

# Bestemmingsplan Arboretumlaan 2

## Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

[www.planros.nl](http://www.planros.nl)



# Bestemmingsplan Arboretumlaan 2

## Toelichting

Gemeente Wageningen

Vastgesteld

11 september 2017

NL.IMRO.0289.0055Arboretumlaan2-VSG1



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Aanleiding .....	4
1.2.	Ligging en plangrenzen .....	5
1.3.	Geldende bestemmingsplannen .....	6
1.4.	Leeswijzer .....	6
<b>Hoofdstuk 2.</b>	<b>Gebieds- en projectprofiel .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Projectgebied .....	8
2.2.	Projectprofiel .....	11
<b>Hoofdstuk 3.</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>14</b>
3.1.	Rijksbeleid .....	14
3.2.	Provinciaal beleid .....	17
3.3.	Regionaal beleid.....	19
3.4.	Gemeentelijk beleid .....	21
<b>Hoofdstuk 4.</b>	<b>Planologische aspecten .....</b>	<b>27</b>
4.1.	Stedenbouwkundige afweging .....	27
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie .....	29
4.3.	Water .....	31
4.4.	Flora en fauna .....	34
4.5.	Verkeer en parkeren .....	36
4.6.	Kabels, leidingen en straalpaden .....	39
<b>Hoofdstuk 5.</b>	<b>Milieuaspecten .....</b>	<b>40</b>
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit .....	40
5.2.	Geluid.....	40
5.3.	Luchtkwaliteit .....	41
5.4.	Bedrijven en milieuzonering .....	42
5.5.	Externe veiligheid .....	44
5.6.	Milieueffectrapportage.....	45
<b>Hoofdstuk 6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>46</b>
6.1.	Economische uitvoerbaarheid .....	46
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	47
<b>Hoofdstuk 7.</b>	<b>Juridische planbeschrijving .....</b>	<b>48</b>
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan .....	48
7.2.	Toelichting op de verbeelding .....	48
7.3.	Toelichting op de regels.....	48
<b>Bijlagen</b>	<b>.....</b>	<b>50</b>

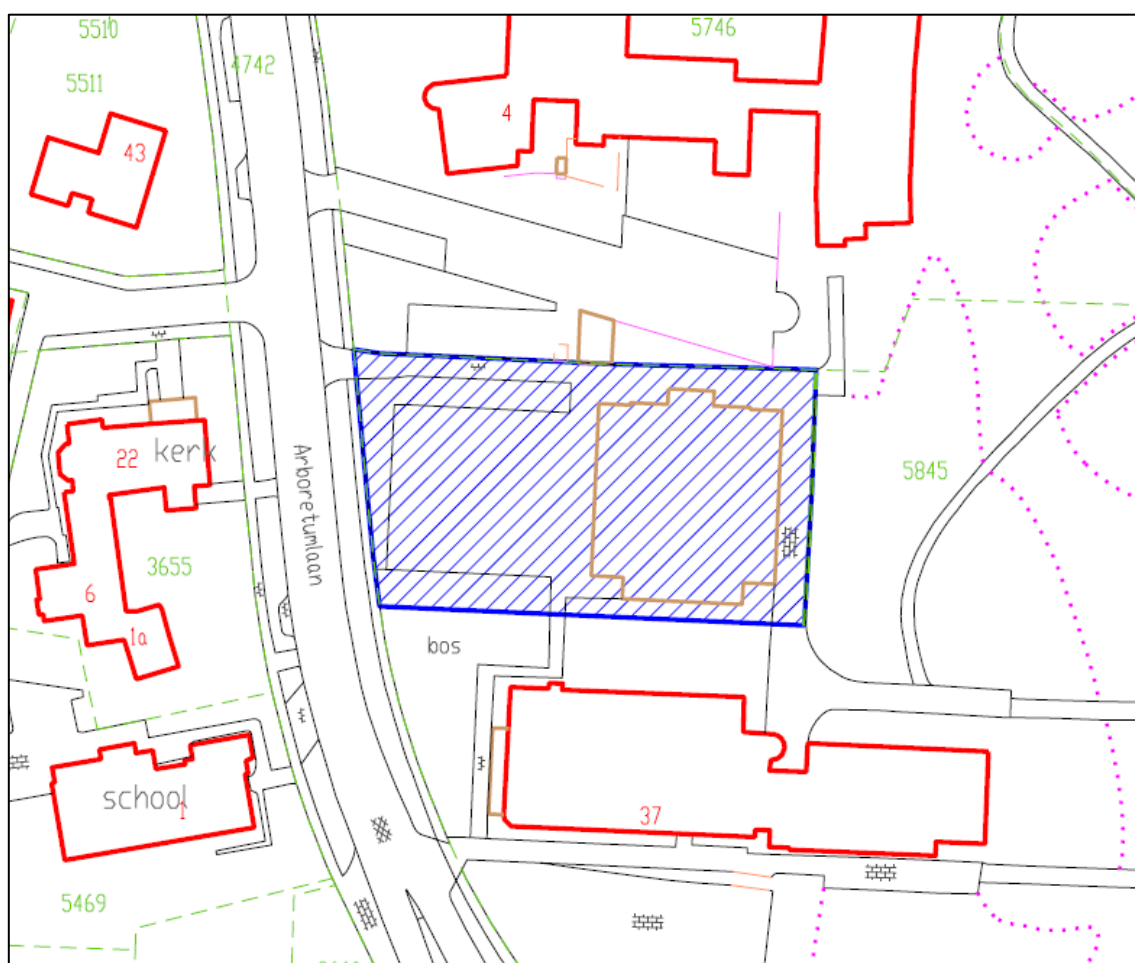
## Hoofdstuk 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Ter hoogte van Arboretumlaan 2 heeft in het verleden een tropisch kasgebouw gestaan. Het planvoornemen is om op deze grond, nu het kasgebouw gesloopt is, een appartementengebouw te realiseren met een maximum woonoppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Het plangebied is circa 2.500 m<sup>2</sup> groot.

Het ontwikkelprogramma bestaat uit 20-25 appartementen in maximaal vier bouwlagen ten behoeve van starters en/of tweepersoonshuishoudens en/of ouderen.

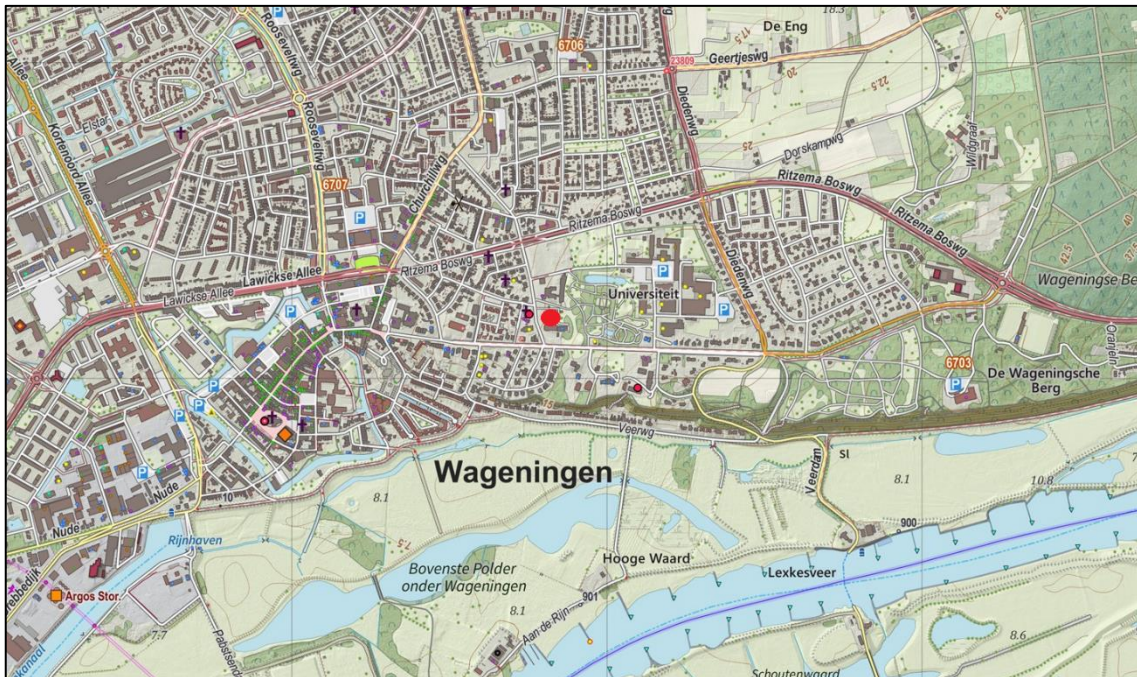
Het vigerende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren dient daarom een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Onderhavig plan voorziet in dat nieuwe kader.



