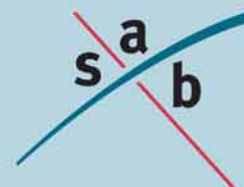


Bestemmingsplan

Hollandseweg-Nobelpark, 1e herziening

Gemeente Wageningen

Datum: 6 juli 2009
Projectnummer: 90258
ID: NL.IMRO.0289.0006-0001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	6
2.3	Wijzigingen ten aanzien van het vigerend bestemmingsplan	8
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Beleid	9
3.2	Milieuaspecten	12
3.3	Water	15
3.4	Flora en fauna	16
3.5	Archeologie	16
3.6	Verkeer en parkeren	17
3.7	Economische uitvoerbaarheid	18
4	Wijze van bestemmen	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Dit bestemmingsplan	20
5	Procedure	22
5.1	Vorbereiding	22
5.2	Vooroverleg	22
5.3	Zienswijzen	22

Bijlagen

– *Reactie- en zienswijzennota*

Separate bijlagen

– *Akoestisch onderzoek*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Wageningen is voornemens het bestemmingsplan “Hollandseweg-Nobelpark” te Wageningen te herzien. Op deze locatie, bestaande uit een locatie aan de Hollandseweg en de locatie Nobelpark, is momenteel woningbouw gepland. Het appartementengebouw aan de Hollandseweg is inmiddels gerealiseerd.

Door recente marktontwikkelingen is de gemeente genoodzaakt het voorgenomen woningbouwprogramma voor de locatie Nobelpark te wijzigen in de zin dat meer appartementen in de lagere prijsklasse kunnen worden gebouwd. Het nieuwe woningbouwprogramma, en bijbehorend stedenbouwkundig plan, kan op basis van het vigerend bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Hierdoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarin een groter aantal gestapelde woningen en een hogere goothoogte mogelijk worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het appartementengebouw aan de Hollandseweg en het Nobelpark te Wageningen. Het plangebied is gelegen aan de noordoostelijke rand van de kern Wageningen. Het plangebied wordt begrensd door de Hollandseweg, de Mansholtlaan en het sportcomplex “de Vlinder”. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied in Wageningen aangegeven.



Globale ligging plangebied in de kern Wageningen

bron: Topografische atlas Gelderland

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Hollandseweg-Nobelpark”, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 april 2007.

Aantal woningen

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemmingen “Woon-doeleinden”, “Groenvoorzieningen” en “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”. Gronden met de bestemming “Woondoeleinden” zijn bestemd voor woningen, al dan niet gestapeld, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeren. Daarnaast is het mogelijk een aan huis verbonden beroep op 30% van het brutovloeroppervlak van een woning tot een maximum van 60 m² per woning uit te oefenen. Binnen de bestemming “Woondoeleinden” zijn 176 woningen toegestaan, waarbij het aantal gestapelde woningen niet meer dan 158 en het aantal aaneengesloten woningen niet meer dan 25 mag bedragen. In onderstaande tabel is de onderverdeling van deze woningen in verschillende bebouwingstypen en per deelgebied terug te vinden. Hieruit blijkt dat in het deelgebied Nobelpark niet meer dan 128 woningen mogen worden gebouwd, waarvan niet meer dan 110 gestapelde woningen en niet meer dan 25 aaneengesloten woningen.

Totaal aantal woningen plangebied	Totaal per type woning	Reeds bestaand of in aanbouw	Resterend totaal aantal geprojecteerde woningen	Resterend totaal per type woning
Maximaal 176 woningen toegestaan	Niet meer dan 158 gestapelde woningen	48 gestapelde woningen (Hollandseweg)	128 (Nobelpark)	Niet meer dan 110 gestapelde woningen
	Niet meer dan 25 aaneengesloten woningen			Niet meer dan 25 aaneengesloten woningen

