

Bestemmingsplan

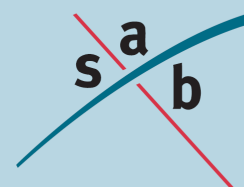
# **Grebbedijk 28**

**Gemeente Wageningen**

Datum: 24 september 2012

Projectnummer: 100188

ID: NL.IMRO.0289.0015grebbedijk28-VSG1





# INHOUD

## TOELICHTING

|          |                                  |           |
|----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                       | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied               | 3         |
| 1.3      | Geldend bestemmingsplan          | 4         |
| 1.4      | Opzet van het bestemmingsplan    | 4         |
| <br>     |                                  |           |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                  | <b>5</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie plangebied      | 5         |
| 2.2      | Planbeschrijving                 | 5         |
| 2.3      | Onderbouwing ontwikkeling        | 7         |
| <br>     |                                  |           |
| <b>3</b> | <b>Haalbaarheid van het plan</b> | <b>8</b>  |
| 3.1      | Beleid                           | 8         |
| 3.2      | Milieu                           | 17        |
| 3.3      | Water                            | 22        |
| 3.4      | Flora en fauna                   | 24        |
| 3.5      | Archeologie                      | 28        |
| 3.6      | Verkeer en parkeren              | 30        |
| 3.7      | Duurzaamheid                     | 30        |
| 3.8      | Economische uitvoerbaarheid      | 30        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>4</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>       | <b>32</b> |
| 4.1      | Algemeen                         | 32        |
| 4.2      | Dit bestemmingsplan              | 34        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>5</b> | <b>Procedure</b>                 | <b>36</b> |
| 5.1      | Overleg                          | 36        |
| 5.2      | Zienswijzen                      | 36        |

## Separate bijlagen

- Bijlage 1: verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 4: archeologisch onderzoek
- Bijlage 5: wateradvies



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Grebbedijk ten zuidwesten van de kern Wageningen bevindt zich een perceel met agrarische bedrijfsbebouwing (Grebbedijk 28). De eigenaar van het terrein is voornemens ter plaatse in te zetten op functieverandering. Hiertoe wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt daarbij behouden en gebruikt als burgerwoning.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord en West” heeft het perceel de bestemming “Agrarisch gebied”. Binnen deze bestemming is de realisatie van burgerwoningen niet toegestaan. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde functieverandering mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied



*Globale ligging en begrenzing van het plangebied*

Het perceel aan de Grebbedijk is gelegen aan de zuidwestkant van de gemeente Wageningen, nabij de uitwaarden langs de Rijn. Het betreft landelijk gebied aan de rand van Wageningen. Het perceel is in de huidige situatie in gebruik als agrarische bedrijvigheid. Voorgaand kaartfragment toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied.

### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Noord en West”, zoals dat is vastgesteld bij raadsbesluit van 25 augustus 1992, nr. 92/7054 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij hun besluit van 8 april 1993, nr. RG92.57542.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch gebied”. De bebouwing in het plangebied is daarbij voorzien van de aanduiding ‘Agrarisch bouwvlak’. Op grond van de bestemming “Agrarisch gebied” is het agrarisch grondgebruik de hoofdfunctie in het plangebied. De agrarische functie is binnen de wettelijke milieunormen en algemene normen van natuurlijke en landschappelijke basiskwaliteit richtinggevend voor de inrichting en het gebruik van het gebied. Voor wat betreft agrarische bebouwing geldt dat de omvang van het agrarische bouwvlak op de plankaart is aangegeven. Op het bouwperceel mag daarbij één bedrijfswoning worden gerealiseerd, met een goothoogte van maximaal 6 meter, een hoogte van maximaal 10 meter en een inhoud van maximaal 600 m<sup>3</sup>. Per bedrijfswoning mogen maximaal drie bijgebouwen worden gebouwd, met een goothoogte van maximaal 3 meter en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>. Agrarische bedrijfsgebouwen, met uitzondering van kassen, met een goothoogte van maximaal 9 meter en een nokhoogte van maximaal 14 meter zijn toegestaan. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor het agrarisch bedrijf bedraagt de maximaal toegestane hoogte 6 meter. Dit met uitzondering van silo's, waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn tot een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

Binnen deze bestemming is het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning niet toegestaan. De bestemming biedt bovendien geen mogelijkheid om een extra burgerwoning te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk te maken.

### **1.4 Opzet van het bestemmingsplan**

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 inleiden de hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 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 regels. Ten slotte gaat hoofdstuk 5 in de resultaten van het vooroverleg.

## 2 Het plan

### 2.1 Huidige situatie plangebied

Ten zuidwesten van de kern Wageningen bevindt zich, nabij de uiterwaarden langs de Rijn, het perceel Grebbedijk 28. Dit plangebied heeft een oppervlak van circa 0,5 hectare en heeft, evenals haar directe omgeving, een agrarische functie. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een oeverwallenlandschap: een nat, maar zeer vruchtbaar gebied, met een open karakter en relatief weinig bebouwing. Van oudsher karakteriseert het oeverwallenlandschap zich door een grote hoeveelheid boomgaarden en het gebruik van meidoornhagen als perceelsafscheidingslijnen.

In het plangebied is in de bestaande situatie een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsvoering is ter plaatse beëindigd. Het bedrijf omvat een agrarische bedrijfswooning en drie bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van 960 m<sup>2</sup>. Deze gebouwen zijn destijds opgericht voor het houden van mestkuikens en opfokzeugen. Sinds 1997 staan de stallen leeg.

### 2.2 Planbeschrijving

#### *Aanleiding*

De gemeente Wageningen hecht waarde aan een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied. Voor wat betreft functieverandering van agrarische percelen heeft de gemeente hiertoe op 9 februari 2009 het regionale beleidsstuk 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' van de regio Vallei als kader voor gemeentelijk functieveranderingsbeleid vastgesteld. Het uitgangspunt is dat, indien bestaande bebouwing ongeschikt is voor de ombouw naar wooneenheden bij een minimale sloop van 1.000 m<sup>2</sup> nieuwbouw van één woongebouw onder voorwaarden is toegestaan.

Ter plaatse van het plangebied, het perceel Grebbedijk 28, is de agrarische bedrijfsvoering inmiddels beëindigd. De eigenaar van het terrein is voornemens ter plaatse in te zetten op functieverandering naar een woonfunctie. Hiertoe wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 960 m<sup>2</sup> gesloopt, waarna er één nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. De voormalige agrarische bedrijfswooning wordt als burgerwooning gebruikt.

Het plan is vrijwel volledig in overeenstemming met gemeentelijk beleid dat wordt gehanteerd bij functieverandering. Enkel het aantal te slopen m<sup>2</sup> wijkt beperkt af (960 m<sup>2</sup> in plaats van 1000 m<sup>2</sup>). In de navolgende paragraaf volgt een nadere toelichting op de beoogde planontwikkeling. In paragraaf 2.3 wordt vervolgens uiteengezet op welke wijze het plan bijdraagt aan het gemeentelijk beleidsdoel tot verbetering van de omgevingskwaliteit, hetgeen voor de gemeente de reden vormt om beperkt af te wijken van haar beleid voor functieverandering. Voor de toets aan gemeentelijk en hoger overheidsbeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze toelichting.

