

Ruimtelijke onderbouwing

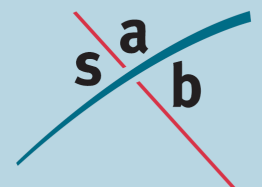
Marijkeweg 24, oogkliniek

Gemeente Wageningen

Datum: 21 maart 2013

Projectnummer: 120474

ID: NL.IMRO.0289.02marijkeweg24-PJB1



INHOUD

1	Ruimtelijke onderbouwing	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging besluitgebied	3
1.3	Het project	5
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Rijks-, Provinciaal en gemeentelijke beleid	7
1.6	Milieuaspecten	12
1.7	Overig ruimtelijk relevante aspecten	18
1.8	Economische uitvoerbaarheid	23
1.9	Conclusie	23

Bijlage

- *projectkaart, d.d. 24 september 2012*

Separate bijlage

- *verkennend bodemonderzoek Marijkeweg 24, uitgevoerd door De Straat d.d. 25 april 2003 met kenmerk B03B0142;*
- *verkennend bodemonderzoek Marijkeweg 24, uitgevoerd door Verhoeve Milieu d.d. 2 december 2008 met kenmerk 158194;*
- *natuurtoets Belastingkantoor aan de Marijkeweg te Wageningen, referentienummer: 99018486, Grontmij Nederland BV;*
- *archeologisch onderzoek, 2003, ARC (rapport 2003-37).*

1 Ruimtelijke onderbouwing

1.1 Inleiding

Het belastingkantoor en het bijbehorende terrein aan de Marijkeweg 24 is door een verhuizing vrijgekomen voor herontwikkeling. De eigenaar van het gebied heeft een stedenbouwkundig plan voor de herinrichting van het terrein gemaakt. Dit plan voorziet in combinatie van grondgebonden woningen, appartementen en kantoren. Hiervoor is in 2009 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO van het bestemming “Nude 1980”.

Inmiddels is het voormalige belastingkantoor aan de Marijkeweg getransformeerd tot een woongebouw, met op de begane grond bedrijfsruimte. Het plan is om onder de bestaande bebouwing een ondergrondse bedrijfsunit van circa 330 m² BVO te ontwikkelen. In deze bedrijfsunit zal een oogkliniek worden gehuisvest. Voor deze ontwikkeling is destijds geen vrijstelling verleend. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen heeft daarom het voornemen om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van een oogkliniek in het besluitgebied.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging besluitgebied

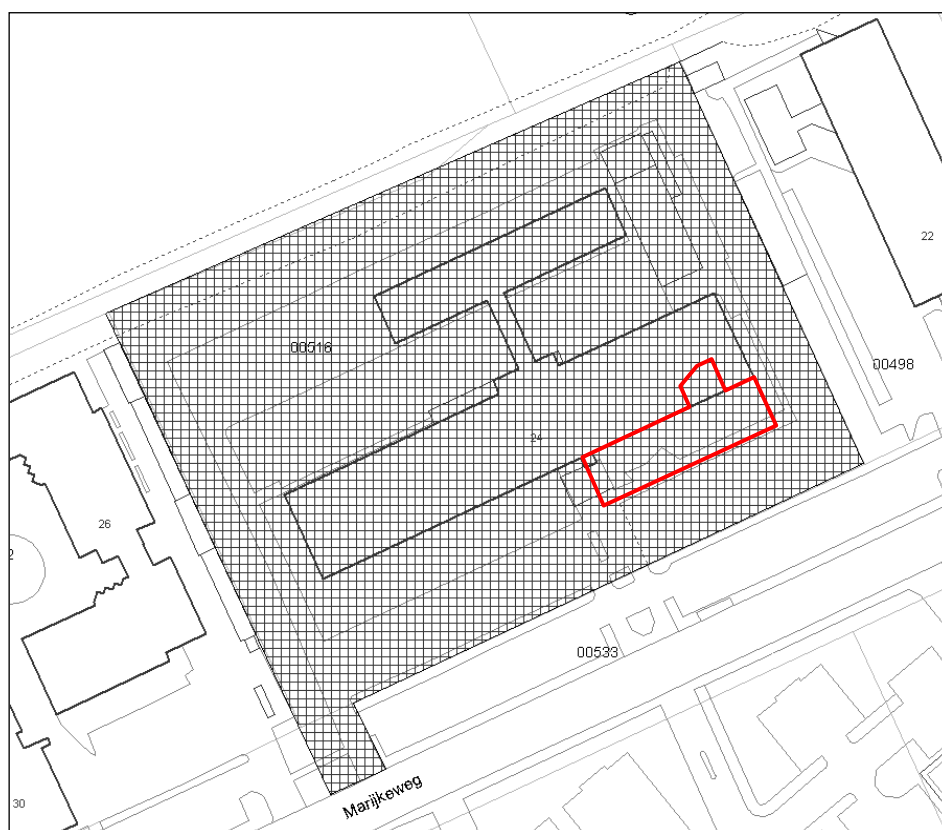
Het besluitgebied bevindt zich in het westen van de kern Wageningen. Het besluitgebied maakt deel uit van een bebouwingsstrook langs de Marijkeweg. Deze bebouwingsstrook heeft een hoge bebouwingsdichtheid gelegen in een groene setting. De functies lopen uiteen van woonbebouwing, tot onderwijs- en onderzoeksterreinen. De zuidgrens van het besluitgebied wordt gevormd door de Marijkeweg. Het gebied wordt aan de overige zijden begrensd door bestaande bebouwing. Het betreft het woningen aan de westzijde, het gebied Kortenoord aan de noordzijde en het Marijkehuis aan de oostzijde.

