

Bestemmingsplan 'Rijnsteeg 44'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Rijnsteeg 44'

Toelichting

Gemeente Wageningen

Vastgesteld

16 april 2018

NL.IMRO.0289.0064rijnsteeg44-VSG1



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	7
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	9
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	11
2.1.	Gebiedsprofiel	11
2.2.	Projectprofiel.....	13
2.3.	Beeldkwaliteit.....	15
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	19
3.1.	Rijksbeleid	19
3.2.	Provinciaal beleid	21
3.3.	Regionaal beleid	24
3.4.	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	29
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	29
4.2.	Water.....	31
4.3.	Flora en fauna.....	34
4.4.	Verkeer en parkeren	37
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden	38
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	39
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	39
5.2.	Geluid	40
5.3.	Luchtkwaliteit.....	41
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	42
5.5.	Externe veiligheid	43
5.6.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	44

Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	47
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	47
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	49
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	49
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	49
7.3.	Toelichting op de regels	49
Bijlagen	51

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Rijnsteeg 44 in Wageningen is een voormalige agrarisch bedrijf gelegen met bedrijfsopstallen die al geruime tijd niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. Het voormalige agrarisch bedrijf is door de jaren heen omsloten door woningbouw. Het bedrijf zelf heeft in het geldende bestemmingsplan de woonbestemming gekregen. De achtergelegen weide is bestemd als natuur.

De eigenaar van het perceel heeft de wens om de voormalige agrarische bedrijfsopstallen te saneren en het erf van een passende herbestemming te voorzien. Concreet is het plan om enkele bedrijfsgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats vier woningen terug te bouwen in een nieuw zelfstandig woongebiedje op het achtererf. De vier woningen worden gesitueerd in de vorm die doet denken aan een boerenerf. Het programma bestaat uit twee vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kapwoningen. Twee van de voormalige bedrijfsopstallen blijven behouden om te fungeren als dierenverblijf en stalling / garage voor auto's. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op het projectprofiel.

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het noordwesten van Wageningen op ongeveer 100 meter buiten de Nijenoord Allee. Deze weg omringt het noordwestelijke deel van de stad. Het gebied is omsloten door woonbebouwing en maakt onderdeel uit van de wijk Noordwest. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een bedrijvenpark met als thema agrowetenschappen.



Ligging plangebied (rood omlind) (Bron: www.opentopo.nl)

De planlocatie wordt in het westen begrensd door de Rijnsteeg. De noordelijke grens wordt gevormd door een waterloop die parallel loopt aan de Huszárlaan. In het oosten grenst het plangebied aan een weide (hertenkamp). Aan de zuidkant grenst het plangebied aan appartementencomplex Rijnveste.



Luchtfoto begrenzing begrenzing plangebied, plangebied rood omljnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Uitsnede bestemmingsplan Wageningen, 2^e herziening, plangebied rood omljnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” dat op 28 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Tuin’ en ‘Wonen’. Alleen rondom de bestaande bedrijfswoning is een bouwvlak opgenomen en ter plaatse is slechts een wooneenheid toegestaan. De gewenste invulling van het achtererf als ‘boererf’ met vier direct aangrenzende woningen is niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat ook geen binnenplanse mogelijkheden om medewerking te verlenen aan het plan van initiatiefnemer.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologisch waarmee de gewenste ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

1.4. Leeswijzer

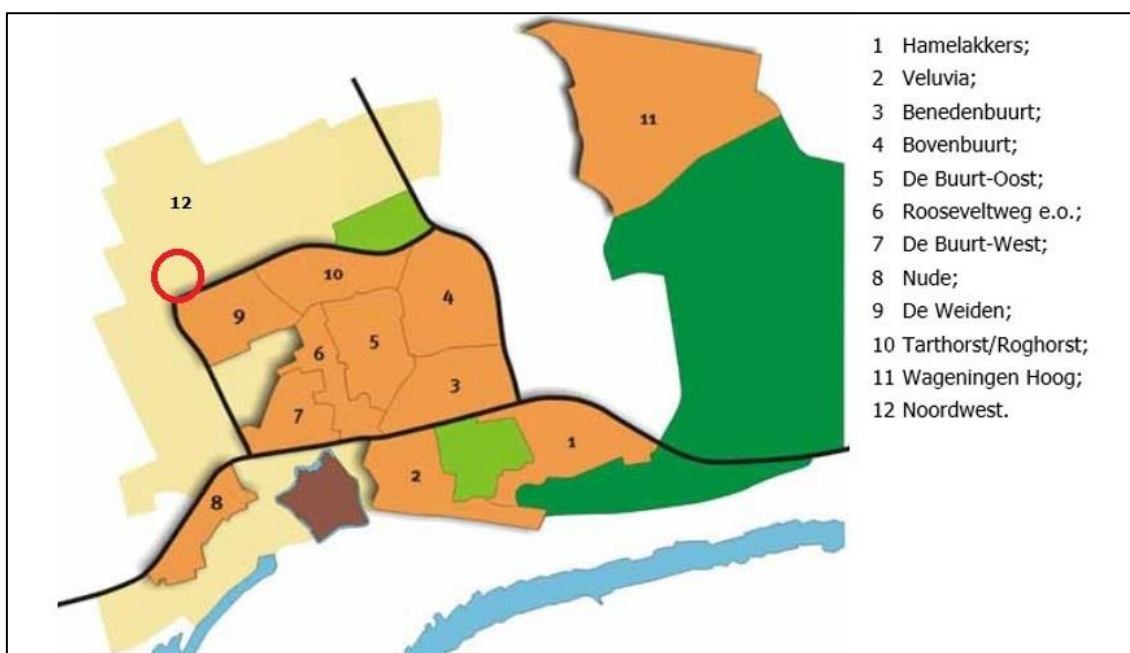
Het bestemmingsplan ‘Rijnsteeg 44’ bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

Op basis van de ruimtelijke hoofdstructuur en verschijningsvorm van de gebouwde omgeving is Wageningen globaal onder te verdelen in 12 deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het deelgebied Noordwest. Het deelgebied Noordwest betreft een nieuwbouwwijk ten noorden van de Nijenoord Allee en het Nieuwe Kanaal en ten westen van de Dijkgraaf.



Gebiedsindeling Wageningen (plangebied rood omlijnd)

Ruimtelijke structuur

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van deelgebied Noordwest is gebaseerd op de voormalige landschapsstructuur. Voor dit deelgebied is een lijnenstructuur ontworpen die grootmazig is in oost-westrichting en fijnmazig in de noord-zuidrichting. De hoofdstructuur bevat verschillende elementen. Het centrum van de wijk bevindt zich centraal in de wijk en leidt tot een efficiënte bediening van het verzorgingsgebied. De overige bebouwde velden binnen de hoofdstructuur bieden ruimte aan woningen. Ten zuidwesten van het deelgebied Noordwest bevindt zich een bedrijvenpark.