Het plan betreft de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing (960 m<sup>2</sup>) achterop het perceel Grebbedijk 28. Ter plaatse wordt één nieuwe woning gerealiseerd, met een inhoud van maximaal 600 m<sup>3</sup>. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning. De woningen worden door middel van een ontsluitingsweg op één punt verbonden met de Grebbedijk. De resterende gronden, buiten de twee woonkavels worden ingericht om de nieuwe functie landschappelijk in te passen. De sloop van de gebouwen en aanleg en instandhouding van de beplanting inpassing is door een anterieure overeenkomst verzekerd. De navolgende afbeelding geeft een indicatie van de toekomstige inrichting van het plangebied.



De meest oostelijke woonkavel betreft de voormalige agrarische bedrijfswoning, die wordt hergebruikt als burgerwoning. Ten westen van de woning is een bijgebouw met een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> voorzien. Het bijgebouw heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 5 meter. Het woonkavel wordt aan de zuidzijde door middel van een inrit ontsloten op de nieuw te realiseren ontsluitingsweg. Het oostelijk deel van de kavel wordt ingericht als voortuin.

Ter plaatse van het meest westelijke woonkavel wordt een nieuwe woning gerealiseerd, met een inhoud van maximaal 600 m<sup>3</sup>. Dit ter vervanging van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing. De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning bedragen maximaal respectievelijk 3 meter en 8 meter. De woning volgt de kaprichting van de bestaande (voormalige agrarische bedrijfs)woning, namelijk haaks op de weg. Voor wat betreft de beeldkwaliteit is aangesloten op het beeldkwaliteitsplan Binnenveld. Ten oosten van de woning is een bijgebouw voorzien. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>. De maximale goot- en bouwhoogte van het bijgebouw bedragen respectievelijk 3 meter en 5 meter. Het woonkavel wordt aan de zuidzijde door middel van een inrit ontsloten op de nieuwe te realiseren ontsluitingsweg richting de Grebbedijk.

De gronden buiten de woonkavels hebben een agrarische functie en worden grotendeels gebruikt als weide. De inrichting is zodanig dat een bijdrage wordt geleverd aan versterking van de bestaande landschapsstructuur. Hiertoe is tussen de beide woonkavels is een hoogstam-fruitgaard voorzien. Dergelijke boomgaarden zijn van oorsprong kenmerkend voor het omringende landschap. In het oostelijk



deel van het plangebied worden bestaande beukenhagen behouden. Ten behoeve van landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing zijn in het westelijk deel meidoornhagen voorzien, in lijn met de bestaande beukenhagen. De zuidrand van het plangebied wordt in de huidige situatie begeleid door een singel. Het plan voorziet een vergelijkbare singel langs de noordrand van het plangebied. Tot slot zijn enkele nieuwe bomen, boomgroepen en een bossage beoogd.

## 2.3 Onderbouwing ontwikkeling

De gemeente Wageningen ziet voorliggend plan als een gewenste ontwikkeling, waarin optimaal wordt ingespeeld op de bestaande (landschappelijke) karakteristiek van het plangebied en haar directe omgeving en waarbij op een passende manier ruimte wordt geboden aan een nieuwe woonfunctie in het buitengebied. Hoewel het plan niet volledig in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid dat wordt gehanteerd bij functieverandering (enkel het aantal te slopen  $m^2$  wijkt beperkt af (960  $m^2$  in plaats van 1000  $m^2$ )), heeft de gemeente dan ook besloten medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. In het navolgende is opgesomd waarom de gemeente een beperkte afwijking van haar beleid in onderhavige situatie acceptabel en zelfs gewenst acht:

- Het tekort aan vierkante sloopmeters van (40  $m^2$ ) wordt gecompenseerd door een kleiner bijgebouw toe te staan bij de voormalige agrarische bedrijfswoning, namelijk 90  $m^2$  in plaats van de op grond van het functiewijzigingsbeleid maximaal toegestane 150  $m^2$ ;
- Het plangebied bevindt zich in de directe nabijheid van de EHS en Natura 2000 (uiterwaarden), hetgeen de wenselijkheid om de agrarische functie hier te beëindigen en medewerking te verlenen aan een woonfunctie onderbouwt;
- De ontwikkeling heeft tot gevolg dat het bebouwd oppervlak in het plangebied aanzienlijk afneemt, hetgeen de omliggende gebieden met natuurwaarden ten goede komt;
- Er wordt voldaan aan de provinciale eis dat er een reductie plaatsvindt van minimaal 50% van de bebouwing. In de toekomstige situatie zal, naast de te behouden woning, circa 260  $m^2$  aan bebouwing aanwezig zijn, in plaats van de bestaande 960  $m^2$ ;
- De beleidsdoelen die door de functiewijzigingsregeling worden beoogd, worden gehaald. Er wordt immers een positieve bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken (voormalige agrarische bedrijfswoning) en door de resterende gebouwen te slopen. Bovendien levert het plan een essentiële bijdrage aan versterking van karakteristieke kenmerken van het landschap, onder andere door de realisatie van singels die de kenmerkende strokenverkaveling benadrukken en de aanplant van een hoogstamfruitgaard.

Voor een nadere onderbouwing van de wijze waarop dit plan past binnen gemeentelijke, regionale en provinciale beleidsuitgangspunten wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze toelichting.

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 Provinciaal beleid

##### *Streekplan Gelderland 2005*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Wageningen valt op basis van het streekplan binnen het stedelijk netwerk WERV (Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal), dat binnen het rode raamwerk ligt. 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.

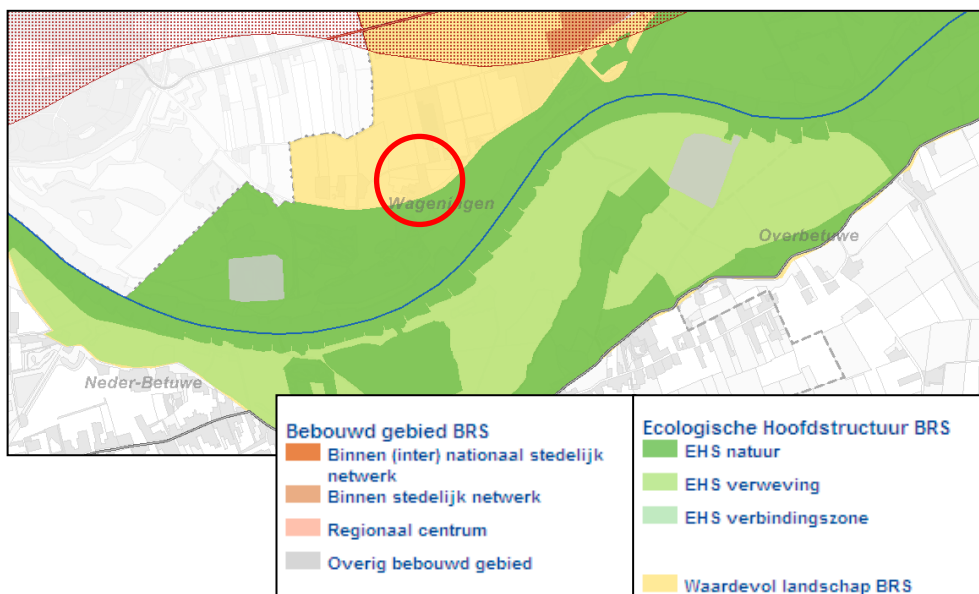
In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk 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. De provincie wenst dat circa 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

Ten aanzien van het buitengebied biedt de provincie mogelijkheden tot functieverandering. Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd gelden de volgende algemene voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;

- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Voor wat betreft functieverandering naar wonen is bepaald dat hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaats kan vinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren.



*Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale ligging plangebied  
Streekplan Gelderland 2005*

Uit voorgaande beleidskaart blijkt dat onderhavig plangebied valt binnen het gebiedstype multifunctioneel gebied en wel in de vorm van waardevol landschap. Voor wat betreft het waardevol landschap is het landschap 'Het Binnenveld' aan de orde. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van landschappelijke kernkwaliteiten. De volgende kernkwaliteiten zijn re-

levant in het landschap 'Het Binnenveld', waarbij de derde kwaliteit van toepassing is voor onderhavig plangebied:

- open grootmazig landschap met weinig bebouwing, in scherp contrast met omringende steden en stuwwallen;
- karakteristieke rechtlijnige wegenstructuur;
- zicht op de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en het Veluwemassief;
- rust, ruimte, donkerte.

#### *Ruimtelijke verordening Gelderland*

Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland voorziet hierin.

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.

Voor het plangebied zijn enkel de onderwerpen verstedelijking en wonen van belang. Ten aanzien van het onderwerp verstedelijking is voor wat betreft functieverandering naar een niet-agrarische functie bepaald dat nieuwe bebouwing in het buitengebied kan worden gerealiseerd, mits sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak en in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast. Ten aanzien van het onderwerp wonen is vastgelegd dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

#### *Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)*

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen in het betaalbare segment.

Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 647,53 en koop tot € 170.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen, die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur. De provincie biedt de gemeenten in de regio Vallei ondersteuning bij het opstellen van een binnenregionale programmering. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. In de huidige crisis moeten keuzes gemaakt worden, zodat de woningbouw niet geheel instort.

De gemeente Wageningen valt onder de regio Vallei. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren met het opgestelde afsprakenkader. De gemeente Wageningen heeft echter aangegeven dat de kaders uit de Woonvisie 2008-2015 leidend zijn. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 – 2019 in de regio Vallei 12.000 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. Bovendien geldt voor nieuwe plannen een inspanningsverplichting tot meer dan 35% netto betaalbare woningbouw.

Een recente analyse van de plancapaciteit in de diverse regio's, uitgevoerd door de provincie Gelderland, toont aan dat in vrijwel alle regio's de plancapaciteit (hard en zacht) het regionale afsprakenkader fors overstijgt. De provincie heeft in april 2011 dan ook richting regio's aangegeven dat zij uiterlijk 1 januari 2012 over een bestuurlijk vastgesteld regionaal woningbouwprogramma moeten beschikken, dat voldoet aan de uitgangspunten van het KWP3 en daarmee aan het regionaal opgestelde afsprakenkader. De plancapaciteit mag, rekening houdend met reservecapaciteit om voldoende flexibel te kunnen opereren in geval van planuitval, mag maximaal 120% tot 130% van de woningbehoefte zijn. Totdat er een bestuurlijk vastgesteld regionaal woningbouwprogramma ligt vraagt de provincie gemeenten geen nieuwe bestemmingsplannen voor uitleglocaties in procedure te brengen.

#### *Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost*

In Gelderland zijn in 2005 reconstructieplannen opgesteld die de toekomst van het platteland vormgeven. Dat is gebeurd in drie reconstructiegebieden. Een van deze gebieden is de Gelderse Vallei/Utrecht-Oost. Het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost is nodig om de problemen die op het platteland spelen te kunnen aanpakken. In delen van het landelijk gebied zitten de (intensieve) landbouw, wonen, werken, recreatie natuur en landschap elkaar vaak in de weg. Het gevolg is dat vooral economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie zich niet genoeg kunnen ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water te weinig verbetert. Dit heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. In het reconstructieplan worden de functies bijna opnieuw over de gebieden

verdeeld en nieuwe ontwikkelmogelijkheden gestimuleerd. Hiertoe is een zonering ontwikkeld, waarbij onderscheid wordt gemaakt in gebieden waar landbouw voorrang krijgt (landbouwon ontwikkelingsgebieden), gebieden waar de natuur voorrang krijgt (extensiveringsgebieden) en gebieden waar verschillende functies naast elkaar bestaan (verwevingsgebieden).

Onderhavig plangebied is aangewezen als verwevingsgebied. Binnen verwevingsgebied wordt ruimte geboden aan functieverandering naar wonen. Het beleid van functieverandering is daarbij primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontsteking van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- eventuele bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet gesloopt;
- de nieuwe situatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, een beeldkwaliteitsrapport is daarbij een nuttig hulpmiddel;
- er vindt geen buitenopslag plaats;
- er is geen sprake van detailhandel, die thuishoort in een bebouwingskern;
- de nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan.

#### *Toets provinciaal beleid*

Voorliggend plan voorziet in functieverandering van een agrarisch perceel naar een niet-agrarische woonfunctie. De functieverandering heeft een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak (circa 260 m<sup>2</sup> aan bebouwing, in plaats van de bestaande 960 m<sup>2</sup>) en een verkleining van het bouwvlak tot gevolg. Door de realisatie van karakteristieke landschappelijke elementen, waaronder erfbeplanting en hoogstamboomgaarden, wordt de beoogde bebouwing op een passende manier in het landschap ingepast. Er is sprake van een functieverandering van bestaande, legale vrijgekomen gebouwen in het buitengebied en een bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel. Omliggende agrarische bedrijven worden niet door de planontwikkeling belemmerd en er ontstaan, door gebruik te maken van de bestaande aansluiting op de Grebbedijk, geen knelpunten in de verkeersafwikkeling. Tevens is het plan in lijn met de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan Binnenveld (zie paragraaf 3.1.2). Het plan is dan ook volledig in overeenstemming met de voorwaarden die de provincie stelt aan functieverandering in het buitengebied, waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd.

Het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) is niet van toepassing op voorliggend plan in verband met het kleinschalig karakter van de functiewijziging. Bovendien is er geen sprake van een uitleglocatie.

Het plan is tot slot afgestemd op het waardevol landschap 'Het Binnenveld'. Dit landschap heeft, in de omgeving van het plangebied, het zicht op de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en het Veluwemassief als belangrijkste kernkwaliteit. Deze kernkwaliteit wordt met onderhavig plan niet negatief beïnvloed. De nieuwe woning wordt immers achter de bestaande woning gerealiseerd. Er wordt optimaal

gebruik gemaakt van de diepte van het plangebied, waarmee doorzichten naar het achterliggende landschap en de strokenverkaveling worden behouden.

### **3.1.2 Regionaal beleid**

#### *Structuurvisie WERV*

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. Daarnaast zijn een aantal uitbreidingslocaties voor woningbouw (Woongebied tot circa 2015) aangewezen. Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing is opgenomen dat dit kansen biedt voor sloopafspraken in ruil voor het toestaan van landelijk wonen.