Op onderstaande topografische kaart is de globale ligging van onderhavige locatie in Wageningen aangegeven. Op de volgende pagina is de globale begrenzing van het gebied aangeduid met een rood kader op een kadastrale ondergrond. Voor de exacte aanduiding van de plangrens wordt verwezen naar de projectkaart behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Globale ligging besluitgebied

bron: Topografische atlas Gelderland



Kadastrale ondergrond, weergave globale begrenzing besluitgebied

1.3 Het project

1.3.1 Beschrijving project

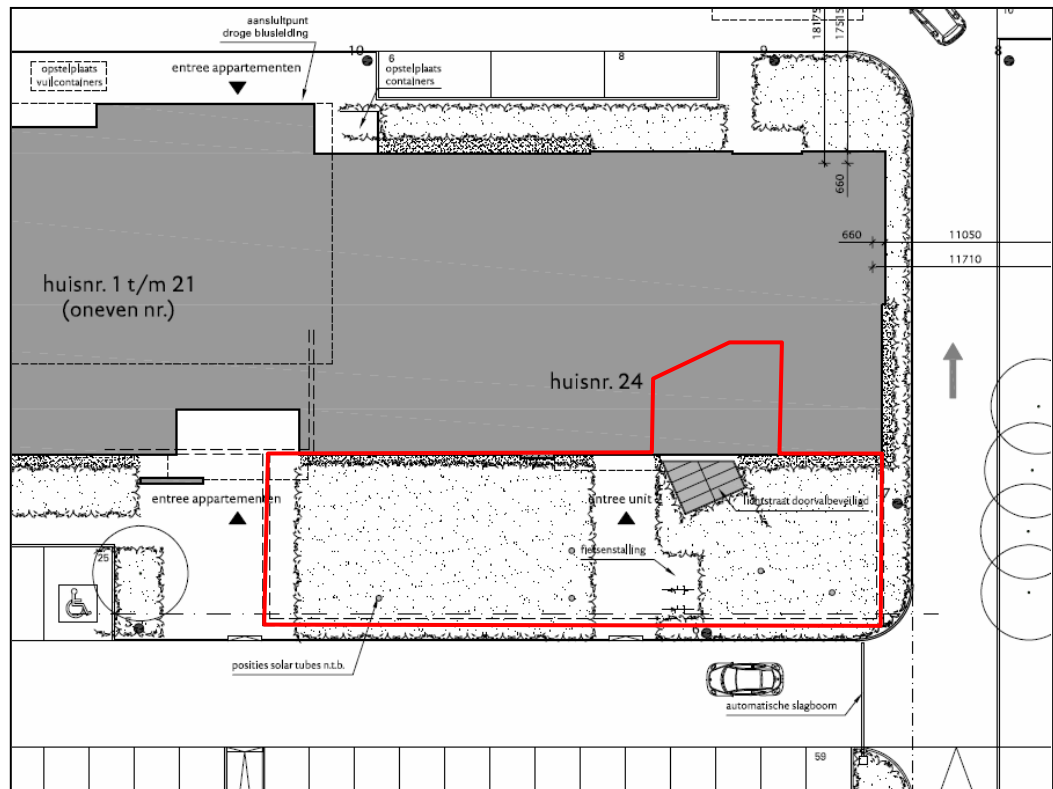
In het besluitgebied is het voormalige belastingskantoor (nu 'Het Blauwe Huijs') gelegen. Dit gebouw is inmiddels getransformeerd naar een woongebouw met bedrijfsunits op de begane grond. Aan de achterzijde van de bestaande bebouwing zijn grondgebonden woningen gepland, maar deze woningen zijn nog niet gerealiseerd. Het plan is om in de rechter unit van 'Het Blauwe Huijs' een oogkliniek te huisvesten. De gebruiker ziet in Wageningen een strategische en centrale plek, met voldoende cliënten voor het openen van een oogkliniek. De goede bereikbaarheid van de Marijkeweg en de eigentijdse uitstraling en transparantie van deze vleugel, heeft de keuze doen vallen op deze bedrijfsruimte. Programmatisch is de unit in het gebouw te klein om de kliniek te huisvesten. In overleg met de eigenaar van de ruimte is besloten de unit met 330 m² te vergroten en wel ondergronds. Zo blijft de gevel van de begane grond ongewijzigd, blijft de uitstraling van het pand intact en het uitzicht van de bewoners erboven hetzelfde.