Goot- en bouwhoogte

Op de onderstaande plankaart is de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing weergegeven. Er zijn drie hoogteaccenten aangeduid. Deze hebben verschillende hoogtes. Het zuidelijke accent mag een maximale goothoogte hebben van 22,5 meter en een maximale bouwhoogte van 34,5 meter. Het oostelijke accent heeft een maximale goothoogte en bouwhoogte van 54,5 meter. Het noordelijke accent heeft een maximale goothoogte van 35,5 meter en een maximale bouwhoogte van 44,5 meter.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het realiseren van andere goothoogtes en afwijken van het aantal woningen is niet mogelijk binnen de vigerende bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de voorschriften. Ten slotte komen in hoofdstuk 5 de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft het appartementengebouw aan de Hollandseweg en het Nobelpark te Wageningen. Het plangebied is gelegen aan de noordoostelijke rand van de kern Wageningen en wordt begrensd door de Hollandseweg, de Mansholtlaan en het sportcomplex “de Vlinder”. Het plangebied maakt deel uit van het terrein van schoolgemeenschap De Pantarijn.

In het deelgebied Nobelpark is momenteel woningbouw gepland, in de vorm van 128 woningen, waarvan niet meer dan 110 gestapelde woningen en niet meer dan 25 aaneengesloten woningen. Door recente marktontwikkelingen is de gemeente genoodzaakt het voorgenomen woningbouwprogramma voor de locatie Nobelpark te wijzigen in de zin dat meer appartementen in de lagere prijsklasse kunnen worden gebouwd.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het appartementengebouw aan de Hollandseweg, het zuidelijk deel van het plangebied, is inmiddels gerealiseerd. Dit betreft 48 appartementen. Deze zijn in deze planherziening vastgelegd.



Overzicht Nobelpark

bron: Grootheest Bennekom Projecten

Ten behoeve van de ontwikkeling op het terrein Nobelpark is in maart 2009 een nieuwe stedenbouwkundige inrichting gemaakt, genaamd Nobelpark II (zie afbeelding voorgaande pagina). Het plan betreft de realisatie van 173 woningen. Deze woningen worden gerealiseerd in zes verschillende blokken. Het verschil tussen de blokken is gelegen in de massa van het blok, de ligging van het blok, de hoogte van het blok en het type woning dat per blok is voorzien. In totaal worden er 313 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het middenterrein komt een steigerdek waaraan de grondgebonden woningen worden ontsloten. Onder dit dek is ruimte gecreëerd voor parkeren.

Blok 1

In dit blok, genaamd gebouw Crutzen, worden 28 appartementen gerealiseerd. Dit gebouw bestaat uit 9 woonlagen en wordt afgedekt met een plat dak. De bouwhoogte van dit blok past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Blok 2

In dit blok, genaamd gebouw 't Hoofd, worden 13 grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit type woning bestaat uit 3 woonlagen en wordt afgedekt met een plat dak. De bouwhoogte van dit blok past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Blok 3

In dit blok, genaamd gebouw Zeeman, worden 44 appartementen gerealiseerd, verdeeld over 11 woonlagen. Het blok wordt afgedekt met een plat dak. Dit wijkt af van de oorspronkelijke plannen. Er waren 32 appartementen in 12 woonlagen opgenomen in het oorspronkelijke plan waarvoor het vigerende bestemmingsplan is opgesteld. De goothoogte van dit blok bedraagt 36,8 meter en past niet in het vigerende bestemmingsplan (maximale goothoogte 35,5 meter).

Blok 4

In dit blok, genaamd gebouw Zernike, worden 28 appartementen gerealiseerd. Dit gebouw bestaat uit 9 woonlagen en wordt afgedekt met een plat dak. De bouwhoogte van dit blok past binnen het vigerende bestemmingsplan.



Schetsimpressie

bron: Grootheest Bennekom Projecten

Blok 5

In dit blok, genaamd gebouw Van der Meer, worden 48 appartementen gerealiseerd in 12 woonlagen en wordt afgedekt met een plat dak. Dit wijkt af van oorspronkelijke plannen. Er zijn 16 appartementen in 16 woonlagen opgenomen in het oorspronkelijke plan waarvoor het vigerende bestemmingsplan is opgesteld. De bouwhoogte van dit blok past in het vigerende bestemmingsplan.

Blok 6

In dit blok, genaamd gebouw Veltman, worden 12 grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit type woning bestaat uit 3 woonlagen en wordt afgedekt met een plat dak. De bouwhoogte van dit blok past binnen het vigerende bestemmingsplan.