#### *Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten, regio De Vallei*

De gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel hebben in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband Regio De Vallei, voor hun complete buitengebieden een eigen beleidsinvulling ontwikkeld voor functieverandering, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. De gemeenten zijn van mening dat de karakteristiek van hun buitengebied dermate specifiek is, dat een eigen beleidsinvulling wenselijk is. Hiermee wordt nader invulling gegeven aan het provinciale beleid ten aanzien van functieverandering. De gemeente Wageningen heeft dit regionale beleid op 9 februari 2009 vastgesteld als kader voor het gemeentelijk functieveranderingsbeleid.

Het realiseren van extra wooneenheden na sloop van gebouwen verloopt via een stappenplan, waarbij in de eerste plaats hergebruik van bestaande bebouwing aan de orde is. De voormalige agrarische bedrijfswoning kan zonder meer worden bestemd als burgerwoning. Bij deze woning wordt een bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>. Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor ombouw naar wooneenheden, dan is nieuwbouw van één of twee (geschakelde) woongebouwen met één of meerdere wooneenheden mogelijk. Dit kan ter plaatse van de vrijgekomen bebouwing. Voor een woongebouw met een inhoud van 600 m<sup>3</sup> moet minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing worden gesloopt. Bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 70 m<sup>2</sup> bijgebouw per wooneenheid worden gebouwd. Het woonperceel bedraagt maximaal 1.500 m<sup>2</sup>. Bij de beoordeling worden de voorwaarden gehanteerd zoals ze zijn benoemd in hoofdstuk 4 van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (inpassing in het omringende landschap, het leveren van bijdragen aan verbetering van ruimtelijk en economische vitaliteit door middel van sloop, het plan mag niet leiden tot milieu-hinder, de milieuvergunning moet zijn ingetrokken, er wordt getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en er is geen beperking voor omliggende agrarische bedrijven). Functiewijziging moet daarbij altijd leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend

te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan een in te stellen ontwikkelingsfonds platteland.

#### *Beeldkwaliteitplan Functieveranderingen Gelderse Vallei*

In aanvulling op voornoemde regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten heeft de regio Vallei een Beeldkwaliteitsplan voor functieveranderingen opgesteld. Tevens is het beeldkwaliteitsplan Binnenveld op 27 juni 2011 vastgesteld, dat in de navolgende paragraaf aan de orde komt. De primaire functie van het beeldkwaliteitplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij functieveranderingen weer te geven. Het beeldkwaliteitplan gaat hiertoe onder andere in op erfbeplanting, oriëntatie en plaatsing van bouwmassa's op het erf, architectuur en materiaalgebruik.

In het beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het oeverwallenlandschap. In het beeldkwaliteitplan zijn richtlijnen met betrekking tot dit landschapstype vermeld. Het behoud van open relaties tussen Binnenveld en uiterwaarden staat centraal. Bebouwingsclusters en linten dienen te worden versterkt, zonder dat ze aan elkaar groeien. Bestaande kavelgrenzen loodrecht op de wegen kunnen worden benadrukt met meidoornhagen. Daarnaast wordt ingezet wordt op het herstel en behoud van bosperceeltjes en bosstroken, fruitgaarden en meidoornhagen, laanbeplantingen (eiken, lindes, essen, notenbomen), moestuinen en singels.

#### *Beeldkwaliteitplan Binnenveld*

De WERV-gemeenten, Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal koesteren de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het Binnenveld met een grote diversiteit aan landschapstypen. Het Binnenveld kent ook hoge kwaliteiten en potenties als het gaat om natuurwaarden en recreatieve beleving. Om het landschap van het Binnenveld te behouden en verder te ontwikkelen hebben de gemeentebesturen in 2007 het Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld vastgesteld. De accenten van dit plan liggen bij de ontwikkeling van het Binnenveld als aantrekkelijk uitloopgebied voor de omliggende dorpen en steden en het versterken van de landbouwstructuur. Tevens is het beeldkwaliteitsplan Binnenveld (bkp) opgesteld, dat zich richt op de ruimtelijke kwaliteit van alle nieuwe bebouwing en landschappelijke inpassing. Het bkp is vooral bedoeld als begeleiding van vergunningaanvragen voor de activiteit bouwen op de erven in het Binnenveld. Het moet leiden tot een betere landschappelijke inpassing van ontwikkelingen op de verschillende bebouwde erven in het Binnenveld. Daarbij kan gedacht worden aan functieverandering van vrijkomende voormalig agrarische gebouwen. Het beeldkwaliteitplan maakt onderscheid in meerdere deelgebieden in het Binnenveld, waarbij per deelgebied richtlijnen zijn opgenomen.

Het plangebied aan de Grebbedijk maakt deel uit van het oeverwallenlandschap; een grotendeels open landschap met bomenlanen, boomgaarden en struweelranden. De bebouwing is veelal gelegen aan hoofdontsluitingswegen, op de kop van het perceel.

Voor functieverandering van een agrarisch erf binnen het oeverwallenlandschap zijn enkele ontwerprichtlijnen opgenomen. Bepaald is dat de erven een besloten karakter dienen te hebben. Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen, over



de lengte van de kavel. Het gebiedskarakter kan worden versterkt door het toevoegen van (hoogstam) boomgaarden. Passende beplanting voor de erven zijn Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Zwarte els en Boswilg. Voor de woonzone wordt ingezet op Kastanje(monumentale bomen), Eik (eikengard) en Fruitbomen. Voor het hele Binnenveld geldt dat bij functieverandering een bijdrage geleverd wordt aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft. De bouwrichting van nieuwe bebouwing dient te worden georiënteerd aan de landschappelijke gebiedskarakteristiek of het bestaande woongebouw. Een compacte erfindeling met één erftoegangsweg is het uitgangspunt en er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap.

#### *Toets regionaal beleid*

Voorliggend plan past binnen de ambitie van het samenwerkingsverband WERV om landelijk wonen toe te staan in vrijkomende agrarische bebouwing. Het plan is vrijwel volledig in lijn met het regionale beleid voor functieverandering, dat eveneens als kader voor gemeentelijk functieveranderingsbeleid is vastgesteld. Het plan heeft immers een duidelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied tot gevolg, doordat de vrijgekomen agrarische bedrijfswoning wordt hergebruikt en resterende agrarische bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Bovendien levert het plan een essentiële bijdrage aan versterking van karakteristieke kenmerken van het landschap, onder andere door de realisatie van singels die de kenmerkende strokenverkaveling benadrukken en de aanplant van een hoogstam-fruitgaard. Er is geen sprake van milieuhinder of beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven. De omvang van de te realiseren bebouwing sluit aan de hetgeen regionaal is voorgeschreven. De enige afwijking van het regionale beleid is het aantal te slopen m<sup>2</sup>. Er wordt namelijk 40 m<sup>2</sup> te weinig gesloopt (960 m<sup>2</sup> in plaats van 1000 m<sup>2</sup>). Dit tekort wordt gecompenseerd door een kleiner bijgebouw toe te staan bij de voormalige agrarische bedrijfswoning, namelijk 90 m<sup>2</sup> in plaats van de op grond van het functiewijzigingsbeleid maximaal toegestane 150 m<sup>2</sup>. De gemeente acht op grond van voorgaande compensatie en de kwaliteitsverbetering die met het plan wordt bereikt afwijking in onderhavige situatie acceptabel en zelfs gewenst. Voor een nadere onderbouwing van deze wenselijkheid wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze toelichting.