Door de ondergrondse uitbreiding zal het terrein aan de voorzijde voor Het Blauwe Huijs anders worden ingericht. De ondergrondse uitbreiding krijgt door middel van het plaatsen van solartubes en een lichtstraat voldoende daglicht. Dit betekent echter dat de parkeerplaatsen voor deze unit komen te vervallen. In overleg met de gemeente is er een aanpassing gedaan in het terrein om deze vervallen parkeerplaatsen te compenseren. Door de middelste inrit voor auto's te laten vervallen en hier alleen een voetpad te realiseren, kunnen op eigen terrein 6 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het dak van de uitbreiding is zo geconstrueerd dat er een groene invulling aan kan worden gegeven.

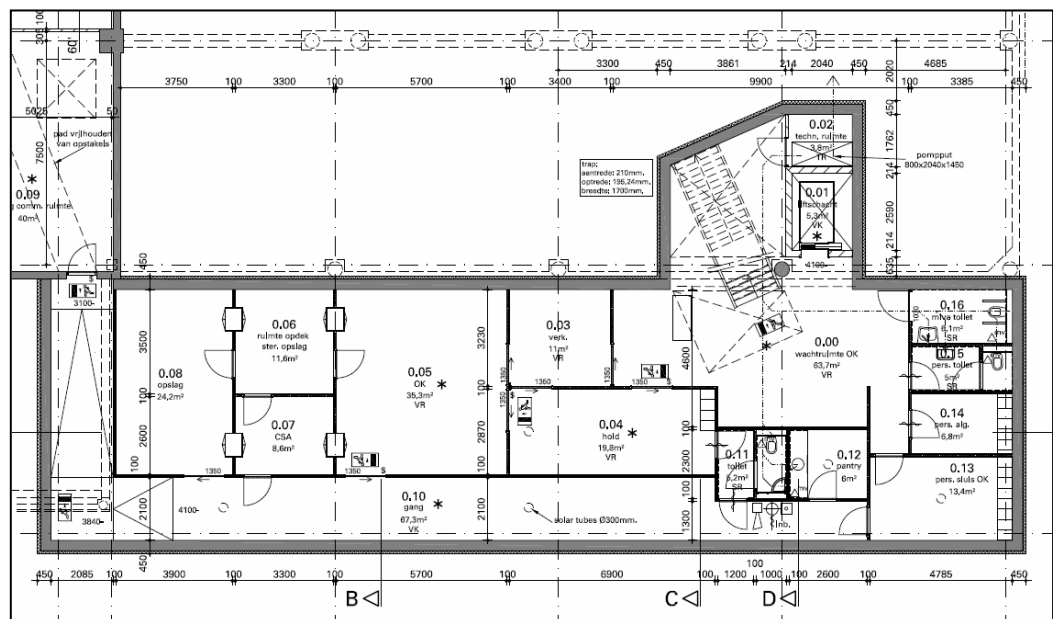
Een impressie van de toekomstige situatie en enkele fragmenten uit het bouwplan zijn weergegeven op de navolgende afbeeldingen.



Artist Impression toekomstige situatie besluitgebied (oranje kader)



Weergave maaiveld met aanduiding begrenzing besluitgebied



Weergave plattegrond besluitgebied

Door de invulling van de rechterunit met een passende functie is de gehele commerciële plint ingevuld. Omdat dit project ondergronds wordt uitgevoerd, blijft de bestaande stedenbouwkundige structuur intact. Het beeld vanaf de Marijkeweg wijzigt door de realisatie van de plannen niet.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het besluitgebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Nude 1980”, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 17/18 november 1980 onder het nummer 10378, afd. VII en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 9 november 1981 onder het nummer B14667/5-ROV/G5210.

Voor het besluitgebied geldt de bestemming “Kantoren (met bijbehorend erf)”. Binnen deze bestemming zijn kantoren met daarbij behorende bouwwerken, parkeerterreinen, tuinen en erven toegelaten. Een kantoor wordt gedefinieerd als: ‘een complex van ruimten, die krachtens indeling is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak te dienen voor het verrichten van administratieve en/of wetenschappelijke arbeid. Er geldt een bouwvlak met een bebouwingspercentage van 60%. De toegelaten hoogte bedraagt maximaal 25 meter.

Daarnaast is op 22 juli 2010 vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het voormalige belastingskantoor tot 11 appartementen en een commerciële ruimte op de begane grond op het perceel Marijkeweg 24.

1.4.1 Afwijking van het geldende bestemmingsplan

De nieuwbouw past niet binnen het huidige bestemmingsplan “Nude 1980” en het vrijstellingsbesluit. Uit het vrijstellingsbesluit blijkt dat in de commerciële ruimte een oogkliniek is toegestaan. De oogkliniek is echter slechts toegestaan op de begane grond van het gebouw en niet in de gevraagde ondergrondse uitbreiding. Ook in het onderliggende vigerende bestemmingsplan is de uitbreiding ondergronds niet toegestaan. Een oogkliniek past namelijk niet binnen de bestemming “Kantoren (met bijbehorend erf)”. Daarnaast ligt de uitbreiding buiten de aangegeven bebouwingsgrenzen.

