

bestemmingsplan

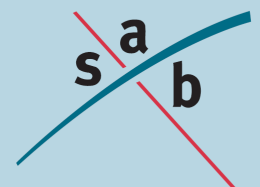
# Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening

**gemeente Wageningen**

28 mei 2013

projectnummer 62176.11

ID: NL.IMRO.0289.0017wag2eherz-VSG1





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	AANLEIDING	1
1.2	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN EN 1 <sup>E</sup> HERZIENING WAGENINGEN	2
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	5
1.5	LEESWIJZER	6
<b>2</b>	<b>TOTSTANDKOMING VAN HET BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>7</b>
2.1	WIJZE VAN VASTLEGGEN HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	DE STANDAARDEN SVBP EN IMRO	7
<b>3</b>	<b>BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>	<b>9</b>
3.1	INLEIDING	9
3.2	HISTORISCHE ONTWIKKELING	9
3.3	RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR	10
3.4	RUIMTELIJKE SITUATIE PLANGEBIED	11
3.5	HAMELAKKERS	13
3.6	VELUVIA	17
3.7	BENEDENBUURT	21
3.8	OVENBUURT	25
3.9	DE BUURT-OOST	29
3.10	ROOSEVELTWEG	32
3.11	DE BUURT-WEST	35
3.12	NUDE	38
3.13	DE WEIDEN	41
3.14	TARTHORST EN ROGHORST	45
3.15	WAGENINGEN HOOG	48
3.16	NOORDWEST	51
<b>4</b>	<b>HAALBAARHEID VAN HET PLAN</b>	<b>53</b>
4.1	INLEIDING	53
4.2	BELEID	53
4.3	MILIEU	59
4.4	WATER	65
4.5	ECOLOGIE	68
4.6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	70
4.7	VERKEER EN PARKEREN	75
4.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	76
4.9	HANDHAAFBAARHEID	76
<b>5</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>78</b>
5.1	ALGEMEEN	78
5.2	METHODIEK	79
5.3	BESTEMMINGEN	80
5.4	DUBBELBESTEMMINGEN	84
5.5	GEBIEDSAANDUIDINGEN	85

<b>6</b>	<b>DE PROCEDURE</b>	<b>86</b>
6.1	BESTEMMINGSPLAN WAGENINGEN	86
6.2	BESTEMMINGSPLAN WAGENINGEN, 1 <sup>E</sup> HERZIENING	86
6.3	BESTEMMINGSPLAN WAGENINGEN, 2 <sup>E</sup> HERZIENING	87

## SEPARATE BIJLAGEN

BIJLAGE 1: BODEMONDERZOEK WILHELMINAWEG 3 EN 5

BIJLAGE 2: ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI WILHELMINAWEG 3 EN 5

BIJLAGE 3: ONDERZOEK MILIEUZONERING WILHELMINAWEG 3 EN 5

BIJLAGE 4: ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI WILHELMINAWEG 3 EN 5

BIJLAGE 5: ZIENSWIJZENNOTA

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Het gemeentebestuur van Wageningen heeft op 8 februari 2010 het bestemmingsplan Wageningen vastgesteld, waarmee het grootste deel van de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied is geactualiseerd. De actualisatie heeft geleid tot een actuele en uniforme opzet en systematiek voor de hele kern Wageningen. Hierdoor is meer rechtszekerheid voor de burger ontstaan, omdat voor de hele kern dezelfde regeling geldt. Tevens is met de actualisatie voldaan aan de gemeentelijke wens tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, waarmee mogelijkheden zijn geschapen voor een betere uitwisseling en raadpleging van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Wageningen is hiermee geheel in lijn met de Wro, die in juli 2008 in werking is getreden.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 9 februari 2011 het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Wageningen echter voor een klein deel vernietigd. De vernietigde delen betreffen de groenbestemming langs de Mansholtlaan en de aanduiding 'evenemententerrein' aan de Bosrandweg-Englaan. Het overige deel van het bestemmingsplan Wageningen is met deze uitspraak onherroepelijk geworden. Voor de vernietigde delen is op 23 mei 2011 het bestemmingsplan Wageningen 1<sup>e</sup> herziening vastgesteld, dat inmiddels eveneens onherroepelijk is.

Na vaststelling van het bestemmingsplan Wageningen is het vanuit de praktijk wenselijk gebleken enkele aanvullende zaken te regelen en een aantal omissies te herstellen. Tevens zijn inmiddels enkele ontheffingen en omgevingsvergunningen verleend, waarvan de gemeente het wenselijk acht dat ze in het bestemmingsplan Wageningen worden opgenomen. Daarnaast is op 1 oktober 2010 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. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie, waarvan het wenselijk is dat ze wordt aangepast.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Wageningen, waarmee wordt voldaan aan de voornoemde gemeentelijke wensen. Deze 2<sup>e</sup> herziening heeft, evenals het vigerend bestemmingsplan Wageningen, een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Het plan is daarbij, met uitzondering van de hierboven genoemde wijzigingen, volledig gebaseerd op het geldende bestemmingsplan Wageningen. In de navolgende paragraaf wordt gedetailleerd inzicht gegeven in de wijzigingen die met deze 2<sup>e</sup> herziening ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan Wageningen worden doorgevoerd.