Situatietekening met gearceerd plangebied (Bron: gemeente Wageningen)

## 1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de Arboretumlaan, die in noord-zuidelijke richting loopt. Het gebied waarin het plangebied zich bevindt heet Arboretum De Dreijen. Dit is een voor wetenschappelijke doeleinden aangeplante bomentuin en is onderdeel van de Wageningen UR. Ten oosten van De Dreijen zijn enkele universiteitsgebouwen gelegen van de Wageningen UR. Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Wageningen.



Topografische kaart met plangebied in rode stip (Bron: [www.opentopo.nl](http://www.opentopo.nl))

Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als een deel van de gemeente Wageningen, sectie E, nummer 5938. Ten noorden van het plangebied is Het Depot (een beeldengalerij) gelegen met in pandig restaurant Linnaeus. Ten zuiden van het plangebied ligt het Herbarium Vadense en het karakteristieke Gebouw met de Klok, beiden onderdeel van de Wageningen UR.

De Arboretumlaan sluit in het noorden haaks aan op de Ritzema Bosweg (N225) en in het zuiden sluit het haaks aan op de Generaal Foulkesweg. Deze twee gebiedsontsluitende wegen lopen in oost-westelijke richting. Tegenover het plangebied ligt de Arboretumkerk en daarnaast basisschool de Zwanenridder. Voor het overige liggen er voornamelijk vrijstaande woningen in een groene omgeving.

Op bovenstaande en hiernavolgende afbeeldingen zijn enkele bovenaanzichten weergegeven van het plangebied in relatie met de directe omgeving.





*Luchtfoto ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)*

### **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 ‘Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek’. Binnen deze bestemming is het realiseren van 20-25 woningen niet mogelijk.

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 “Arboretumlaan 2” bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 het projectgebied, de omgeving en het projectprofiel 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, waarbij ook ingegaan wordt op de procedure. 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 regels.

## Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

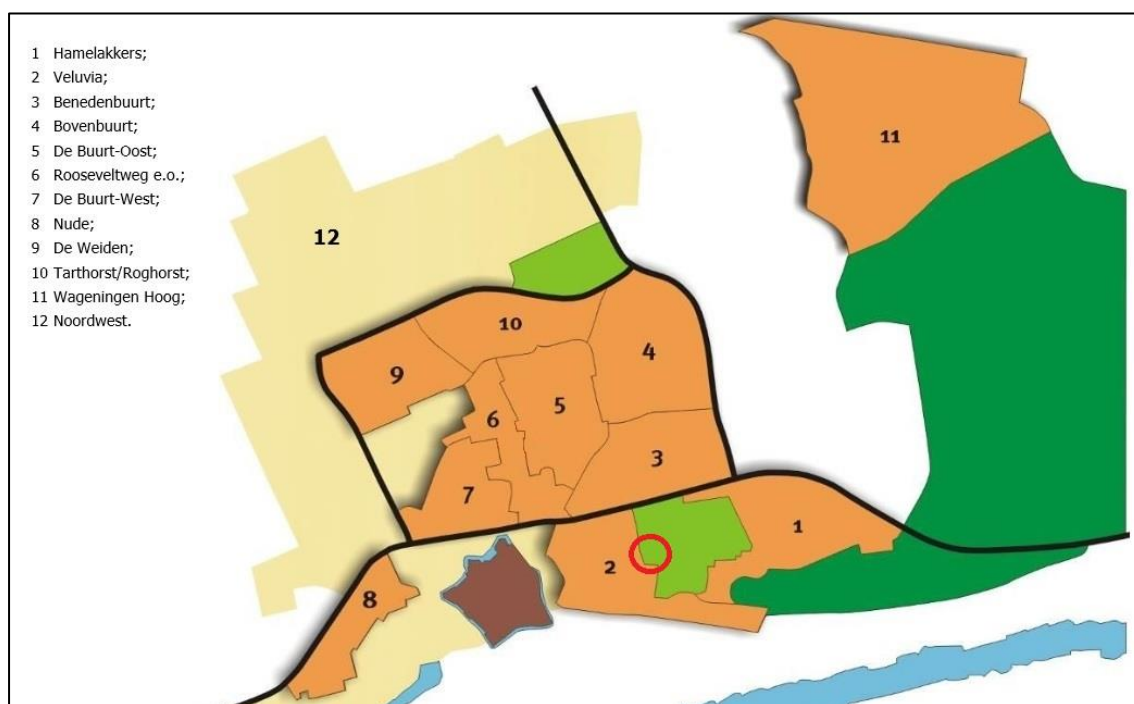
### 2.1. Projectgebied

#### *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.

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 Wageningen globaal onder te verdelen in 12 deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het deelgebied Arboretum De Dreijen, ten oosten van Veluvia (deelgebied 2).

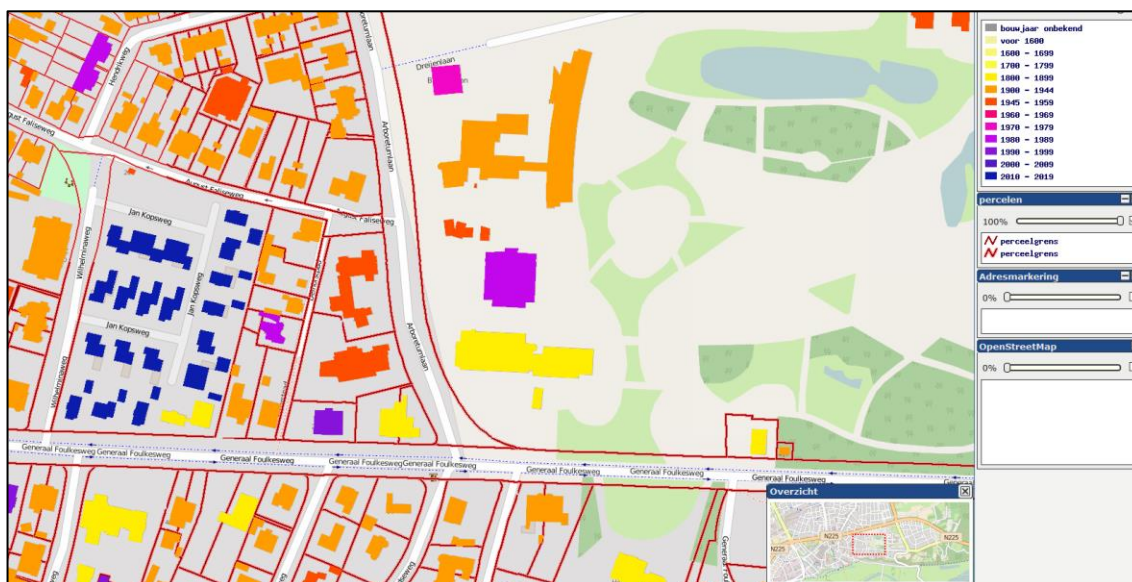


*Gebiedsindeling Wageningen (plangebied rood omlijnd)*



### Ruimtelijke structuur

De nabijgelegen bebouwing bestaat uit één tot vier bouwlagen die voornamelijk voor de tweede wereldoorlog is gerealiseerd. De vooroorlogse woningbouw bevindt zich met name ten westen van de Arboretumlaan (met uitzondering van de basisschool en de kerk), terwijl de maatschappelijke gebouwen voornamelijk ten oosten van de laan gelegen zijn.



Uitsnede kaartbeeld bouwjaar panden (Bron: edugis.nl)

In het deelgebied Arboretumlaan is veel groen aanwezig. Dit komt met name door de aanwezigheid van het park Arboretum De Dreijen, maar ook de laan zelf bevat diverse laanbeplanting aan weerszijden van de weg. Op het plangebied is ook veel groen aanwezig in de vorm van heesters. De Generaal Foulkesweg is tevens met oude laanbomen beplant.

Het deelgebied heeft een bebouwingsstructuur die kenmerkend is voor de jaren '30-'40. De vrijstaande tuinwoningen hebben een zadeldak met houten draagconstructie en zijn gelegen op ruime kavels. De maatschappelijke panden hebben een karakteristieke architectuur, variërend van modern-functioneel met strakke bebouwingswand tot villa-achtig met veel geveldetailing in de bebouwingswand. De meeste maatschappelijke panden aan deze zijde van de Arboretumlaan zijn gebouwd tussen 1800 en 1940. Het voormalige kasegebouw is gebouwd in 1983 en was daarmee een nieuw pand in deze straat samen met de neo-modernistische bibliotheek van het Botanisch Laboratorium. De beiden gebouwen zijn in 1986 gebouwd.