Tot slot is het plan in lijn met de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan Binnenveld en het beeldkwaliteitplan Functieveranderingen Gelderse Vallei. Het plan draagt immers bij aan de realisatie van, voor het oeverwallenlandschap, karakteristieke elementen, waaronder boomgaarden en struweelranden en de gewenste concentratie van bebouwing langs de hoofdontsluitingswegen. De kavelgrenzen, loodrecht op de wegen, worden benadrukt doormiddel van de realisatie van meidoornhagen en singels. De bouwrichting van de nieuwe bebouwing is georiënteerd aan het bestaande woongebouw. De nieuwe bebouwing wordt opgericht in één bouwlaag met kap.

### **3.1.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurplan*

In oktober 2003 heeft de gemeenteraad het structuurplan vastgesteld. Het Structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie die vastgelegd is in de nota "Wageningen 2000+". In het structuurplan is het plangebied aangewezen voor landbouw.

Om ook op termijn de landbouw economisch rendabel te houden, is in het structuurplan bepaald dat het mogelijk is om bepaalde agrarische nevenactiviteiten en kleinschalige functieveranderingen toe te staan. De nevenactiviteiten kunnen vooral worden gezocht in de recreatieve sfeer. De functieveranderingen kunnen bestaan uit wonen en recreatie en er is ruimte voor passende niet-agrarische bedrijvigheid. Voor de functieveranderingen geldt ook dat ze zoveel mogelijk binnen het bestaande erf een plaats krijgen en dat ze geen grote verkeersaantrekkende werking hebben.

#### *Welstandsnota*

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.

Onderhavig plangebied valt binnen het deelgebied Binnenveld. Hiervoor is het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld als aanvullend instrument vastgesteld, zoals besproken in voorgaande paragraaf.

#### *Toets gemeentelijk beleid*

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan een functieverandering van agrarische bebouwing naar wonen. De functieverandering vindt plaats binnen het bestaande erf en heeft geen grote verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Voor de toets aan het beeldkwaliteitsplan Binnenveld en het gemeentelijk functieveranderingsbeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2.

### **3.1.4 Conclusie**

Gesteld kan worden dat de beoogde functieverandering op het perceel Grebbedijk 28 in Wageningen, waarbij een nieuwe woning ter plaatse van te slopen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd en de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning, vrijwel volledig in overeenstemming is met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Enkel voor wat betreft de te slopen oppervlakte agrarische bebouwing wordt beperkt afgeweken van de regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor functieverandering. De gemeente acht een beperkte afwijking in dit geval echter acceptabel en wenselijk, zoals onderbouwd in paragraaf 2.3 van deze toelichting.

## **3.2 Milieu**

### **3.2.1 Bodem**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen. Hiertoe is in december 2009 een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd door Hunneman Milieu Advies Raalte B.V. Uit dit onderzoek blijkt dat plaatselijk zintuiglijk sterke bijmengingen aan puin zijn waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen.

In de bovengrond (0-0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde aan barium, koper, kwik, lood, zink, PAK's, PCB's en minerale olie. In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten geconstateerd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het grondwater (2,0 m-mv) is een lichte verhoging ten opzichte van de streefwaarde aanwezig met barium. De licht verhoogde waarden vormen geen aanleiding voor een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Het bodemonderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

### **3.2.2 Geluid wegverkeer**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen op een bepaalde afstand van de woningen. In dit kader is door ing. A.A. Winkelaar een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>.

Op basis van gemeentelijke verkeersgegevens is de geluidbelasting op de uitwendige scheidingsconstructies van de nieuw te bouwen woning ten gevolge van het wegverkeer bepaald. Deze geluidbelasting is getoetst aan de eisen genoemd in de Wet Geluidhinder.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de nieuw te bouwen woning ten gevolge van de Grebbedijk niet wordt overschreden. Bij de aanvraag van de bouwvergunning dient daarbij te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen conform Bouwbesluit.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

---

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek op de locatie aan de Grebbedijk 28 te Wageningen, Hunneman Milieu Advies Raalte B.V., december 2009, project 2009937/ds/sh.

<sup>2</sup> Akoestisch onderzoek, ing. A.A. Winkelaar, 8 maart 2010.

### 3.2.3 Bedrijvigheid

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. De andere agrarische bedrijven bevinden zich op meer dan 200 meter van de woningen, de maximale afstand die op grond van de VNG-brochure wordt voorgescreven tussen woningen en agrarische bedrijven. Deze bedrijven vormen daarom geen belemmering voor deze herziening.

Het plan voorziet in de realisatie van milieuhindergevoelige woonfuncties. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>3</sup> worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde kunnen de richtafstanden worden vermindert. Onderhavig gebied is te karakteriseren als 'rustig buitengebied'.

Wanneer een bestemmingsplan nieuwe milieuhindergevoelige bebouwing toestaat moet aangetoond worden dat dit geen knelpunten oplevert vanwege de nabijheid van hinderveroorzakende functies. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuwe woningen mogelijk, hetgeen een milieuhindergevoelige functie betreft. In de directe nabijheid van het plangebied is (agrarische) bedrijvigheid aanwezig, namelijk een kwekerij op het perceel Grebbedijk 30/30a en Grebbedijk 34 en een houtbewerkend bedrijf op het perceel Grebbedijk 26.

Op grond van de VNG-brochure geldt voor een kwekerij een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor de aspecten geur, gevaar en stof. Deze richtafstanden hebben formeel betrekking op de afstand tussen de uiterste situering van de gevel van de beoogde woning en grens van de bestemming, waarbinnen de kwekerij mogelijk wordt gemaakt. De hinderafstanden zijn in de praktijk echter gelieerd aan de kassen van de kwekerij, die zich verderop het perceel bevinden.

De beoogde woningen bevinden zich op een afstand van circa 17 meter van de bestemmingsgrens van de kwekerij en op een afstand van minimaal 30 meter van de kassen behorende bij de kwekerij. De gemeente acht het onwaarschijnlijk dat de hinderveroorzakende kassen in de toekomst op een kortere afstand van de nieuwe woningen in het plangebied worden gebouwd, aangezien zich ter plaatse de woning en bijbehorende schuren van het perceel Grebbedijk 30/30a bevinden. De kwekerij heeft hierdoor geen hinder voor het plangebied tot gevolg.

---

<sup>3</sup> Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.

Voor wat betreft het houtbewerkende bedrijf, geldt op grond van de VNG-brochure een richtafstand van 50 meter. De nieuwe woning op het westelijke deel van het perceel bevindt zich op een afstand van minimaal 50 meter. De woning op het oostelijke deel van het perceel (voormalige agrarische bedrijfswoning) ligt op minder dan 50 m vanaf het houtbewerkend bedrijf. Omdat het hier echter een bestaande situatie betreft, waarbij ook de activiteiten van het houtbewerkende bedrijf verder weg liggen dan 50 m, hoeft deze afstand geen bezwaar te zijn.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **3.2.4 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 vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

|

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

- Het onderhavige plan maakt de realisatie van 2 woningen mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is er bij een woning sprake van een significante blootstellingsduur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de saneringstool<sup>4</sup> uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Ook uit de luchtkwaliteitrapportage 2006 van de gemeente Wageningen valt op te maken dat er in het plangebied geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvindt. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

---

<sup>4</sup> [www.saneringstool.nl](http://www.saneringstool.nl).

