

Ruimtelijke Onderbouwing Haarweg 20 – Wageningen

Gemeente Wageningen

TOELICHTING

Datum: augustus 2020

Opdrachtgevers:

Opdrachtnemer: Van Westreenen B.V.

Versie: 29-09-2020



Inhoud

01. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Planologische regeling	3

02. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie	5
2.3 Noodzaak ontwikkeling	6

03. BELEIDKADERS

3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10

04. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Ecologie	11
4.2 Wegverkeerslawaaï	12
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	13
4.4 Waterhuishouding	13
4.5 Milieuzonering	14
4.6 Bodem	14
4.7 Luchtkwaliteit	15
4.8 Externe veiligheid	17
4.9 Verkeer en parkeren	18
4.10 Kabels en leidingen	20

05. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.3 Afweging en conclusie	21

06. BIJLAGEN

Bijlage 1 Beoogde situatie	22
Bijlage 2 AERIUS Berekening resultaten	
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4 Watertoets	
Bijlage 5 Verkennend Bodemonderzoek PJ Milieu B.V.	



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Namens cliënten, _____, (p/a Wageningen), is op 14 januari 2014 een principeverzoek ingediend m.b.t. een herziening van het bestemmingsplan inzake de wijziging van het bouwperceel t.b.v. de beoogde oprichting van een nieuwe bedrijfswoning op de locatie Haarweg 20 te Wageningen.



Figuur 1.1: Locatie Haarweg 20, bron: streetsmart.nl

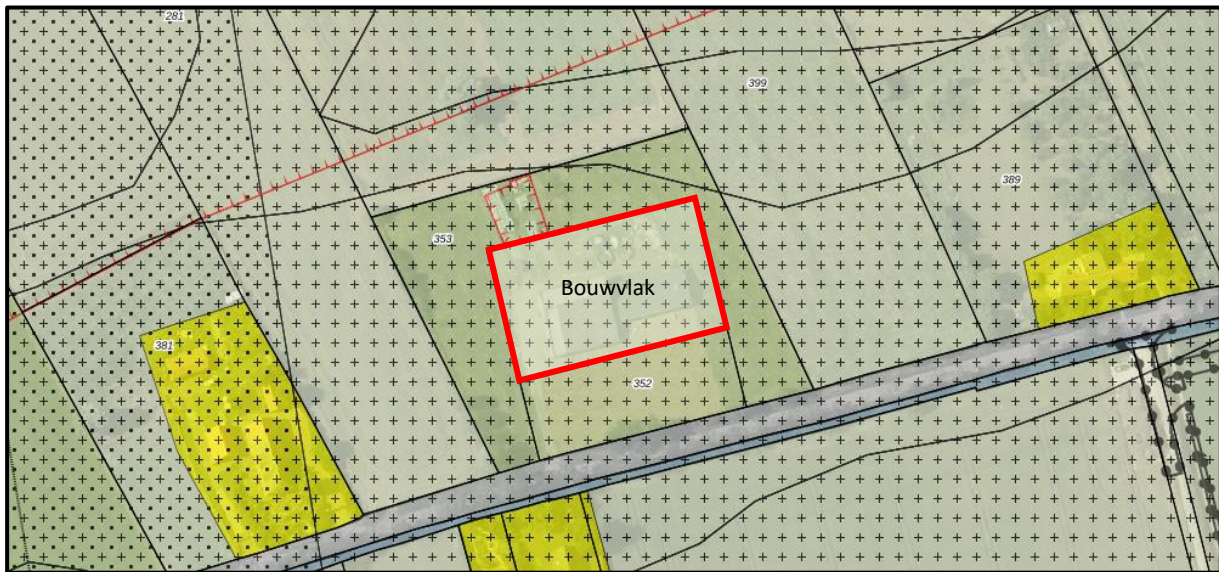
1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van gemeente Wageningen. De gronden rondom het plangebied zijn bestemd als agrarisch. Het plangebied beperkt zich tot de perceelsgrenzen van het agrarische bedrijf.

1.3 Planologische regeling

Het plangebied valt onder het regime van het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 11 juni 2014 door de gemeente Wageningen. De gronden binnen het plangebied hebben de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ met de aanduiding ‘grondgebonden veehouderij’. Aan de locatie is een agrarisch bouwvlak toegekend. De sleufsilos buiten het bouwvlak hebben de aanduiding ‘voorziening buiten het bouwvlak’. Tevens geldt voor de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.





Figuur 1.3: Plankaart bestemmingsplan "Buitengebied", bron: ruimtelijkeplannen.nl

Bebouwing is enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Per agrarisch bedrijf mag één bedrijfswoning worden opgericht. In artikel 4.3.2 van het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteën of bebouwingscontour. Omdat er in de huidige situatie echter nog geen bedrijfswoning op het perceel aanwezig is, kan hier geen gebruik van worden gemaakt.

In het bestemmingsplan zijn onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor vormverandering of afwijkingsbevoegdheden voor overschrijding van het bouwvlak. Ook bevat het bestemmingsplan geen algemene bevoegdheden welke de realisatie van een bedrijfswoning op een andere manier dan middels vormverandering mogelijk maken.