### Functionele structuur

Het wonen vindt zogezegd voornamelijk plaats ten westen van de Arboretumlaan, terwijl de maatschappelijke functie voornamelijk ten oosten (maar ook ten zuidwesten) van de Arboretumlaan is gelegen. In dit deelgebied zijn vrijwel geen bedrijven gevestigd. De maatschappelijke panden staan voornamelijk in relatie met de Wageningen UR, die ten oosten van het plangebied diverse andere panden in gebruik hebben.

### *Plangebied en directe omgeving*

Het plangebied is gelegen ten oosten van de Arboretumlaan en ten westen van Arboretum De Dreijen (bomentuin). Het ontwerp van Arboretum De Dreijen dateert uit 1895 - door tuinarchitect Springer - en staat in direct verband met de totstandkoming van de Rijkstuinbouwschool Wageningen een jaar later. Het Gebouw met de Klok is een belangrijk onderdeel van dit ontwerp, omdat de hierop uitkomende hoofdas loopt over de gehele lengte van het arboretum, met enkele kleinere dwarsassen. Ten zuiden grenst het plangebied aan Herbarium Vadense en het Gebouw met de Klok. Het Herbarium bevat een grote collectie flora, een DNA databank en een gespecialiseerde bibliotheek. Ten noorden van het plangebied is Het Depot (een beeldengalerij) gelegen en een inpandig restaurant Linnaeus.

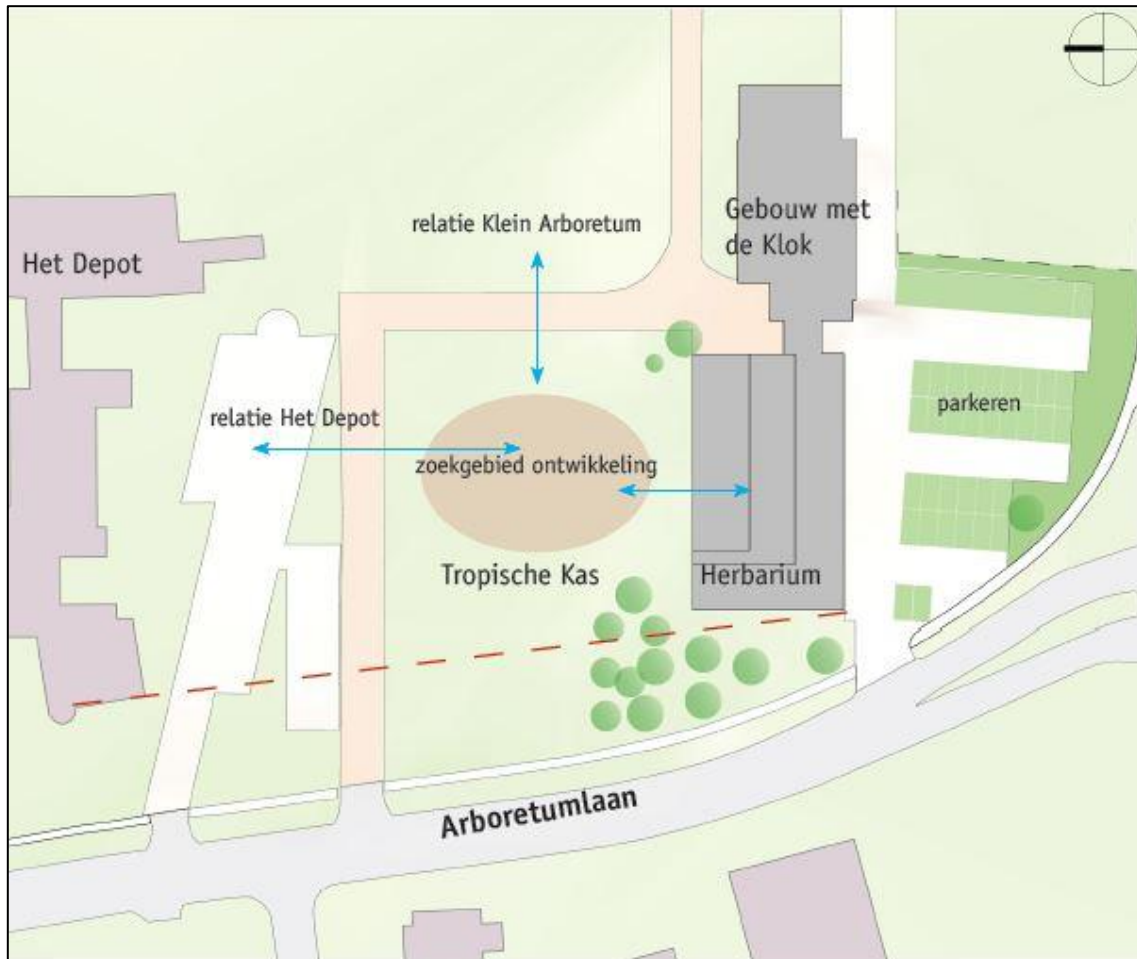
Op het plangebied was tot vorig jaar de Tropische Kas gesitueerd. Dit gebouw, ontworpen door de Vries in 1983, was onderdeel van het Instituut Plantenaxonomie en had opvallende diagonale lijnen in de architectuur. Het gebouw was ongeveer 800 m<sup>2</sup> groot. Op onderstaande afbeelding is de tropische kas weergegeven, met de Arboretumkerk op de achtergrond.



*Afbeelding van de voormalige Tropische Kas te Arboretumlaan 2 (Bron: gldwonen)*

## 2.2. Projectprofiel

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met een woonoppervlakte van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>. Inpandig zullen 20-25 appartementen worden gerealiseerd met als doelgroep starters en/of tweepersoonshuishoudens en/of ouderen. Het appartementengebouw wordt in totaal in vier bouwlagen gebouwd.