2.3 Wijzigingen ten aanzien van het vigerend bestemmingsplan

Uit voorgaande blijkt dat er een wijziging plaatsvindt van het woningbouwprogramma voor blokken 3 en 5. Deze blokken maken deel uit van het vigerende bestemmingsplan "Hollandseweg-Nobelpark". In dit bestemmingsplan is een bestemming "Woondoeleinden" aan de blokken toegekend met de aanduiding 'Gestapelde woningen'. Voor wat betreft blok 3 is een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 35,5 meter en 44,5 meter opgenomen. Aan blok 5 is een maximum goot- en bouwhoogte van 54,5 meter toegekend. Binnen de gehele bestemming "Woondoeleinden" mogen binnen het plangebied van vigerend bestemmingsplan 176 woningen worden gerealiseerd, waarvan niet meer dan 158 gestapelde woningen en niet meer dan 25 aaneengesloten woningen. Hiervan zijn reeds 48 appartementen gerealiseerd aan de Hollandseweg.

Het nieuwe bouwplan is in strijd met de regels uit het vigerend bestemmingsplan. Zowel het toegestane aantal gestapelde woningen ($158 - 48 = 110$) als het toegestane totaal aantal woningen ($176 - 48 = 128$) wordt overschreden. Bovendien overschrijdt de voorziene goothoogte van het derde blok (36,8 meter) de toegestane maximale goothoogte van 35,5 meter. Voorliggende herziening voorziet in deze wijzigingen.

Het woningbouwprogramma zoals het vigerend bestemmingsplan mogelijk maakt wordt in deze herziening dus verruimd met 45 appartementen. In totaal zullen er 221 woningen mogelijk zijn, waarvan 196 gestapelde woningen en 25 aaneengesloten woningen.

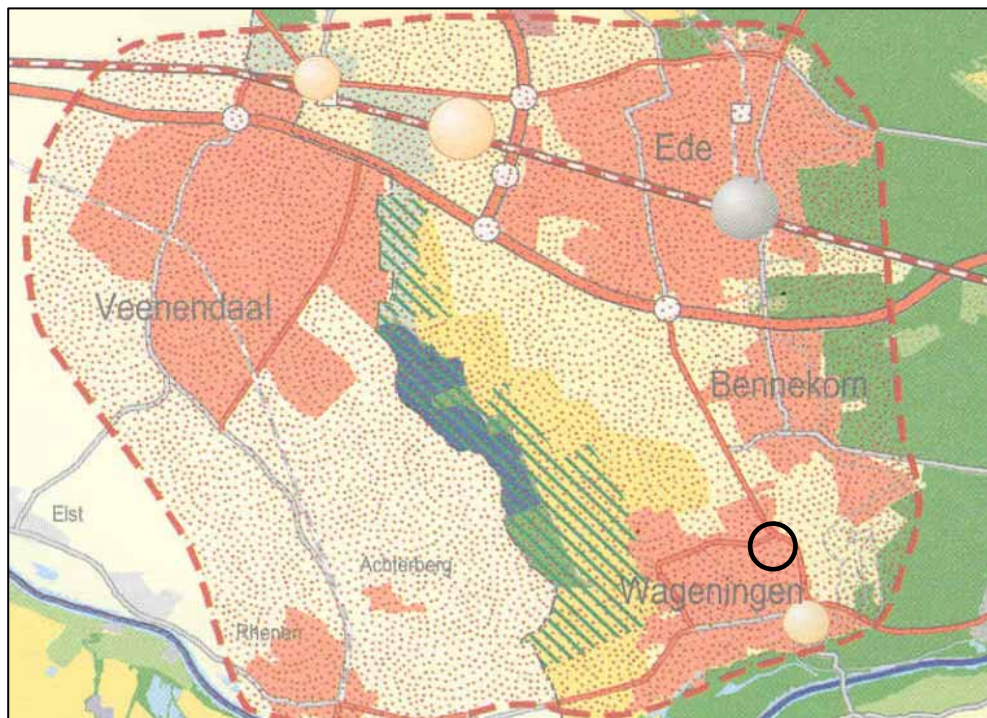
3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2000

Wageningen valt op basis van het streekplan binnen het stedelijk netwerk WERV (Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal), dat binnen het rode raamwerk ligt (zie onderstaande afbeelding). Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn.