Het deelgebied Noordwest bezit een gescheiden ontsluitingssysteem. Enerzijds beschikt de wijk over een wegennet voor gemengd verkeer, waarop zowel auto- als fiets/voetgangersverkeer wordt afgewikkeld, anderzijds over een netwerk voor uitsluitend fiets/voetgangersverkeer. Het wegennet voor gemengd verkeer bestaat uit hoofdwegen, wijkwegen, buurtverzamelwegen en woonstraten. De Nijenoord Allee betreft een hoofdweg en bestaat uit twee rijstroken met vrijliggende fietspaden. De wijkwegen sluiten aan op de hoofdweg via de kruispunten Rijnsteeg/Nijenoord Allee en Dijkgraaf/Nijenoord Allee. Deze kruisingen vormen de

belangrijkste hoofdontsluitingspunten van het deelgebied. De overige wegen betreffen buurtverzamelwegen en woonstraten. Deze wegen omvatten eveneens parkeervoorzieningen. Voor het langzame verkeer zijn de oorspronkelijke stegen gereserveerd. Tussen de stegen bevinden zich kortsluitingen. De stegen en kortsluitingen zijn ingericht als fiets- en wandelpaden en sluiten direct aan op de woongebieden.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet van de wijk Noordwest is gestreefd naar een optimale landschappelijke inpassing. Hiertoe zijn onder andere de reeds bestaande beplantingselementen zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast is een aanvullende groenstructuur ontwikkeld, die is afgeleid van het oorspronkelijke slagenlandschap. De groenstructuur bestaat uit hagen en bosschages, waarbij de hagen op het klei-veengebied en de bosschages op het dekzandgebied zijn geconcentreerd. Deze ruimtelijke situering van beplantingselementen benadrukt de voormalige overgang van dekzandlandschap naar komlandschap, die in het deelgebied Noordwest aanwezig was.

De waterstructuur sluit aan op het waterbeheersingssysteem dat in de voormalige situatie, voor realisatie van de nieuwbouwwijk, aanwezig was. Ze benadrukt daarmee de schakelfunctie die het gebied tussen het lager gelegen Binnenveld en het hoger gelegen stuwwalcomplex vervult. De ontwatering van het deelgebied vindt plaats via een stelsel van watergangen, dat het water trapsgewijs onder vrij verval afvoert. Er is hiermee een waterbeheersingssysteem ontstaan, dat in zijn totaliteit bijdraagt tot de eigenheid van de stadsuitleg Noordwest.

Met betrekking tot het deelgebied Noordwest geldt dat de ruimtelijke karakteristiek wordt bepaald door de verkavelingsstructuur en de groen- en waterstructuur die zijn afgeleid van het kenmerkende oorspronkelijke slagenlandschap.

Functionele structuur

De woonfunctie is de meest voorkomende functie in het deelgebied Noordwest. Deze functie vindt plaats in verschillende bebouwingstypen verspreid over het deelgebied. Hoewel rijwoningen en appartementen overheersen, komen er ook twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen voor. De bebouwing bestaat voornamelijk uit drie bouwlagen. Appartementen bevinden zich veelal in complexen met een groter aantal bouwlagen. De architectuur van de bebouwing is als modern te karakteriseren.

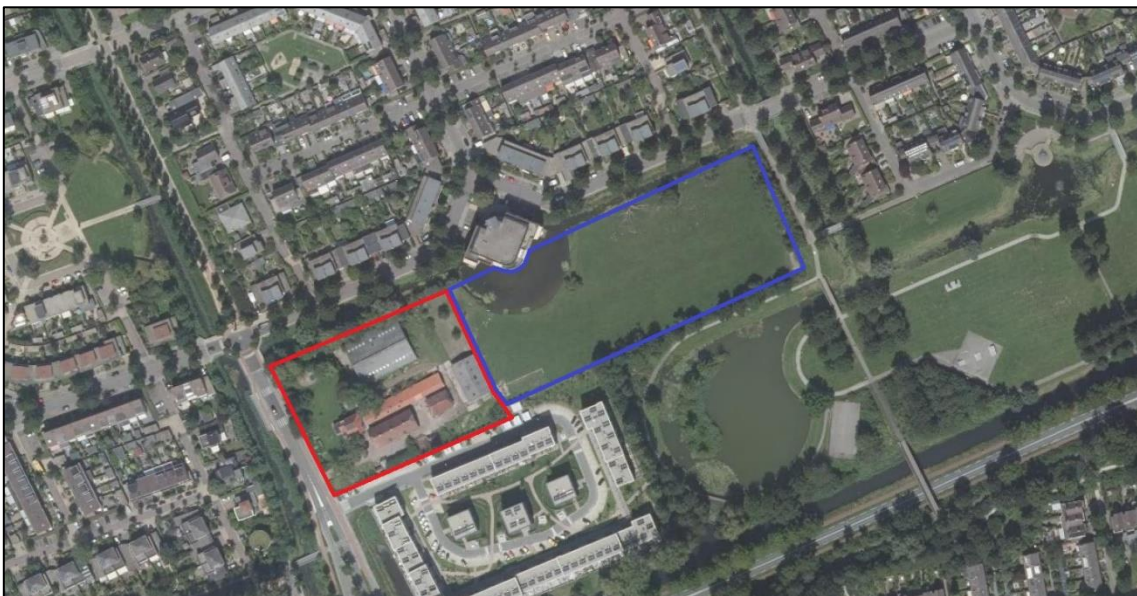
Ten zuidwesten van het deelgebied bevindt zich ten westen van de Nijenoord Allee een bedrijvenpark. Het park heeft agrowetenschappen als thema. Het gebied betreft een vestigingsplaats voor onderzoeks- en ontwikkelingsinstellingen (veelal verbonden met de universiteit) en voor productie- en dienstverlenende bedrijven die functioneel met het agrokenniscentrum zijn verbonden. Voorwaarde bij de vestiging van deze laatste categorieën bedrijven is dat gebruik moet worden gemaakt van schone, hoogwaardige technologieën.

Centraal in het deelgebied bevinden zich centrumvoorzieningen. De centrumvoorzieningen zijn aan een verblijfsgebied met waterpartij gesitueerd. Ten noorden van deze partij bevindt zich een multifunctionele ruimte met wijkvoorzieningen (onder andere een supermarkt en horeca). Ten zuiden van de waterpartij is een basisschool gevestigd. Daarnaast bevinden zich verspreid

over de wijk verschillende maatschappelijke voorzieningen. Verder bevinden zich sportvoorzieningen in het noordoosten en recreatieve voorzieningen in het zuidoosten van het deelgebied. De recreatieve voorzieningen omvatten een intensief te gebruiken park met ruime speel- en ligweiden en een groot wateroppervlak met moerassige gedeelten.

2.2. Projectprofiel

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Rijnsteeg op ongeveer 100 meter ten noorden van de Nijenoord Allee. Het betreft een voormalig boerenerf dat vrijwel geheel is omsloten door woongebouwen. Het erf zelf bestaat grofweg uit twee delen. Op het voorste deel van het erf bevinden zich een aantal voormalige bedrijfsgebouwen en de voormalige bedrijfswoning. Het achterste deel van het erf is in gebruik als weide waar momenteel een aantal herten worden gehouden. Onderhavig bestemmingsplan beperkt zich tot het bebouwde deel van het erf.



Luchtfoto van het erf. Met rood omlijnd is het bebouwde deel aangegeven. De weide is blauw omlijnd. Onderhavig plangebied beperkt zich tot het rood omlijnde deel van het erf. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, eigen bewerking)

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is inmiddels geruime tijd gestopt. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben daarmee hun functie verloren en dreigen te verpauperen. Passende herbestemming van de gebouwen is gelet op de functies in de omgeving vrij lastig. Initiatiefnemer wenst de bedrijfsgebouwen dan ook te slopen om ruimte te maken voor een nieuwe inrichting van het perceel.

Ten behoeve van de nieuwe inrichting van het erf heeft Bügel Hajema een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie bijlage 1). In dat plan zijn een aantal stedenbouwkundige modellen voorgesteld. De modellen zijn meerdere malen voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Naar aanleiding van deze adviezen zijn de modellen nader uitgewerkt tot een voorkeursalternatief. Het gekozen model voorziet in het behoud van de huidige bedrijfswoning en, al dan niet gedeeltelijk, de twee achtergelegen bedrijfsgebouwen. De overige

voormalige bedrijfsopstallen worden gesloopt en ter plaatse zijn twee vrijstaande en twee halfvrijstaande woningen voorzien.