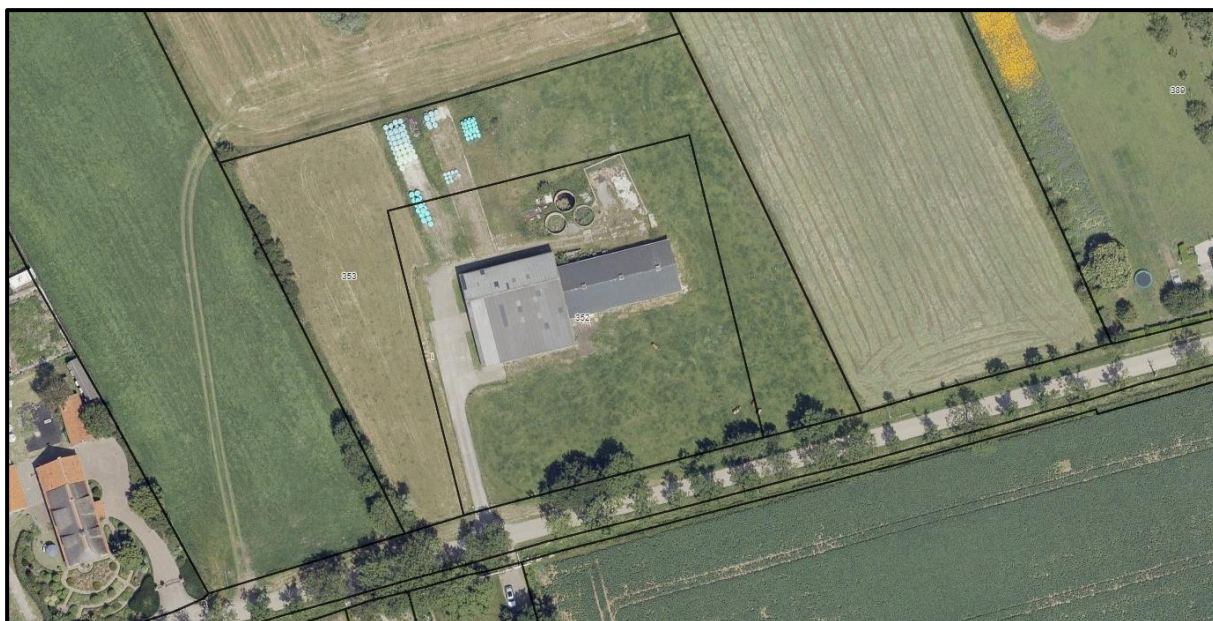
Het bestemmingsplan is sinds het indienen van het principeverzoek ongewijzigd gebleven. Uit nadere inventarisatie is gebleken dat het bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheden biedt voor de realisatie van een bedrijfswoning (deels) buiten het bouwvlak.



2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Cliënten hebben het perceel Haarweg 20, kadastraal bekend gem. Wageningen, sectie K, nr. 352, in eigendom gekregen. Het perceel is sinds 1977 in eigendom van de familie. Op het perceel wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. In 1983 is Hinderwetvergunning verleend voor het houden van kalveren/koeien voor de melk/vleesproductie (30 stuks grootvee en 25 stuks jongvee). Eind 2012 is een melding ingediend voor het houden van 80 koeien en 20 stuks jongvee. Ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn op het perceel twee aangebouwde schuren/stallen gesitueerd en zijn sleufsilo's e.d. aangelegd.



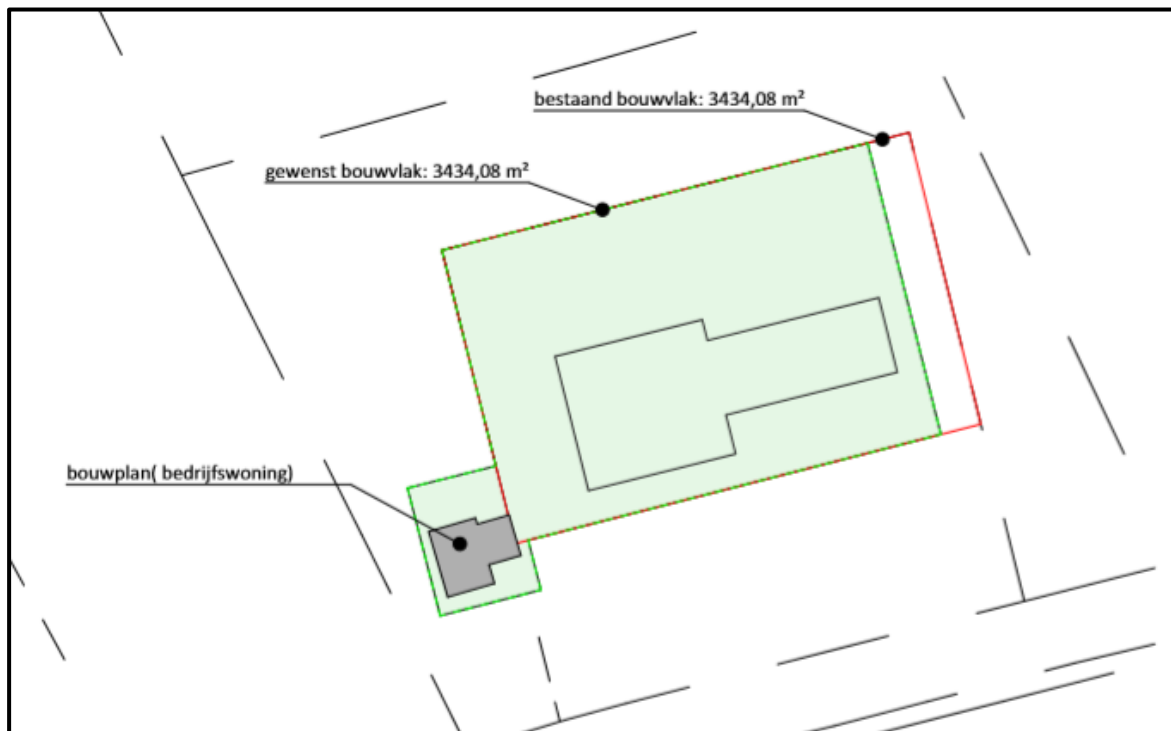
Figuur 2.1: Luchtfoto Haarweg 20, bron: streetsmart.nl

2.2 Beoogde situatie

Cliënten zijn voornemens een bedrijfswoning en bijgebouw ten westen van de bestaande inrit mogelijk te maken. Op deze wijze kan van de bestaande inrit gebruik gemaakt worden en hoeft geen nieuwe inrit te worden aangelegd. Tevens blijft sprake van een compact bebouwingscluster, waarbij de toezichts- en beheersfunctie voldoende gewaarborgd is. De woning staat immers dicht op de bedrijfsvoering. Een verbeelding van de beoogde situatie is opgenomen in bijlage 1.