1.5 Rijks-, Provinciaal en gemeentelijke beleid

1.5.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van oogkliniek. Met deze ontwikkeling zijn geen nationale belangen gemoeid.

1.5.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

In het Streekplan Gelderland (vastgesteld d.d. 29 juni 2005) is het beleid van de provincie Gelderland opgenomen voor de periode 2005-2015. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlakte. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding.

Het besluitgebied is op grond van het streekplan aangewezen als bestaand bebouwd gebied.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering). Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering / transformatie van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden. Daarnaast is cultuurhistorie een belangrijk aspect van ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. In de planvorming moet rekening worden gehouden met cultuurhistorische identiteiten. Andersom kunnen identiteiten de planvorming stimuleren.

Onderhavig plan betreft een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en gebruik van een bestaand gebouw. De ontwikkeling van een oogkliniek in het besluitgebied past binnen het provinciale beleid te weten 'intensivering van het stedelijk grondgebruik'.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland Vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

In artikel 4 is de regeling opgenomen voor bedrijventerreinen en werklocaties. Onderhavige ontwikkeling betreft een werklocatie. In bestemmingsplannen kan de ontwikkeling van bedrijventerreinen en werklocaties alleen mogelijk worden gemaakt indien deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde en in het Provinciaal Blad gepubliceerde, regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de programmering van bedrijventerreinen.

1.5.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Wageningen

Het Structuurplan Wageningen is een integraal plan waarin de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt aangegeven. Hoewel de nadruk in eerste instantie op de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2009 ligt, wordt ook een doorkijk gegeven naar 2015, waarmee de gewenste continuïteit in het te voeren ruimtelijk beleid wordt benadrukt. Wageningen richt zich met het plan op ontwikkeling tot een internationaal kenniscentrum. Zij wil haar bereikbaarheid zowel regionaal als (inter)nationaal verbeteren, zonder de voordelen van een wat terzijde gelegen ligging (relatief rustig gelegen, compacte stad in landelijk gebied) teniet te doen.

De aanwezige kennisinfrastructuur met de universiteit, de centrale ligging in het land en de schoonheid van de directe omgeving, geven Wageningen een grote aantrekkingskracht voor de groene kennisintensieve bedrijvigheid. Hierdoor ontstaat een toenemende vraag naar bereikbaarheid en ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid, wonen, groen en sociale (ontmoetings)ruimten. Daarnaast is vanuit de huidige Wageningse gemeenschap een behoefte te constateren naar wonen, werken, voorzieningen en ontspanning.

Voor de kennissector wordt tot 2015 een groei voorzien van circa 7.000 arbeidsplaatsen. De ambitie is de hieruit voortvloeiende ruimtebehoefte te concentreren op daar-toe bestemde terreinen, de Born en Kortenoord. Andere terreinen in de stad die vrijkomen, doordat Wageningen UR haar bebouwing gaat concentreren op de Born, kunnen hiervoor ook worden gebruikt. Deze vrijkomende terreinen bieden echter tevens ruimte aan niet-kennisgerelateerde kantoorbedrijvigheid. In de stad komen zo inbreidingslocaties vrij die gebruikt kunnen worden voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden (al dan niet gemengd met niet-milieuhinderlijke functies).

Voorname ruimtebehoefte staat op gespannen voet met de aanwezige kwaliteiten van het omliggende landschap. De al dan niet vrijwillig opgelegde ruimtelijke beperkingen hebben geleid tot een ontwikkeling als compacte stad. Kenmerkend zijn de relatief hoge bebouwingsdichtheden en de grote variatie aan functies binnen een klein gebied. Korte afstanden en een groot draagvlak voor voorzieningen zijn een gevolg. Wageningen ziet zich voor de opgave geplaatst om de toekomstige ruimtevrage in te passen zonder de landschappelijke kwaliteiten en het kleinschalige stedelijke karakter geweld aan te doen.

Het besluitgebied maakt volgens de structuurplankaart deel uit van het deelgebied 'Wonen - werken Kennissector - Herstructurering'. Voor dit deelgebied zijn in het structuurplan de volgende doelstellingen opgenomen:

- de ruggengraat vormt een ruimtelijk model waarin een kennislandgoed kan worden vormgegeven waarbij zowel sprake is van een clustering van kennisinstellingen, als van een verweving van stad en kennissector;
- langs de ruggengraat wordt het autoverkeer geconcentreerd en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer vergroot;
- de ruggengraat wordt gezien als centraal ruimtelijke structuur waarlangs de kennissector zich kan ontwikkelen. Langs de ruggengraat worden de verschillende kennisgerelateerde activiteiten geclusterd;
- op Kortenoord ontstaan binnen het kennislandgoed zogenaamde Kennishoven waar vooral kennisintensieve bedrijvigheid een plek kan krijgen (o.a. laboratoria);
- aan de randen van de stad en binnen de kennisclusters worden mogelijkheden gecreëerd voor wonen in een groene omgeving;
- in de directe nabijheid van de binnenstad is een grootschalige menging van wonen en werken mogelijk op Kortenoord;
- een nadere uitwerking van het gebied Kortenoord dient nog plaats te vinden;
- Wageningen ontwikkelt zich tot (internationale) Kennisstad op het terrein van 'groene kennis'. Wageningen biedt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kennisintensieve bedrijvigheid;
- in het cluster Kortenoord/Agrobusinesspark worden woon- en werkgebouwen geconcentreerd rondom groene binnenruimten met naar het westen uitzicht op de Utrechtse Heuvelrug en het Binnenveld. Hier wordt met name kennisintensieve bedrijvigheid gehuisvest;
- bouwhoogten afhankelijk van gebiedscompositie;
- voor de nieuw te ontwikkelen gebieden streeft Wageningen naar het reserveren van 10-15% van het bruto-oppervlak ten behoeve van waterberging. Definitieve percentages zullen aan de hand van hydraulische gegevens worden bepaald.