Afbeelding te slopen bebouwing



Voorkeursmodel 'Nieuw erf' (Bron: Stedenbouwkundig plan Rijnsteeg 44 Wageningen, BügelHajema)

2.3. Beeldkwaliteit

Voor de vormgeving van het nieuwe plan zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten voor de architectonische uitwerking aan de orde. Door aan deze voorwaarden en uitgangspunten toepassing te geven, worden de nieuwe woningen en de behouden bedrijfswoning en bedrijfsopstallen op een zorgvuldige manier in de omgeving ingepast. Het is daarbij van belang dat het plan zowel aansluit bij het omliggende gebied als bij het karakter van het oorspronkelijke boerenerf.

Visie op beeldkwaliteit

Om dit te bewerkstelligen is ervoor gekozen om een agrarisch ensemble te creëren met het concept 'boerenerf'. Daarbij worden de woningen als een compact cluster gesitueerd rondom een centraal erf. Het huidige achtererf zal als dit centrale boerenerf worden ingericht. In de oostelijke weide wordt een nieuw hertenverblijf gerealiseerd.

De nieuwe kavels worden ontsloten vanaf het centrale erf. De nieuwe woningen zijn met de voorzijdes direct gelegen aan het erf. Via het erf wordt een nieuw ruim doorzicht naar het achtergelegen veld geborgd. De groene tuinen bij de nieuwe woningen zijn naar buiten gericht. De erfafscheidingen worden uitgevoerd in de vorm van een haag. In combinatie met bestaande omringende singels en bomen zorgen deze tuinen voor een groen karakter van het plangebied. Vrijwel alle bestaande beplanting blijft in het plan gehandhaafd.

Het cultuurhistorische karakter van de bestaande bebouwing dient ook terug te komen in de nieuwe woningen, zowel in de vormgeving als in de architectonische uitwerking. De bestaande schuur van het huidige erf wordt bovendien vanwege zijn verschijningsvorm behouden en benut als garages en bergingen voor de twee-onder-een-kapwoningen. Het overige deel van de bestaande schuur wordt benut voor paardenstallen.

Beeldkwaliteitscriteria

Om de voornoemde ruimtelijke visie tot uitwerking te brengen dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

Situering

- nieuwe bebouwing concentreert zich op het achtererf;
- een centraal boerenerf met direct daaraan grenzend bebouwing;
- via het erf wordt een nieuw ruim doorzicht naar het achtergelegen veld geborgd;
- voorzijdes zijn gelegen aan het erf;
- ten behoeve van een informeler beeld hoeven de nieuwe woningen niet in dezelfde rooilijn te staan: her en der zijn enkele verspringingen toegestaan.



Sfeerbeelden wonen aan een erf (Bron: Stedenbouwkundig plan Rijnsteeg 44 Wageningen, BügelHajema)

Hoofdmassa

- de drie volumes hebben verschillende maatverhoudingen; hoofdvolumes met nokrichting (overwegend) evenwijdig aan oude schuren of daar loodrecht op;
- de massa's van de gebouwen zijn helder en eenduidig van vorm (rechthoekige basisplattegrond), waarbij de grote volumes met de nokrichting haaks op de Rijnsteeg zijn georiënteerd. Grotere insnedes kunnen het volume nader nuanceren;
- het karakter qua hoofd- en kapvorm dient duidelijk verwantschap te hebben met bebouwing van een erf en verwijst naar de voormalige schuren/bijgebouwen;
- de kapvorm betreft een zadeldak, waarbij ondergeschikte dwarsdelen mogelijk zijn;
- de woningen hebben lage gootlijnen;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
- de maximale inhoud van een woning bedraagt 750 m³;
- de zijgevel van de woning grenzend aan de entree van het achtererf dient een duidelijke kopgeveluitstraling naar het entreeweggetje te hebben. Het beeld van de kopgevel zal hier prevaleren boven een groene haag;
- vrijstaande garages en bijgebouwen zijn zoveel mogelijk geïntegreerd in de hoofdvolumes om versnippering in het beeld te voorkomen.

Kleur- en materiaalgebruik

- opbouw gevels in baksteen (mogelijk gecombineerd met houten delen);
- kleurstelling: donkerbruin / mangaan (donkere, aardse kleuren);
- Stuc- of keimwerk is niet toegestaan;
- kap voorzien van gebakken dakpannen (mat, antraciet /zwart).



Sfeerbeelden hoofdmassa, kleur- en materiaalgebruik (Bron: Stedenbouwkundig plan Rijnsteeg 44 Wageningen, BügelHajema)

Parkeergelegenheid

- vrijstaande woningen:
 - twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- twee-onder-een-kapwoningen:
 - één parkeerplaats op eigen erf en één in garage in de bestaande schuur;
 - de bestaande schuur van het huidige erf wordt benut voor garages/bergingen voor de twee-onder-een-kapwoningen (4 x 7 m per garage).

Tuinen en erfafscheidingen

- alle erfafscheidingen worden uitgevoerd in haag (inheemse soorten);
- schuttingen zijn niet toegestaan.

Verder is in het stedenbouwkundig plan Rijnsteeg 44 (BügelHajema) als stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgenomen dat in de wei ten oosten van het plangebied een nieuw hertenverblijf is voorzien en dat vrijwel alle bestaande beplanting gehandhaafd blijft. Dit bestemmingsplan rijkt niet zo ver dat daarover bepalingen kunnen worden opgenomen.

Hardheidsclausule

Van bovengenoemde stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden kan worden afgeweken indien sprake is van hoogwaardige architectuur en voor zover beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: SVIR) 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.

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.

Uit de drie rijksdoelen zijn 13 nationale belangen voortgekomen. Met deze nationale belangen geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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 SVIR. In het kader van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming wordt in paragraaf 3.1.3 de ladder voor duurzame verstedelijking behandeld (nationaal belang 13).

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

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

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

- Rijksvaarwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie

- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks 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 de behoefte aan die ontwikkeling, en, 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 herinrichting van een voormalig boerenerf, waarbij de voormalige bedrijfswoning blijft behouden en vier woningen worden toegevoegd. Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) bepaald dat de realisatie van 11 woningen (ECLI:NL:RVS:2015:2921) geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Ook heeft de ABRS aangegeven dat de realisatie van soortgelijke woningaantallen (zeven woningen (ECLI:NL:RVS:2014:2077) en acht woningen (ECLI:NL:RVS:2014:4720)) niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren. De ABRS overwoog bij deze laatste gevallen het volgende:

“Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als

bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”.

Op basis van het feit dat de ABRS reeds eerder heeft geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en ook de ontwikkeling van 7 of 8 woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren, kan gesteld worden dat ook de ontwikkeling van 4 wooneenheden geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

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

Voorts kan gesteld worden dat het bouwplan kwaliteit toevoegt aan de leefomgeving. Het bouwplan claimt geen open groene plek binnen het bestaand stedelijk, maar betreft de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf. Daarbij wordt de overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt, om plaats te maken voor een nieuw erf met rondom vier nieuwe woningen. Omdat gebruik wordt gemaakt van een bestaande locatie en geen toename van het verhard oppervlak zal plaatsvinden, is het bouwplan ook vanuit het aspect water gezien duurzaam te noemen. In Hoofdstuk 4 en 5 is voorts aangeven dat het plan ook vanuit andere planologische- en milieukundige aspecten uitvoerbaar geacht wordt.

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder, die voortvloeit uit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het 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.