### 3.2.5 Externe veiligheid

#### Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR), en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart weergegeven. De globale ligging van het plangebied is hier op aangeduid met een blauw kader.



Fragment provinciale risicokaart Gelderland

bron: risicokaart.nl

#### Situatie plangebied

Onderhavig plan betreft de realisatie van kwetsbare objecten. Omdat de objecten niet zijn gelegen binnen het invloedsgebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van een mobiele- en stationaire bron vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering. Het uitvoeren van een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)**

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- emissies worden verbeterd;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

#### **3.3.2 Vierde nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)**

De vierde nota waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is “een veilig en goed woonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

#### **3.3.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)**

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld, hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie “Waterbeheer 21e eeuw” heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

#### **3.3.4 Waterplan provincie Gelderland**

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening ge-



houden met de Europese Kaderrichtlijn Water en het beleid Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het thema “water als ordenend principe” loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe Waterwet (22 dec. 2009).

### **3.3.5 Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem**

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

### **3.3.6 Waterplan Wageningen**

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het “Waterplan Wageningen” vastgesteld. Wageningen is de “City of Life Sciences” en wil zich verder ontwikkelen tot een duurzame en complete stad. Verder wil Wageningen verantwoord met water omgaan. Dat betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. Voor het gehele grondgebied van Wageningen zijn daarvoor een viertal streefbeelden bepaald. Deze streefbeelden zijn “levendig en schoon”, “hoog en droog”, “plezierig en bereikbaar” en “ruim en robuust”. Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst. Verder sluit het plan aan bij het waterplan van de provincie en het Waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

### **3.3.7 Situatie plangebied**

Het plangebied bevindt zich ten westen van de kern Wageningen, aan de voet van de Grebbedijk: een belangrijke waterkering. In dit kader is advies gevraagd aan het waterschap Vallei en Eem<sup>5</sup>. In de navolgende alinea's is het advies van het waterschap opgenomen.

#### *Waterkering*

Het plangebied ligt aan de voet van de Grebbedijk. Dit is één van de belangrijkste waterkeringen. In de zuidoostelijke punt van het perceel is een bomengroep (Kleinbladige Lindebomen) aanwezig. Dit deel van het perceel ligt binnen de ‘zone waterkering’. Nabij de waterkering vinden geen werkzaamheden plaats. Mochten er toch werkzaamheden plaatsvinden binnen 20 m van de teen van de waterkering (binnen de ‘zone waterkering’) dan is het verplicht om een keurvergunning aan te vragen bij het Waterschap Vallei & Eem.

---

<sup>5</sup> Waterschap Vallei & Eem (14 oktober 2009), Wateradvies Grebbedijk 28 te Wageningen.

#### *Waterberging*

Binnen het plangebied wordt circa 960 m<sup>2</sup> aan gebouwen gesloopt. Hiervoor komt circa 270 m<sup>2</sup> verhard oppervlak in de plaats. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een afname van het verharde oppervlak en is compensatie in de vorm van oppervlaktewater niet noodzakelijk.

#### *Riolering*

Bij de herinrichting van het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het afvalwater wordt op het gemeentelijk rioolstelsel geloosd en het hemelwater op de omringende (eventueel nieuw te graven) sloten of greppels.

#### *Duurzaam bouwen*

Ten behoeve van de waterkwaliteit mogen geen uitlogende bouwmaterialen, zoals koper, lood en zink worden gebruikt. Het advies van het waterschap is om duurzame materialen te gebruiken om zo emissies naar het regen- en oppervlaktewater te voorkomen.

#### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

### **3.4 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke ingrepen, waaronder de realisatie van woningen, moet rekening worden gehouden met natuurwaarden in het plangebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebieds- en soortenbescherming.

#### **3.4.1 Gebiedsbescherming**

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

#### *Ecologische Hoofdstructuur*

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd waardoor de biodiversiteit afneemt. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten. Door natuurgebieden te vergroten en te verbinden met hun omgeving, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. In grotere natuurgebieden kunnen bovendien meer soorten planten en dieren leven. De EHS bestaat uit 3 categorieën gebieden: natuurgebieden, gebieden met een verweving van landbouwkundig grondgebruik en natuurelementen, en ecologische verbindingzones.

Het plangebied Grebbedijk 28 te Wageningen bevindt zich niet in de EHS, maar op een afstand van 60 meter. Bovendien kent de EHS geen externe werking. De ligging nabij de EHS heeft hiermee geen beperkingen voor onderhavige ontwikkeling tot gevolg.

### *Natura 2000*

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000. Ook in Nederland bevinden zich gebieden die onderdeel van Natura 2000 uitmaken. Op circa 60 meter afstand van het plangebied, aan de overzijde van de dijk, ligt het Natura 2000-gebied de Uiterwaarden Neder-Rijn. Dit Natura 2000-gebied vloeit voort uit een aanwijzing als een Habitat- en Vogelrichtlijngebied (nr .66).

Iedere planologische wijziging dient te worden getoetst op de effecten op gebieden die zijn aangewezen. De wet schrijft voor dat er geen sprake mag zijn van significante negatieve effecten. Voor het bepalen van de mogelijke effecten is een effectenindicator beschikbaar. De effectenindicator kent een aantal storingsfactoren, welke een schadelijk effect kunnen hebben op natuur. Voor het plangebied Grebbedijk 28 te Wageningen, waarbij een intensieve veehouderij komt te vervallen en een nieuwe compensatiewoning wordt opgericht, is getoetst aan deze storingsfactoren.

### *Toetsing storingsfactoren Natura 2000*

Het plangebied bevindt zich niet binnen het Natura 2000-gebied. Derhalve is er geen sprake van *oppervlakteverlies* van Natura 2000-gebied. Overigens wordt de hoeveelheid bebouwing, door sloop, alsmede het bouwvlak juist verkleind. De woning wordt teruggebouwd op het voormalig agrarisch bouwvlak. De nieuw te bouwen woning wordt op geringe afstand van de bedrijfswoning gerealiseerd. Van *versnippering* is dus geen sprake. De uitstoot van ammoniak kan bijdragen aan *verzuring* van een gebied. In onderhavige situatie wordt juist een agrarisch bedrijf beëindigd en is er een sprake van een forse afname van ammoniak. Dit zelfde geldt voor *vermesting*, ook hier is sprake van een afname en dus een positieve ontwikkeling. Ten opzichte van de bestaande en in de nieuwe situatie vinden er geen activiteiten plaats die tot *verzoeting*, dan wel *verzilting* van een gebied kunnen leiden. Het betreft hier zich een locatie op grote afstand van de Noordzee. Met het beëindigen van alle bedrijfsactiviteiten en slechts een planologisch toestaan van 'Wonen', wordt de kans dat er *verontreiniging* plaatsvindt of gaat vinden, alleen maar kleiner. Er is dus eerder sprake van een verbetering.