Voorliggend project voorziet in de realisatie van een oogkliniek. De nieuwe functie heeft vrijwel geen milieuhinder voor de (woon)omgeving tot gevolg, waardoor de milieusituatie ter plaatse niet verslechtert. Door de instandhouding van de milieusituatie en de realisatie van (kennisgerelateerde) bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied, is voornoemde ontwikkeling in lijn met het beleid zoals verwoord in het structuurplan.

Welstandsnota Wageningen

In september 2010 is de Welstandsnota Wageningen 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen. De Welstandsnota Wageningen 2010 gaat over bouwwerken waarvoor een welstandstoets noodzakelijk is. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in twee welstandsniveaus die aan een gebied kunnen worden toegekend, namelijk regulier en bijzonder.

Onderhavig projectgebied valt onder het reguliere welstandsniveau. Ter plaatse is hiermee zowel verandering als handhaving van het bebouwingsbeeld mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur, maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent dat een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld wordt nagestreefd. Er is bovendien ruimte voor vernieuwing. Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van een oogkliniek aan de Marijkeweg 24 in Wageningen past in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

1.6 Milieuaspecten

In 2009 is voor het besluitgebied vrijstelling verleend voor woningbouw en een commercieel plint. Destijds is ook een aantal haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken tonen tevens de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan aan en zijn als separate bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

1.6.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage.

De volgende twee bodemonderzoeken zijn uitgevoerd op het perceel Marijkeweg 24:

- verkennend bodemonderzoek Marijkeweg 24, uitgevoerd door De Straat d.d. 25 april 2003 met kenmerk B03B0142;
- verkennend bodemonderzoek Marijkeweg 24, uitgevoerd door Verhoeve Milieu d.d. 2 december 2008 met kenmerk 158194.

Verkennd bodemonderzoek Marijkeweg 24, uitgevoerd door De Straat d.d. 25 april 2003 met kenmerk B03B0142:

Op het maaiveld zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Tijdens het veldwerk zijn plaatselijk tot maximaal 1,2 m-mv sporen puin waargenomen. In de bovengrond (0-0,5 m-mv) zijn plaatselijk streefwaardeoverschrijdingen aangetroffen voor PAKs en mine-

rale olie. In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is een streefwaardeoverschrijding aangetroffen voor PAKs. In het grondwater (1,9 tot 2,8 m-mv) zijn geen streefwaardeoverschrijdingen aangetoond. Op grond van de aangetroffen gehalten kan geconcludeerd worden dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAKs en minerale olie. De ondergrond is licht verontreinigd met PAKs. Het grondwater is waarschijnlijk schoon.

Verkennd bodemonderzoek Marijkeweg 24_c, uitgevoerd door Verhoeve Milieu d.d. 2 december 2008 met kenmerk 158194:

In de bovengrond (0,0-0,50 m-mv) zijn plaatselijk streefwaardeoverschrijdingen aangetoond voor lood, PAK en PCBs. In de ondergrond (0,40-2,00 m-mv) zijn geen streefwaardeoverschrijdingen aangetoond. In het grondwater (2,55-2,65 m-mv) zijn streefwaardeoverschrijdingen aangetoond voor barium, zink, benzeen en xylenen. Op grond van de aangetroffen gehalten kan geconcludeerd worden dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood, PAK en PCBs. De ondergrond is waarschijnlijk schoon. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, zink, benzeen en xylenen.

De aangetroffen gehalten in het besluitgebied vormen geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het bodemonderzoek is destijds uitgevoerd voor woningbouw. Dit betreft een milieugevoelige functie. Hiermee zijn de gronden ook geschikt voor een oogkliniek.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

1.6.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen de 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Voorliggend plan voorziet niet in een geluidsgevoelige functie. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Ook zijn er geen installaties aanwezig in het besluitgebied die enige vorm van geluidhinder kunnen veroorzaken.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

1.6.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plan-

nen die 'in betekende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren.

Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

- Het plan betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg.
- Het voorgenomen projectbesluit 300 m² bedrijfsruimte mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM leidt 300 m² bedrijfsruimte niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De regeling geeft echter geen uitwerking voor bedrijven. De luchtverontreiniging ten gevolge van het plan wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het besluitgebied. Gezien de aard van het bedrijf worden significante procesemissies door industriële activiteiten niet verwacht.