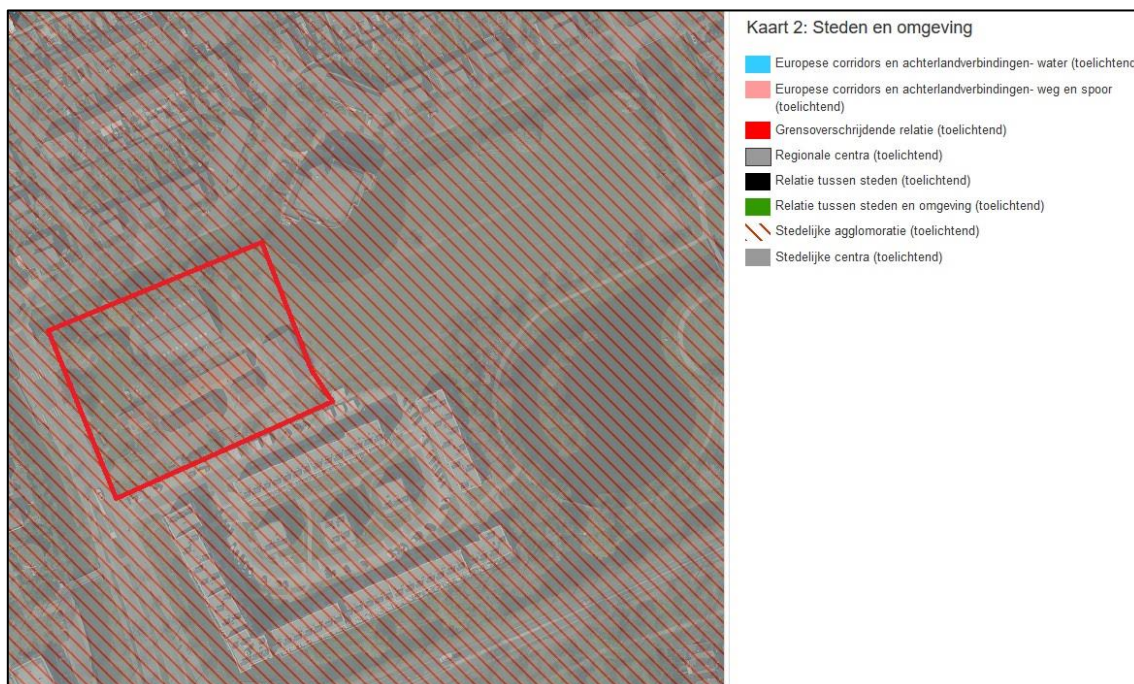
Beoordeling plan

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 maximaal 4 wooneenheden. 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.

Uit de kaartbeelden behorende bij de Omgevingsvisie Gelderland blijkt dat het plangebied is gelegen in 'Stedelijk 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-Wageningen. 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.



Uitsnede kaart 2 (Steden en omgeving) Omgevingsvisie Gelderland

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

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

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vier nieuwe woningen op het achtererf van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij een groot deel van de voormalige bedrijfsopstallen worden gesloopt.

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
Wageningen	1.400	1600
<i>Subtotaal</i>	<i>12.600</i>	<i>11600</i>
Renswoude	400	50
Rhemen	800	350
Veenendaal	3.200	2500
<i>Subtotaal</i>	<i>4.400</i>	<i>2900</i>
TOTAAL	17.000	14.500

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

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

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

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de bouw van maximaal vier woningen. 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 en de zachte plancapaciteit ongeveer 600 woningen. Onderhavig plan maakt onderdeel uit van de meerjarenplanning woningbouw van de gemeente Wageningen 2017. Op deze lijst staat 'locatie Breunissen' als een zacht plan met zes woningen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er voldoende kwantitatieve ruimte beschikbaar is voor de realisatie van vier nieuwe wooneenheden. Het planvoornemen past dan ook binnen de 'kwantitatieve binnenregionale verdeling' (KWP4) van de regio FoodValley.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Wageningen

Algemeen

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

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

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

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

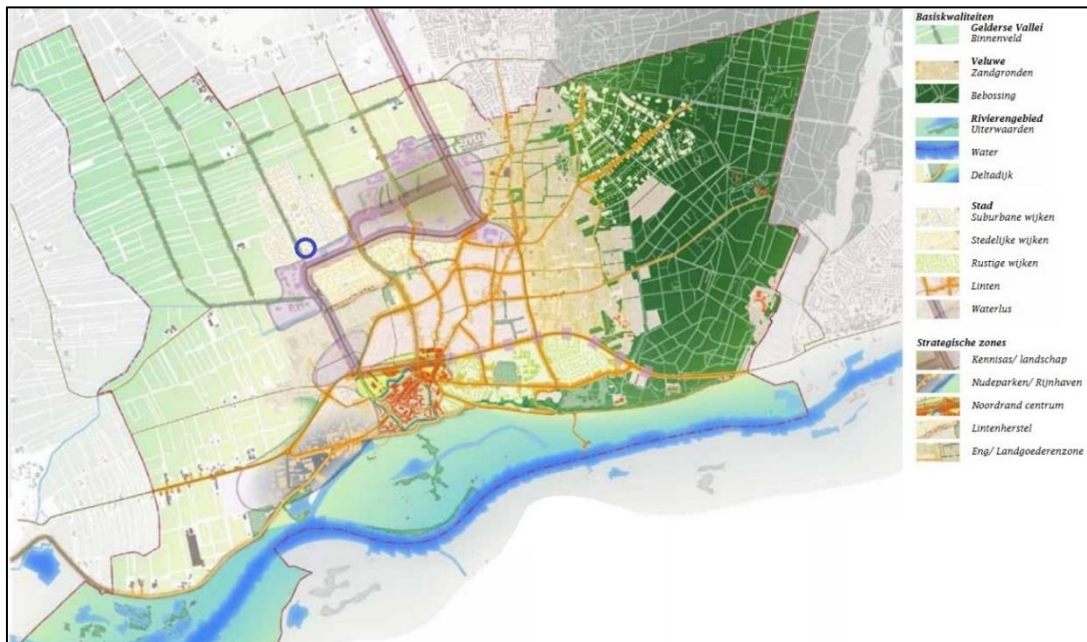
1. Open, sociale en culturele stad
2. Stad der Bevrijding
3. Kennisstad
4. Productief stad & land

Beoordeling plan

Het plangebied is binnen het bestaand stedelijk gebied van Wageningen gelegen. Op de visiekaart van de Structuurvisie Wageningen is te zien dat het plangebied is gelegen binnen een

‘suburbane wijk’ (Noordwest), net buiten de ‘Waterlus’ en het ‘Kennislandschap’. Van oorsprong maakt de wijk waarin het plangebied is gelegen onderdeel uit van het Binnenveld in de Gelderse Vallei. Dit is nog steeds te zien aan de structuur van de wijk en de rol van de Rijnsteeg in die structuur.

Bij de ambitie ‘Open, sociale en culturele stad’ is benoemd dat suburbane woonwijken aantrekkelijk moeten blijven voor alle doelgroepen. Deze wijken beschikken over de benodigde basisvoorzieningen en detailhandel is geconcentreerd op één plek. Werk aan huis is mogelijk, maar solitaire bedrijvigheid ligt niet voor de hand. De wijken hebben beperkte voorzieningen zodat senioren thuis kunnen blijven wonen. 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 voormalig agrarisch bedrijf te herontwikkelen tot een nieuw woongebiedje met maximaal vijf woningen. Er is dan ook sprake van herontwikkeling / inbreiding.



Visiekaart Structuurvisie Wageningen (plangebied blauw omlijnd)

Voorts ondersteunt het planvoornemen ook de ambitie ‘Kennisstad’. Wageningen wil ruimte bieden aan de kenniseconomie en ook een aantrekkelijk woon- en leefgebied voor zowel studenten als professoren is daarbij van groot belang. De wijk Noordwest, waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen, is met name interessant voor gezinnen. Noordwest is namelijk een rustige woonwijk met een gunstige ligging nabij de kennisas. Wat dat betreft vormt onderhavig plangebied een logische locatie voor de toevoeging van woningen.