Kaartfragment Ruimtelijke Structuur

bron: Streekplan Gelderland 2000

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

In het streekplan 2005 is regiospecifiek beleid weergegeven voor de regio Vallei, waarbij Wageningen behoort tot het stedelijk netwerk WERV. Dit stedelijk netwerk staat nog aan het begin van haar bestaan. Voor de verdere ontwikkeling van WERV tot stedelijk netwerk geldt onder andere als aandachtspunt de stedelijke transformatie, in combinatie met het verbeteren van de kwaliteit van voorzieningen. De regio ziet voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio Vallei onder andere de bundeling en herstructureringsopgave voor wonen, werken en voorzieningen in WERV als regionaal stedelijk netwerk.

Voorliggend plan betreft het toevoegen van de functie wonen in bestaand bebouwd gebied. Het plan past binnen het provinciale beleid.

3.1.2 Regionaal beleid

Sinds 2002 werken de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samen in het samenwerkingsverband WERV. Als doel heeft men voor ogen onder andere het opereren als een gezamenlijke woningmarkt. 'Volkshuisvesting' en 'wonen' zijn dan ook speerpunten binnen het ruimtelijk beleid van WERV, dat in 2005 vorm heeft gekregen in de "Regionale Structuurvisie WERV". Het bundelingsbeleid, waarmee stedelijke inbreiding geprefereerd wordt boven stedelijke uitbreiding, is een belangrijk speerpunt binnen het plan. Met betrekking tot de verstedelijkingsopgave zet WERV in op herstructurering en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Veel aandacht zal worden besteed aan revitalisatie en opwaardering van bestaande woon- en werkgebieden.

Voorliggend plan past binnen de ambitie van het samenwerkingsverband WERV om in te zetten op de herontwikkeling van stedelijke locaties.

3.1.3 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. De woningbehoefte vanuit de kennissector en de bestaande bevolking ligt tussen de 2.400 en 3.400 woningen tot 2015. Voor de kennissector wordt tot 2015 een groei voorzien van circa 7.000 arbeidsplaatsen. De ambitie is de hieruit voortvloeiende ruimtebehoefte te concentreren op daartoe 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).

Voor genoemde 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 ruimte vraag in te passen zonder de landschappelijke kwaliteiten en het kleinschalige stedelijke karakter geweld aan te doen.

Het plangebied maakt volgens de structuurplankaart deel uit van het deelgebied 'gemengd gebied herstructurering'. In het gemengd gebied herstructurering wordt het motto 'inbreiding voor uitbreiding' vorm gegeven door herstructurering van het stedelijk gebied.

Voorliggend plan voorziet in de wijziging van een goothoogte en het aantal woningen in blok 3 en 5. De wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan heeft geen extra milieuhinder voor de (woon)omgeving tot gevolg. Doordat voorzien wordt in een inbreidingsmogelijkheid, past voornoemde ontwikkeling in het beleid van het structuurplan.

Welstandsnota Wageningen

In juni 2004 is voor de gemeente Wageningen een welstandsnota opgesteld met als doel de welstandsadvisering inzichtelijker en beter toetsbaar te maken. In de welstandsnota is Wageningen verdeeld in 17 deelgebieden; het plangebied is gelegen in het deelgebied Nijenoord Allee. Vanwege de ligging van het gebied grenzend aan de hoofdwegenstructuur is gekozen voor het welstandsniveau regulier extra.

Ten tijde van de definitieve bouw aanvraag toetst de welstandscommissie het bouwplan aan de uitgangspunten uit de welstandsnota. Voor enkel blokken, waaronder blok 3, is reeds een bouwvergunning verleend en hierop heeft welstand positief geadviseerd.