De ontwikkeling leidt niet tot een (dreigende) grenswaardenoverschrijding. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

1.6.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het besluitgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. In het besluitgebied wordt een oogkliniek gerealiseerd. Beoordeelt moet worden of dit toelaatbaar is. Daarnaast moet er bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Situatie besluitgebied

Om de milieuzonering te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de publicatie van de VNG¹. In deze VNG-publicatie wordt een aparte systematiek gehanteerd voor zogenaamde gemengde gebieden. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. In algemene zin geldt voor gemengde gebieden dat in vergelijking met gewone woongebieden en dergelijke, de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden teruggebracht. Voor de gebieden met functiemenging is een andere lijst opgesteld met een andere categorie aanduiding.

¹ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009, VNG

De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Het project bestaat uit de nieuwbouw van een ondergrondse oogkliniek. De dichtstbijzijnde bestaande woningen liggen op korte afstand van de voorzieningen in het besluitgebied. De mogelijke voorzieningen zijn functies in categorie A en mogen in een gebied met functiemenging aanpandig worden gerealiseerd. In de omgeving van het besluitgebied liggen bestaande woningen, kantoren en bedrijvigheid. De oogkliniek in het besluitgebied is niet milieuhindergevoelig. De nieuwe oogkliniek kan daarmee binnen het besluitgebied worden gerealiseerd.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering tegen onderhavig project.

1.6.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

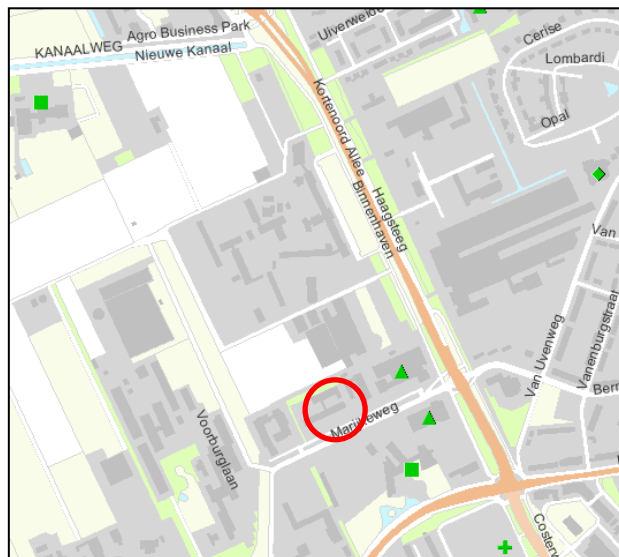
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen, kinderopvang- en dagverblijven en kantoren met een oppervlakte groter dan 1.500 m². Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Onderhavig plan maakt de vestiging van kwetsbare objecten, namelijk grote oppervlakten kantoren (> 1.500 m²) mogelijk.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat er zich in de omgeving van het besluitgebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Een overeenkomstige conclusie kan worden getrokken op basis van gegevens van de gemeente Wageningen. Een uitsnede van de provinciale risicokaart is opgenomen in de afbeelding op de volgende pagina.



Uitsnede risicokaart Gelderland

bron: www.risicokaart.nl

Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen. Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006). Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd. Rondom het besluitgebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen en een overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico tot gevolg hebben. Over de omliggende wegen (waaronder de Kortenoord Allee) vindt wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien er op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisiestudie 'COEV/Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de risicoatlas is, nabij het besluitgebied geen knelpunt geïnventariseerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

Op basis van het Basisnet weg blijkt dat voor de geïnventariseerde wegen, zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom het besluitgebied knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het basisnet.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het besluitgebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het project.

Het besluitgebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld. Uit de gegevens van de gemeente Wageningen blijkt dat er nabij het besluitgebied geen bovengrondse hoogspanningsleiding zijn gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het besluitgebied blijkt bovendien geen hoge druk aardgasleiding aanwezig te zijn. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

Conclusie

Ter plaatse van het besluitgebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt dus geen beperkingen op voor realisatie van het project.

1.7 Overig ruimtelijk relevante aspecten

1.7.1 Water

In deze paragraaf wordt bekeken wat de gevolgen van het project op de waterhuishoudkundige situatie zijn. Door de provincie, het waterschap en de gemeente is beleid omtrent de waterhuishouding opgesteld.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Waterschap Vallei & Eem

Het Waterschap Vallei & Eem richt zich op het verder ontwikkelen van duurzame (veerkrachtige, meer natuurlijke) watersystemen. Een belangrijk uitgangspunt voor duurzaam waterbeheer is dat problemen niet worden afgewenteld op andere gebieden of op toekomstige generaties. Dit geldt zowel voor de verwerking van regenwater als voor de aanpak van vervuiling. Voor de verwerking van het regenwater geldt de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' en voor de aanpak van vervuiling 'schoonhouden, scheiden en schoon maken'.

Waterplan Gemeente Wageningen

Wageningen en water zijn sterk met elkaar verbonden. Wageningen wil verantwoord met water omgaan. Dit betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. De gemeente heeft in samenwerking met het Waterschap Vallei & Eem een waterplan opgesteld om met een integrale benadering tot duurzame oplossingen te komen. In dit waterplan komen het watersysteem, het onderliggende natuurlijke landschap en de waterketen aan bod.