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

3.4.2. Woonvisie 2016-2025

Algemeen

In Woonvisie Wageningen 2016-2025 “Samen Wonen” beschrijft de gemeente Wageningen het woonbeleid voor de komende vijf jaar met een doorkijk naar 2025. De woonvisie heeft als doel een kader te bieden waarbinnen toekomstige ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

In de woonvisie zijn drie thema’s nader uitgewerkt, te weten ‘Wonen en gezondheid’, ‘Betaalbaarheid’ en ‘Kennis en wonen’.

Voor wat betreft het thema ‘wonen en gezondheid’ is een van de doelstellingen om inwoners zo zelfstandig mogelijk te laten wonen in een woning op maat, met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat. Om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, is huisvesting voor ouderen beschikbaar in de nabijheid van diensten en voorzieningen, zoals openbaar vervoer, supermarkt en huisarts of zorgsteunpunt. Bijzondere doelgroepen, inwoners die specifieke hulp en ondersteuning nodig hebben, wonen zo veel mogelijk geïntegreerd in de diverse wijken. Gemeente Wageningen stimuleert kleinschalige woonzorginitiatieven. Daarnaast biedt de gemeente ondersteuning bij en denkt ze mee over de transformatie van bestaande gebouwen (zoals bij scheiden wonen en zorg en bij kantoren). In Wageningen wordt kwalitatief en kwantitatief ingezet op meer openbaar groen, groene speelplekken en zo veel mogelijk behoud van bestaande groene kwaliteiten bij gebiedsontwikkelingen ten behoeve van woningbouw.

Ten aanzien van het thema ‘betaalbaarheid’ zet gemeente Wageningen in op voldoende passende woonruimte voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. In Wageningen dienen voldoende sociale huurwoningen aanwezig te zijn, verspreid over diverse wijken. Binnen deze wijken zijn de sociale huurwoningen gedifferentieerd naar prijsklasse. Duurzaamheidsmaatregelen zullen leiden tot een stabilisering of daling van de totale woonlasten voor bewoners. Te (ver)bouwen woningen richten zich bij voorkeur op de ontbrekende (betaalbare) segmenten in de woningmarkt (segmenten waar behoefte aan is, maar te weinig aanbod).

De ambitie bij het thema ‘kennis en wonen’ is om studenten en PhD’ers blijvend aan stad te binden. Dit wil Wageningen bereiken door een woonomgeving (woningen, woonmilieus en voorzieningen) te bieden die aantrekkelijk is voor kenniswerkers (nieuwe en bestaande groepen). De woningvoorraad en nieuwbouwprojecten dienen flexibel en creatief in te spelen op de dynamische en diverse woningvraag van studenten, PhD’ers en kenniswerkers. Verder wil Wageningen kunnen inspelen op de extra en specifieke woningbehoefte als gevolg van de verdere ontwikkeling van de KennisAs (vestiging van meer topbedrijven en kennisinstellingen) en wanneer de ontwikkeling van studenten (online/buitenlands) een vlucht neemt. Ten slotte wil Wageningen in alle woonmilieus ruimte geven aan gemengd wonen voor verschillende doelgroepen en leeftijden, waaronder kenniswerkers, PhD’ers en studenten.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van vier woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Wageningen. Het gaat om twee vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kapwoningen in het middeldure tot dure koopsegment. Op dit segment gaat de gemeente niet

actief sturen. Bij de afweging van nieuwe plannen en initiatieven wordt gekeken of deze passen binnen de KWP4-afspraken. Daarbij is een belangrijk criteria of plannen qua programma niet concurrerend zijn met andere bestaande plannen. Voorts is het aan de markt om te bepalen of en hoeveel behoefte er is aan dit type woningen op de specifieke locatie. De ladder voor duurzame verstedelijking is een belangrijk instrument om te onderzoeken of er regionale behoefte is aan het type woningen. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de behoefte en de opgave is van de huidige woningbouwplannen.

Segment	Behoefte volgens woningmarktonderzoek ABF/Companen	Opgave	Rol gemeente
Sociale huur	500 woningen tot 2029, exclusief statushouders	Opgave	Sturen
Vrije sector huur	~10 – 35 woningen per jaar	Opgave	Stimuleren
Goedkope koop < € 180.000	~200 woningen tot 2029	Opgave eengezins-woningen	Sturen op geen appartementen
Koop € 180.000 – € 250.000	~600 woningen tot 2029	Opgave	Niet op sturen, stimuleren nultreden voor senioren
Koop € 250.000 – € 320.000	~500 woningen tot 2029	Opgave, is deels opgenomen in plannen (Kortenoord, Torckdael, DMP, Plantenveredeling)	Niet op sturen, mits niet concurrerend met bestaande plannen
Koop >€ 320.000	~100 woningen tot 2029	Kleine opgave	Niet op sturen

Samenvatting segment nieuwbouw en rol gemeente (prijsspeil 2016)

In paragraaf 3.1.3 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij is aangegeven dat de ladder niet van toepassing is op onderhavig plan. De behoefte is in het kader van KWP4 beschreven in paragraaf 3.3.1. In die paragraaf is geconcludeerd dat 'locatie Breunissen' als een zacht plan met zes woningen onderdeel uitmaakt van de meerjarenplanning. Op basis daarvan is geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve ruimte beschikbaar is voor de realisatie van vier nieuwe wooneenheden. Het gaat om woningen in het koopsegment met een waarde hoger dan € 320.000,-.

Zoals in bovenstaande tabel te zien is, geldt er voor het betreffende segment een kleine opgave (circa 100 woningen tot 2029) waarop gemeente Wageningen niet actief wil sturen. Onderhavig planvoornemen komt vanuit een particuliere initiatiefnemer die zijn voormalige agrarische bedrijfslocatie wil saneren. Daarvoor in de plaats worden vier woningen teruggebouwd. Dit aantal past binnen de 100 te realiseren woningen tot 2029.

Bovendien vindt de ontwikkeling plaats op een voormalige agrarisch perceel dat in zijn geheel is opgeslokt door de wijk Noordwest. Het gaat dan ook om een inbreidingslocatie. De woningen worden centraal rondom een boerenerf gebouwd op het achtererf van het huidige perceel. De woningen krijgen een groenstedelijk karakter. Hiermee wordt een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd dat bijdraagt aan de ambitie 'Kennis en wonen'.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de woonvisie 2016-2025 van gemeente Wageningen.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

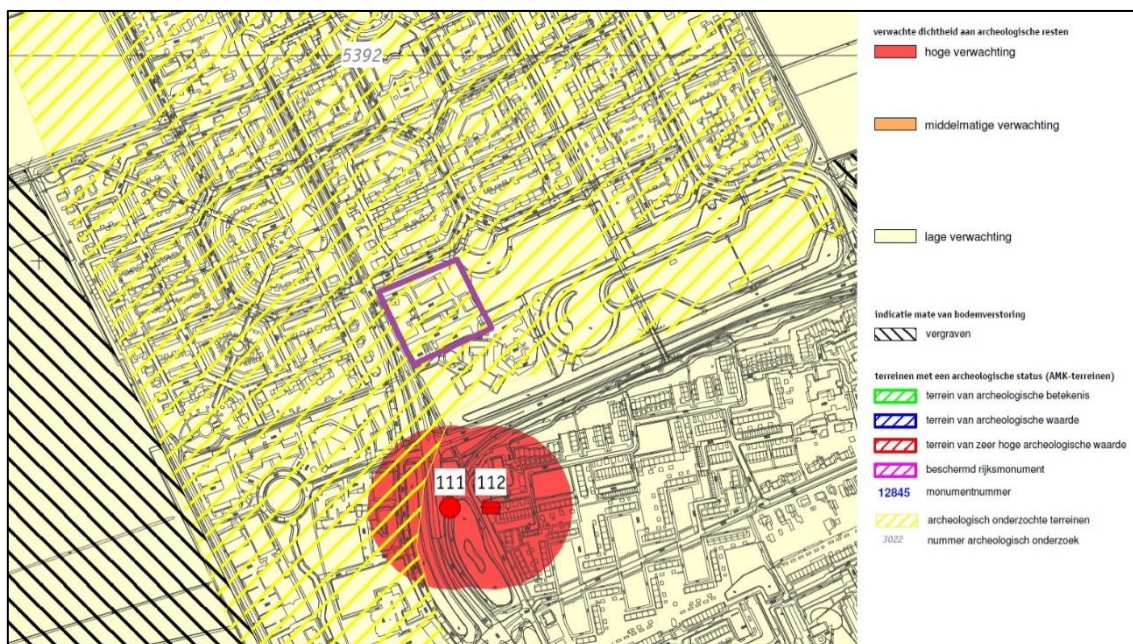
4.1.1. Archeologie

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.