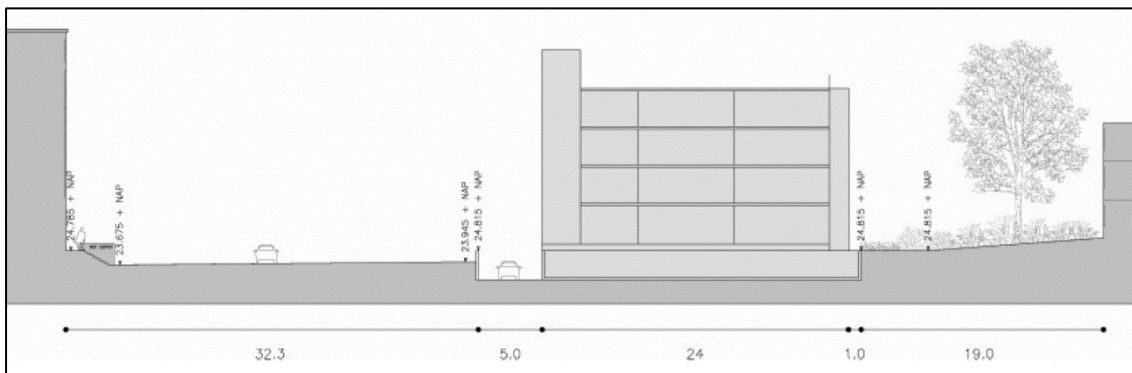


*Stedenbouwkundige uitgangspunten Tropische Kas Wageningen*

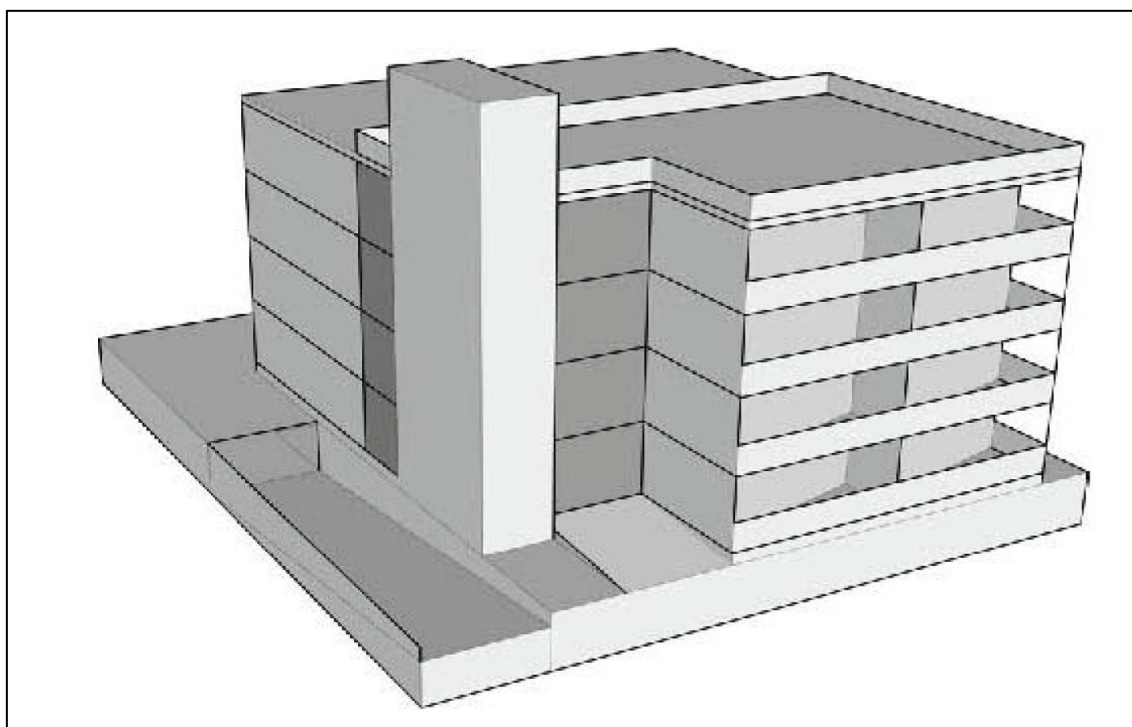
Op bovenstaande afbeelding zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten weergegeven. De rode stippellijn geeft de voorgevelrooilijn aan die aansluit op de bestaande voorgevels van het Herbarium en Het Depot. Parkeren vindt plaats in de parkeergarage die gelegen is onder het appartementengebouw. De berekening van het aantal parkeerplaatsen in relatie tot de parkeernorm is uitgewerkt in paragraaf 4.5. De in- en uitgang van de parkeergarage voor bezoekers en bewoners bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw met de op- en afrit haaks op de Arboretumlaan.

De nieuwbouw is primair georiënteerd op de Arboretumlaan. Ook wordt er aansluiting gezocht bij de bestaande aangrenzende panden en de arboretum met betrekking tot paden en verbindingen.

Het gebouw is gelegen op circa 19 meter afstand tot het dichtstbijzijnde gebouw, het Herbarium Vadense. Het relatief slanke gebouw zorgt voor extra ruimte tussen de gebouwen, wat ten goede komt aan de zichtlijnen naar de arboretum en de afstanden tot de naastgelegen bebouwing. Het aanwezige groen tussen de gebouwen is bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit, en door dit stedenbouwkundig ontwerp wordt deze kwaliteit optimaal benut.



*Voorraanzicht dwarsdoorsnede*



*3D-model*





## 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:

- Rijkswaardwegen;
- 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, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### *Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 20-25 wooneenheden in een appartementengebouw met vier bouwlagen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In dit kader moet worden beoordeeld of er een actuele regionale behoefte bestaat aan de stedelijke ontwikkeling. Die behoefte moet inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van concrete gegevens. Omdat het bovendien moet gaan om een regionale behoefte, vereist deze eerste trede een regionale afstemming.

In paragraaf 3.4.2 is het planvoornemen bekeken in het licht van de regionale 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 20-25 betaalbare woonappartementen in het huursegment. Korthedshalve wordt naar deze paragrafen verwezen.

In het kader van sub b wordt het volgende opgemerkt. Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Voorheen was onderhavige locatie bebouwd met een tropische kas ten behoeve van de Wageningen UR. Het realiseren van het appartementengebouw betreft de transformatie van de gronden die voorheen bebouwd en in gebruik waren voor de Wageningen UR. Het bouwplan voegt kwaliteit toe aan de leefomgeving.

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*

In 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 over 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.

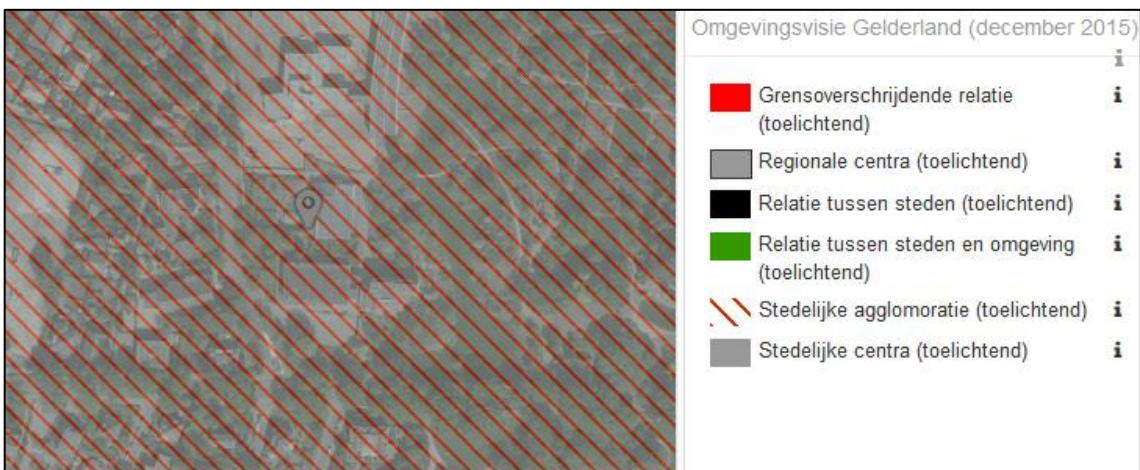
Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder, die voortvloeit uit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit 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 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 realisatie van 20-25 wooneenheden in een appartementengebouw. 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 kwantitatieve als de kwalitatieve, volgt respectievelijk in de paragrafen 3.3.1 en 3.4.2.



Uitsnede kaart 2 (Steden en omgeving) Omgevingsvisie Gelderland



Uitsnede kaart 11 (Water en ondergrond) Omgevingsvisie Gelderland

Uit de kaartbeelden behorende bij de Omgevingsvisie Gelderland blijkt dat het plangebied is gelegen in 'Stedelijke centra' en 'Stedelijke agglomeratie'. De provinciale ambitie is het versterken van de economische kracht en uitstraling van de steden. Daarbij moeten agglomeratie-voordelen en economische potenties worden benut in Ede en Wageningen. Daarnaast is het plangebied gelegen in een 'intrekgebied'. Dit betekent dat er geen fossiele brandstoffen gewonnen mogen in het plangebied. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect water.

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 planvoornemen voorziet in de bouw van 20-25 wooneenheden in een appartementengebouw met vier bouwlagen. Voorheen was ter plaatse een kasgebouw gesitueerd met maatschappelijke doeleinden.

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.

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
<b>Wageningen</b>	<b>1.400</b>	<b>1600</b>
<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 circa 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 20-25 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.

De huidige harde plancapaciteit in Wageningen bevat op dit moment circa 1.000 woningen, de zachte plancapaciteit ongeveer 600 woningen. Tropische Kas is opgenomen in deze plancapaciteit.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er voldoende kwantitatieve ruimte beschikbaar is voor de realisatie van 20-25 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 is dusdanig flexibel dat ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen en veranderingen in de markt.

In de structuurvisie zijn de belangrijkste (sociaaleconomische) opgaven gedefinieerd. Het gaat om de volgende opgaven:

1. Het op orde brengen van de basiskwaliteit: regionale & lokale verbondenheid, stedenbouwkundige structuur, landschap & cultuurhistorie en duurzaamheid & 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 (waarbij locatie de Dreijen specifiek genoemd wordt voor alle doelgroepen);
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



Visiekaart Structuurvisie Wageningen (plangebied in rode cirkel)

### 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 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 inbreidingslocatie opnieuw te ontwikkelen (na reeds voltooide sloop van het kasegebouw). Er is dan ook sprake van herontwikkeling en 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, ook met het oog op de toenemende vraag naar eenpersoonshuishoudens.

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. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het 'Gemengd woonmilieu studenten, Phd-ers en kenniswerkers hoger segment woningmarkt', waarbij voor de locatie "De Dreijen" geen doelgroepen worden uitgesloten. In kleine aantallen, kan hier gefaseerd worden gebouwd voor een bovenregionale doelgroep. Daarbij wordt voortgebouwd op de bestaande kwaliteiten van De Dreijen, wat inhoudt dat het arboretum bij voorkeur niet verkleind maar vergroot wordt en dat er verbindingen worden gelegd met het Oude Hart van de stad, de Wageningse bergrand en het centrum. Een nieuw 'arboretum om in te wonen' met hoogwaardige, innovatieve en duurzame woonvormen is het wenkende perspectief. Een aantrekkelijk, innovatief woonmilieu dat aansluit bij de kennisthema's voeding, gezondheid en leefomgeving (milieu, natuur). Het gebied wordt 'state of the art' qua klimaatneutraliteit en duurzaamheid.

