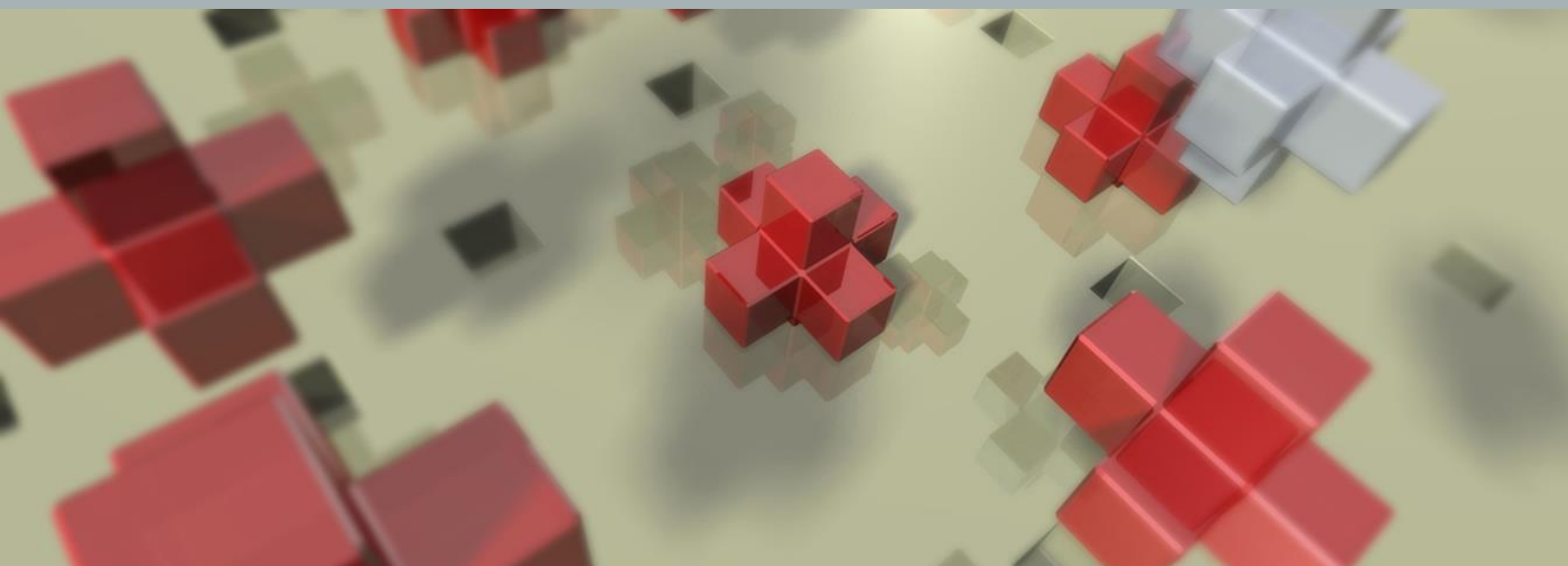


Bestemmingsplan Ooststeeg 129 en 135
Gemeente Wageningen
Vastgesteld



Bestemmingsplan Ooststeeg 129 en 135
Gemeente Wageningen
Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08719.089500_1
Datum:	maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. D.M.F.E.L. van Hoof-Pijnenburg
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Joost van der Aa, Niels van Benthem
Concept:	september 2016, oktober 2016
Ontwerp:	november 2016
Vaststelling:	20 maart 2017
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract 1
Beknopte inhoud:	Wageningen, bebouwde kom, woningbouw

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
2. GEBIEDSPROFIEL	5
2.1 Ligging plangebied en beschrijving omgeving	5
2.2 Projectprofiel	6
2.2.1 Huidige situatie en begrenzing van het plangebied	6
2.2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan	8
3. BELEIDSANALYSE	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	12
3.2.2 Omgevingsverordening	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.3.1 Regionale woonagenda Food Valley	13
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 Structuurvisie Wageningen	13
3.4.2 Woonvisie Wageningen 2016-2025 'Samen leven'	14
4. MILIEUASPECTEN	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Besluit milieueffectrapportage	16
4.2.1 Algemeen	16
4.2.2 Beoordeling	17
4.2.3 Conclusie	18
4.3 Bedrijven en milieuzonering	18
4.3.1 Algemeen	18
4.3.2 Beoordeling	19
4.3.3 Conclusie	19
4.4 Bodem	19
4.4.1 Algemeen	19

4.4.2 Beoordeling	19
4.4.3 Conclusie	20
4.5 Water	20
4.5.1 Beleid en normstelling	20
4.5.2 Watertoets	22
4.5.3 Beoordeling	22
4.5.4 Conclusie	23
4.6 Geluid	23
4.6.1 Algemeen	23
4.6.2 Beoordeling	23
4.6.3 Conclusie	24
4.7 Luchtkwaliteit	24
4.7.1 Algemeen	24
4.7.2 Beoordeling	25
4.7.3 Conclusie	25
4.8 Kabels en leidingen	26
4.9 Externe veiligheid	26
4.9.1 Algemeen	26
4.9.2 Beoordeling	27
4.10 Verkeer en parkeren	28
4.10.1 Verkeer	28
4.10.2 Parkeren	29
 5. WAARDEN	 30
5.1 Inleiding	30
5.2 Archeologie	30
5.2.1 Algemeen	30
5.2.2 Beoordeling	30
5.2.3 Conclusie	30
5.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	30
5.4 Flora en fauna	31
5.4.1 Algemeen	31
5.4.2 Beoordeling	32
5.4.3 Conclusie	33
 6. JURIDISCHE TOELICHTING	 34
6.1 Algemeen	34
6.2 Systematiek	34
6.2.1 Inleidende regels	34
6.2.2 Bestemmingsregels	35
6.2.3 Algemene regels	36