Woonbeleid met Kwaliteit

De nota Woonbeleid met Kwaliteit licht het woonbeleid van de gemeente Wageningen in de periode 2000 – 2010, met een doorkijk tot 2015, toe. De nota geeft op basis van een stadsvisie een schets van het gewenste woonbeleid, rekening houdend met trends, behoeften en wensen. Het woonbeleid bestaat uit zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve opgave. De kwalitatieve opgave beschrijft de manier waarop de kwaliteit van wonen in Wageningen wordt verhoogd. De kwantitatieve opgave laat voor drie periodes van 5 jaar zien hoeveel en wat voor woningen in welk soort woonmilieu worden gebouwd om zo goed mogelijk aan de vraag en de wensen van mensen te voldoen.

De kwalitatieve opgave omvat de volgende speerpunten:

- differentiatie en variatie in de wijken aanbrengen;
- passend aanbod voor werknemers en studenten van de kennissector creëren;
- (vervangende) nieuwbouw in de stad voorrang geven op uitbreiding;
- kwaliteit van de woningvoorraad verhogen;
- kwaliteit van de woonomgeving verbeteren;
- bewonersparticipatie in diverse gradaties en vormen stimuleren;
- wonen, zorg en welzijn combineren.

Daarnaast wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor huisvesting voor senioren en specifieke doelgroepen.

Deze kwalitatieve opgave wordt in een drietal tabellen vertaald naar de kwantitatieve opgave voor de periodes 2000-2004, 2005-2009 en 2010-2014. Deze tabellen geven een beeld van de gewenste aantallen woningen in de diverse segmenten van de koop- en huursector en van de woonmilieutransformatie die ermee kan worden bereikt.

Voor een goede uitvoering van het woonbeleid is het aanwezig zijn van voldoende geschikte woningbouwlocaties onontbeerlijk. De gemeente heeft deze geïnventariseerd en concludeert dat er tot 2015 voldoende locaties zijn respectievelijk vrij kunnen komen om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren.

Onderhavig plan is in lijn met het gemeentelijk woonbeleid. Het plan voorziet namelijk in de realisatie van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Deze herziening beoogt een verandering van het aantal woningen en goothoogte ten opzichte van het bestemmingsplan “Hollandseweg-Nobelpark”. Er is geen sprake van een functiewijzing. Het onderzoek dat in het bestemmingsplan “Hollandseweg-Nobelpark” is uitgevoerd is derhalve ook van toepassing op dit plan. Het uitgevoerde onderzoek geeft aan dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen vormt voor de bestemming woon-doeleinden. Een nader onderzoek naar de bodem is hierdoor voor onderhavig bestemmingsplan achterwege gelaten.

3.2.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. In dit kader is in mei 2009 door ABOVO acoustics een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Het onderzoek heeft enkel betrekking op de blokken waarvan het aantal woningen ten opzichte van het

¹ ABOVO acoustics (19 mei 2009) Akoestisch onderzoek betreffende de berekeningen van de geluidsbelasting op de relevante gevels van een tweetal te bouwen flat- en appartementengebouwen aan de Hollandseweg te Wageningen binnen het plangebied Nobelpark. Wijchen, rapportnummer S1163-1b-G

oorspronkelijke plan is gewijzigd, namelijk de blokken 3 en 5. De haalbaarheid van het oorspronkelijke plan is immers met het vigerend bestemmingsplan reeds aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Mansholtlaan een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de orde is. Voor wat betreft blok 3 is er sprake van geluidsniveaus tussen 52 tot 54 dB en voor blok 5 van geluidsniveaus tussen 49 en 54 dB. Om onderhavig plan te kunnen realiseren dienen hogere waarden te worden verleend. In dit kader zijn de Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder 2008 van de gemeente Wageningen van toepassing. Onderhavig plan is getoetst aan deze beleidsregels. De gemeente Wageningen heeft besloten de hogere waarden procedure te starten. Het ontwerp-besluit Hogere Waarde ligt gelijktijdig met onderhavig ontwerp-bestemmingsplan ter inzage.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek, zoals dat is opgenomen in de separate bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Hiertoe is door ABOVO acoustics een onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit² uitgevoerd.

Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit plan op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- o op grond van de Wet milieubeheer hoeft niet nader onderzocht te worden of er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding in (het invloedsgebied van) het plangebied, omdat:
 - het plan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - het plan geen 'gevoelige bestemming' betreft binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg'.