De gemeente Wageningen heeft het archeologiebeleid 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. Op de archeologische verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende voor het bestemmingsplan relevante categorieën:

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



Uitsnede Archeologische waarde- en verwachtingenkaart, plangebied in paars omlind

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

In het geldende bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” is de onderzoeksplicht vertaald in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Op deze wijze worden gronden met archeologische waarde, of waarvan wordt aangenomen dat hier archeologische resten te vinden zijn, afdoende beschermd.

Beoordeling plan

Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart is te zien dat het plangebied is gelegen binnen een gebied met een lage verwachting. Bovendien is van de kaart af te lezen dat de gehele wijk Noordwest reeds archeologisch onderzocht is. Dit heeft ertoe geleid dat er voor onderhavig plangebied geen dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en derhalve dus ook geen onderzoeksplicht is opgenomen.

De voorgestane ontwikkeling ondervindt dan ook geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de digitale kaartn ‘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

Uit de digitale kaart 'Gelderse cultuurhistorie' van de provincie Gelderland is op te maken dat er binnen en in de nabijheid van onderhavig plangebied geen cultuurhistorische punten (bijvoorbeeld bouwwerken) aanwezig zijn. Ook op de digitale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' is te zien dat er geen cultuurhistorische elementen binnen het plangebied gelegen zijn. Enkel de weg Rijnsteeg is als cultuurhistorische waardevolle lijn aangeduid. Dit bestemmingsplan maakt geen inbreuk op de cultuurhistorische waarde van de Rijnsteeg.

Bovendien is bij de stedenbouwkundige invulling van het plangebied rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het voormalige boerenerf alsmede de typische bebouwing die op een dergelijke boerenerf voorkomt. Zo wordt een deel van de oorspronkelijke bebouwing behouden en hergebruikt als berging of garage. Daarnaast zullen de nieuwe woningen voor wat betreft de situering, hoofdmassa en materiaal- en kleurgebruik zo veel mogelijk worden gebouwd in de stijl van de bestaande bebouwing en typische bebouwing die cultuurhistorisch gezien op een boerenerf voorkomen in deze streek. In de beeldkwaliteitsparagraaf (zie paragraaf 2.3) is dit nader uitgewerkt.

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

4.2. Water

4.2.1. 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. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

4.2.2. Beleid

Waterbeheerplan 2016-2021 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 gemeente 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.

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces 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.

4.2.3. Beoordeling plan

Het plan voorziet in het realiseren van vier nieuwbouwwoningen met bijgebouwen (ongeveer 1.000 m²) op het achtererf van een voormalig agrarisch bedrijf. Daarbij zullen de bestaande stallen van het voormalige agrarisch bedrijf en enkele andere bijgebouwen (ongeveer 1.180 m² in totaal) worden gesloopt en zal de erfverharding zo veel mogelijk (ongeveer 2.050 m²) worden weggenomen. Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen zal een ontsluitingsroute worden aangelegd en wordt een deel van de openbare ruimte verhard (ongeveer 1.750 m²). Per saldo zal het verhard oppervlak afnemen in de nieuwe situatie ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. In onderstaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

	Huidig	Nieuw	Vershil
Verhard oppervlak (niet zijnde bebouwing)	2.050 m ²	1.750 m ²	- 300 m ²
Te slopen bebouwing	1.180 m ²	0 m ²	- 1.180 m ²
Nieuwbouw	0 m ²	1.000 m ²	+ 1.000 m ²
Saldo			- 480 m²

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 niet opgevangen, maar kan het vanaf de daken en de erfverharding rechtstreeks in de bodem infiltreren.
- *Oppervlaktewater:*
Binnen het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Direct ten westen (parallel aan de Rijnsteeg) en ten noorden (parallel aan de Huszárlaan) van het plangebied zijn wel watergangen aanwezig. Deze watergangen zijn als B-water opgenomen op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe. Daarnaast is er ten zuidwesten van het plangebied, rondom appartementencomplex Rijnveste, een A-watergang gelegen.
- *Grondwater:*
Zowel de GHG (gemiddeld hoogste waterstand) als de GLG (gemiddeld laagste waterstand) zijn bekend. Er zijn geen problemen met het grondwater bekend.
- *Riolering:*
Er is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig ter plaatse van de Rijnsteeg. De bestaande woning is met de Droogweerafvoer (DWA) aangesloten op deze riolering.
- *Bluswater:*
Voor bluswater wordt primair gebruik gemaakt van het drinkwaterleidingnet. Secundair kan gebruik worden gemaakt van het water uit het nabijgelegen oppervlaktewater.

Toekomstige situatie:

- *Hemelwater:*
Door de sloop van agrarische bedrijfs- en bijgebouwen en het wegnemen van omliggende erfverharding wordt een flink deel van de verharding gesaneerd. Daarvoor in de plaats worden vier woningen met bijgebouwen en een ontsluiting van deze woningen gerealiseerd. Er vindt daardoor een afname van verhard oppervlak plaats. Het hemelwater wordt op het dak van nieuwe woningen opgevangen en afgekoppeld van het afvalwater. Vervolgens zal het hemelwater ter plaatse infiltreren in de bodem. Vanwege beperkte infiltratiemogelijkheden in de bodem is afkoppeling in nabije omgeving nodig. In de omgeving van het plangebied zijn diverse voorzieningen aanwezig waarop het overtollige hemelwater, dat niet ter plaatse kan infiltreren, kan worden afgekoppeld.
- *Oppervlaktewater:*
Er vindt geen toename of afname van oppervlaktewater plaats. Het hemelwater kan op de nabijgelegen oppervlaktewateren afwateren.
- *Grondwater:*
Gezien het feit dat er een afname van het verhard oppervlak plaatsvindt, kan meer infiltratie in de bodem plaatsvinden.
- *Riolering:*
Het afvalwater van de bestaande woning wordt op dezelfde wijze verwerkt als in de huidige situatie. Het afvalwater van de nieuwe woningen wordt gescheiden van het hemelwater aangeboden aan het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Deze aansluiting op het ter

plaatsse aanwezige rioleringssysteem zal plaatsvinden via de nieuwe toegangsweg vanaf de Rijnsteeg naar het achtererf.