In het plan wordt een visie gegeven op een duurzaam watersysteem in Wageningen, wordt besproken op welke manier de waterhuishouding op orde wordt gebracht en wordt gekeken naar de te treffen maatregelen. Een belangrijk aspect is het herstellen van de waterlus, waardoor de Rooseveltwetering een belangrijke schakel wordt van het toekomstige stedelijke watersysteem.

Voor het jaar 2030 worden de volgende doelen gesteld:

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

Situatie besluitgebied

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de initiatiefnemer verplicht om een watertoets uit te voeren. Dit is een procedure waarin waterbeheerder en initiatiefnemer gezamenlijk de uitgangspunten en richtlijnen opstellen voor het watersysteem. De uitbreiding heeft geen gevolgen voor het verhard oppervlak. De gevraagde uitbreiding zit tenslotte onder de bestaande bebouwing.

Bij het realiseren van een kelder moet het aspect water wel bekeken worden. De drooglegging onder de bebouwing is geen garantie om niet in het grondwater terecht te komen. Het is daarom van belang dat de kelder waterdicht wordt uitgevoerd. De ontwikkeling mag daarbij niet leiden tot een permanente verlaging van de grondwaterstand in de omgeving.

1.7.2 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, moet een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling. In het kader van de planontwikkeling van het voormalige belastingkantoor is in september 2007 een natuurtoets² uitgevoerd.

Het natuuronderzoek ter onderbouwing van dit bestemmingsplan is verouderd en gaat uit van de situatie van voor de omvorming van kantoor naar wonen. Nu zijn de maatregelen die in het plan gaan worden uitgevoerd van dien aard dat er geen permanente schade aan bestaand groen wordt toegebracht. Ook het toekomstig gebruik heeft niet op voorhand direct negatieve effecten op flora en fauna. De conclusies en aandachtspunten uit de quickscan blijven onverkort van toepassing. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

² Grontmij Nederland bv (27 september 2007), Natuurtoets Belastingkantoor aan de Marijkeweg te Wageningen, referentienummer: 99018486

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is niet beschermd vanwege de natuurwetgeving. Het ligt niet in een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied, beschermd natuurmonument, (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur of weidevogel- en ganzenbeschermingsgebied. Daarom is de aanvraag van een Natuurbeschermingswetvergunning niet aan de orde.

Soortbescherming

Met uitzondering van broedvogels en vleermuizen, zijn geen beschermde soorten, planten en dieren van tabel 2 of 3 van de Flora- en faunawet in het gebied aangetroffen/te verwachten. Vogels zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet en de bescherming houdt met name in dat broedende vogels niet mogen worden verstoord. Binnen het besluitgebied worden geen bomen verwijderd, hierdoor is geen sprake van verstoring van de vogels. Als beplanting wordt verwijderd, dan moet dit buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) plaatsvinden. Indien dit toch in of rond deze periode uitgevoerd moet worden, is het nodig om vooraf te onderzoeken of er broedvogels nestelen/broeden. In het besluitgebied komen gewone dwergvleermuizen voor. Deze gebruiken de bomen in het gebied als vliegroute en voor de balts. Aangezien geen bomen worden verwijderd en er geen aanwijzingen zijn dat de vleermuizen gebruik maken van de gebouwen, heeft de realisatie van het project geen invloed op het gebruik van het besluitgebied door vleermuizen. Daarnaast hoeft geen Flora- en faunawetonthefing worden aangevraagd voor de uitvoering van het project. Het aspect Flora en fauna en natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de separaten bijlage.

Bomeninmeting

In juni 2005 is een bomeninmeting verricht. Met name op de perceelsgrenzen van het terrein komt waardevolle beplanting voor. In het besluitgebied zijn in de huidige situatie al parkeerplaatsen aanwezig en ontbreken hierdoor waardevolle bomen en planten.

Aandachtspunten

- Wanneer de werkzaamheden van de bouw samenvallen met het broedseizoen het omringende groen te vrijwaren van eventueel onbedoelde verstoringen door verkeerd geparkeerde auto's of bouw materieel etc.
- Bij het tijdelijk plaatsen van bouw materiaal en -benodigdheden deze plaatsen op de verharding van bestaande parkeerplaatsen.
- Bij het zo nodig aanlichten van de bouwlocatie het uitstralen van deze verlichting zoveel mogelijk te beperken. En direct uitlichting richting het westen voorkomen (richting oude linde). Tevens zal grootschalige verlichting van de bouwlocatie de menselijke bewoners van het pand hinderen.
- Bij eventuele aanpassingen van de nieuwe gevel is voorzichtigheid geboden zolang de aanwezigheid van vleermuizen niet is uitgesloten, al bleek uit het onderzoek dat het pand van Blauwe Huys in oude staat geen vleermuizen huisvestte.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