² ABOVO acoustics (19 mei 2009) Akoestisch onderzoek betreffende de berekeningen van de geluidsbelasting op de relevante gevels van een tweetal te bouwen flat- en appartementengebouwen aan de Hollandseweg te Wageningen binnen het plangebied Nobelpark. Wijchen, rapportnummer S1163-1b-G

- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan worden geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het onderzoek, zoals dat is opgenomen in de separate bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

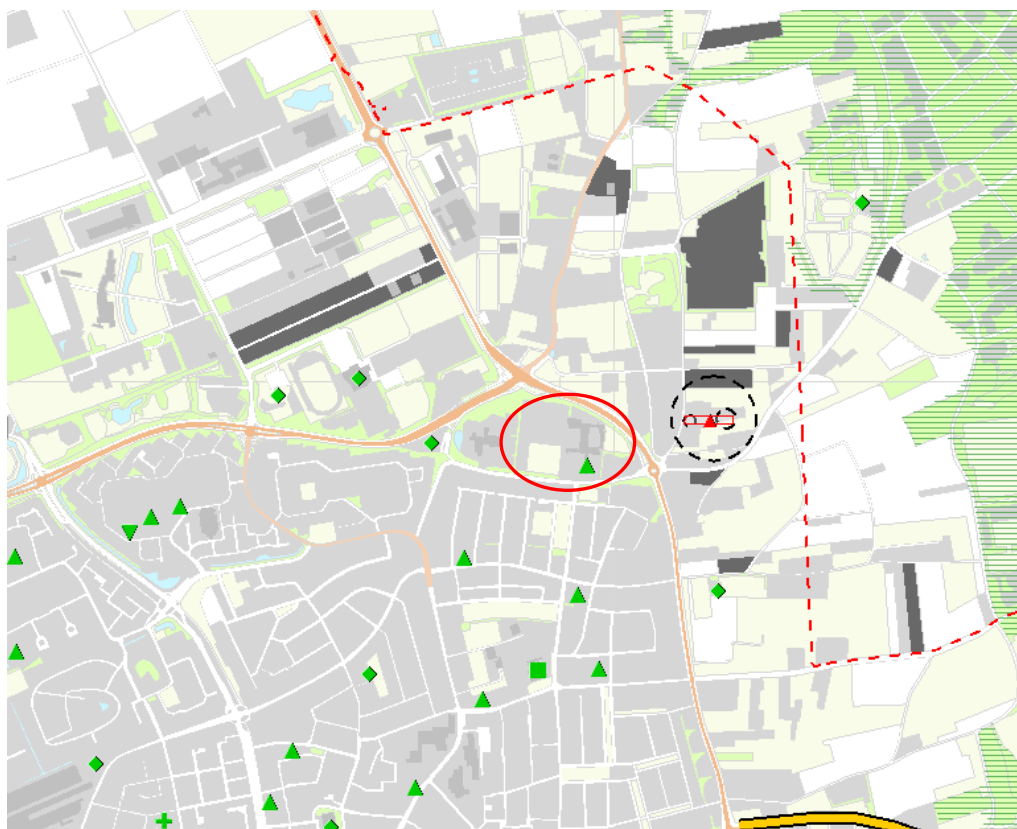
Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in de realisatie van een milieuhindergevoelige woonfunctie. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de woonfunctie. Er bevinden zich geen bedrijven, met bijbehorende hindercirkels, in de directe omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'milieuzonering en bedrijvigheid' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen, gasleiding) bronnen.



Uitsnede risicoatlas provincie Gelderland

bron: www.risicokaart.nl

Deze herziening beoogt een verandering van het aantal woningen en de goothoogte ten opzichte van het bestemmingsplan “Hollandseweg-Nobelpark”. Er is geen sprake van een functiewijziging. De conclusies uit het onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan “Hollandseweg-Nobelpark” is uitgevoerd zijn van toepassing op dit plan. Een nader onderzoek naar de externe veiligheid is hierdoor voor onderhavig bestemmingsplan achterwege gelaten.