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 om te ontwikkelen voor een bovenregionale doelgroep in het woonmilieu De Dreijen. Het plan past dan ook binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wageningen.

### **3.4.2. Woonvisie 2016-2025**

#### *Algemeen*

De focus van de Woonvisie Wageningen 2016-2025 "Samen Wonen" is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen. De keuze voor het vergroten van de beschikbaarheid van woningen is op de eerste plaats ingegeven door het willen bieden van meer keuzevrijheid voor ouderen met een inkomen tot € 35.739 en het huidige huisvestingsvraagstuk voor statushouders, GGZ-cliënten en kwetsbare personen met een urgente woonvraag. Daarnaast spelen we in op de actuele woningbehoefte van lagere middeninkomens (tussen € 35.739 en € 43.786), studenten, PhD'ers en kenniswerkers. Deze groepen zijn van belang voor Wageningen en hiervoor zijn op de huidige woningmarkt nog onvoldoende mogelijkheden. Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen en woonruimte kan door nieuwe woningen en woonruimte te realiseren, maar ook door transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed. Door woningen toe te voegen, komt een doorstromingsproces op gang waardoor starters op de woningmarkt meer kans maken op een woning. Het uitgangspunt van de Woonvisie is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de eigen sociale woonomgeving. Dit hoeft niet perse in de huidige woning, maar inwoners moeten wel een passende woning in de 'buurt' of directe woonomgeving kunnen vinden, in de nabijheid van het eigen sociale netwerk. Een belangrijke kernwaarde van de woonvisie is differentiatie. Uitgangspunt is dat differentiatie de leefbaarheid positief

beïnvloedt. Dit wordt o.a. bereikt door een meer divers aanbod te creëren in eenzijdig samengestelde buurten, met veel dezelfde type woningen. Daarnaast richt differentiatie zich op het realiseren van diverse (bijzondere) woonvormen of experimenten met uiteenlopende doelgroepen. Bij grotere nieuwbouwprojecten zal daarbij het uitgangspunt zijn dat er een diversiteit aan woningtypen, woningen voor verschillende doelgroepen en prijscategorieën is opgenomen in het programma. Tot slot is verduurzaming van de sociale woningvoorraad van belang om woonlasten voor lagere inkomensgroepen voor lange termijn te stabiliseren of verlagen. Dit heeft effecten op de betaalbaarheid van het wonen.

#### *Beoordeling plan*

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 20-25 appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied van Wageningen. Het gaat om kleinere betaalbare appartementen in het goedkope en middel-dure huursegment. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Woonvisie Wageningen.

### **3.4.3. 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 de ontwikkeling thans het vigerende bestemmingsplan.

Tevens geldt ter plaatse het “Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen”. 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 “Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen”.

Ten slotte geldt ook het vastgestelde paraplubestemmingsplan “Kamergewijze verhuur 1”. 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 is in overeenstemming met de regels van het paraplubestemmingsplan “Kamergewijze verhuur 1” opgesteld.

#### *Beoordeling plan*

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

Gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek’ zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van landbouwkundig onderwijs of onderzoek (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen) en bedrijfswoningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, en de bouw van nieuwe kassen is niet toegestaan. Ter plaatse gelden specifieke bouwregels:

- de maximale bouwhoogte is 10,5 meter;
- het maximum bebouwingspercentage van het terrein is 50%.



*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 20-25 appartementen ter hoogte van Arboretumlaan 2. De appartementen zijn voorzien in een appartementengebouw van vier bouwlagen met een maximale gezamenlijke woonoppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Binnen de huidige bestemming is het niet mogelijk om een gebouw ten behoeve van de functie wonen te realiseren.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Voor het planvoornemen is een bestemming ‘Wonen’ benodigd met bijbehorende specifieke bouw- en gebruiksregels. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in dit nieuwe kader. In hoofdstuk 7 volgt een toelichting op de regels en de verbeelding, zoals die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Onderhavig plan is

ook, voor zover noodzakelijk, in overeenstemming gebracht met de paraplubestemmingsplannen “Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen” (ontwerp) en “Kamergewijze verhuur 1” (vastgesteld).

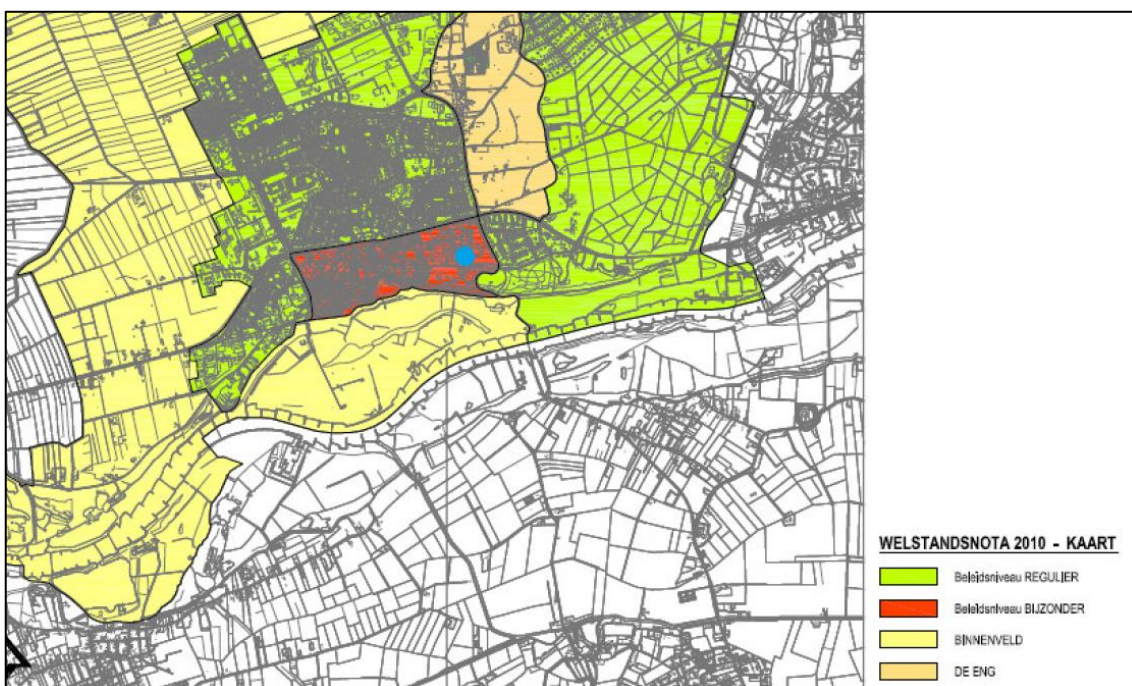


## Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

### 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 blauwe stip)*

#### *Beoordeling plan*

Zoals op de kaart van de welstandsnota te zien is, is het plangebied gelegen binnen het welstandsniveau 'bijzonder'. Binnen dit gebied dienen essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek te worden gerespecteerd. Behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard is van belang. Dit betekent:

- respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm;

- primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen;
- authenticiteit staat voorop, zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen;
- geen nabouwen van, maar voortbouwen op de historische context, waarbij 'voortbouwen op' zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden;
- nieuwe interpretaties zijn mogelijk.

In artikel 4 van de welstandsnota is bepaald dat een bouwwerk dat is gesitueerd binnen het welstandsniveau 'bijzonder' 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 respecteert;
3. het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt;
4. het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt;
5. de architectuur op de aan- en omliggende gebouwen naar vorm, kleur en materiaalgebruik is afgestemd;
6. erfafscheidingen naar vorm en materiaalgebruik afgestemd zijn op de omgeving;
7. er geen belemmering is voor belangrijke doorzichten en zichtlijnen;
8. de toegankelijkheid vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is;
9. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk;
10. er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt;
11. kenmerkende en beeldbepalende onderdelen van de gevels, zoals dakranden, kozijnprofileringen, raamindelingen en glassoorten, de verschijningsvorm op samenhangende wijze ondersteunen;
12. bij verbouwingen en restauraties de authenticiteit van het bouwwerk wordt gehandhaafd, versterkt of hersteld;
13. bij verbouwingen en restauraties de samenhang in het gevelbeeld wordt gehandhaafd, versterkt of hersteld.

Dit bestemmingsplan is op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeenteraad opgesteld. Daarnaast zal bij de totstandkoming van het bouwplan getoetst moet worden aan bovenstaande welstandscriteria. Deze zijn volledigheidshalve daarom in hier in de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Om te voldoen aan artikel 4 dient de directe stedenbouwkundige en architectonische omgeving van het plangebied in ogenschouw genomen te worden. Deze omgeving is divers te noemen met de aanwezigheid van een kerk, een basisschool, woningen en maatschappelijke panden die voornamelijk vooroorlogs zijn met variërende architectuur. Met de sloop van het kasegebouw is er een kans ontstaan om met onderhavig planvoornemen een betere aansluiting te vinden met Arboretum De Dreijen en de openbare ruimte aan de Arboretumlaan.

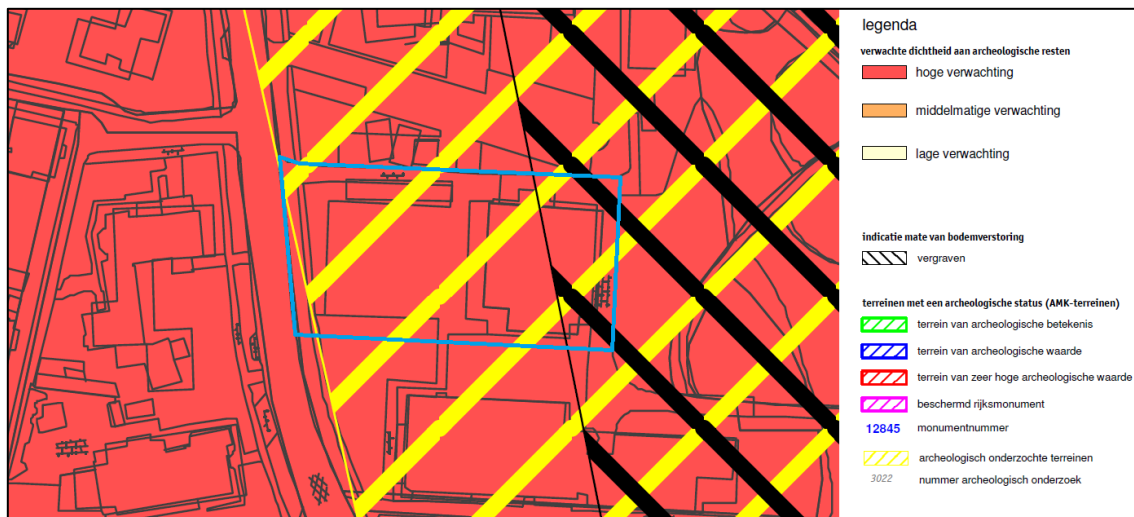
## 4.2. Archeologie en cultuurhistorie

### 4.2.1. Archeologie

#### Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Een archeologische waarden- en verwachtingskaart'. Met de vaststelling van dit rapport heeft de gemeente het archeologiebeleid voor het hele grondgebied van de gemeente vastgelegd.



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingskaart (plangebied blauw omlijnd)

#### Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingskaart 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 verwachtingskaart te zien is, is het plangebied gelegen binnen een dergelijk gebied (hoge verwachting). Daarnaast is het plangebied gelegen in 'vergraven', wat een indicatie geeft van de mate van bodemverstoring. Tevens is het plangebied gelegen in 'archeologisch onderzocht terrein, nr. 25742', wat inhoudt dat in het gebied reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

In 2008 heeft hier een onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat het gebied diep verstoord is (Vestigia, rapportnummer V419). Er werden geen relevante archeologische resten aangetroffen. Verder archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Indien er toch vondsten (scherven, vuursteen, oude funderingen, opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) worden gedaan waarvan aangenomen mag worden dat deze van archeologische betekenis zijn, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt (art. 53 Monumentenwet 1988).

#### 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'. 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.

Daarnaast liggen in de omgeving van het plangebied drie beschermda monumenten. Tegenover het plangebied ligt een kerk, welke als gemeentelijk monument (religieuze functie) is aangewezen. Daarnaast zijn er twee woningen als gemeentelijk monument aangewezen, namelijk Generaal Foulkesweg 25 en Generaal Foulkesweg 39. De toekenning van deze panden als monument heeft geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen, omdat de cultuurhistorische waarden niet worden geschaad.

De ruimtelijke structuur van de arboretum met willekeurig eromheen bebouwing ten behoeve van de universiteit wordt met onderhavig planvoornemen niet geschaad, omdat er herontwikkeling van de locatie plaatsvindt, waardoor het bebouwingsvolume per saldo gelijk blijft. 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 gegarandeerd blijft”. 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.

#### Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft Waterschap Vallei & Veluwe ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2021. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Veluwe voor de komende vijf jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Water in het bebouwde gebied is onlosmakelijk verbonden met de openbare ruimte, een verantwoordelijkheid van de gemeente. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het verwerken van het overtollige hemelwater en grondwater en de inzameling van het afvalwater (veelal via de riolering). Bij hevige buien kan het voorkomen dat vanuit de riolering (ongezuiverde) lozingen plaatsvinden op het oppervlaktewater. Het waterschap spant zich maximaal in om bij ruimtelijke ontwikkelingen te zorgen voor een goede inpassing van het water, zodat geen wateroverlast ontstaat in kwantitatieve zin (zoals water op straat of water buiten de oevers) en in kwalitatieve zin (zoals blauwalg en stank).

Bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen worden de waterbelangen meegenomen in het watertoetsproces. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

#### 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. 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 ontwikkeling van een appartementengebouw met een bebouwd oppervlakte van 1.100 m<sup>2</sup>. Voorheen was ter plaatse een tropisch kasgebouw gesitueerd met een oppervlakte van circa 800 m<sup>2</sup> met omliggende terreinverharding. De toegenomen verharding door bebouwing zal derhalve maximaal circa 300 m<sup>2</sup> bedragen. Voor toenames van verharde oppervlaktes onder 1.500 m<sup>2</sup> bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn geen compensatiemaatregelen benodigd. Uit bodemonderzoek, uitgevoerd door Grontmij, blijkt dat de bodem bestaat uit zand met op plaatsen sporen van baksteen. Dit betekent dat de grond uitermate geschikt is voor infiltratie, omdat de k-waarde (doorlatendheid) van zand goed is. 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 opgevangen op grotendeels onverharde grond, omdat reeds het tropisch kasgebouw (800 m<sup>2</sup>) is gesloopt. De hemelwaterafvoer van dat gebouw werd ter plaatse afgevoerd op het bestaande rioleringsstelsel.
- *Oppervlaktewater:*  
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ongeveer 120 meter ten noordoosten van het plangebied is een vijver gelegen, behorende bij Arboretum De Dreijen (bomentuin).
- *Grondwater:*  
Uit de resultaten van het bodemonderzoek door Grontmij blijkt dat de grondwaterspiegel zich bevindt op meer dan 5 m-mv.
- *Riolering:*  
Er is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig in de omgeving.
- *Bluswater:*  
Voor bluswater wordt primair gebruik gemaakt van het drinkwaterleidingnet.

#### Toekomstige situatie:

- *Hemelwater:*  
Er vindt toename van verhard oppervlak plaats. Het hemelwater wordt op het dak van het gebouw opgevangen en vervolgens via de hemelwaterafvoer afgevoerd. Geadviseerd wordt om het hemelwater dat terecht komt op het dak bijvoorbeeld vertraagd af te voeren door toepassing van een groen dak. Door deze toepassing met een minimale bouwhoogte van de substraatlaag van circa 40 mm met mos-sedum vegetatie, ontstaat er een waterhoudend vermogen als percentage van de gemiddelde jaarlijkse neerslag van 45%. Het hemelwater wat terecht komt ter plaatse (m.u.v. het dak) dient op eigen terrein te worden geborgen en/of geïnfiltreerd, omdat de grond uitermate geschikt is voor infiltratie.
- *Oppervlaktewater:*  
Er vindt geen toename of afname van oppervlaktewater plaats.
- *Grondwater:*

Het overige toegenomen verharde oppervlak (terreinverharding) kan infiltreren in de bodem zoals in de huidige situatie.

- *Riolering:*  
Het afvalwater van het appartementengebouw wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden aan het ter plaatse aanwezige rioleringsysteem. Het hemelwater wordt op eigen terrein geborgen en/of geïnfiltreerd.
- *Bluswater:*  
Ten aanzien van het aspect bluswater verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie. Naast het gebruik van het drinkwaterleidingnet beschikt de brandweer ook over eigen middelen voor bluswater.

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 ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Door de afstand zijn er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen en kernkwaliteiten van dit gebied te verwachten.

Om te voorkomen in strijd met de geldende natuurwetgeving te handelen is een Quick scan Flora en fauna uitgevoerd door Tritium Advies. De rapportage van de Quick scan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

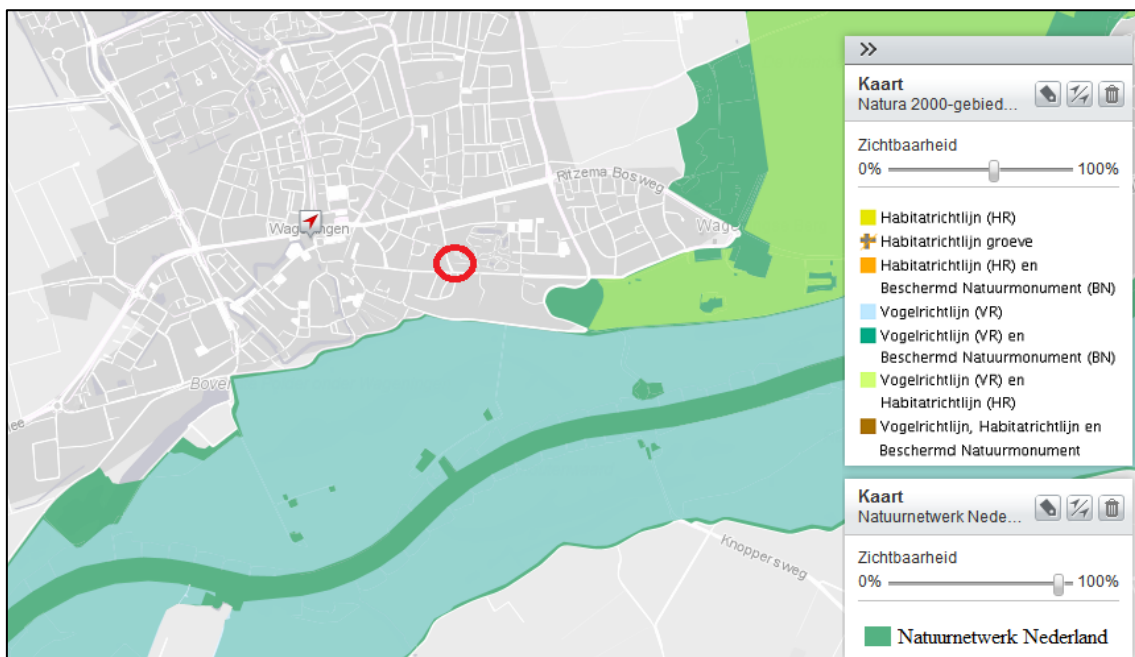
##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is gelegen op ruime afstand van beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van de Wnb. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Rijntakken (ongeveer 450 meter ten zuiden van het plangebied) en de Veluwe (ruim 1,2 kilometer ten oosten van plangebied). Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van de verscheidene Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.

#### Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie reeds in zijn geheel braakliggend en zal in de toekomstige situatie in zijn geheel bebouwd zijn. In het plangebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.



Beschermde natuurgebieden rondom het (rode omcirkelde) plangebied (Bron: <http://www.atlasleefomgeving.nl>)

Mogelijk in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn

binnen het plangebied geen vleermuizen, of sporen van vleermuizen, aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde. Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen.

#### *Zorgplicht*

Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

#### *Conclusie*

In onderstaande twee punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- de werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

## **4.5. Verkeer en parkeren**

### **4.5.1. Verkeer**

De ontsluiting van het appartementengebouw vindt aan de voorzijde plaats via de Arboretumlaan. De 20-25 appartementen zullen niet voor een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen zorgen dat dit voor problemen gaat zorgen op de omliggende ontsluitingswegen.

#### 4.5.2. Parkeren

De gemeente Wageningen stelt eisen aan de aanleg van parkeervoorzieningen bij het aanvragen een omgevingsvergunning. Parkeren is een belangrijk element in planologische-juridische afwegingen zoals onderhavig bestemmingsplan. De parkeervraag van een solitaire functie en de uiteindelijke parkeereis zijn per type gebied verschillend, en worden voor de auto en fiets apart berekend. Er wordt voor de verschillende functies onderscheid gemaakt naar de parkeervraag voor bewoners, werknemers en bezoekers. Daar waar het autogebruik hoog is zal in het algemeen het fietsgebruik lager zijn en omgekeerd.

##### *Parkeerbehoefte auto*

De parkeerbehoefte ten aanzien van de toevoeging van een appartementengebouw zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Conform de Nota Parkeernormen Wageningen 2015, die is vastgesteld op 10 november 2015, is hierbij de parkeerbehoefte berekend.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 20-25 appartementen in een appartementengebouw van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Deze bandbreedte zorgt ervoor dat de grootte van de appartementen varieert, afhankelijk van het aantal appartementen. 20 appartementen zijn maximaal 75 m<sup>2</sup> groot. 25 appartementen zijn maximaal 60 m<sup>2</sup> groot. In de Nota Parkeernormen valt deze bandbreedte tussen twee parkeernormen in:

- 'woning klein 1: 75-90 m<sup>2</sup> gbo' bij 20 woningen;
- 'woning klein 2: 50-75 m<sup>2</sup> gbo' bij 25 woningen.

Volgens de Nota is het plangebied gelegen in zone 3 binnen bebouwde kom. Binnen zone 3 wordt onderscheid gemaakt tussen 3 deelgebieden. Het plangebied maakt deel uit van deelgebied b, omdat binnen 400 meter hoogwaardig openbaar vervoer aanwezig is. Een reductiefactor wordt toegepast, indien het gaat om detailhandel of bedrijven (niet van toepassing in dit geval). De parkeereis wordt voor de verschillende delen van de week berekend, voor zowel bewoners als bezoekers. Dan geldt er nog een algemene vrijstelling van 2 parkeerplaatsen. Om de parkeerbehoefte te berekenen dient eerst het functietype bepaald te worden. De appartementen worden voorzien voor de doelgroep starters en/of tweepersoonshuishoudens en/of ouderen.

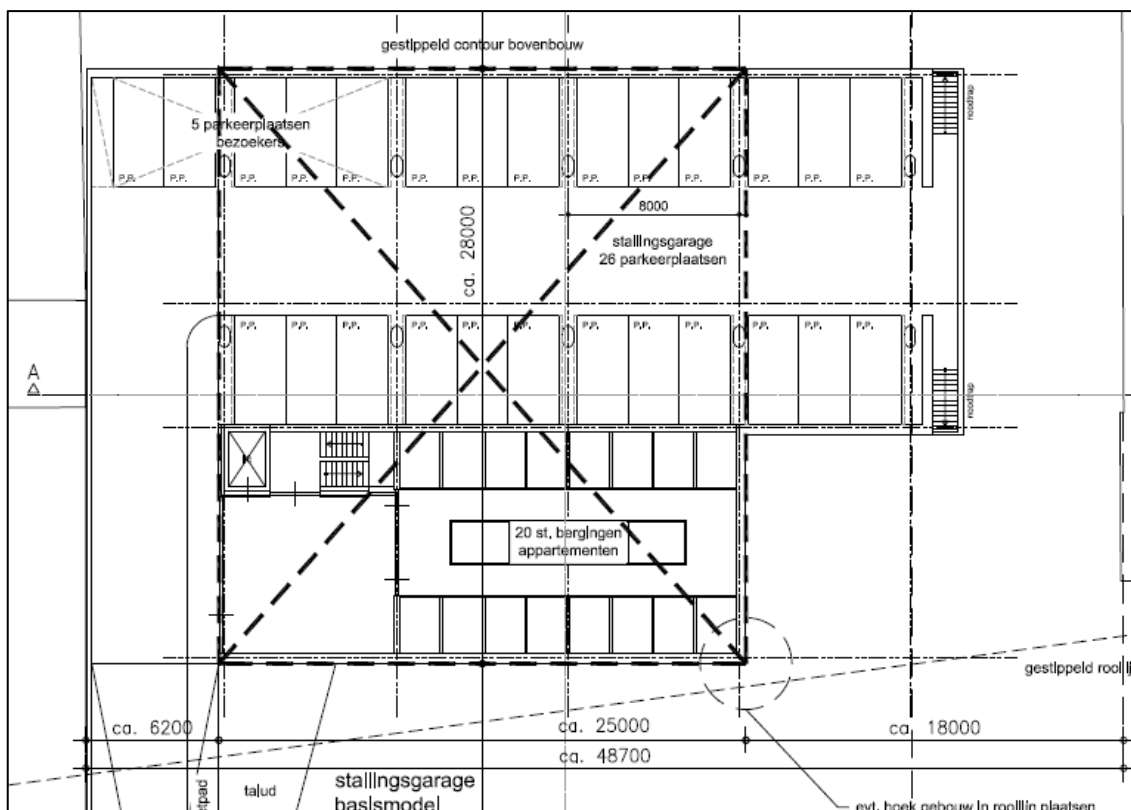
Parkeernormen auto: WONING KLEIN 1, 75 - 90 m <sup>2</sup> GBO					
			Wonen	Bezoek	Totaal
Norm per woning			1,3	0,3	
Aantal woningen					20
Tijdstip	Aanwezigheid	Aanwezigheid	Parkeereis		
	Bewoners	Bezoekers	Wonen	Bezoek	Totaal (-2)
Werkdagochtend	50 %	10 %	13,00	0,60	12
Werkdagmiddag	50 %	20 %	13,00	1,20	12
Werkdagavond	90 %	80 %	23,40	4,80	<b>26</b>
Koopavond	80 %	70 %	20,80	4,20	23
Werkdagnacht	100 %	0 %	26,00	0,00	24
Zaterdagmiddag	60 %	60 %	15,60	3,60	17
Zaterdagavond	80 %	100 %	20,80	6,00	25
Zondagmiddag	70 %	70 %	18,20	4,20	20

Tabel parkeerbehoefte auto ten aanzien van de functie wonen, WONING KLEIN 1

Parkeernormen auto: WONING KLEIN 2, 50 - 75 m <sup>2</sup> GBO					
			Wonen	Bezoek	Totaal
Norm per woning			1,0	0,3	
Aantal woningen					25
Tijdstip	Aanwezigheid Bewoners	Aanwezigheid Bezoekers	Parkeereis		
			Wonen	Bezoek	Totaal (-2)
Werkdagochtend	50 %	10 %	12,50	0,75	11
Werkdagmiddag	50 %	20 %	12,50	1,50	12
Werkdagavond	90 %	80 %	22,50	6,00	<b>26</b>
Koopavond	80 %	70 %	20,00	5,25	23
Werkdagnacht	100 %	0 %	25,00	0,00	23
Zaterdagmiddag	60 %	60 %	15,00	4,50	17
Zaterdagavond	80 %	100 %	20,00	7,50	25
Zondagmiddag	70 %	70 %	17,50	5,25	21

Tabel parkeerbehoefte auto ten aanzien van de functie wonen, WONING KLEIN 2

In voorgaande 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 maximaal 26 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden ondergronds gerealiseerd in een parkeergarage met een capaciteit van 26 parkeerplaatsen. In deze ondergrondse garage worden tevens 20-25 bergingen voor fietsen gerealiseerd. Navolgende afbeelding geeft een bovenaanzicht van de parkeergarage weer.



Parkeergarage bovenaanzicht



### Parkeerbehoefte fiets

Naast de parkeerbehoefte voor de auto is ten aanzien van fietsers de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt in navolgende tabel. Bij de berekening is ervan uitgegaan dat de appartementen 20 afzonderlijke ondergrondse bergingen hebben, zodat voor de berekening van het aantal fietsstallingen bovengronds alleen de aanwezigheid bezoekers is vermenigvuldigd met het aantal appartementen (20).

Parkeernormen fiets: Zelfstandige woning					
			Wonen	Bezoek	Totaal (min-max)
Norm per woning			Berging	0,5	
Aantal woningen					20-25
Tijdstip	Aanwezigheid	Aanwezigheid	Parkeereis		
	Bewoners	Bezoekers	Wonen	Bezoek	Totaal (Afgerond)
Werkdagochtend	50 %	10 %	-	1,00-1,25	1-2
Werkdagmiddag	50 %	20 %	-	2,00-2,50	2-3
Werkdagavond	90 %	80 %	-	8,00-10,00	8-10
Koopavond	80 %	70 %	-	7,00-8,75	7-9
Werkdagnacht	100 %	0 %	-	0,00	0
Zaterdagmiddag	60 %	60 %	-	6,00-7,50	6-8
Zaterdagavond	80 %	100 %	-	10,00-12,50	10-13
Zondagmiddag	70 %	70 %	-	7,00-8,75	7-9

Tabel parkeerbehoefte bezoekers te fiets ten aanzien van de functie wonen

Uit de berekeningen blijkt dat ten aanzien van de fiets een parkeerbehoefte ontstaat van maximaal 10 tot 13 openbare parkeerplaatsen door toedoen van bezoekers, afhankelijk van het aantal te realiseren wooneenheden.

#### 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 bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historisch) 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 Grontmij BV in 2013 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn in de grond tot maximaal 1,2 m-mv zintuigelijk bijmengingen aangetroffen. Het betreft lichte bijmengingen met baksteen, kolen en/of puin. De grondwaterspiegel bevindt zich op meer dan 5 m-mv en het grondwater is daarom niet onderzocht.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de bodem- en grondwaterkwaliteit. 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.

#### *Industrie-en spoorweglawaaai*

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

### *Wegverkeerslawaai*

Naar aanleiding van onderhavig plan, waarbij circa 20-25 wooneenheden in een appartementengebouw worden gerealiseerd aan Arboretumlaan 2, is door Tritium Advies B.V. een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Voor alle wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Daarmee wordt tevens voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

In onderhavige situatie is geen sprake van een hogere waarde procedure. Derhalve is voor de appartementen geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen zal de karakteristieke geluidwering van de gevels minimaal 20 dB zijn en is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Er is dan te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## **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 ontwikkeling van 20-25 wooneenheden in een appartementengebouw met vier bouwlagen. Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende 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 de ontwikkeling van 20-25 appartementen in een appartementengebouw met vier bouwlagen. In de directe omgeving van het plangebied komen andere functies dan wonen voor. Met name de maatschappelijk functie, als onderdeel van de Wageningen UR. Ook is er een basisschool aanwezig en ligt er een kerk tegenover het plangebied. Op navolgende afbeelding zijn de diverse functies rondom het plangebied aangegeven.



Functies omgeving plangebied (Bron kaart: bagviewer.kadaster.nl)

Om die reden kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden die gelden ten aanzien van de ontwikkeling en omliggende niet-woonfuncties met een afstandstap kunnen worden verminderd.

Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Richtafstanden				Richtafstand na vermindering afstandstap	Afstand tot plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar		
Arboretumkerk	9491	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	10	> 10
Basisschool de Zwaneridder	852, 8531	Scholen voor basisonderwijs	0	0	30	0	10	15
Restaurant Linnaeus	561	Restaurants e.d.	10	0	10	10	0	< 10
Beeldengalerij Het Depot	9101, 9102	Musea, ateliers, bibliotheek e.d.	0	0	10	0	0	< 10
Herbarium Vadense	9101, 9102		0	0	10	0	0	< 10

Tabel richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijven en niet-woonfuncties

Zoals in bovenstaande tabel te zien is worden niet alle richtafstanden ten aanzien van alle niet-woonfuncties in de omgeving gehaald. Echter, door verlaging van de richtafstanden met één afstandstap worden de richtafstanden wel behaald ten opzichte van de niet-woonfuncties. Het gaat in dit geval om de kerk, en de twee naastgelegen maatschappelijke panden (Het Depot en Herbarium Vadense). De richtafstand van bijvoorbeeld 30 meter wordt in dit geval verlaagd naar 10 meter.

Het woon- en leefklimaat van de te realiseren appartementen wordt derhalve niet verstoord door omliggende niet-woonfuncties. Anderzijds heeft de onderhavige ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de niet-woonfuncties in de omgeving. Onderhavig plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt 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 het 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 in de toevoeging van maximaal 20 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 maximaal 20 woningen 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, heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten 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 de provincie Gelderland.

De provincie Gelderland heeft gereageerd op dit bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven dat haar belangen, gelet op de vigerende Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening, in het plan goed zijn verwerkt.

### *Zienswijzenprocedure*

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op [www.wageningen.nl](http://www.wageningen.nl), in de Staatscourant en in het Elektronisch Gemeentebblad. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zijn zienswijzen op het plan kenbaar te maken. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

### 7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Arboretumlaan 2' 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 'Arboretumlaan 2'.

### 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 20-25 appartementen in een appartementengebouw met vier bouwlagen en een maximum vloeroppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Op de verbeelding zijn daarom het bouwvlak, het maximum aantal wooneenheden, het maximum aantal bouwlagen en de maximum vloeroppervlakte opgenomen. Het begrip maximum vloeroppervlakte is in de regels nader toegelicht. 20

woningen zijn daardoor maximaal 75 m<sup>2</sup> groot, en 25 woningen zijn daardoor maximaal 60 m<sup>2</sup> groot.

#### *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. Quicksan Flora en fauna onderzoek, Tritium Advies B.V.
2. Verkennend bodem en asbestonderzoek, Grontmij B.V.
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies B.V.