1.7.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

De 'archeologische potentie' van het besluitgebied is door een bureaustudie geschat. Het besluitgebied had volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) indertijd een middelhoge archeologische verwachtingswaarde ten aanzien van de aanwezigheid van archeologische resten. In november 2003 is daarom door ARC een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Inmiddels heeft de gemeente een meer gedetailleerde archeologische beleidskaart vastgesteld. De locatie kent nu een hoge archeologische verwachting. Het in 2003 uitgevoerde onderzoek is conform de eisen die op basis van de nieuwe archeologische beleidskaart worden gesteld. Indertijd zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten en is het terrein vrijgegeven. Ter plaatse van het besluitgebied hoeft geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Cultuurhistorie

In het besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt voor de haalbaarheid van onderhavig project geen belemmering.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

1.7.4 Verkeer en parkeren

Parkeerbehoefte

In het besluitgebied is een oogkliniek van 330 m² beoogd. Binnen de bestemming commerciële ruimten zijn meerdere functies en daarmee meerdere parkeernormen mogelijk. In de voorliggende situatie is echter al duidelijk dat het gaat om de vestiging van een oogkliniek. Voor deze functie schrijft het parkeerbeleid een norm voor van 1,5 parkeerplaats per behandelkamer. Op basis van de inrichtingstekeningen wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte uitgegaan van 15 behandelkamers:

- 6 spreekkamers
- 4 onderzoekskamers
- 1 poli behandelkamer
- 1 intakekamer
- 1 OK
- 1 verkoeverkamer
- 1 holdkamer

In totaal zijn 15 kamers in het besluitgebied gepland. Voor de oogkliniek geldt op basis van de 'parkeernormen Wageningen' een parkeerbehoefte van $15 \times 1,5 = 22,5 = 23$ parkeerplaatsen.

Aanwezigheidspercentages

De parkeernorm biedt de mogelijkheid om bij een nieuwbouwplan waarin meerdere functies worden gecombineerd te kijken naar aanwezigheidspercentages. Uitgangspunt daarbij is dat niet alle functies de hele dag een gelijke parkeerbehoefte hebben, waardoor er dubbelgebruik mogelijk is. Hoewel vrijstelling is verleend voor het totale plan (appartementen, grondgebonden woningen en commerciële ruimten), is de weg aan de achterzijde van het belastingkantoor later overgedragen als openbare weg. Bij het bepalen van de aanwezigheidspercentages worden daarom de grondgebonden woningen niet betrokken. Zij worden geacht op eigen terrein en op de openbare weg te parkeren. Hier worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Samen met de 9 opritten op eigen terrein naar de garage biedt dit voldoende parkeerruimte om in de parkeernorm voor de woningen te voorzien. (parkeernorm $9 \times 2,1 = 18,9$ parkeerplaatsen).

Uit de aanwezigheidspercentages blijkt dat de weekdag middag/avond/nacht de maatgevende periode is. Op dat moment worden de parkeerplaatsen bij de appartementen en bij het fitnesscentrum volledig benut. Op dit maatgevende moment zijn er 49 parkeerplaatsen voor alle functies nodig in plaats van 71 parkeerplaatsen die uit de afzonderlijke parkeernormen zou volgen.

Parkeerbehoefte in relatie tot aanwezige parkeerplaatsen

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstellingsprocedure staat aangegeven dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor zowel de woningen als kantoorlocatie, waardoor het gebruik van de openbare parkeerplaatsen op openbaar terrein niet nodig is. De openbare parkeerplaatsen op de meest zuidelijke parkeerstrook van het inrichtingsplan worden derhalve niet meegeteld.

Op privéterrein aan de voorzijde worden 49 parkeerplaatsen gerealiseerd. Samen met de 12 parkeerplaatsen die op het achterterrein voor de appartementen zijn gereserveerd zijn er voor de functies in het oude Belastingkantoor 61 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Het plan voldoet hiermee ruim aan het benodigde aantal parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Er is dan nog steeds een overschot van $61 - 49 = 12$ parkeerplaatsen.

Conclusie

De parkeernorm voor de vestiging en uitbreiding oogkliniek voldoet. Voorwaarde is echter dat het parkeerterrein op privégrond aan de voorzijde daarbij niet mag worden afgesloten door middel van een slagboom, mits deze toegang geeft voor alle bewoners en bezoekers van de appartementen, fitnessschool en oogkliniek die in het gebouw Marijkeweg 24-24a zijn gevestigd. In de gestelde parkeernorm zit namelijk ook een deel bezoekersparkeren.

1.8 Economische uitvoerbaarheid

De ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten voor de planontwikkeling en procedure komen voor rekening van de ontwikkelaar. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

1.9 Conclusie

Het initiatief betreft de bouw van een oogkliniek. Het huidige bestemmingsplan laat het beoogde gebruik en de ondergrondse bouwmassa niet toe. Er kan een omgevingsvergunning worden verstrekt om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Motivering

Het plan is ruimtelijk ingepast in de omgeving (ondergronds) en voldoet functioneel aan de beleidsuitgangspunten van verschillende overheden. Bovendien blijkt (uit onderzoek) dat er op het gebied van milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en verkeer dat er geen belemmeringen zijn. Er is in deze ruimtelijke onderbouwing invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening.