelijk gebied.

De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ is opgenomen ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. In de regels behorende bij deze dubbelbestemming is opgenomen dat binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere geldende bestemming op het perceel, in dit geval ‘Wonen’ met ‘detailhandel’, is slechts toelaatbaar indien:

- het gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- het een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup> betreft, of;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

In onderhavig geval is sprake van vervanging van de bestaande bromfietswinkel door een nieuw pand met de bromfietswinkel in de plint en woningen op de verdiepingen. De oppervlakte van het nieuwe pand is slechts 23 m<sup>2</sup> groter dan voorheen. Deze uitbreiding is veel lager dan 250 m<sup>2</sup>. Derhalve is het plan op basis van het vigerende bestemmingsplan

toelaatbaar met het oog op het aspect archeologie. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Om de mogelijk in de grond aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen en veilig te stellen, wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Toekomstige bouw- en grondwerkzaamheden dienen dan ook te voldoen aan de voorschriften die bij deze bestemming horen.

Het plan ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

#### 4.2.2. Cultuurhistorie

##### *Algemeen*

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de digitale kaarten 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' en 'Gelderse cultuurhistorie' van de provincie Gelderland is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



*Uitsnede digitale kaart Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie (plangebied rood omlijnd)*

##### *Beoordeling plan*

Zoals op de digitale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland te zien is, zijn er geen cultuurhistorische elementen binnen het plangebied gelegen. Het plangebied is aangemerkt als 'Archeologische ruwe diamant' en is daarnaast gelegen in de nabijheid van een (wind)molen. Het plangebied is echter niet gelegen binnen de molenbiotoop van deze molen.

Een 'archeologische ruwe diamant' is een gebied dat ondersteunend is voor de provinciale identiteit en is daarmee in potentie van provinciaal belang. De verantwoordelijkheid voor archeologisch onderzoek wordt aan de gemeenten overgelaten. In de vorige subparagraaf is reeds ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en de noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan.

### **4.3. Water**

#### *Algemeen*

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Vallei en Veluwe. Daarom is bij de beschrijving van het beleid gebruik gemaakt van de watertoets zoals Waterschap Vallei en Veluwe deze hanteert. Voorts zijn, eveneens op basis van de watertoets van Waterschap Vallei en Veluwe, de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beoordeeld op basis daarvan is een conclusie geformuleerd.

#### *Beleid*

##### 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 grondwater, landoppervlaktewater, overgangswater en kustwater. 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.

##### 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 bewoonbaar 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.

##### 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.

#### 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 en Eem

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei & Eem (overgegaan in Waterschap Vallei en Veluwe) 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.

#### 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.

#### 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 21e 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.

#### *Beoordeling plan*

Het plan voorziet in de oprichting van een nieuwe bromfietswinkel met daarbovenop drie etages met appartementen. De winkel wordt herbested, gesloopt en opnieuw opgetrokken, waarbij drie woonetages bovenop de winkel worden toegevoegd. Hoewel het bouwvolume dus zal wijzigingen, zal het verhard oppervlak gelijk blijven.

Onderstaand is zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie beoordeeld. Voorts is op basis van deze beoordeling een conclusie getrokken voor dit plan.

#### Huidige situatie:

- *Hemelwater:*  
In de huidige situatie wordt het hemelwater op het dak van de bromfietszaak opgevangen en vervolgens via de hemelwaterafvoer afgevoerd. Deze hemelwaterafvoer is aangesloten op het ter plaatse bestaande rioleringsstelsel.
- *Oppervlaktewater:*  
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ongeveer 20 meter ten westen van het plangebied, tussen beide rijbanen van de Rooseveltweg, is een watergang gelegen.
- *Grondwater:*  
In het gebied direct ten oosten van de Rooseveltweg is infiltratie niet mogelijk vanwege de te hoge grondwaterstand. Bovendien is het gehele plangebied reeds bebouwd. Het grondwater ligt ten aanzien van deze bebouwing echter diep genoeg. Er zijn geen problemen met het grondwater bekend.
- *Riolering:*  
Er is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig in de omgeving.
- *Bluswater:*  
Voor bluswater wordt primair gebruik gemaakt van het drinkwaterleidingnet. Secundair kan gebruik worden gemaakt van het water uit de nabijgelegen watergang aan de Rooseveltweg.

#### Toekomstige situatie:

- *Hemelwater:*  
Er vindt geen toename van verhard oppervlak plaats. Het hemelwater wordt op het dak van het gebouw opgevangen en vervolgens via de hemelwaterafvoer afgevoerd. Het hemelwater wordt afgekoppeld en gescheiden van het vuilwater op de nabijgelegen waterloop geloosd.
- *Oppervlaktewater:*  
Er vindt geen toename of afname van oppervlaktewater plaats. Het hemelwater wordt afgekoppeld op de waterloop aan de Rooseveltweg.

- *Grondwater:*  
Gezien het feit dat het hele plangebied verhard is, zal geen infiltratie in de grond plaatsvinden. Er zullen geen dusdanige grondwerkzaamheden plaatsvinden die invloed hebben op het grondwater en grondwaterstromen.
- *Riolering:*  
Het afvalwater van zowel de detailhandelszaak als de woningen wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden aan het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel.
- *Bluswater:*  
Ten aanzien van het aspect bluswater verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie. Naast het gebruik van het drinkwaterleidingnet en de nabijgelegen watergang beschikt de brandweer ook over eigen middelen voor bluswater.

In de bestaande situatie is het plangebied reeds in zijn geheel bebouwd en verhard. Er zullen zich geen ingrijpende wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie voordoen. Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van het aspect water dan ook geen belemmeringen voor onderhavig plan. Nader onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

#### **4.4. Flora en fauna**

##### *Algemeen*

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In het kader van met name de Natuurbeschermingswet 1998 mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. De Flora- en faunawet voorziet voornamelijk in de bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten.

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is gelegen op ruime afstand van beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Rijntakken (ongeveer 1 kilometer ten zuiden van het plangebied), de Veluwe (ruim 2,2 kilometer ten oosten van plangebied) en Binnenveld (ongeveer 5,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied). Het plangebied is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van de verscheidene Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.





maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

#### *Conclusie*

Gelet op het planvoornemen en de huidige staat van het gebouw zijn geen beschermde soorten binnen het plangebied te verwachten. Gezien de ligging ten opzichten van beschermde natuurgebieden zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten als gevolg van onderhavig plan. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

### **4.5. Verkeer en parkeren**

#### **4.5.1. Verkeer**

De ontsluiting van de bromfietswinkel vindt aan de voorzijde plaats via de Rooseveltweg en aan de achterzijde via de Bloemhof en verder via de Kees Mulderweg en de Rooseveltweg. De hoofdentree van de appartementen bevindt zich aan de Kees Mulderweg. De andere entree bevindt zich aan de achterzijde aan de Bloemhof. Vanwege het feit dat de oppervlakte van de bromfietswinkel niet verandert, zijn ten aanzien van de bromfietswinkel geen extra verkeersbewegingen te verwachten. De negen appartementen zullen niet voor een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen zorgen dat dit voor problemen gaat zorgen op de omliggende ontsluitingswegen.

#### **4.5.2. Parkeren**

Het plan voorziet in het herbestemmen van een bromfietswinkels en de toevoeging van negen woonappartementen. De parkeerbehoefte ten aanzien van de bromfietswinkel zal niet wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. De toevoeging van de appartementen zal echter wel zorgen voor een verhoogde parkeerbehoefte. Conform de Nota Parkeernormen Wageningen 2015, die is vastgesteld op 11 november 2015, is het plangebied gelegen binnen zone 3 (overige gebieden binnen de bebouwde kom van Wageningen). De appartementen die gerealiseerd zullen worden hebben een oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>. Derhalve zijn de kengetallen voor het type 'Woning klein 3, < 50 m<sup>2</sup>' aan de orde. In de Nota Parkeernormen 2015 zijn voorts kengetallen voor bewoners en bezoekers gegeven. Ook zijn aanwezigheidspercentages opgenomen, die in de berekening meegenomen dienen te worden. Er wordt verschil gemaakt tussen de parkeernormen van auto's en fietsen.

#### *Parkeerbehoefte auto*

In onderstaande tabellen is voor de auto de parkeerbehoefte ten aanzien van de functie wonen bepaald. Uit de berekeningen blijkt dat ten aanzien van de auto een parkeerbehoefte ontstaat van 7 parkeerplaatsen. Het is niet mogelijk om deze parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Voor het realiseren van (openbare) parkeervoorzieningen en voor het bepalen van de benuttingsmogelijkheden hanteert de gemeente in dit geval conform de Nota parkeernormen een maximale loopafstand van 100 meter tussen de parkeerplaats en de woning. Op de Kees Mulderweg is onvoldoende ruimte voor extra openbare parkeerplaatsen.



Parkeernormen auto: Woning klein 3, < 50 m <sup>2</sup> GBO					
			Wonen	Bezoek	Totaal
Norm per woning			0,7	0,2	
Aantal woningen					9
Tijdstip	Aanwezigheid	Aanwezigheid	Parkeereis		
	Bewoners	Bezoekers	Wonen	Bezoek	Totaal (Afgerond)
Werkdagochtend	50 %	10 %	3,2	0,2	3
Werkdagmiddag	50 %	20 %	3,2	0,4	4
Werkdagavond	90 %	80 %	5,7	1,4	<b>7</b>
Koopavond	80 %	70 %	5,0	1,3	6
Werkdagnacht	100 %	0 %	6,3	0	6
Zaterdagmiddag	60 %	60 %	3,8	1,1	5
Zaterdagavond	80 %	100 %	5,0	1,8	<b>7</b>
Zondagmiddag	70 %	70 %	4,4	1,3	6

Tabel parkeerbehoefte auto ten aanzien van de functie wonen

In de Nota Parkeernormen is aangegeven dat vrijstelling mogelijk is, indien de parkeereis  $\leq 10$  is en realisatie op eigen terrein niet haalbaar is. Initiatiefnemer zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen het parkeren nader uitwerken. Indien noodzakelijk zal de gemeente verzocht worden om vrijstelling van het parkeerbeleid te verlenen. Het parkeerbeleid en deze vrijstellingsmogelijkheid is conform het bovenstaande ook vertaald in de regels van dit bestemmingsplan.

#### Parkeerbehoefte fiets

Parkeernormen fiets: Zelfstandige woning					
			Wonen	Bezoek	Totaal
Norm per woning			Berging	0,5	
Aantal woningen					9
Tijdstip	Aanwezigheid	Aanwezigheid	Parkeereis		
	Bewoners	Bezoekers	Wonen	Bezoek	Totaal (Afgerond)
Werkdagochtend	50 %	10 %	4,5	0,5	5
Werkdagmiddag	50 %	20 %	4,5	0,9	5
Werkdagavond	90 %	80 %	8,1	3,6	<b>12</b>
Koopavond	80 %	70 %	7,2	3,2	10
Werkdagnacht	100 %	0 %	9	0	9
Zaterdagmiddag	60 %	60 %	5,4	2,7	8
Zaterdagavond	80 %	100 %	7,2	4,5	<b>12</b>
Zondagmiddag	70 %	70 %	0,7	3,2	10

Tabel parkeerbehoefte fiets ten aanzien van de functie wonen

Zoals in bovenstaande tabel te zien is, is ten aanzien van de fiets in ieder geval behoefte aan één berging per woning. In dit geval gaat het dus om 9 bergingen. In het ontwerp is echter rekening gehouden met drie bergingen. Dat wil zeggen dat er nog 6 fietsparkeerplaatsen in de

openbare ruimte gerealiseerd dienen te worden ten behoeve van de bewoners. Daarnaast dienen er ook nog fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd ten behoeve van bezoekers. In totaal gaat het om minimaal 5 fietsparkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers. Omdat een aantal fietsparkeerplaatsen zowel door bewoners als bezoekers gebruikt zal worden, dient de behoefte van beiden met elkaar te worden verrekend. In totaal zijn 12 fietsparkeerplaatsen benodigd. Daarvan worden er 3 gerealiseerd in de vorm van bergingen op de begane grond van de nieuwbouw. De overige 9 fietsparkeerplaatsen dienen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd.

In de Nota Parkeernormen is aangegeven dat voor alle gebieden een (gedeeltelijke) vrijstelling wordt gegeven voor de parkeereis ten aanzien van de fiets, voor zover deze geheel of gedeeltelijk kan worden opgevangen op al bestaande of te verwerven 'eigen fietsparkeerplaatsen' (benutting). Initiatiefnemer zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen het fietsparkeren nader uitwerken. Indien noodzakelijk zal de gemeente verzocht worden om vrijstelling van het parkeerbeleid te verlenen. Het parkeerbeleid en deze vrijstellingsmogelijkheid is conform het bovenstaande ook vertaald in de regels van dit bestemmingsplan.

#### **4.6. Kabels, leidingen en straalpaden**

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

## **Hoofdstuk 5. Milieuaspecten**

### **5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit**

#### *Algemeen*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

#### *Beoordeling plan*

Naar aanleiding van onderhavige herontwikkeling is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Voor wat betreft de bodem zijn in zowel de zintuiglijke schone boven- als ondergrond geen parameters in een verhoogd gehalte gemeten. De chemische kwaliteit van de grond levert derhalve geen belemmering op voor onderhavig plan.

Voor wat betreft het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater aangetoond. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Omdat er geen duidelijke signalen zijn dat deze verhoogde concentratie barium door menselijk handelen in het grondwater is gekomen, wordt aangenomen dat deze verhoogde concentratie van nature in het grondwater aanwezig is.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan verder worden aangenomen dat de bodem geen asbest bevat in gehalten boven de interventiewaarde en/of gebruiksnorm. Het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest in bodem wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de bodemkwaliteit. Een nader onderzoek of aanvullende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

### **5.2. Geluid**

#### *Algemeen*

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

#### *Wegverkeerslawaai*

Naar aanleiding van onderhavige plan waarbij negen wooneenheden worden gerealiseerd op de hoek van de Rooseveltweg en de Kees Mulderweg is Het GeluidBuro een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Rooseveltweg bedraagt ten hoogste 55 dB ter hoogte van de westgevel. Daarmee overschrijdt de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt nergens overschreden. De geluidbelasting vanwege het verkeer op zowel de Kees Mulderweg als de Van Uvenweg en de Bloemhof is op de gevels van de nieuw te realiseren appartementen nergens hoger dan 48 dB.

Voor de appartementen dient met betrekking tot de Rooseveltweg een verzoek om een hogere grenswaarde ingediend te worden variërend van 49 dB tot maximaal 55 dB.

#### Geluidluwe gevel

Het geluidbeleid van de gemeente Wageningen stelt een geluidluwe gevel verplicht in gevallen waarin de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er sprake is van een geluidluwe noordoostgevel (zijde galerij met ontsluiting appartementen). Voorts stelt dat geluidbeleid dat voor appartementen met een geluidbelasting groter dan 53 dB vanwege wegverkeer ook rekening gehouden dient te worden gehouden met de volgende indelingsvereisten:

- verblijfsruimten moeten zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijde liggen (minimaal 30% van het aantal verblijfsruimten dan wel minimaal 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied ligt aan de geluidluwe zijde);
- ten minste 1 slaapkamer moet aan de geluidluwe zijde liggen.

In de huidige planopzet zijn op iedere verdieping drie appartementen aanwezig, waarbij iedere verdieping op de dezelfde wijze is ingedeeld (zie onderstaande afbeelding). Bij zowel het noordwestelijke appartement (blauw gearceerd) als het zuidwestelijke appartement (geel gearceerd) is sprake van een slaapkamer aan een geluidluwe gevel. Voor de betreffende appartementen kan hiermee voldaan worden aan de eis dat ten minste 30% van het aantal verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde is gelegen (1 verblijfsruimte van in totaal 3 verblijfsruimten). Omdat de geluidbelasting op de gevel van het zuidoostelijke appartement (groen gearceerd) lager is dan 53 dB, hoeft voor dit appartement niet voldaan te worden aan de indelingsvereisten van de gemeente Wageningen.



Planopzet indeling bouwlaag met appartementen

### Geluidluwe buitenruimte

Indien een appartement beschikt over een buitenruimte, dient deze te worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde. In de huidige planopzet heeft alleen het zuidwestelijke appartement (een buitenruimte (balkon) die niet aan de geluidluwe zijde, maar aan de geluidbelaste zijde is gelegen. Om te kunnen voldoen aan de eis van een geluidluwe buitenruimte, dient rekening te worden gehouden met het toepassen van een loggia die afsluitbaar is. Daarbij dient sprake te zijn van een 'buitenluchtsituatie'. Bij het bouwontwerp van de appartementen wordt hiermee rekening gehouden. Indien de aanbevelingen uit het akoestisch onderzoek worden opgevolgd, is een dergelijke geluidsniveaureductie ruim voldoende om de geluidbelasting te beperken tot maximaal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De achterliggende gevels die vanuit de woonkamer en de slaapkamer uitkomen op de loggia zijn met het toepassen van een afsluitbare loggia ook als geluidluw aan te merken.

### Geluidwering van de gevel

De nieuw te realiseren appartementen moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de geluidwering van de gevels. Daarbij wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek van 5 dB op basis van artikel 110g van de Wgh. Deze is opgenomen in bijlage D van het onderzoeksrapport. De grenswaarde van het geluidniveau binnen in de appartementen bedraagt 33 dB (voor verblijfsgebieden en/of -ruimten). In het kader van de omgevingsvergunning voor dit project zullen maatregelen genomen worden waardoor wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit 2012.

### *Industrie-en spoorweglawaai*

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen die tot geluidhinder kunnen leiden voor het plangebied.

### *Conclusie*

De aspecten industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Voor het aspect wegverkeerslawaai dient een hogere waarde procedure te worden gevolgd.

## **5.3. Luchtkwaliteit**

### *Algemeen*

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

### *Beoordeling plan*

In onderhavig geval gaat het om de herbestemming van een detailhandelszaak en de toevoeging van negen woningen. Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

## **5.4. Bedrijven en milieuzonering**

### *Algemeen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden.

Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

#### *Beoordeling plan*

Onderhavig plan voorziet in het herbestemmen van een detailhandelszaak (bromfietswinkel) en daarnaast het toevoegen van negen woonappartementen op de verdiepingen van de detailhandelszaak. Ook in de directe omgeving van het plangebied komen andere functies dan wonen voor. Zo zijn aan de overzijde van de Kees Mulderweg twee maatschappelijke functies (een startpunt / zorgcentrum en een kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang) en is aan de overzijde van de Rooseveltweg een apotheek gevestigd in de plint van een woongebouw. Om die reden kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden die gelden ten aanzien van de bromfietswinkel en omliggende niet-woonfuncties met een afstandsstap kunnen worden verminderd.

Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Richtafstanden				Richtafstand na vermindering afstandsstap	Afstand tot plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar		
Bromfietswinkel	47.64.1	Winkels in fietsen en bromfietsen	0 m	0 m	<b>10 m</b>	0 m	0 m	0 m
Apotheek	47.73	Apotheken	0 m	0 m	0 m	<b>10 m</b>	0 m	45 m
Startpunt / zorgcentrum	88.99	Ambulante jeugdzorg, maatschappelijk werk en advies en lokaal welzijnswerk	0 m	0 m	<b>10 m</b>	0 m	0 m	15 m
Kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang	88.91	Kinderopvang en peuterspeelzaalwerk	0 m	0 m	<b>30 m</b>	0 m	10 m	35 m

*Tabel richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijven en niet-woonfuncties*

Zoals in bovenstaande tabel te zien is worden de richtstanden ten aanzien van alle niet-woonfuncties in de omgeving gehaald. Het herbestemmen van de bromfietswinkel heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van zowel de toe te voegen appartementen op de verdiepingen als de naastgelegen woonflats. Het woon- en leefklimaat van de te realiseren appartementen wordt daarnaast niet verstoord door omliggende niet-woonfuncties. Onderhavig plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

## 5.5. Externe veiligheid

### *Algemeen*

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

### *Wettelijk kader*

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

### Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

### Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

### *Beoordeling plan*

Op basis van de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de



nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

## **5.6. Milieueffectrapportage**

### *Algemeen*

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1988 (artikel 7.2a, lid 1 Wet milieubeheer);
2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van he Besluit milieueffectrapportage.

### *Beoordeling plan*

Er dient beoordeeld te worden of sprake is van een van de bovengenoemde situaties. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is. Daarom wordt getoetst aan het Besluit m.e.r. Het planvoornemen voorziet naast de herbestemming van een detailhandelszaak in de toevoeging van negen woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Deze activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. De toevoeging van één woning valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 hectare. Een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.



## Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1. Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1. Exploitatieplan

##### *Algemeen*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

##### *Beoordeling plan*

Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wageningen. Hierdoor bestaat er voor de gemeenteraad geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de plankosten en bovenwijkse kosten. Eveneens zijn in deze overeenkomst de afspraken over mogelijke planschade vastgelegd.

Door het afsluiten van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Wageningen en de initiatiefnemer is het kostenverhaal verzekerd. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

#### 6.1.2. Planschade

##### *Algemeen*

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

##### *Beoordeling plan*

In onderhavig geval is een private partij de initiatiefnemer van het plan. Zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven, zal de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer van het plan. In die overeenkomst worden ook afspraken gemaakt met betrekking tot het verhalen van planschade.

## **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### *Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro*

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap Vallei en Veluwe en de provincie Gelderland.

Op 12 januari 2016 heeft provincie Gelderland gereageerd op dit bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven dat er, gelet op de vigerende Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening, in het voorontwerp geen provinciale belangen in het geding zijn. Daarom heeft de provincie besloten geen advies over onderhavig bestemmingsplan uit te brengen.

### *Zienswijzenprocedure*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 10 maart 2016 tot en met woensdag 20 april 2016 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Tijdens de inzageperiode zijn er geen zienswijzen ingediend.

## **Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving**

### **7.1. Onderdelen bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Rooseveltweg 408' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Rooseveltweg 408'.

### **7.2. Toelichting op de verbeelding**

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

### **7.3. Toelichting op de regels**

#### *Inleidende regels*

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

#### *Bestemmingsregels*

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

#### Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor de realisatie van 9 appartementen met detailhandel op de begane grond. Voor deze detailhandelfunctie is een functieaanduiding opgenomen. Op de verbeelding zijn het bouwvlak, de maximale bouwhoogte en het maximum aantal woningen opgenomen.

### Waarde – Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ zijn, naast de aanwezige functies, bestemd voor de bescherming van archeologische waarden met een bijbehorend beschermingsregime met bouwregels.

#### *Algemene regels*

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels, procedureregels en overige regels (parkeernormen).

#### *Overgangs- en slotregels*

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

## **Bijlagen**

1. Verkennend bodemonderzoek, Lycens B.V.;
2. Akoestisch onderzoek, Het GeluidBuro.