Cliënt wenst de woning op circa 12 meter ten westen van de bestaande bebouwing te realiseren. Op deze wijze blijft sprake van voldoende manoeuvreerruimte voor tractoren tussen woning en bedrijfsbebouwing. In de voor-keurssituatie wenst cliënt het bouwvlak van vorm te veranderen (ca. 300 m² wordt verlegd van het oosten van het perceel naar het westen).





Figuur 2.2: Beoogde situatie (vervorming bouwvlak)

2.3 Landschappelijke inpassing

Cliënten wensen het perceel aan de Haarweg 20 landschappelijk in te passen. In de beoogde situatie worden de kavelgrenzen van diverse soorten beplanting voorzien. Aan de westzijde wordt de huidige beplanting versterkt (Veldesdoorn en Hazelaar). De noordwestzijde wordt voorzien van een boomgroep met onderbegroeiing (Zomereik, Zwarte Els, Beuk Viara), een solitaire boom (Walnoot) en een zwemvijver. De noordoostzijde zal worden voorzien van zes bomen op de kavelgrens (Zomereik). Naast de nieuwe woning wensen cliënten een solitaire boom (Walnoot) aan te planten. Op het voorerf wenst cliënt een haag (Beuk) en een boomgaard te realiseren (Peer, Appel, Pruimen, Kersen). De oprijlaan wordt aan weerszijden voorzien van bomen (Zomereik). Onderstaand is dit middels een verbeelding weergegeven. Het landschappelijk inpassingsplan is tevens bijgevoegd in bijlage 2.





VanWestreenen
Adviseurs voor het buitengebied



Figuur 2.3: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan



3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, 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.

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er geen raakvlak is met het Rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Besluit ruimtelijke ordening – Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder van



duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1 lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen een bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een 'stedelijke ontwikkeling' is. Onderliggend planvoornemen voorziet in de realisatie van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf.

Onderhavig plan wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien deze ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat hier niet om een nieuw beslag op de ruimte. In het bestaand stedelijk gebied kan niet in de behoefte van een bedrijfswoning worden voorzien omdat deze enkel is toegestaan bij het agrarische bedrijf en derhalve alleen op deze locatie mogelijk is.

Conclusie rijksbeleid

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 is de visie vastgesteld door Provinciale Staten. Deze omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. Duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland is de focus van de visie. Om dit na te streven zijn zeven met elkaar samenhangende ambities geformuleerd, te weten: energietransitie, klimaatadaptie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon-/leefomgeving.

De ambitie ten aanzien van biodiversiteit ziet toe op het werken met de natuur. De provincie wenst in te spelen op de gevolgen van het veranderende klimaat voor de natuur. De provincie heeft opgemerkt dat de variatie in planten- en diersoorten daalt. Om dit weer op peil te krijgen zien zij kansen door veehouderij, land- en tuinbouw en natuur slimmer te verbinden.

Om onderhavig plan te realiseren is tevens landschappelijke inpassing benodigd. Indien in de landschappelijke inpassing wordt voorzien in diverse plantensoorten sluit onderhavig plan aan bij de visie van de provincie Gelderland.



3.3 Gemeentelijk beleid

Visie Buitengebied Wageningen

De visie voor het buitengebied van gemeente Wageningen is vastgesteld op 13 juli 2020. De gemeente Wageningen heeft een bijzondere ligging in verschillende landschappen. Vanwege de snelle veranderingen zijn er voortdurend aanpassingen van delen van de fysieke leefomgeving nodig, met de Visie Buitengebied worden die aanpassingen begeleidt.

Het plangebied is gelegen in het transformatiegebied aan de rand van het Binnenveld. In dit gebied worden opgaven voor energie, gezondheid, lokale natuurinclusieve voedselproductie, lokale recreatie en bevorderen van diversiteit gebundeld. Het binnenveld binnen het transformatiegebied is momenteel primair een landbouwgebied met weilanden. Door de openheid is het gebied zeer geschikt voor weidevogels.



Figuur 3.3: Plangebied rood aangekruist

De belangrijkste kwaliteiten van de huidige situatie zijn de groene landelijke sfeer, de openheid in het Binnenveld, de afwisseling tussen openheid en gesloten gebieden op de oeverwallen en de nabijheid van de stad. Minder goed gaat het met de kwaliteit van de natuur. Gemeente Wageningen wil de biodiversiteit bevorderen en daarvoor moet een gevarieerd landschap worden aangelegd. In de beoogde situatie wordt het perceel aan de Haarweg 20 landschappelijk ingepast. Verschillende soorten bomen en hagen worden op locatie aangeplant. Tevens zal ook een boomgaard op locatie worden gerealiseerd. Ons inziens sluit onderhavig plan naadloos aan op de Visie Buitengebied van de gemeente Wageningen.



4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatige beheren, gebruiken en ontwikkelen van een natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van de waardevolle landschappen.

De wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland voorheen bekend als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied zijn de Rijntakken op een afstand van 1,4 kilometer ten oosten van het plangebied.



Figuur 4.1: Natuurnetwerk Nederland (N2000 – Rijntakken)

Het plangebied en de directe omgeving maken geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Gezien de aard en de omvang van de planologische inpassing van de bestaande situatie en de afstand van het plangebied tot beschermde gebieden, kan worden gesteld dat dit plan geen (significante) effecten op de



natuurwaarden in de omgeving heeft.

Het plan ziet toe op de realisatie van een bedrijfswoning. Om aan te kunnen tonen dat als gevolg van dit initiatief geen sprake is van een significant negatief effect op de natura 2000 gebieden, hebben wij met behulp van een AERIUS Calculator de stikstofemissie berekend voor de aanleg- en gebruiksfase van de woning. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de stikstofdepositie niet waarneembaar is op het natura 2000 gebied. Het bouwen van een woning en het in gebruik nemen hiervan zal niet leiden tot een significant negatief effect op het omliggende natura 2000 gebied. Het Pdf-bestand van de berekening is opgenomen in bijlage 3.

Soortenbescherming

Per 1 januari 2017 is de soortenbescherming onderdeel van de Wet natuurbescherming, voorheen Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

Het onderhavig plangebied is niet gelegen in NNN of Natura 2000-gebied. Er geldt dus in beginsel geen gebiedsbescherming. Om te beoordelen of sprake is van soortenbescherming, is het nuttig om allereerst vast te stellen dat sprake is van een terrein dat reeds betrokken is bij de agrarische bedrijfsvoering. Aannemelijk is dat er algemene kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën kunnen voorkomen in en direct rond het plangebied. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Wet natuurbescherming. Effecten op matig en zwaar beschermde planten- en diersoorten kan worden uitgesloten.

Conclusie

Om onderhavig plan mogelijk te maken hoeven er geen gebouwen gesloopt te worden. Tevens hoeven er geen sloten gedempt en geen houtopstanden te worden gekapt. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft derhalve geen wettelijke gevolgen met betrekking tot de beschermde flora- en fauna zoals deze zijn benoemd in de Wet natuurbescherming. Een ontheffing is dus niet nodig. Overigens is de zorgplicht altijd van toepassing.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor onderhavig plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De nieuwe bedrijfswoning komt in de zone van de Haarweg te liggen. Op de Haarweg geldt ter plaatse van het plan een maximale snelheid van 60 km/u. De weg is voorzien van het wegdektype fijn asfalt. De verkeersintensiteiten van de lokale wegen zijn gebaseerd op het toekomstig jaar 2025 en bedragen 1000 mvt/etmaal. De voorkeurswaarde van 48 dB inclusief aftrek conform art. 110g Wgh ter plaatse van de voorkeurslocatie wordt niet overschreden als gevolg van de Haarweg.

Conclusie

Uit de berekeningen, welke bijgevoegd zijn in bijlage 4 Akoestisch onderzoek, blijkt dat ter plaatse van de



bestaande woning als gevolg van de Haarweg wordt voldaan aan de 48 dB voorkeurswaarde en geen hogere waarde nodig is.

4.3 Cultuurhistorie en Archeologie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke plannen. Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De gronden van het plangebied zijn aangewezen met 'Waarde – Archeologie 4'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. In het geldende bestemmingsplan is de uitzondering opgenomen dat indien de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m² het niet is verboden om zonder/in afwijking van een omgevingsvergunning de genoemde werkzaamheden uit te voeren.

Conclusie

In het plangebied is er geen sprake van cultuurhistorische waarde en derhalve is geen nader onderzoek benodigd. Het plangebied is aangewezen met 'Waarde – Archeologie 4'. In onderhavige situatie is derhalve geen archeologisch onderzoek benodigd gezien de beoogde werken een oppervlakte van ten hoogste 250 m² hebben.

4.4 Waterhuishouding

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke



aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water'

In december 2000 is het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Dit is met name nodig om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling. Dit vergt een aanpak van het waterbeheer in samenhang met de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt noemt de 'Watertoets' als instrument voor het vooraf beoordelen van ruimtelijke plannen op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van waterschap nodig mede ook in verband met het graven/verlengen van de watergangen rondom het perceel.

Conclusie

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. In bijlage 5 is een kopie van de watertoets bijgevoegd.

4.5 Milieuzonering

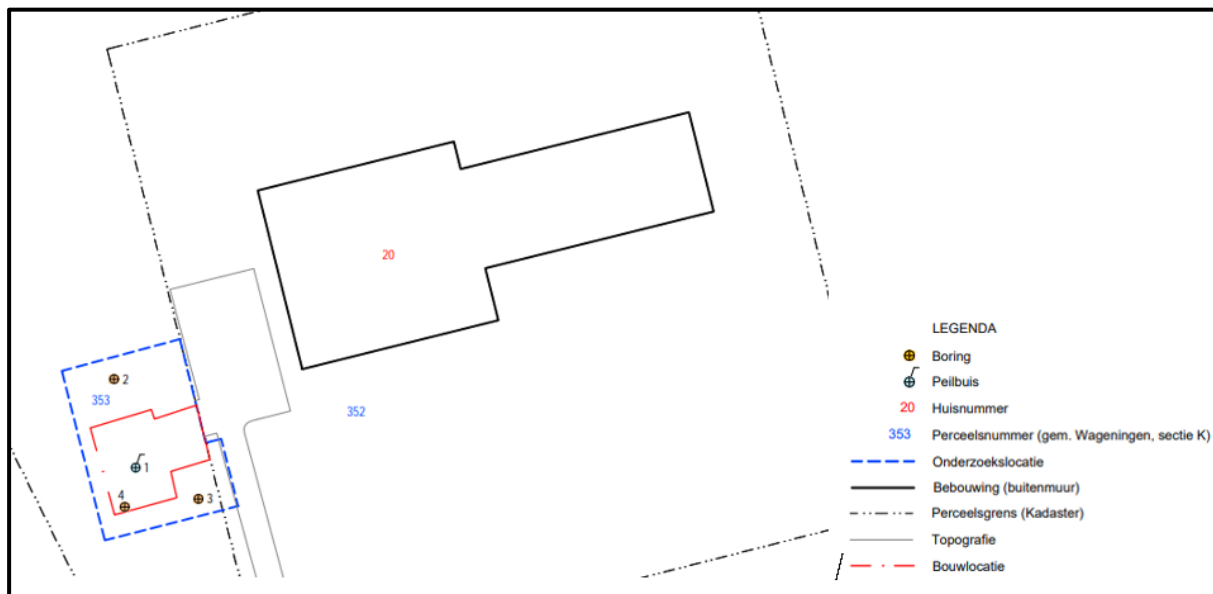
Omliggend aan het plangebied is sprake van burgerwoningen. Het plan voorziet enkel in het toevoegen van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Als gevolg van deze verandering treedt geen verslechtering op in het woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.6 Bodem

Door PJ milieu B.V. is in februari 2020 een verkennend bodemonderzoek op locatie uitgevoerd. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning en een bestemmingsplanwijziging. Het doel van het vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het



vaststellen van de actuele bodemkwaliteit. Onderstaand wordt in een verbeelding de boringen en de geplaatste peilbuizen weergegeven.



Figuur 4.6: Situatietekening verkennd bodemonderzoek

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor een onverdachte nietlijnvormige locatie (onv-nl). Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn licht verhoogd aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, alsmede een bestemmingsplanwijziging. Het betreffende rapport is als bijlage 6 bijgevoegd.

4.7 Luchtkwaliteit

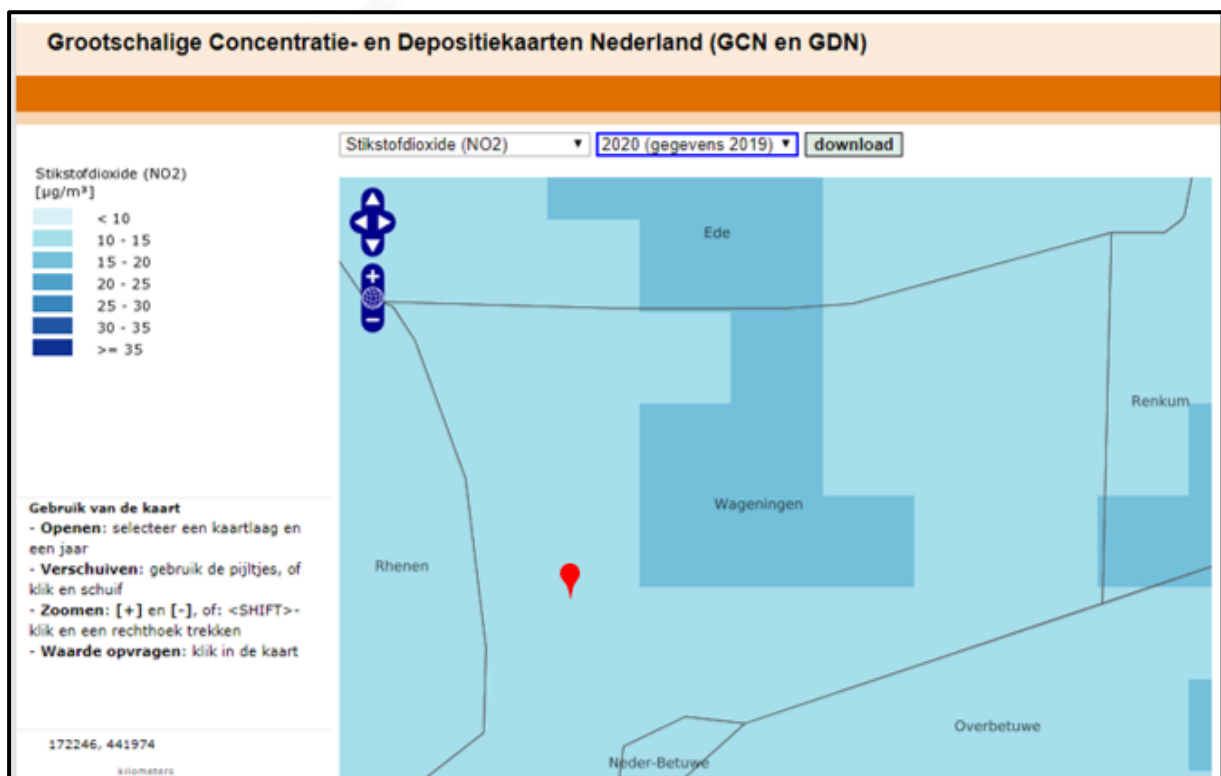
De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in een betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Pas bij een toename van 1.500 verkeersbewegingen per etmaal wordt hier niet aan voldaan.





Figuur 4.7a: Uitsnede van de GCN en GDN (Fijn stof PM10)



Figuur 4.7b: Uitsnede GCN en GDN (Stikstofdioxide NO₂)



Conclusie

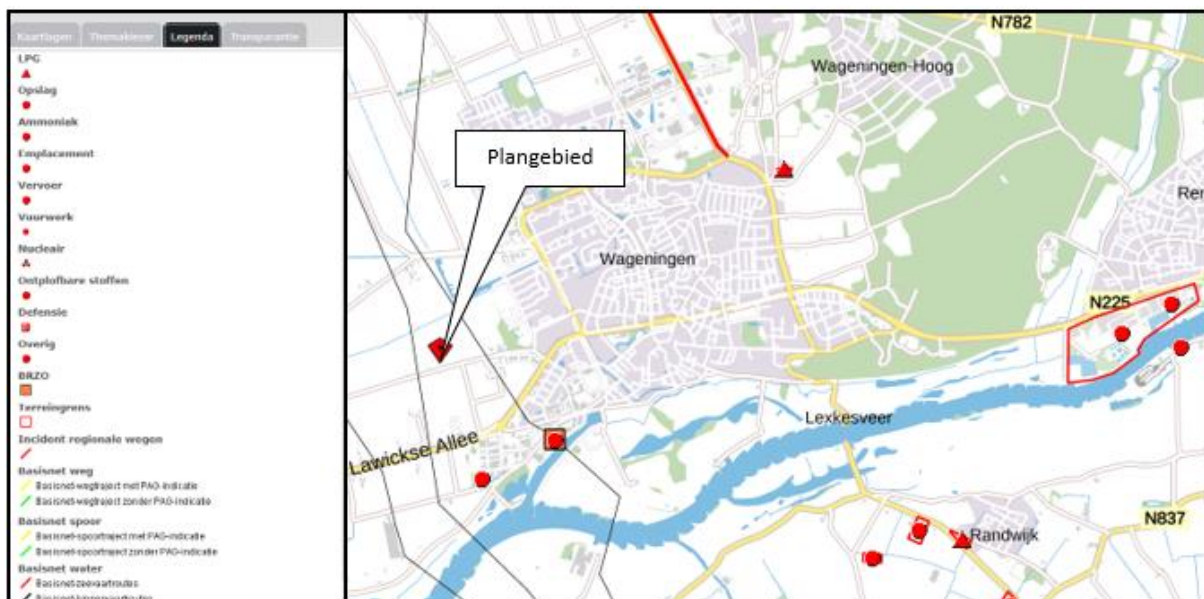
Volgens de Grootschalige concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijnstof concentratie (PM10) < 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) tussen de 15-20 µg/m³. De grenswaarde jaargemiddelde ligt voor beide stoffen op de 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie 2019). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed.

4.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid (EV) naar verschillende aspecten te worden gekeken:

- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij alleen om de direct gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan.



Figuur 4.8: Risicokaart Nederland

Conclusie

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van EV relevante bronnen in de nabije omgeving van het plangebied. Uit deze inventarisatie blijkt dat er geen risicovolle bedrijven/activiteiten in de nabije omgeving aanwezig zijn. Het dichtstbij gelegen rode punt betreft opslag van ammoniak, deze is op een afstand van 1,08 km gelegen. Op grond van het voorgenoemde kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid derhalve geen belemmering vormt voor de besluitvorming van onderhavig plan.



4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ligt aan de Haarweg, een doorgaande weg van de Zijdvang tot aan de Troelstraweg. De ontsluiting bij het bedrijf kent één in- en uitrit. Over het aantal verkeersbewegingen kan het volgende worden gezegd. Wanneer wordt uitgegaan van een worst-case-scenario, een maximale geluidsbelasting op enig moment in het jaar, onderscheiden we drie periodes:

1. Dagperiode (7:00 – 19:00 uur)
 - 8 bewegingen, (3 voertuigen, personenauto's/bestelbusjes, waarvan 1 vrachtwagen)
2. Avondperiode (19:00 – 23:00)
 - 4 bewegingen (2 voertuigen, personenauto's / bestelbusje)
3. Nachtperiode (23:00 – 07:00 uur)
 - 2 beweging (1 voertuig, waarvan 1 personenauto)

Er zijn geen signalen bekend dat de huidige situatie overlast geeft. Binnen een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting zijn geen gevoelige objecten aanwezig. In de avond- en nachtperiode vinden minder transportbewegingen plaats met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer dan 3.500 kg is. Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat de verkeersaspecten geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

Parkeren auto

Nota parkeernormen Wageningen 2015

Ten aanzien van het parkeren voor de auto's op het perceel zal aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Wageningen worden voldaan. O Onderstaand is de betreffende tabel ten aanzien van de gestelde parkeernormen met de auto weergegeven.

	Parkeernormen auto										
	Matig stedelijk								Weinig stedelijk		
Functietype	Eenheid	Zone 1: binnenstad		Zone 2: binnenstadsschil		Zone 3: BiBeKo overig (reductie 3a en 3b nog toepassen)		Zone 4: bedrijventerreinen		Zone 5: Woningen Hoog en BuBeKo	
Wonen		Wonen	Bezoek	Wonen	Bezoek	Wonen	Bezoek	Wonen	Bezoek	Wonen	Bezoek
Woning groot, > 135 m² GBO	Woning	1,5	0,3	1,6	0,3	1,9	0,3	-	-	2,1	0,3
Woningen midden, 90 - 135 m² GBO	Woning	1,2	0,3	1,4	0,3	1,6	0,3	-	-	1,7	0,3
Woning klein 1, 75 - 90 m² GBO	Woning	1,0	0,3	1,1	0,3	1,3	0,3	-	-	1,3	0,3
Woning klein 2, 50 - 75 m² GBO	Woning	0,7	0,3	0,8	0,3	1,0	0,3	-	-	1,0	0,3
Woning klein 3, < 50 m² GBO	Woning	0,4	0,2	0,5	0,2	0,7	0,2	-	-	0,7	0,2

Figuur 4.9a: Parkeernormen auto bij woning groot

Het planinitiatief ziet toe op het realiseren van een bedrijfswoning op de locatie Haarweg 20 te Wageningen. Voor een woning met een gebruiksvloeroppervlakte van 157 m² is 'woning groot' van toepassing. Het plangebied is gelegen in zone 5 (Wageningen-Hoog en buiten bebouwde kom). Om te voldoen aan de parkeernorm voor de auto zal een drietal parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Het parkeren zal geheel op eigen terrein worden opgelost.

Parkeren fiets

Ten aanzien van het parkeren van de fiets op het perceel zal aan den Nota Parkeernormen van de gemeente

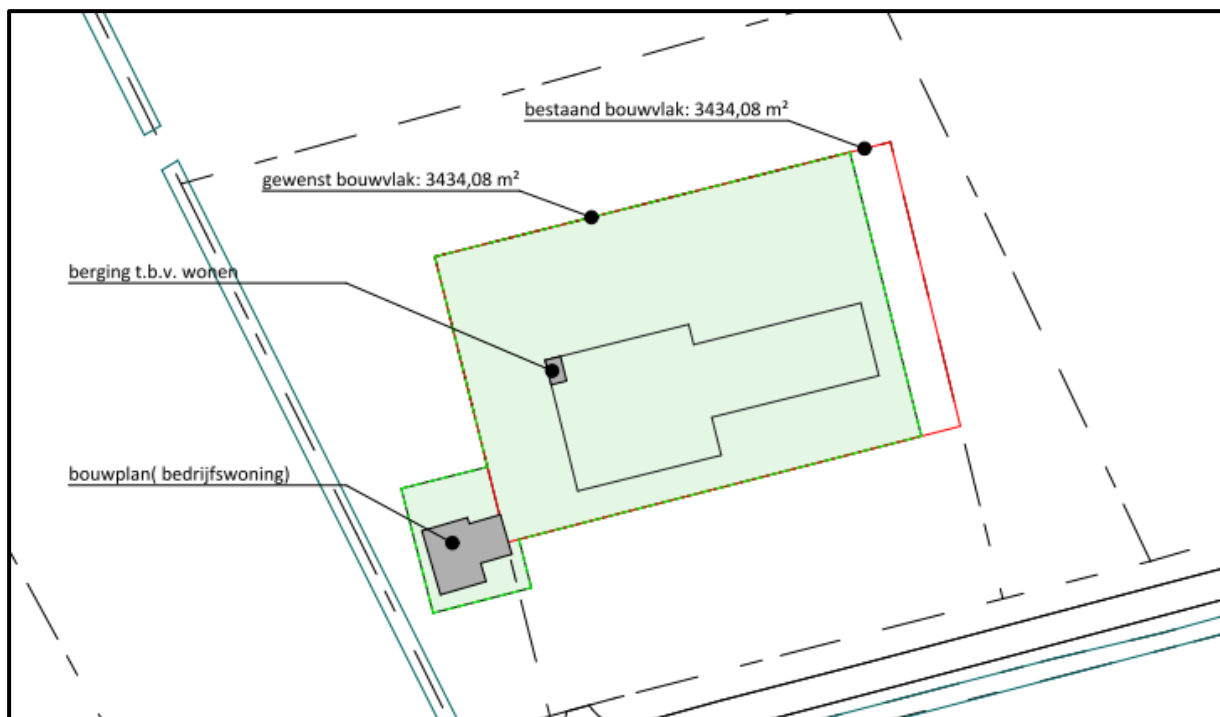


Wageningen worden voldaan. Onderstaand is de betreffende tabel ten aanzien van de gestelde parkeernormen met de fiets weergegeven.

	Parkeernormen fiets										
	Matig stedelijk									Weinig stedelijk	
Functietype	Eenheid	Zone 1: binnenstad		Zone 2: binnenstadsschil		Zone 3: BiBeKo overig (verhoging 3a en 3b nog toepassen)		Zone 4: bedrijventerreinen		Zone 5: Woningen Hoog en BuBeKo	
Wonen		Wonen	Bezoek	Wonen	Bezoek	Wonen	Bezoek	Wonen	Bezoek	Wonen	Bezoek
Zelfstandige woning	Woning	Berging	0,5	Berging	0,5	Berging	0,5	-	-	Berging	0,5
Wooneenheid of zelfstandige kamer 35 -50 m2 GBO (studentenhuisvesting)	Wooneenheid	2,6	0,2	2,6	0,2	2,6	0,2	-	-	2,6	0,2
Wooneenheid of zelfstandige kamer < 35 m2 GBO (studentenhuisvesting)	Wooneenheid	1,3	0,2	1,3	0,2	1,3	0,2	-	-	1,3	0,2
Wooneenheid ("gedeeld", onzelfstandig)	Wooneenheid	1,3	0,2	1,3	0,2	1,3	0,2	-	-	1,3	0,2

Figuur 4.9b: Parkeernormen fiets bij zelfstandige woning

Het planinitiatief ziet toe op het realiseren van een vrijstaande woning op de locatie Haarweg 20 te Wageningen. Onderhavig plan valt onder het functietype 'wonen, zelfstandige woning'. Het plangebied is gelegen in Zone 5 (Wageningen Hoog en buiten bebouwde kom). Om te voldoen aan de parkeernorm voor een fiets zal voor bezoekers een voorziening met aanbindmogelijkheid worden gevestigd met een minimale ruimte van 1,75 m². Bewoners stallen hun fietsen in de berging welke is gesitueerd in het bedrijfsgebouw, zie tekening. Het parkeren zal geheel op eigen terrein worden opgelost.



Figuur 4.9c: Berging t.b.v. wonen

Conclusie

Zoals bovenstaand benoemd staat het aspect verkeer en parkeren de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

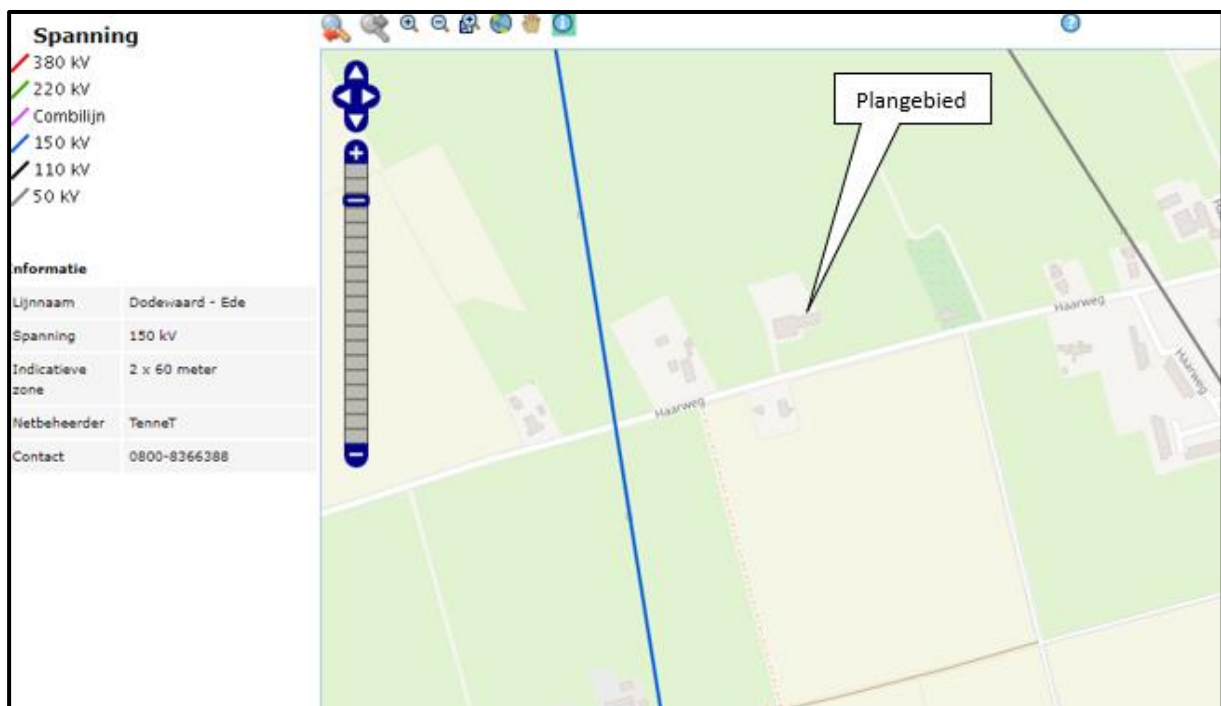


4.10 Kabels en leidingen

De staatssecretaris heeft in een advies met betrekking tot bovengrondse hoogspanningslijnen (brief d.d. 4 oktober 2005) indicatieve zones aangegeven. De staatssecretaris adviseert om in geval van ontwikkeling van gevoelige functies binnen deze zones (functies waar kinderen van 0 tot 15 jaar langdurig kunnen verblijven, zoals wonen, scholen en kinderopvangvoorzieningen), onderzoek te doen naar de magneetveldsterkte. Nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla (de specifieke magneetveldzone) moeten zoveel mogelijk worden vermeden.

Ten opzichte van het plangebied is ten oosten een 50 kv hoogspanningslijn gelegen, deze hoogspanningslijn is ondergronds gelegen en vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan. Ten westen van het plangebied ligt het tracé van de 150 kV bovengrondse hoogspanningsleiding Dodewaard - Ede. Voor deze hoogspanningslijn geldt een indicatieve zone van 60 m aan weerszijden van de leiding. Tevens geldt voor deze hoofspanningslijn een zakelijk rechtstrook met een breedte van 22,5 m aan weerszijden van de leiding (gerekend vanuit de hartlijn).

De kortste afstand tussen de beoogde bedrijfswoning aan de Haarweg 20 en het hart van de hoogspanningslijn bedraagt circa 77 meter.



Figuur 4.10: Verbeelding Netkaart (geraadpleegd in 2020)

Conclusie

In de beoogde situatie kan worden voldaan aan de indicatieve zone welke vanaf het hart van de hoogspanningslijn in acht moet worden genomen. Het aspect hoogspanningslijnen staat de uitvoering van het plan niet in de weg.



5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische haalbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 in samenhang met artikel 6.12 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen, gelijktijdig met het besluit waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Met het verzoek tot het realiseren van een agrarische bedrijfswoning wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangevraagd, zodat in beginsel een verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan bestaat.

De realisering van het project komt voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing voor de uitgebreide Wabo-procedure waarbij planologisch wordt afgeweken van het bestemmingsplan komen volledig voor rekening van initiatiefnemer. Via het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het vergoeden van de gemeentelijke kosten die gemaakt worden om af te wijken van het bestemmingsplan. Tot slot is eveneens een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn opgenomen over het vergoeden van eventueel toegekende tegemoetkomingen in planschade. Met het sluiten van deze overeenkomsten is kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Mede in het licht van de aanstaande Omgevingswet heeft initiatiefnemer de directe omwonenden geïnformeerd over het voornemen om een agrarische bedrijfswoning op de locatie Haarweg 20 te realiseren.

De bewoners van de volgende locaties hebben direct zicht op het plangebied:

- Haarweg 22-22a, 6709PK Wageningen;
- Haarweg 341, 6709RZ Wageningen;
- Haarweg 18, 6709PK Wageningen.

Initiatiefnemer is bij voorgenoemde locaties langs geweest om hen op de hoogte te stellen van de plannen rondom de beoogde bedrijfswoning op de locatie Haarweg 20. De bewoners van de locatie Haarweg 342 reageerden enthousiast op het plan. De bewoners van de locatie Haarweg 18 en 22-22a hebben het plan ter kennisgeving aangenomen.

5.3 Afweging en conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied. In algemene zin kan onderhavig plan derhalve als een wenselijke ontwikkeling worden beschouwd. Uit de toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling past in het beleid van Rijk, provincie en gemeente. Het plan is getoetst aan ruimtelijke, milieutechnische en andere relevante aspecten. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor het onderhavig plan. Voorts kan het plan als uitvoerbaar worden beschouwd. Eindconclusie kan



derhalve zijn dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dat er geen belemmeringen bestaan welke planrealisering in de weg staat.



6. BIJLAGEN

- **Bijlage 1 Beoogde situatie**
- **Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan**
- **Bijlage 3 AERIUS Berekening resultaten**
- **Bijlage 4 Akoestisch onderzoek**
- **Bijlage 5 Watertoets**
- **Bijlage 6 Verkennend Bodemonderzoek PJ Milieu B.V.**