3.3 Water

Deze herziening beoogt een verandering van het aantal woningen en de goothoogte ten opzichte van het bestemmingsplan “Hollandseweg-Nobelpark”. Er is geen sprake van een functiewijziging. Het onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan “Hollandseweg-Nobelpark” is uitgevoerd is derhalve ook van toepassing op dit plan. Een nader onderzoek naar water is hierdoor voor onderhavig bestemmingsplan achterwege gelaten.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. De Flora en Faunawet beschermt door middel van een zorgplicht alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen de Huismus, de Bruine en de Zwarte rat niet beschermd. De Flora en Faunawet gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dat betekent dat alleen onder bepaalde voorwaarden van de bescherming van soorten en hun leefomgeving mag worden afgeweken. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook het individu.

Deze herziening beoogt een verandering van het aantal woningen en goothoogte ten opzichte van het bestemmingsplan “Hollandseweg-Nobelpark”. Er is geen sprake van een functiewijzing. De conclusies uit het onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan “Hollandseweg-Nobelpark” is uitgevoerd is derhalve ook van toepassing op dit plan. Een nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor voor onderhavig bestemmingsplan achterwege gelaten. Bij de uitvoering worden de volgende maatregelen getroffen: intact houden en verbetering van de bossing en het inzetten van vleermuisdeskundigen bij sloop van bestaande opstallen.

3.5 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. In het plangebied is in 2005 archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Als gevolg van de (toen nog aanwezige) bebouwing konden in 2005 alleen aan de noordoostzijde van het terrein vijf boringen worden gezet. Ter plaatse van twee boringen (11 en 12) werd een verstoord bodemprofiel vastgesteld; in de andere drie boringen (13, 14 en 15) bevond zich onder een verstoorde bovenlaag van gemiddeld ca. 60 cm respectievelijk een intacte B-, BC- en C-horizont. In boring 13 en 14 zijn in de B-horizont (op een diepte tussen ca. 40 en 85 cm beneden maaiveld) en in de BC-horizont (op een diepte tussen 110 en 120 cm beneden maaiveld) archeologische resten uit de periode Romeinse tijd tot en met Late Middeleeuwen aangetroffen, bestaande uit aardewerk, verbrande leem en vuursteen. De fragmenten vuursteen duiden mogelijk op bewoningsactiviteiten in de Prehistorie.

Het is onbekend wat de exacte afmetingen van de ter hoogte van boringen 13 en 14 in het plangebied aangetoonde archeologische vindplaats binnen de grenzen van het plangebied zijn. Het is eveneens niet duidelijk of en in hoeverre de bouw en sloop van de voormalige bebouwing in het Nobelpark (Hollandseweg 11 en 13) – of andere activiteiten, bijv. zandwinning – deze vindplaats hebben verstoord. Mogelijk is plaatselijk nog een plaggendeek aanwezig dat archeologische resten (in de top van de C-horizont, ca. 110-115 cm beneden maaiveld) heeft beschermd.

Het meest waarschijnlijk is dat alleen kleine delen van het plangebied, verspreid ten opzichte van elkaar, nog intact zijn. Om te voorkomen dat nog intacte restanten van de archeologische vindplaats ongezien verloren gaan, zullen de nog op handen zijnde bouw- en aanlegwerkzaamheden zoveel mogelijk archeologisch worden begeleid. Hiertoe is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied met bouwregels en aanlegvergunningstelsel opgenomen. Met deze dubbelbestemming wordt overigens afgeweken van de Monumentenwet 1998. De ondergrens van de minimale oppervlakte van bouwwerken en andere werken waarvoor de bouwregels en aanlegvergunning gelden, is vastgelegd op 250 m² in plaats van 100 m². Deze versoepeling is gebaseerd op het gegeven dat de trefkans op intacte archeologische vindplaatsen door het recente sloop en bouwrijp maken niet meer zo hoog is.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Hollandseweg. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Bovenbuurt. In deze buurt liggen diverse terreinen die in het structuurplan Wageningen voor herinrichting tot woonlocatie (inbreidingslocatie) zijn aangewezen. Het gaat vaak om terreinen met maatschappelijke bestemmingen die vrijkomen. De maatschappelijke voorzieningen zijn geclusterd in bijvoorbeeld De Vlinder (sport- en kantoorgebouwen). Uit het verkeersveiligheidsonderzoek Bovenbuurt (gemeente Wageningen augustus 2006) komt naar voren dat er diverse knelpunten zijn met betrekking tot verkeer in Bovenbuurt. Door de inbreidingslocaties nemen de auto- en fietsstromen op deze knelpunten toe, waardoor de kans op (letsel)ongevallen eveneens toeneemt. Hierdoor is het moeilijk om de verkeersveiligheid te verbeteren door middel van een geïsoleerde of solitaire maatregel op een enkele locatie. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders op 12 september 2006 besloten om maatregelen te nemen om de knelpunten op te lossen. In 2006 zijn deze maatregelen doorgevoerd en hierdoor is er geen belemmering meer voor de verkeersstromen die afkomstig zijn vanuit het plangebied.