6.2.4 Overgangs- en slotregels	37
6.3 Specifieke bestemmingsregels	37
6.3.1 Bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'	37
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 39
 8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK	 40
8.1 Overleg	40
8.2 Vaststellingsprocedure	40
8.3 Beroep	40
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Bodemonderzoek Ooststeeg 129-135 te Wageningen	
Bijlage 2: Digitale watertoets	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Ooststeeg 129 Wageningen	
Bijlage 4: Flora-faunatoets-Ooststeeg-129	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Ooststeeg 129 en 135 te Wageningen bevindt zich een voormalige kwekerij. De kwekerij is niet meer als zodanig in gebruik en de eigenaar wenst het bedrijfsperceel te herontwikkelen tot een woonperceel. Concreet bestaat de herontwikkeling uit de sloop van het bedrijfsgebouw op het perceel Ooststeeg 129 en de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op dit perceel. Een bestaand bijgebouw blijft behouden en gaat dienst doen als bijgebouw bij deze nieuwe woning. Aan de zuidkant van het plangebied, ten westen van de woning Ooststeeg 131, wordt een carport gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning aan de Ooststeeg 135 en het bijbehorende bijgebouw blijven eveneens behouden en zal worden gebruikt als reguliere woning. Omdat na herontwikkeling geen sprake meer is van bedrijfsmatige activiteiten wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening'. Op de locatie zijn op basis van dit bestemmingsplan uitsluitend een kwekerij met bijbehorende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. De gemeente Wageningen wenst medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkelingen. Onderhavig bestemmingsplan 'Ooststeeg 129 en 135' voorziet in het juridisch-planologisch vastleggen van deze ontwikkelingen.

1.2 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 worden het gebied en het plan (project) beschreven. De beleidsanalyse wordt in hoofdstuk 3 weergegeven. Het project is getoetst aan alle relevante milieutechnische aspecten. De beschrijving daarvan is in hoofdstuk 4 weergegeven. In hoofdstuk 5 worden de effecten van de ontwikkelingen op de aanwezige waarden beschreven. In hoofdstuk 6 is de juridische toelichting opgenomen en in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid. Tenslotte is in hoofdstuk 8 de maatschappelijke verantwoording beschreven. In dat hoofdstuk wordt de procedure beschreven.

2. GEBIEDSPROFIEL

2.1 Ligging plangebied en beschrijving omgeving

De locatie Ooststeeg 129 en 135 is gelegen in de bebouwde kom van Wageningen in de wijk De Weiden. De wijk de Weiden ligt ten westen van de wijk Tarthorst/Roghorst en ten zuiden van de uitbreidingswijk Noordwest, binnen de ruit van hoofdwegen van Wageningen. De wijk is een duidelijke eenheid, omdat deze vrijwel geheel ingeklemd ligt tussen doorgaande wegen. De wijk wordt ontsloten door de Ooststeeg, het plangebied bevindt zich aan deze weg. De Ooststeeg is een van oudsher aanwezige route die door de wijk slingert en de Rooseveltweg en de Kortenoord Allee met elkaar verbindt. De woongebieden in de wijk zijn door lussen ontsloten op de Ooststeeg. De lussen worden gevormd door de Gruttoweide en de Leeuweriksweide.

In de luchtfoto in figuur 2.1 wordt de globale ligging van het plangebied in de kern Wageningen weergegeven.



Figuur 2.1: Globale ligging plangebied in de kern Wageningen

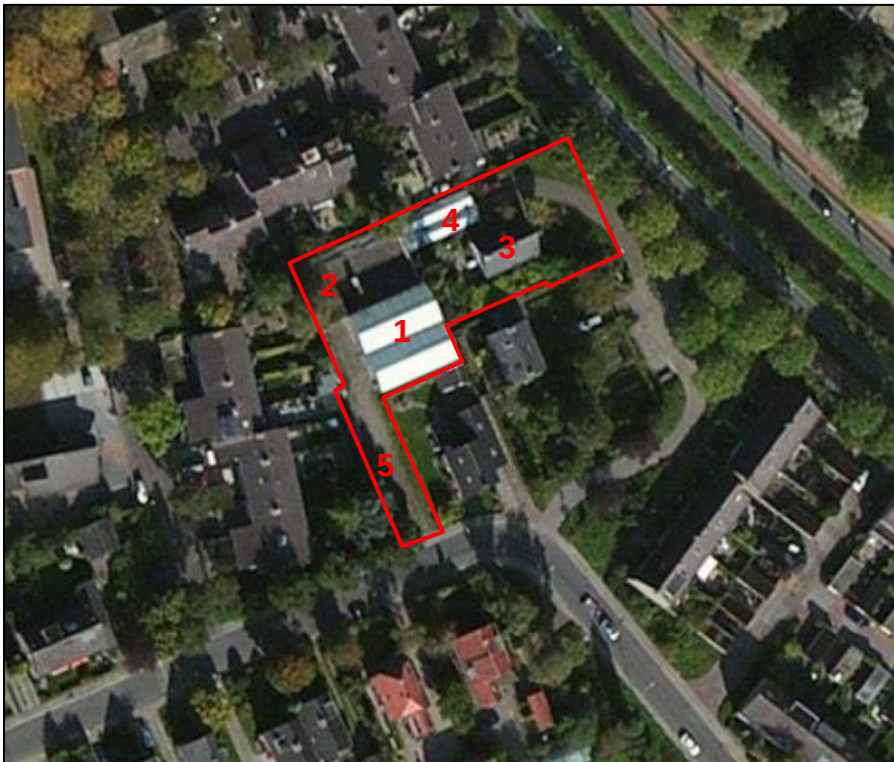
De bebouwing aan de Ooststeeg kenmerkt zich aan de zuidzijde door oudere (half)vrijstaande woningen van één laag met wisselende kapvormen. Aan de noordzijde staan meer recente twee-onder-één-kapwoningen met een langskap. Aan de westzijde van de Ooststeeg bevinden zich rijenwoningen in een stempelstructuur. Qua bebouwingsstructuur staat het plangebied, samen met de woonpercelen Ooststeeg 131 en 133, meer op zichzelf in vergelijking tot de omgeving.

In de omgeving van het plangebied wordt hoofdzakelijk gewoond. Het bedrijfsperceel dat het plangebied vormt, betreft de enige bedrijfsmatige functie in deze woonbuurt. Ten westen van het plangebied bevindt zich verder nog een basisschool. Voor het overige komen er in de omgeving van het plangebied geen andere functies voor dan de functie wonen.

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Huidige situatie en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft de percelen aan de Ooststeeg 129 en 135, kadastraal bekend als gemeente Wageningen, sectie G, nummer 9271. Het plangebied volgt, met uitzondering van een smalle strook gronden direct ten oosten van het woonperceel Ooststeeg 133, de kadastrale begrenzing en heeft een oppervlakte van 1.820 m². Het plangebied grenst aan de noordzijde aan enkele woonpercelen aan de Plevierenweide. Aan de oostzijde vormt de Ooststeeg de plangrens en aan de zuidzijde het woonperceel Ooststeeg 133. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van enkele woonpercelen aan de Kempphaanweide. In figuur 2.2 wordt de huidige situatie weergegeven en in figuur 2.3 de kadastrale situatie met de bestaande bebouwing.



Figuur 2.2: Huidige situatie en globale begrenzing plangebied

In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie een bedrijfsgebouw (nr.1 op de afbeelding), een bijgebouw (nr. 2 op de afbeelding) en de huidige bedrijfswoning met bijgebouw (nr. 3 en 4 op de afbeelding). Het bedrijfsperceel is toegankelijk via een lange in- en uitrit (nr. 5 op de afbeelding) op de Ooststeeg. De gronden rondom de bedrijfswoning zijn ingericht als privétuin.

2.2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil de volgende ontwikkelingen binnen het plangebied uitvoeren:

- Sloop van het bestaande bedrijfsgebouw;
- Bouw van een vrijstaande woning met behoud van het bijgebouw (nr. 2) en realisatie van een carport;
- Behoud van de bedrijfswoning met bijgebouw en omzetting naar een reguliere woning.

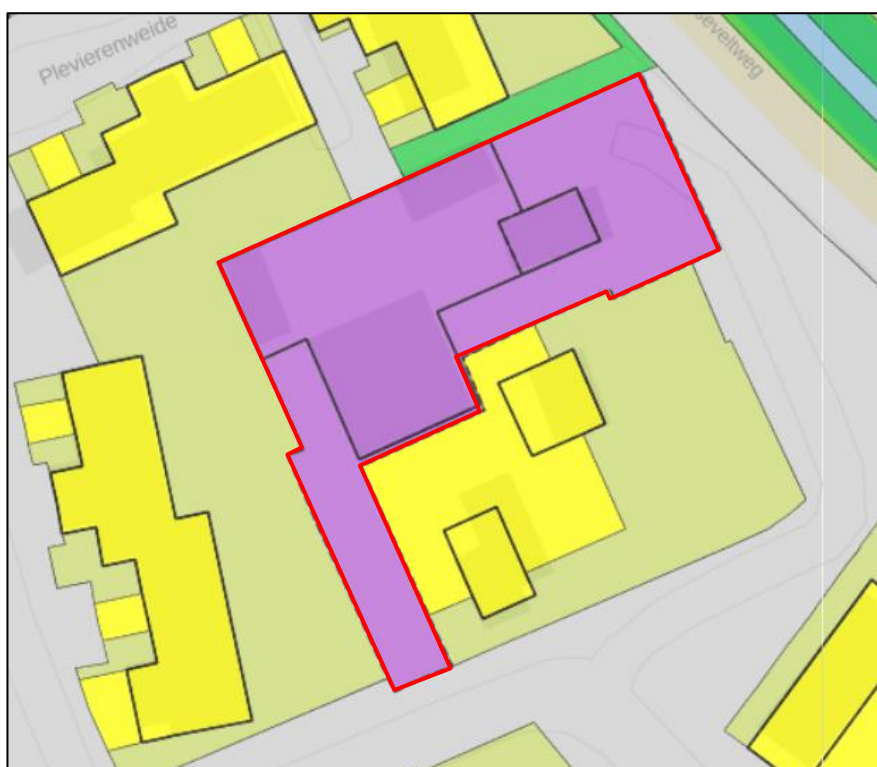
Na realisatie van het initiatief is binnen het plangebied sprake van twee woonpercelen: het bestaande woonperceel aan de Ooststeeg 135 en een nieuw woonperceel aan de Ooststeeg 129. De vrijstaande woning op het woonperceel ligt min of meer verscholen achter de bestaande woning en de woning aan de Ooststeeg 131. Via de bestaande in- en uitrit is het woonperceel toegankelijk vanaf de Ooststeeg. Hier wordt een carport opgericht, die tevens als entree tot de tuin bij de woning zal dienen. De carport en het daarvoor gelegen gebied worden benut als parkeergelegenheid en in- en uitrit.

Op dit moment is nog geen concreet bouwplan voorhanden. Qua toegestane maatvoering wordt echter aangesloten bij de omliggende vrijstaande woningen. Dit betekent onder meer dat een goot- en bouwhoogte wordt toegestaan van respectievelijk 6 en 9 meter. Op basis van deze toegestane hoogten kan een woning van twee bouwlagen met kap gerealiseerd worden.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening', vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen op 28 mei 2013. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan met daarin weergegeven het plangebied is opgenomen in figuur 2.3.

Figuur 2.3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening'



In het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf' waarbij specifiek de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kwekerij' is opgenomen. Zoals de aanduiding al weergeeft is in dit geval specifiek een kwekerij toegestaan. Verder zijn onder meer productiegebonden detailhandel, tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan binnen deze bestemming.

In de bouwregels is bepaald dat bedrijfsgebouwen binnen deze bestemming uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 5 meter. De bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', deze aanduiding komt overeen met de huidige situering van de bedrijfswoning.

De voorgenomen herontwikkeling is niet mogelijk op basis van de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf'. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3. BELEIDSANALYSE

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) worden de plannen van de Rijksoverheid op het gebied van ruimte en mobiliteit beschreven. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig blijft. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is binnen de stedelijke regio met concentratie van topsectoren rondom Arnhem-Nijmegen gelegen. In Wageningen en omgeving is de topsector Agro & Food (Food Valley) gelegen. Het onderhavige bestemmingsplan vormt voor de ontwikkeling van deze topsector geen belemmering.

Verder is het plangebied gelegen in de nabijheid van de Natura 2000-gebieden Veluwe en Rijntakken. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de invloed van de ontwikkeling op deze Natura 2000-gebieden. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten voor het Natura 2000-gebied.

Voor het overige hebben de voorgenomen ontwikkelingen geen relatie met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en zijn er geen nationale belangen in het geding. Het initiatief past derhalve binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincie Gelderland heeft de algemene kaders uit deze structuurvisie uitgewerkt in concrete regels in onder andere de Omgevingsverordening. De gemeente dient met het opstellen van beleid rekening te houden met deze nota's. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op het provinciaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met deze ontwikkeling zijn geen kaders noodzakelijk ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Doorwerking plangebied

In dit geval maakt het bestemmingsplan de realisatie van één extra woning mogelijk. De bedrijfswoning betreft een bestaande woning waarvan uitsluitend de bestemming wijzigt. Er wordt juridisch-planologisch derhalve maximaal één extra woning toegevoegd. Op basis van vaste jurisprudentie, gezien de kleinschalige omvang van een dergelijke ontwikkeling, wordt de realisatie van één woning

niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.¹ Gelet op deze jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een toets aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame verstedelijking) kan derhalve achterwege kan blijven, nu deze niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De omgevingsvisie van de provincie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. In deze visie geeft de provincie Gelderland aan wat de provinciale belangen zijn en waar deze van toepassing zijn. In de Verordening worden hier specifieke regels aan gehangen. Op 18 oktober 2014 trad de Omgevingsvisie in werking. Op 25 februari 2015 is een herziening van de Omgevingsvisie vastgesteld en op 8 juli 2015 is een tweede actualisatie (water en natuur) vastgesteld.

Conform de Omgevingsvisie is de locatie in de volgende gebieden gelegen:

- FoodValley;
- Stedelijke centra;
- Stedelijke agglomeratie;
- Windenergie uitgesloten wegens wettelijke beperkingen;
- Glastuinbouw in overige gebieden;
- Intrekgebieden.

3.2.2 Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening Gelderland staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Op 24 september 2014 stelden Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vast. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening. De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de hiervoor beschreven Omgevingsvisie. De verordening trad op 18 oktober 2014 in werking. Op 8 juli 2015 is een Actualisatieplan Omgevingsverordening in werking getreden. Dit bevat een actualisatie van een aantal regels met betrekking tot natuur, landschap, luchtvaart, water en milieu en windenergie.

In de Omgevingsverordening is het plangebied gelegen in gebieden die zijn aangewezen als:

- Glastuinbouw in overige gebieden, verbod uitbreiding, nieuwvestiging en hervestiging glastuinbouw.

¹ ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156 en ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471.

Doorwerking plangebied

De betreffende aanduidingen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn niet van belang voor de onderhavige ontwikkeling. De aanduidingen als stedelijke centra en stedelijke agglomeratie betreffen toelichtende aanduidingen en er is geen sprake van ontwikkelingen met betrekking tot windenergie of glastuinbouw of van een ontwikkeling die van invloed is op de drinkwatervoorziening (intrekgebied).

De gewenste ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Food Valley

Op 14 december 2014 is de Regionale woonagenda vastgesteld. De doelstelling van de Regionale woonagenda is: 'Het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de regio FoodValley, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (energiezuinigheid/duurzaamheid), levensloopbestendigheid (woonbewust), leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van starters, kenniswerkers en doorstromers'.

De status van de kwantitatieve opgave is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Ge-deputeerde Staten goedgekeurde programmeringen. In Regionale Woonagenda regio FoodValley zijn de segmenten losgelaten en ligt de nadruk op aantallen, in dit geval 1.600 woningen voor Wageningen.

Doorwerking plangebied

In het plangebied is sprake van de toevoeging van één woning aan de woningvoorraad; de om te zetten bedrijfswoning betreft immers een bestaande woning. In het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn de uitgangspunten van de regionale woonagenda verwerkt. Zoals ook blijkt uit paragraaf 3.4 past de bouw van één extra woning binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het plan is derhalve ook passend binnen de Regionale Woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wageningen

Op 3 december 2013 is de structuurvisie van Wageningen vastgesteld en op 15 mei 2014 is deze in werking getreden. Een structuurvisie is een richtinggevende gemeentelijke beleidsvisie en afwegingskader op hoofdlijnen voor nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, die niet passen in de geldende bestemmingsplannen.

In de Structuurvisie worden de volgende centrale opgaven voor de gemeente benoemd:

1. Het op orde brengen van de basiskwaliteit: regionale en lokale verbondenheid, stedenbouwkundige structuur, landschap, cultuurhistorie, 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 en de kenniseconomie;
6. Ruimte bieden voor de lokale en regionale werkgelegenheid;
7. Het versterken van de binnenstad.

Deze algemene opgaven zijn voor dit project, gelet op de aard en omvang daarvan, minder van belang. Het project belemmert de realisatie van deze doelen ook niet. Het plangebied en de directe omgeving zijn op de visiekaart van de Structuurvisie aangewezen met de basiskwaliteit 'suburbane wijken'.