- **Bluswater:**

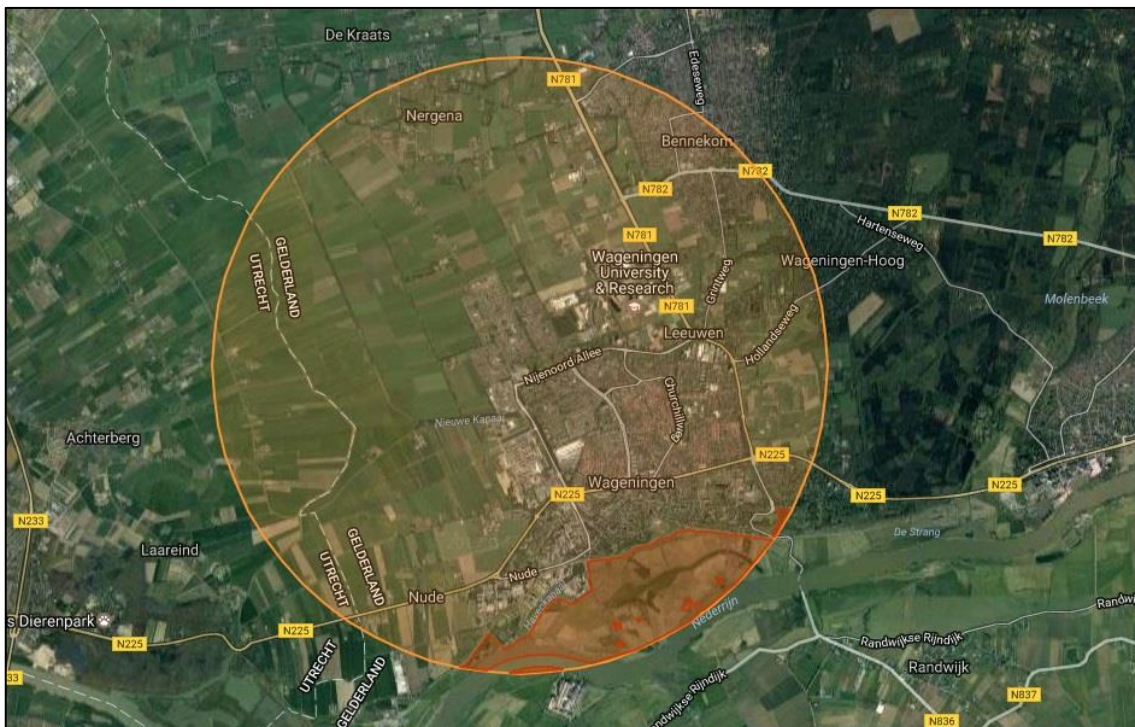
Ten aanzien van het aspect bluswater verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie. Naast het gebruik van het drinkwaterleidingnet en de nabijgelegen watergang beschikt de brandweer ook over eigen middelen voor bluswater.

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.

4.3. Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, in dit geval de Wet natuurbescherming. In het kader van die wet mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. Daarnaast voorziet de wet in de bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten.



Weergave Natura2000-gebieden binnen een straal van 3 km rondom het plangebied
(Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>)

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van Ecologische Hoofdstructuur (thans: Nederlands Natuurnetwerk) en is op ruime afstand gelegen van Natura2000-gebieden. Het

meest nabijgelegen natuurgebied behorende tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is op een afstand van circa 1,5 kilometer ten westen van het plangebied gelegen en betreft het Valleikanaal met omliggende graslanden. Het kanaal is ongeveer 40 kilometer lang en vormt op verschillende plaatsen de grens tussen de provincies Utrecht en Gelderland. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn op een afstand van ruim twee en bijna drie kilometer gelegen en betreffen respectievelijk 'Rijntakken' en 'Veluwe'. Voor alle voornoemde natuurgebieden geldt dat de habitatsoorten niet verstoord zullen worden door het planvoornemen aan Rijnsteeg 44 te Wageningen.

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

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Het reeds aanwezige groen langs de perceelsgrenzen blijft in de toekomstige situatie behouden. Dit geldt ook voor de bomen in het plangebied, die blijven gehandhaafd. Door Tritium Advies (met kenmerk 1701/006/RV-02, d.d. 21 juni 2017) is een quickscan verricht naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Doel van deze quickscan is aan te tonen welke beschermde soorten binnen of in de directe nabijheid van het plangebied voorkomen, en aan te geven welke consequenties dit heeft voor onderhavig plan. De resultaten van de quickscan zijn gerapporteerd en opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies uit dat onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Uit de quickscan is gebleken dat er binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten flora aanwezig zijn.

Verder is in de quickscan aangegeven dat er geen jaarrond beschermde vogelnesten zijn aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. 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.

Ten aanzien van vleermuizen blijkt uit de quickscan dat er geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied. Mogelijk wordt er echter gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In onderhavige situatie zal dit niet aan de orde zijn, aangezien het plangebied slechts beperkt geschikt is. De directe omgeving is geschikter als foerageergebied. Er zijn geen vliegroutes aanwezig binnen het plangebied. Omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd zullen worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen eveneens uit te sluiten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Voor wat betreft grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen en vissen geldt dat er geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen zijn waargenomen van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Ten slotte volgt uit de quickscan dat er voor wat betreft ongewervelden en overige soorten geen vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of nationaal beschermde soorten zijn aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

Zorgplicht

Ten slotte geldt de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Dat betekent voornamelijk dat de werkzaamheden plaats dienen te vinden buiten kwetsbare perioden van de verschillende soortengroepen. Daarnaast is het belangrijk dat het gebied tijdig onaantrekkelijk wordt gemaakt als leefgebied voor de betreffende soorten. Zeker wanneer de werkzaamheden toch zullen plaatsvinden in een kwetsbare periode, is het zaak dat voorafgaand aan die periode het plangebied reeds onaantrekkelijk is gemaakt om als leefgebied voor de betreffende soorten te dienen. Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Uit de quickscan flora en fauna kan worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. De omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen. Zodoende wordt een overtreding van de natuurwetgeving voorkomen. Nader onderzoek naar soorten of een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk gebleken. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling wanneer er

sprake is van ruimtelijke ingrepen. Aangezien daar in dit geval sprake van is, is de algemene vrijstelling van toepassing.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Verkeer

De ontsluiting van het nieuwe woongebied vindt plaats aan de westzijde van het plangebied, via de Rijnsteeg. De nieuwbouwwoningen worden gesitueerd rondom een centraal boerenerf op het achtererf van het voormalige agrarisch bedrijf. De toegang tot dit woonerf wordt verschaft via een inrit in het noordwesten van het plangebied. Vanaf deze inrit loopt een pad parallel aan de watergang en ten noorden van de reeds bestaande woning richting het achtererf.



Voorkeursmodel 'Nieuw erf'. Centraal in dit model is het nieuwe boerenerf gelegen. Dit erf wordt in het noordwesten via een inrit ontsloten op de Rijnsteeg. (Bron: Stedenbouwkundig plan Rijnsteeg 44 Wageningen, BügelHajema)

De vier toegevoegde wooneenheden zullen niet voor een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen zorgen dat dit voor problemen gaat zorgen op de omliggende ontsluitingswegen.

Bij de uitvoering van het plan wordt wat betreft de verkeersveiligheid in ogenschouw genomen dat er rekening gehouden moet worden met voldoende zicht op het verkeer vanuit de in- en uitrit.

4.4.2. Parkeren

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij enkele bedrijfsopstallen worden gesloopt en plaats zullen maken voor vier extra woonheden. Conform de Nota Parkeernormen Wageningen 2015, die is vastgesteld op 11 november 2015, is het plangebied gelegen binnen zone 3 (overige gebieden binnen de bebouwde kom van Wageningen). De woningen die gerealiseerd zullen worden zijn grote woningen. Als randvoorwaarde voor deze ontwikkeling is door gemeente Wageningen aangegeven dat, in lijn met de Nota Parkeernormen, twee parkeerplaatsen op eigen terrein per woning beschikbaar moeten zijn. In het stedenbouwkundig ontwerp van dit plan is hiermee rekening gehouden. Zo zijn de kavels voldoende groot om de parkeergelegenheid op te vangen en wordt een deel van de bestaande bedrijfsopstallen omgebouwd tot garages en bergingen voor het stallen van auto's en fietsen. Voor fietsparkeren wordt voldoende ruimte beschikbaar gesteld op het erf.

Met dit plan wordt dan ook voldaan aan zowel de parkeernormen voor auto's als voor fietsparkeren zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Wageningen 2015.

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

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

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

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

Beoordeling plan

Naar aanleiding van onderhavige herontwikkeling is door Tritium Advies (met kenmerk 1701/023/BU-01 d.d. 23 juni 2017) een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging welke mogelijk een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Op basis van vooronderzoek is de locatie als niet-verdacht beschouwd. Tijdens het veldonderzoek zijn in de boven- en ondergrond bijmengingen met koolas en puin zintuiglijk waargenomen. Omdat de herkomst en kwaliteit van het puin onbekend is, is deze als verdacht beschouwd op het voorkomen van asbest. Tijdens de veldinspectie is gebleken dat de dakbedekking op de aanwezige schuren bestaat uit asbestverdachte plaatmaterialen. Er zijn geen dakgoten aanwezig en de daken zijn ook niet rechtstreeks aangesloten op de riolering.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de puin- en koolashoudende bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. De sterk puinhoudende bovengrond blijkt licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie, PCB en PAK. De zintuigelijk schone bovengrond blijkt licht verontreinigd met PAK. De zintuigelijk schone ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen.

Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium, xylenen en naftaleen. De aangetoonde concentraties zijn zeer geringe overschrijdingen van de detectielimiet / streefwaarde. De lichte verontreinigingen zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is het maaiveld visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Tijdens de graafwerkzaamheden is het uitkomende materiaal beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Voor de toplaag rondom de schuur en de bovengrond van het overig terreindeel (puinhoudende bodem) geldt dat op het maaiveld en in de uitkomende grond geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen. Tevens blijkt uit analyseresultaten dat eveneens geen asbest is aangetoond.

Hier dient de hypothese dat de locatie verdacht is op de aanwezigheid van asbest te worden verworpen.

Ter plaatse van de oostelijk gelegen schuur zijn in de puinhoudende grond asbestverdachte plaatmaterialen aangetroffen. De (totaal) gewogen (indicatieve) concentratie asbest in de grond overschrijdt het criterium voor nader onderzoek. Daarom is een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn wederom asbestverdachte materialen aangetroffen. Voor een aantal van deze waarnemingen is analytisch aangetoond dat het om asbest gaat. De aangetoonde gehalten liggen beneden de norm van 100 mg/kg d.s. Om die reden is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Indien er grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond op een andere locatie niet zonder meer toepasbaar is. Het Besluit bodemkwaliteit is hierop van toepassing.

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.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de wegen Agro Business Park, Nijenoord Allee, Kortenoord Allee, Rijnsteeg, Rietveldlaan, Huszarlaan, Van der Lecklaan en Van Doesburglaan. Omdat de bouwvlakken voor de nieuw te bouwen woningen binnen de zone van deze wegen is gelegen, is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op deze wegen op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Dit onderzoek (Tritium Advies, kenmerk 1701/006/RV-01, 24 mei 2017) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een eigen weg (Rijnveste) met een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg is niet zoneplichtig en daarom kan hiervoor formeel gezien geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend. In het kader van een goed woon- en

leefklimaat is in het akoestisch onderzoek tevens de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen nabij de 30 km/uur weg bepaald.

Uit onderzoek blijkt dat alleen voor de wegen Huszarlaan en Rijnsteeg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De overschrijding vindt plaats op de gevels van de woningen ter plaatse van het noordelijk bouwvlak. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Het nemen van bron- of overdrachtsmaatregelen is niet doeltreffend genoeg of ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Het is dan ook mogelijk om een beschikking hogere waarden te verlenen.

In het kader van dit bestemmingsplan zal verzocht worden hogere waarden te verlenen. Derhalve is aanvullend onderzoek noodzakelijk ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bovendien moet bij de verdere planuitwerking in het kader van het gemeentelijke geluidbeleid worden aangetoond dat de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde liggen. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Industrie-en spoorweglawaai

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

Conclusie

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

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van vier nieuwe woningen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woongebied met maximaal vijf wooneenheden, waarvan een bestaande woning. Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. 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 vier nieuwbouwwoningen. In de directe omgeving ten zuidwesten van het plangebied is het Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Business Park gelegen. Er is duidelijk sprake van een functiescheiding tussen dit bedrijventerrein en de omliggende woonwijken. Het bedrijventerrein ligt op een afstand van ongeveer 60 meter ten zuidwesten van het plangebied. Conform het ter plaatse vigerende bestemmingsplan zijn op dit bedrijventerrein bedrijven toegestaan tot en met maximaal milieucategorie 2. Dergelijke bedrijven hebben conform de richtafstandentabel uit de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Naast de planologische situatie is het ook goed om even stil te staan bij de feitelijke situatie. In de huidige situatie blijkt dat er in dichtstbijzijnde schil van het bedrijventerrein geen bedrijven gevestigd zijn met een milieucategorie hoger dan 2.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat van de te realiseren wooneenheden wordt niet verstoord door het bedrijventerrein in de nabijheid van het plangebied. Anderzijds worden de bedrijven op dit bedrijventerrein niet in hun (ontwikkelings)mogelijkheden geschaad door onderhavig planvoornemen. Het planvoornemen 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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) 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) 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. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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 in beginsel 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 de Wet natuurbescherming;
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.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woongebied met maximaal vijf wooneenheden, waarvan een bestaande woning. 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 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een 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. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

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, is tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In die overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt met betrekking tot het verhalen van planschade.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

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

De provincie heeft (d.d. 17 augustus 2017) geen opmerkingen gemaakt die ertoe hebben geleid het plan aan te passen. Het plan past namelijk binnen de door provincie Gelderland gestelde beleidskaders.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zijn of haar zienswijzen op het plan kenbaar kunnen maken. Tijdens de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis.

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen en de beantwoording ervan zijn gerapporteerd in de “zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Rijnsteeg 44”, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In deze zienswijzennota is eveneens aangegeven op welke punten het vastgestelde bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Rijnsteeg 44' 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 'Rijnsteeg 44'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0289.0064rijnsteeg44-VSG1.

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

7.3.1. 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.

7.3.2. 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. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemming:

Tuin

De gronden met bestemming 'Tuin' zijn voornamelijk bedoeld voor tuinen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, erftoegang dan wel ontsluiting van het erf, en parkeren. Parkeren is uitsluitend toegestaan op een oprit. Gronden met de bestemming 'Tuin' grenzen aan gronden met een woonbestemming. Op gronden met

deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen in de vorm van erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming 'Wonen') toegestaan.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn primair bedoeld voor wonen, eventueel in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeervoorzieningen toegestaan. Verder zijn ondergeschikt aan de woonfunctie tuinen, erven, terreinen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ook daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de woonbestemming toegestaan.

Op de verbeelding zijn het bouwvlak, de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum volume per woning opgenomen. Daarnaast is met een aanduiding op de verbeelding aangegeven dat binnen de woonbestemming maximaal vijf woningen zijn toegestaan.

In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. In de regels wordt voor de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen, het maximum volume per woning en het maximumaantal wooneenheden naar de verbeelding verwezen. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is geregeld dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden opgericht. Er geldt geen maximale oppervlaktemaat voor zover deze binnen het bouwvlak worden opgericht. In de regels is wel een maximale oppervlaktemaat opgenomen wanneer deze buiten het bouwvlak worden opgericht. Tevens is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, die geldt zowel binnen als buiten het bouwvlak.

Ten slotte zijn in de regels bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij kan gedacht worden aan erf- en terreinafscheidingen of overkappingen.

7.3.3. 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, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

7.3.4. 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. Stedenbouwkundig plan Rijnsteeg 44 Wageningen, Bügel Hajema;
2. Quicksan flora en fauna, Tritium Advies;
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek en nader asbestonderzoek, Tritium Advies;
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Tritium Advies;
5. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Rijnsteeg 44".