Het beoogde plan leidt niet tot *verdroging* dan wel *vernatting* van het Natura 2000-gebied. Zowel in de bestaande als nieuwe situatie is er geen sprake van het onttrekken, dan wel lozen van grote hoeveelheden water. Hierin is er dus geen sprake van een verandering. Ook hebben de nieuwe activiteiten geen invloed op de grondwaterstanden. Dit geldt daarmee evenzo voor de *verandering stroomsnelheid* en van de *verandering overstromingsfrequentie*. Het hemelwater zal voornamelijk in het gebied zelf in de bodem infiltreren. Gelet de ligging van het perceel achter de dijk zal er ook geen *verandering van dynamiek van het substraat* optreden.

Op de locatie van initiatiefnemers zal *geluid*, *licht* en *trilling* worden geproduceerd. Het plangebied, alwaar ook de nieuwe woning wordt gerealiseerd, bevindt zich achter de dijk op lager gelegen gronden. De dijk heeft daarmee een afschermende werking op het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Neder-Rijn'. Van *verstoring door mensen* en *mechanische effecten* is gelet de ligging achter de dijk evenmin sprake. Ook is er sprake van een verbetering ten opzichte mogelijkheden bij agrarische bedrijfsvoering. Het is niet te verwachten dat een vermindering van deze factoren leidt tot een significant verslechtering, maar juist tot een verbetering.

Er is sprake van het oprichten een compensatie woning zonder enige bedrijfsmatige activiteit, waarmee er geen sprake zal zijn van een *introdactie of uitbreiding van gebiedsvreemde of genetisch gemodificeerde soorten*.

Uit voorgaande analyse blijkt dat er geen sprake is van een planologische ontwikkeling dat een significant negatief effect oplevert ten aanzien van het Habitat- en Vogelrichtlijngebied 'Uiterwaarden Neder-Rijn'.

### **3.4.2 Soortenbescherming**

Het plan betreft de bouw van een woning met garage/schuur in het westelijk deel van het plangebied, waarbij het bestaande woonhuis wordt behouden. Daartoe worden drie loodsen/schuren en een deel van de groenvoorzieningen geamoveerd. In de nieuwe situatie wordt onder andere voorzien in een (aan te planten) 'bescheiden' hoogstam-fruitboomgaard en worden diverse andere groenvoorzieningen aangeplant. Om de gevolgen voor de aanwezige soorten in het plangebied in beeld te brengen is door De Groene Ruimte is een quickscan flora en fauna opgesteld<sup>6</sup>.

#### *Vleermuizen*

Er zijn geen verblijfsmogelijkheden in de af te breken schuren. Het dakbeschot ontbreekt geheel bij de kleinere schuren en er is geen spouwruimte. Alleen het woonhuis is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. In het woonhuis zullen verblijfplaatsen aanwezig zijn voor vleermuizen, maar deze komen door de ingreep niet in gevaar. Het erf wordt aantrekkelijker gemaakt voor vleermuizen door de verwijdering van de schuren en de aanleg van de hoogstamboomgaard.

#### *Overige zoogdieren*

Er is gelet op sporen van marters, maar deze zijn niet aangetroffen. Een verblijfplaats van de Steenmarter wordt dan ook niet verwacht. De Boomarter komt in de omgeving voor (Plasserwaard), maar er zijn geen sporen gevonden in het plangebied en een vaste verblijfplaats van deze soort wordt dan ook niet verwacht. Er worden geen overige streng beschermde zoogdiersoorten verwacht. Er is geen geschikt biotoop aanwezig voor de Waterspitsmuis. Op het erf is tijdens het veldwerk een jonge egel aangetroffen. Ook is er een spoor van een volwassen egel gevonden. De egels verblijven waarschijnlijk onder de aanwezige houtstapel. Verder komen in de buurt haas en vos voor. Voor deze dieren geldt een automatische ontheffing.

#### *Vogels*

In het achterste deel van de grote schuur is een vaste verblijfplaats van de Steenuil aangetroffen. Aan de achterzijde van de schuur werd een Steenuil waargenomen bij de nok van het dak. De uil verblijft waarschijnlijk tussen de golfplaten en het dakbeschot. Een broedplaats is niet (meer) gevonden. Mogelijk was er in 2009 nog een broedplaats in het midden van de schuur tussen het dakbeschot en het dak, maar inmiddels ontbreekt hier de piepschuimplaat. In de schuur is ook een dode volwassen uil gevonden, met mogelijk verhongering als doodsoorzaak. Het lijkt er

---

<sup>6</sup> De Groene Ruimte (3 november 2009) Quickscan planlocatie Grebbedijk 28, Wageningen, projectnummer: 09051.

op dat het hier een ongepaarde uil betreft met een nestplaats. Een nestplaats van de Steenuil is jaarrond beschermd. In het plangebied zijn geen sporen van andere uilensoorten aangetroffen. Huismussen zijn niet bij de schuren waargenomen, maar wel bij gebouwen op het erf van de bureu. Er zijn geen zwaluwnesten aangetroffen en er zijn geen overige jaarrond beschermde nesten aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Tijdens het veldbezoek zijn Steenuil, Kauw, Spreeuw, Heggenmus, Winterkoning, Koolmees, Merel, Huismus en achter het erf Groene specht waargenomen. De Groene specht heeft geen speciale binding met het erf.

#### *Amfibieën, reptielen en vissen*

Waarschijnlijk komen de licht beschermde Gewone pad, Bruine kikker en Kleine watersalamander in het plangebied voor. Andere amfibiesoorten worden niet verwacht in het plangebied. Er zijn geen sloten in het plangebied aanwezig en de vijver wordt ongeschikt geacht voor voortplanting van salamanders door de aanwezigheid van goudvissen. Als gevolg van de afwezigheid van geschikte habitats worden reptielen uitgesloten. In de buurt komen Ringslangen voor maar gezien het huidige gebruik van het plangebied worden deze niet op het erf verwacht. Als gevolg van het ontbreken van waterhoudende sloten of andere waterpartijen worden (beschermde) vissoorten uitgesloten.

#### *Overige fauna*

Vanwege het ontbreken van geschikte biotopen worden geen streng beschermde insecten verwacht.

### **3.4.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat een vaste verblijfplaats van een Steenuil is aangetroffen. Het betreft inmiddels een ongepaarde uil, maar de grote schuur dient al jarenlang als nestplaats. Voor het verstoren van deze nestplaats is een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet noodzakelijk. Er worden geen andere ontheffingen noodzakelijk geacht.

Sinds 16 augustus 2009 worden echter geen ontheffingen meer verleend voor het verstoren van een aantal streng beschermde soorten en jaarrond beschermde vogelnesten, indien het ruimtelijke ontwikkelingen betreft. Derhalve dient de uitvoering van een dergelijke ingreep plaats te vinden, zonder dat sprake is van verstoring. Als mitigerende maatregel wordt aanbevolen om twee Steenuilkasten op te hangen op het erf of in de directe omgeving; er wordt daarmee gestreefd naar uitvoering van de herinrichting zonder dat (ingevolge de FF-wet) sprake is van verstoring. De kasten moeten ruim voor de sloop van de schuur worden opgehangen, zodat de uil al kennis heeft kunnen nemen van de kasten voordat z'n huidige verblijfplaats verdwijnt of ongeschikt wordt gemaakt.

De omgeving verandert weinig en het jachtgebied van de Steenuil blijft min of meer onveranderd. De aanleg van de hoogstamboomgaard kan dienen als lange termijn compensatie.

De initiatiefnemer maakt een plan van aanpak over de uitvoering van de mitigerende maatregelen in verband met de aanwezigheid van de Steenuil. Dit plan van aanpak dient voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan te zijn goedgekeurd door de gemeente Wageningen.

Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Zo kort mogelijk voor aanvang (maximaal enkele dagen) dient het plangebied en de omgeving gecontroleerd te worden op broedgevallen. Indien deze worden vastgesteld, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden, totdat de broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd en de jongen het nest definitief hebben verlaten. Indien de ingreep in of rond het broedseizoen plaatsvindt, wordt geadviseerd om potentiële nestplaatsen in het winterseizoen ongeschikt gemaakt voor broeden, zodat de kans op broedgevallen tijdens de ingreep wordt verkleind. Bestaande nestplaatsen van een aantal soorten zijn wettelijk beschermd.

Bij de uitvoering is verder te allen tijde de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet van toepassing. Dat houdt onder andere in, dat individuele planten en dieren niet onnodig verstoord, beschadigd of vernietigd mogen worden; dit geldt ook voor (zeer algemene) soorten zonder bijzondere beschermingsstatus.

### **3.5 Archeologie**

#### ***Archeologie***

Ingevolge de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart bevindt het plangebied zich in een gebied waarvan de archeologische verwachtingswaarde hoog is. De eventuele archeologische resten zijn door de overslaggronden goed afgedekt en hierdoor mogelijk goed bewaard gebleven. Archeologische resten kunnen in de overslaggronden verwacht worden - in dat geval gaat het om losse vondsten (vondsten zonder een archeologische context) - of in de onderliggende afzettingen. In het laatste geval is het aannemelijk dat het om een gesloten vondstcomplex gaat.

Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden in de ondergrond aanwezig is. De navolgende afbeelding geeft inzicht in de archeologische verwachtingswaarden.



*Uitsneden gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart  
Bron: RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (november 2009)*

### Onderzoek

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. is in november 2009 een archeologisch vooronderzoek (bureau- en inventariserend veldonderzoek) uitgevoerd<sup>7</sup>.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een middelmatige archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische overblijfselen) uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd en een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit de Romeinse tijd. Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied evenwel geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (een) intacte archeologische vindplaats aangetroffen.

Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen in het plangebied is geconcludeerd dat bij de uitvoering hiervan naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Op basis hiervan wordt aanbevolen geen aanvullend archeologisch vooronderzoek te laten verrichten en het plangebied vrij te geven.

<sup>7</sup> RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (november 2009), Plangebied Grebbedijk 28 te Wageningen, archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

### **3.6 Verkeer en parkeren**

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom aan de Grebbedijk. Als gevolg van de realisatie van de woningen zal het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de voormalige bedrijfsfunctie afnemen. Het terrein wordt in te toekomstige situatie, evenals in de bestaande situatie, op één punt ontsloten op de Grebbedijk.

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld. Op basis van dit parkeerbeleid is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan.

Binnen het plangebied geldt voor dure woningen een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Op het eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om vier parkeerplaatsen te realiseren.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

### **3.7 Duurzaamheid**

Het actuele convenant Duurzaam Bouwen is van toepassing. Daaruit volgt het Nationaal Pakket Grond, Weg en Waterbouw en het Nationale Pakket Duurzame Stedenbouw.

### **3.8 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.



De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten verband houdend met dit bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De door de gemeente te maken kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst, die is gesloten met initiatiefnemer. In de overeenkomst worden tevens locatie-eisen gesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Daarnaast is in de overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer de kosten voortvloeiende uit eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

## 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:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- 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 ruimtelijk 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 (voorheen plankaart) aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels 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 gelden er één of meer dubbelbestemmingen. In de regels 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 teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen 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 Hoofdstukindeling 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 regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Tot slot zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels en een bepaling inzake het uitsluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

#### **4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

---

## 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 functiewijziging van een agrarisch perceel naar een woonfunctie, waarbij één extra woning wordt gerealiseerd. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'.

#### *Bestemming 'Agrarisch'*

Een deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming is toegekend aan de delen van het plangebied, buiten de woonkavels. Ter plaatse wordt ruimte geboden aan de landschappelijke inpassing van de woonkavels. Binnen de bestemming zijn hiertoe het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, extensieve (dag)recreatie, watergangen en bijbehorende groenvoorzieningen, wegen en paden en parkeervoorzieningen toegestaan. De gronden zijn bovendien bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegelaten. (Sleuf)silo's, windmolens en mestopslagplaatsen zijn niet toegestaan. In de regels is, ten behoeve van de bescherming van natuur- en/of landschapswaarden, opgenomen dat voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

#### *Bestemming 'Wonen'*

De woonkavels zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn bestemd voor maximaal twee woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met ondergeschikt tuinen, erven en terreinen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen een bouwvlak is bebouwing toegelaten in de vorm van één woning, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. De inhoud van het hoofdgebouw mag ten hoogste de inhoud bedragen, zoals aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)'. Indien geen maximale inhoud is aangegeven, geldt de bestaande inhoud als maximum. De maximale goot- en bouwhoogte zijn eveneens op de verbeelding aangeduid. Verderom geldt dat, indien geen maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid, de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum gelden. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan, waar dit als zodanig op de verbeelding is aangegeven. Daarbij is tevens een maximum oppervlakte voor het bijgebouw opgenomen. De maximale

goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen is vastgelegd op respectievelijk 3 en 5 meter.

#### **4.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene bouwregels, algemene afwijkingen en wijzigingen en overgangsrecht. De algemene regels betreffen min of meer standaardregels in bestemmingsplannen en worden hier verder niet toegelicht.

## **5 Procedure**

### **5.1 Overleg**

In deze paragraaf worden te zijner tijd de overlegreacties en het standpunt van de gemeente hierop verwerkt.

#### *Provincie*

De provincie heeft aangegeven dat het van toepassing zijnde provinciale beleid voor waardevolle landschappen en functieverandering goed is verwerkt in het plan. Zij raden aan om de aanleg en instandhouding van de beplanting als voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan. Tenslotte merken zij op dat de te realiseren beplanting en tuinen van de woningen (grotendeels) vallen in de bestemming agrarisch, terwijl dit niet de meest voor de hand liggende bestemming is.

De gemeente Wageningen heeft ervoor gekozen de (aanleg en instandhouding van de) beplanting via een anterieure overeenkomst te verzekeren. Daarnaast is, naar aanleiding van deze overlegreactie, is binnen de bestemming Agrarisch een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, op grond waarvan een vergunning nodig is voor het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### *Waterschap*

Waterschap Eem en Vallei heeft in haar Watertoets aangegeven dat zij alleen bestemmingsplannen toetst, waarbij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> plaatsvindt. Aangezien hier juist sprake is van een afname, hebben zij geen reactie gestuurd op het ingezonden plan.

### **5.2 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan Grebbedijk 28 heeft gedurende 6 weken (van 26 april t/m 6 juni 2012) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.