In de suburbane wijken wordt ingezet op aantrekkelijke wijken voor alle doelgroepen. In de wijken zijn de benodigde basisvoorzieningen. Werk aan huis is mogelijk maar solitaire bedrijvigheid ligt niet voor de hand.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een bestaand solitair bedrijfsperceel in een omgeving waar hoofdzakelijk gewoond wordt. De bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsperceel zijn inmiddels beëindigd en door de herontwikkeling, en daarmee gemoeide herbestemming, wordt dit solitaire bedrijfsperceel geamoveerd en wordt een nieuwe vrijstaande woning toegevoegd in de wijk. Het amoveren van het bedrijfsperceel en de bouw van een vrijstaande woning draagt bij aan het beleidsuitgangspunt op in te zetten op aantrekkelijke wijken met wonen als primaire functie. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Structuurvisie Wageningen.

3.4.2 Woonvisie Wageningen 2016-2025 “Samen Wonen”

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Wageningen 2016-2015 vastgesteld. De focus van de Woonvisie 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.

In het plangebied is sprake van de toevoeging van één woning aan de woningvoorraad. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Woonvisie Wageningen.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk beleid en het milieubeleid groeien steeds meer naar elkaar toe in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging in het kader van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Enerzijds is daarbij de invloed van een ontwikkeling op de omgeving (omliggende functies) van belang; anderzijds is het woon- of verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling van belang. Aan beide aspecten wordt hierna getoetst ten aanzien van de relevantie milieuaspecten.

4.2 Besluit milieueffectrapportage

4.2.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009². Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, bijvoorbeeld als het in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine (bouw)projecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling (door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling) nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

² HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*).

Er is in de vormvrije m.e.r.-beoordeling *geen* ondergrens met betrekking tot de omvang van de activiteit. In bepaalde, uitzonderlijke situaties zou het immers zo kunnen zijn dat ook een kleine omvang van een activiteit in de directe omgeving van een zeer gevoelig gebied) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In het algemeen zal het echter wel zo zijn dat bij een kleinere omvang van de activiteiten het eenvoudiger is om uit te sluiten dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. De noodzakelijke diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan dus nogal variëren.

4.2.2 Beoordeling

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen

Drempelwaarden Lijst D

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming 'Wonen' en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, de bouw van één extra woning, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Zoals echter eerder al aangegeven dient ook als een project onder de drempelwaarden ligt te worden onderzocht of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Zoals uit de volgende paragrafen en hoofdstuk 5 van deze toelichting zal blijken is het plangebied niet gelegen in een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk van de toelichting worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit en water. In hoofdstuk 5 wordt de invloed op de in het plangebied en de omgeving aanwezige waarden beschreven. Uit de resultaten van de onderzoeken en de beoordeling van de verschillende relevante milieuaspecten blijkt dat door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van significante nadelige milieugevolgen. Mede gezien de aard en de kleinschalige omvang van de voorgenomen ontwikkeling is er, ook wanneer alle milieuaspecten in samenhang worden gezien, geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

4.2.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarom is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woningen. Daarmee wordt onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of het verblijfsklimaat ter plaatse van gevoelige functies enerzijds en onevenredige beperking van milieubelastende functies anderzijds voorkomen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'³. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, maar van gemengd gebied. Dit zijn gebieden met een zekere mate van functiemenging. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

³ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.

4.3.2 Beoordeling

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bedrijfswoning bestemd als burgerwoning en wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie voor de omgeving. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake. In tegendeel, door het amoveren van een bestaand bedrijfsperceel verdwijnt immers een milieuhinderlijke functie voor de omgeving. Dit heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

De nieuwe functie 'wonen' betreft een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich één andere functie dan 'wonen'. Dit betreft een basisschool. Op basis van de VNG-publicatie wordt een basisschool ingeschaald in de categorie 2. Voor een basisschool geldt uitsluitend een richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid. Voor de overige aspecten (stof, geur en gevaar) gelden geen richtafstanden (0 meter). De afstand tussen het plangebied en het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk', het bestemmingsvlak waarbinnen de basisschool zich bevindt, bedraagt 38 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de geadviseerde richtafstand waardoor er redelijkerwijs vanuit mag worden gegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.4 Bodem

4.4.1 Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Op basis van artikel 8 Woningwet dient de gemeentelijke Bouwverordening voorschriften te bevatten ter voorkoming van het bouwen op verontreinigde grond. Daarnaast dient de grond bij een functiewijziging geschikt te zijn voor de beoogde nieuwe functie.

4.4.2 Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning op een bedrijfsperceel, alsmede in het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woning. Hiermee is er sprake van een functiewijziging naar een gevoeliger functie. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Navolgend worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied niet verontreinigd is. Het grondwater bevat sporen van naftaleen en minerale olie. De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag, dat er geen sprake is van een noemenswaardige verontreiniging. Aanvullend of nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek, waarbij geen noemenswaardige verontreinigingen in de bodem en het grondwater zijn aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Er is geen sprake van belemmeringen.

4.5 Water

4.5.1 Beleid en normstelling

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; verbetering van emissies; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

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.

Nationaal Waterplan 2016-2021

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit is de opvolger van de het Nationaal Waterplan van december 2009. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van struc-

tuurvisie. Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid.

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt. 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 waterproblemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt

Waterbeleid provincie Gelderland

Het Waterplan Gelderland 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 2027 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. In 2014 is het Waterplan overgegaan in de Omgevingsvisie Gelderland. Hierin is concreet beschreven hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Concrete regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het 'Waterbeheerprogramma 2016 – 2021', vastgesteld op 30 september 2015, heeft Waterschap Vallei en Veluwe, dat in 2012 ontstaan is na een fusie tussen de waterschappen Veluwe en Vallei & Eem, zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2021. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap 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 (tot voor kort geldende) waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

4.5.2 Watertoets

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

4.5.3 Beoordeling

Digitale watertoets

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. Uit het verkregen wateradvies⁴, opgenomen als bijlage bij deze toelichting, volgt dat het plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Het waterschap geeft in het wateradvies wel enkele algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water aan. Bij de verdere uitwerking en concretisering van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden. Volledigheidshalve wordt hierna nog ingegaan op de huidige en de toekomstige waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

Waterhuishoudkundige situatie

Huidige situatie

- **Hemelwater**
Regenwater mag niet op de drukriolering worden afgevoerd en voert af op de bodem.
- **Oppervlaktewater**
In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
- **Grondwater**
Grondwater is in dit gebied geen probleem.
- **Riolering**
De bestaande woning heeft een aansluiting op het vuilwaterriool (drukriolering).
- **Bluswater**
Primair drinkwaterstelsel en secundair eigen middelen.

⁴ Waterschap Vellei en Veluwe, Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure), d.d. 25 augustus 2008

Nieuwe/Toekomstige situatie

- **Hemelwater**
Regenwater dient te infiltreren op eigen terrein. Geen afvoer op drukriolering.
- **Oppervlaktewater**
Evenals in de bestaande situatie is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig.
- **Grondwater**
Geen wijziging voorzien. Grondwater is in dit gebied geen probleem.
- **Riolering**
De bestaande woning kan gebruik blijven maken van de bestaande aansluiting op het vuilwaterriool (drukriolering). De nieuwe woning zal eveneens een aansluiting op deze drukriolering krijgen.
- **Bluswater**
Hierin wordt geen wijziging voorzien. Primair drinkwaterstelsel en secundair eigen middelen.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een afname van het bebouwd en verhard oppervlak. Dit heeft een positief effect op de infiltratiemogelijkheden voor schoon hemelwater dat waar mogelijk geïnfiltreerd wordt in de omliggende tuin. Vuilwater kan worden afgevoerd via de aanwezige riolering.

4.5.4 Conclusie

Het aspect water levert geen bezwaar op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg.

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh. Voorliggend bestemmingsplan voorziet derhalve in het realiseren van één nieuw geluidsgevoelig object. De bestaande bedrijfswoning behoeft geen toetsing, dit betreft immers een bestaande situatie.

4.6.2 Beoordeling

In de kern Wageningen bevinden zich geen spoorwegen waardoor het aspect railverkeerslawaaai buiten beschouwing kan blijven. Het plangebied bevindt zich eveneens niet binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein waardoor dit aspect ook buiten beschouwing gelaten kan worden.

Omdat het plangebied zich wel bevindt binnen de wettelijke geluidszone van de Nijenoord Allee en de Rooseveltweg is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁵ uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Conclusie akoestisch onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder 35 dB bedraagt voor de Nijenoord Allee en 44 dB(A) voor de Rooseveltweg. De voorkeursgrenswaarde op de wordt hiermee nergens overschreden. Het woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening van de nieuwe woonbestemming is gewaarborgd.

4.6.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

⁵ NIPA milieutechniek b.v., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Ooststeeg 129 te Wageningen, d.d. 7 juni 2016

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

4.7.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van de huidige situatie één extra woning mogelijk. Het initiatief valt daarmee ruim onder de drempelwaarden zoals opgenomen in de Regeling NIBM. Daarnaast blijkt uit paragraaf 4.10 dat planologisch gezien sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Dit heeft een positieve invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit, zodat er vanuit dit aspect geen sprake is van belemmeringen.

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied gelegen en het plangebied ligt niet in beschermingszones rondom leidingen. Vanuit dit aspect zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed op elkaar af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal eens per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

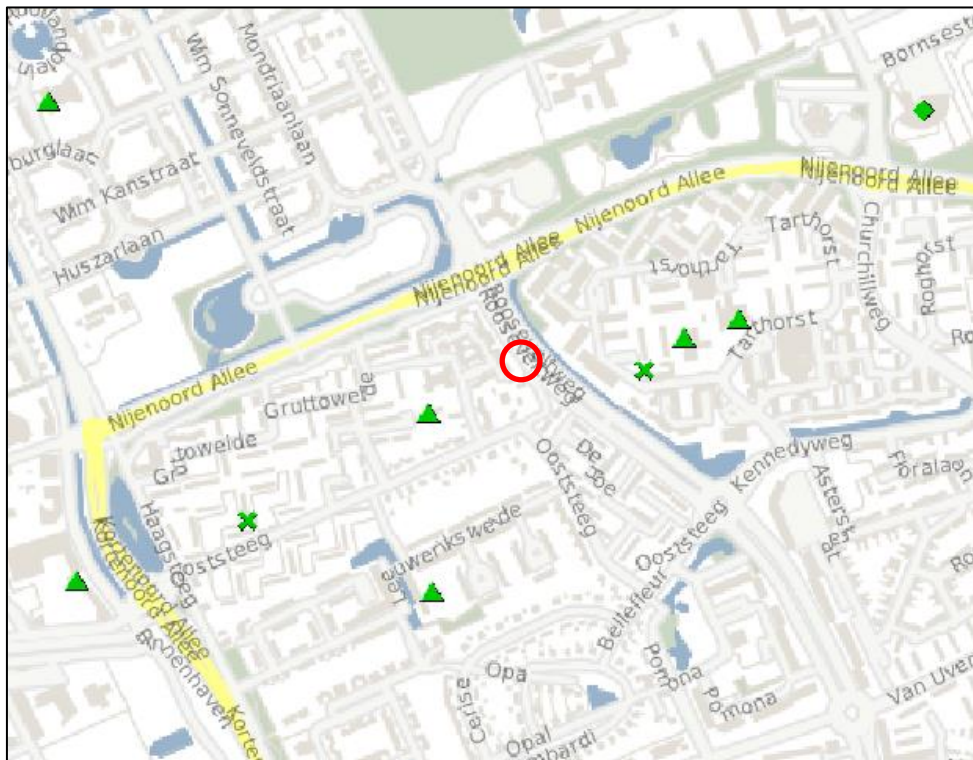
Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen per spoor, weg, water of buisleidingen. Dit wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- bedrijvigheid (risicovolle inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

4.9.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw kwetsbaar object in de vorm van een nieuwe woning. Derhalve dient te worden gezien of het plangebied gelegen is binnen de risicocontour van inrichtingen, transportroutes of leidingen.

Middels de Risicokaart⁶ is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In figuur 4.1 een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 4.1: Uitsnede Risicokaart met daarin globaal weergegeven het plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen in de directe omgeving aanwezig zijn, die in het kader van de externe veiligheid een belemmering kunnen vormen voor het initiatief. Het dichtstbij gelegen relevante object betreft in dit geval een transportroute voor gevaarlijke stoffen (N225) op een afstand van circa 1,2 kilometer. Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontouren van deze weg. Van enige vorm van belemmeringen als gevolg van deze transportroute voor gevaarlijke stoffen is dan ook geen sprake.

4.9.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

⁶ Te raadplegen via <http://www.risicokaart.nl>

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

Om inzicht te krijgen in de gevolgen die het project heeft voor wat betreft verkeersgeneratie wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldend bestemmingsplan en de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone. Ingeval van Wageningen wordt qua stedelijkheidsgraad uitgegaan van 'stedelijk'⁷. Qua stedelijke zone wordt uitgegaan van 'rest bebouwde kom'.

Op basis van de CROW-uitgave kan de kwekerij gerekend worden tot de categorie 'bedrijf arbeidsex-tensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Uitgegaan wordt van een kwekerij omdat deze functie op basis van het geldend bestemmingsplan nog steeds wordt toegestaan. Voor een kwekerij geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² bruto-oppervlak bedrijfsperceel. Indien de gronden behorende bij de bestaande bedrijfswoning niet worden meegerekend, deze worden separaat berekend, bedraagt het bruto-oppervlak circa 900 m². De bestaande woning wordt, evenals de nieuwe woning, gerekend tot de categorie 'koop, vrijstaand', hiervoor geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning.

Verkeersgeneratie geldend bestemmingsplan			
<i>Functie</i>	<i>Verkeersgeneratie per eenheid</i>	<i>Aantal eenheden</i>	<i>Totaal</i>
Kwekerij	4,8 per 100 m ² bvo	9	43,2
Bedrijfswoning	8,2 per woning	1	8,2
<i>Totale verkeersgeneratie geldend bestemmingsplan</i>			<i>51,4</i>

Verkeersgeneratie onderhavig bestemmingsplan			
Woningen	8,2 per woning	2	16,4
<i>Totale verkeersgeneratie onderhavig bestemmingsplan</i>			<i>16,4</i>

<i>Toename/afname verkeersgeneratie</i>		-	35
---	--	---	----

Zoals blijkt uit het vorenstaande is er planologisch sprake van een afname van 35 verkeersbewegingen per etmaal. Vanuit planologisch oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is derhalve sprake van een verbetering.

⁷ CBS Statline

Ontsluiting

De ontsluiting van de bestaande bedrijfswoning wijzigt niet. Deze ontsluiting blijft ongewijzigd plaatsvinden op de Ooststeeg. Het nieuwe woonperceel wordt via de bestaande in- en uitrit ontsloten op de Ooststeeg. Deze in- en uitrit wordt verkort tot een te realiseren carport. Gelet op de planologische afname van het aantal verkeersbewegingen dat via deze in- en uitrit ontsluit zal dit vanuit verkeerskundig oogpunt niet tot belemmeringen leiden.

4.10.2 Parkeren

Het parkeren bij de bestaande bedrijfswoning wijzigt niet. Voor de nieuwe woning is het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein. In de Nota Parkeernormen 2015 zijn de gemeentelijke parkeernormen vastgelegd. Het plangebied behoort tot zone 3. In zone 3 geldt voor een grote woning ($> 135 \text{ m}^2$ GBO) een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Op het eigen terrein bij deze nieuwe woning kan ruimschoots worden voorzien in deze parkeerbehoefte. Hiertoe worden de carport en het daarvoor gelegen gebied met een minimale breedte van 7 meter benut.

5. WAARDEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van de gewenste ontwikkeling op de eventueel aanwezige waarden. Hierbij gaat het om archeologische (ondergronds), cultuurhistorische, landschappelijke en flora- en faunawaarden.

5.2 Archeologie

5.2.1 Algemeen

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van dit verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

5.2.2 Beoordeling

In het geldende bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' zijn archeologische verwachtingswaarden als dubbelbestemming opgenomen voor die gebieden waar sprake is van archeologische (verwachtings)waarden. Ter plaatse van het plangebied geldt geen dubbelbestemming en is derhalve geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere of beschermde cultuurhistorische waarden aanwezig. Het te slopen bedrijfsgebouw heeft geen cultuurhistorische waarde en is ook niet aan te merken als een karakteristiek gebouw. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig.

Van landschappelijke waarden is in het plangebied geen sprake. Ook van een aantasting van de stedenbouwkundige waarde in de omgeving is geen sprake. De woning wordt qua omvang kleiner dan het huidige in het plangebied aanwezige bedrijfsgebouw. Van een aantasting van de omgeving, bijvoorbeeld de lintbebouwing aan de andere zijde van de Ooststeeg, is geen sprake. De woning bevindt

zich immers verder achterop het perceel en is vanaf de Ooststeeg niet of nauwelijks zichtbaar. Het karakter van de Ooststeeg en de omgeving blijft intact. Geconcludeerd wordt dat ook de landschappelijk-stedenbouwkundige waarden niet worden aangetast.

5.4 Flora en fauna

5.4.1 Algemeen

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) en is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbestemming binnen de voormalige Gelderse Ecologisch Hoofdstructuur (EHS) en anderzijds uit gebieden voor nieuw aan te leggen natuur. Daarnaast maken de reeds gerealiseerde delen van verbindingzones deel uit van het GNN. De gebieden uit de voormalige Gelderse EHS met een andere bestemming dan natuur zijn ondergebracht in de Groene Ontwikkelingszone (GO), welke is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

5.4.2 Beoordeling

In het kader van dit bestemmingsplan dient in beeld te worden gebracht in hoeverre in het plangebied en de omgeving beschermde natuurwaarden voorkomen en welke effecten het plan daarop heeft.