Parkeren

De parkeerplaatsen binnen het plangebied worden zoveel mogelijk onder het steigerdek gesitueerd. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen aan de westzijde van het plangebied en op het nieuwe schoolterrein aangelegd.

De gemeente Wageningen hanteert een parkeernorm van 1,9 voor een middeldure woning en een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats voor een goedkope woning. Dit geeft dat er in totaal 316,7 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd ten behoeve van de woningen volgens de norm. Nu heeft de gemeente echter in samenspraak met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over de parkeernorm. Voor het

plangebied is overeengekomen dat er 311,4 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden ten behoeve van het plan. In het plan zijn 313 parkeerplaatsen opgenomen. Volgens de overeenkomst is er een overschot van 1,6 parkeerplaats.

Het aspect verkeer en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten in verband met realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer, evenals de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschade. De noodzakelijke afdracht aan het fonds Bovenwijkse Voorzieningen (BOVO) is destijds verrekend in de koopprijs van de door de gemeente geleverde bouwrijpe grond. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beper-

kingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van maximaal 219 nieuwe woningen in het plangebied mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Groen", "Verkeer - Verblijf", "Wonen", en een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie".

4.2.2 De bestemmingen

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals paden en speelvoorzieningen.

De regels bij de bestemming Verkeer - Verblijf hebben voornamelijk betrekking op wegen en parkeergebieden binnen het plangebied. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Ten behoeve van de realisatie van het steigerdek, waaronder onder andere wordt geparkeerd, is een aanduiding opgenomen.

De regels bij de bestemming Wonen hebben betrekking op verschillende woningtypen. Met een aanduiding is de locatie van gestapelde woningen aangegeven alsmede een locatie waar zowel gestapelde als aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.

Met betrekking tot bouwen is een bebouwingspercentage opgenomen op de verbeelding. Voor hoofdgebouwen geldt dat de maatvoering is opgenomen op de verbeelding. Op drie locaties is een afwijkende maatvoering toegestaan. Deze afwijkende maatvoering is opgenomen in de regels.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie dient ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem. Bij een aanvraag van een bouwvergunning binnen de gronden met deze dubbelbestemming wint het college van burgemeester en wethouders een schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of de voorgenomen bouwactiviteiten de archeologische belangen niet onevenredig schaden. Uit dit archeologisch advies kan naar voren komen dat er voorwaarden moeten worden verbonden aan de bouwvergunning, zoals de verplichting tot archeologische begeleiding.

4.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. In de algemene ontheffingsregels is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit. Hier zijn verschillende voorwaarden aan verbonden waaronder de voorwaarde dat de activiteit moet voorkomen in categorie 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten dan wel naar de aard vergelijkbaar is met een dergelijk bedrijf. Daarnaast is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een bed & breakfastvoorziening aan huis.

5 Procedure

5.1 Voorbereiding

Ten behoeve van participatie van burgers en maatschappelijke organisaties is voldaan aan de meldingsplicht, zoals deze conform Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt bij een voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan.

Gezien het kleinschalige karakter van onderhavige planontwikkeling is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap Vallei en Eem en de VROM Inspectie.

De resultaten van dit overleg worden te zijner tijd in deze paragraaf of in een bijlage opgenomen.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze dat kan worden gedaan. In deze paragraaf of in een bijlage wordt te zijner tijd een verslag van de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop opgenomen.