Gebiedsbescherming

In figuur 5.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven. Hieruit blijkt dat de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden de gebieden Rijntakken en Veluwe betreffen. Gelet op de aard en de kleinschalige omvang van de voorgenomen ontwikkeling, de afstand tot de betreffende gebieden (minimaal 1,7 kilometer) en de tussenliggende functies, kan worden geconstateerd dat het plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zal hebben.



Figuur 5.1: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Soortenbescherming

Om na te gaan of er sprake is van beschermde soorten in of nabij het plangebied, is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bijgevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen en conclusies weergegeven.

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Tevens zijn geen verblijfplaatsen en/of sporen van beschermde zoogdieren aangetroffen. Het plangebied heeft ook geen potenties voor zoogdieren. Verder is gebleken dat het plangebied ongeschikt is als leefgebied voor vogelsoorten. Er komen geen elementen voor die een functie zouden kunnen hebben voor vogels. Incidenteel zouden enkele vogels

beschutting kunnen zoeken in de klimop, die plaatselijk voorkomt op de perceelsgrenzen. Evenmin is het plangebied geschikt voor amfibieën, reptielen en dagvlinders. Negatieve effecten zijn, ook in de realisatiefase, niet te verwachten.

5.4.3 Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebied of beschermde soorten. Wat betreft flora en fauna zijn er geen belemmeringen aanwezig en geen voorwaarde aan het plan verbonden. Wel geldt te allen tijden de algemene zorgplicht.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening'.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot

verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Hierbij zijn de standaard begrippen uit de SVBP2012 overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de opgenomen bestemmingen aan de orde. In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden de bestemming rechtstreeks mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels.

Niet alle bestemmingen bevatten echter alle genoemde onderdelen. Hieronder volgt per toegepast bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de gronden worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde algemeen toegestane bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn deze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Een afwijking van een gebruiksregel mag overigens niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming, wat inhoudt dat de afwijking uitsluitend kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot bestaande (afwijkende) maatvoering, alsmede regels voor ondergronds bouwen.

Algemene afwijkingsregels

Hierin is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels voor onder meer kleine afwijkingen (tot 10%), de bouwhoogte van bouwwerken en een Bed & breakfast bij woningen.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel bevat een bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders om de bestemmingsgrenzen onder voorwaarden in geringe mate te wijzigen.

Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure bij het toepassen van de algemene wijzigingsregels opgenomen.

Overige regels

Hierin is het paraplubestemmingsplan 'parkeren en duurzaam bouwen' (7 september 2015) vertaald, waardoor is geborgd dat bij nieuwbouw wordt voldaan aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Wageningen. De Nota Parkeernormen Wageningen 2015 is als bijlage bij de regels gevoegd.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het verplichte overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regeling bevat de titel van het plan.

6.3 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

6.3.1 Bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'

De bestemming 'Wonen' is opgenomen ter plaatse van de bouwvlakken, de achtererfgebieden vanaf 3 meter achter de naar openbaar gebied gerichte grenzen van het bouwvlak en het perceelsgedeelte direct rondom het bouwvlak van de nieuwe woning. De voorerfgebieden zijn (voor het overige) bestemd als 'Tuin'.

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep, voor hospitaverhuur en ondergeschikte en bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

De bouwregels sluiten grotendeels aan op de regeling in het bestemmingsplan 'Wageningen, herziening 2'. Er is een bouwvlak opgenomen voor beide woningen. De woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; een andere situering is uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt onwenselijk. Het bouwvlak voor de nieuwe woning biedt enige flexibiliteit in de situering. Rekening gehouden is met de nabijgelegen woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt, alsmede ter borging van een goed woon- en leefklimaat. Zo levert de situering van het bouwvlak zo min mogelijk scha-

duwwerking voor de omliggende percelen op. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte (respectievelijk 6 m en 9 m) weergegeven. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Binnen het bouwvlak zijn tevens bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Buiten het bouwvlak geldt daarvoor een maximumoppervlakte.

In de regels voor de bestemming 'Wonen' is tevens het paraplubestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur 1' vertaald. Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische borging van de beleidsregels 'Kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2015-2018', die op 7 juli 2015 zijn vastgesteld en waarmee kamergewijze verhuur door particulieren wordt gereguleerd. Beoogd wordt om de verhuur van kamers door particulieren mogelijk te maken binnen de regels van woonbestemmingen in de gemeente. Onderscheid wordt gemaakt in hospitaverhuur, verhuur boven winkels, restaurants en horeca en verhuur in woningen en woonhuizen. Middels een afwijkingsbevoegdheid wordt kamergewijze verhuur van de woning in dit bestemmingsplan onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

De voor 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen, parkeren op opritten en bijbehorende voorzieningen en bouwwerken. Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van erkers bij de hoofdgebouwen. In het voorerfgebied van de nieuwe woning is voorts een carport toegestaan. Hiertoe is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. De carport dient minimaal 7 meter achter het trottoir te worden gesitueerd, zodat geborgd is dat op eigen terrein wordt geparkeerd. De bouwregels sluiten aan op de bouwregels voor bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen'. De maximale hoogte van de carport bedraagt 3 meter en de gezamenlijke oppervlakte van de carport en de overige op het woonperceel aanwezige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dient te voldoen aan de reguliere oppervlakte-eis voor woonpercelen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Wageningen verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Wageningen besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat in beginsel een verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan bestaat. In het onderhavige geval wordt echter voldaan aan de cumulatieve voorwaarden van artikel 6.12 lid 2: het kostenverhaal is anderszins verzekerd, te weten via een anterieure overeenkomst (zie hierna onder 'financiële haalbaarheid'), er is geen fasering nodig en er zijn geen regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, sub b, c en d nodig.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar/ eigenaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten, gelet op de aard en omvang van het project. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de gemeentelijke kosten, planschade en bovenwijkse voorzieningen voor rekening van de initiatiefnemer komen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gevoerd moet worden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken met ingang van 1 december 2016. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Regels