Het beheersgerichte karakter van dit plan houdt echter niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden op perceels-

niveau, zoals uitbreiding, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheersgericht bestemmingsplan. Daarnaast worden op de Wilhelminaweg 3 en 5 twee woningen mogelijk gemaakt in een villa die momenteel bestemd is als kantoor. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceeloverschrijdend niveau zijn niet meegenomen. Hiervoor wordt zonodig een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt of een omgevingsvergunning verleend.

## 1.2 **WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN EN 1<sup>E</sup> HERZIENING WAGENINGEN**

Deze paragraaf geeft inzicht in de wijzigingen die met voorliggende 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Wageningen zijn doorgevoerd, ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen Wageningen en Wageningen, 1<sup>e</sup> herziening. Het betreft uitsluitend wijzigingen die het plan beter in overeenstemming maken met de bestaande situatie en houdt daarmee geen nieuwe ontwikkelingen in. Daarnaast zijn enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen doorgevoerd, die verder geen juridische gevolgen hebben en daarom niet nader in deze paragraaf worden genoemd.

### 1.2.1 ***Aanvullende zaken en te herstellen omissies***

Op de volgende percelen is het bouwvlak of de bouwhoogte afgestemd op de bestaande of vergunde situatie, dan wel de voorheen geldende planologische regeling:

- Irenestraat 5, wijziging van het bouwvlak;
- Nude 66, wijziging van het bouwvlak;
- De Vlinder, Hollandseweg, wijziging van de bouwhoogte.

Op de volgende locaties is het toegestane gebruik afgestemd op de bestaande of gewenste situatie, dan wel de voorheen geldende planologische regeling:

- de bestemmingsvlakken Gemengd ten noorden en oosten van de Stadsbrink, waar aanvullend Dienstverlening is toegestaan;
- de sporthallen op de percelen Olympiaplein 13 en Hooilandplein 1, waar beurzen zijn toegestaan;
- binnen de bestemming Groen – Arboretum zijn bestaande parkeervoorzieningen toegestaan;
- ter plaatse van de locatie 'Oude Bennekomseweg 1' zijn uitsluitend bijzondere woon-doeleinden toegestaan;
- binnen de panden met de bestemming Gemengd ter plaatse van de percelen Generaal Foulkesweg 64, 66 en 72 en Hesselink van Suchtelenweg 4 en 6 zijn kantoren en maatschappelijke voorzieningen op de verdiepingen toegestaan;
- op de verdieping van het pand met de bestemming Maatschappelijk ter plaatse van het perceel Generaal Foulkesweg 74 is dienstverlening toegestaan;
- op de adressen Wilhelminaweg 3 en 5 worden twee woningen mogelijk gemaakt.

Het is wenselijk gebleken de volgende aspecten aanvullend of afwijkend te regelen:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijzondere woondoel-einden' zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van bijzondere woondoel-einden toe-gestaan;
- het bouwen van een zwembad binnen de bestemmingen Wonen en Tuin uitsluiten. Een zwembad kan uitsluitend worden gebouwd nadat een omgevingsvergunning voor handeling in strijd met het bestemmingsplan is verleend. Hetzelfde geldt voor tennisbanen binnen de bestemming Wonen;
- een passende definitie van het begrip 'peil';
- een passende definitie van het begrip 'evenement';
- het specifiek aanduiden van bestaande sporthallen binnen de bestemmingen cen-trum en maatschappelijk en het opnemen van een passende definitie voor het begrip 'sportvoorzieningen' om te voorkomen dat sportvoorzieningen met een te grote im-pact op het woon-en leefklimaat zich op korte afstand van gevoelige functies kunnen vestigen;
- een specifieke staat van bedrijfsactiviteiten voor het toestaan van aan huis geboden bedrijfsmatige activiteiten;
- het toestaan van een hogere goothoogte voor aan- en uitbouwen bij gestapelde woningen;
- een minder strikte en afwijkende regeling binnen de bestemming 'Waarde - Archeo-logie';
- het begrip 'markkraam' is vervangen door het meer omvattende begrip 'uitstalling';
- het begrip 'rijwielpaden' is vervangen door het begrip '(brom-)fietspaden';

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

De toelichting van het bestemmingsplan is afgestemd op de in deze paragraaf opgesom-de wijzigingen. Daarnaast is de afbeelding Groenstructuur Wageningen-Hoog in para-graaf 3.15 aangepast.

### 1.2.2 ***Verleende ontheffingen en omgevingsvergunningen***

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Wageningen zijn enkele ontheffingen en omgevingsvergunningen verleend, die de volgende aspecten mogelijk maken en die in deze 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Wageningen zijn opgenomen:

- het gebruik van een deel van de woning Churchillweg 18 als kantoor;
- de uitbreiding van de woning De Hoef 34;
- de uitbreiding van de woning Delhorstpad 3;
- de uitbreiding van de woning Oude Zoomweg 16;
- de uitbreiding van de woning Albardaweg 26;
- het toestaan van een hogere goot- en bouwhoogte voor de woning Hollandseweg 392;
- de uitbreiding van de berging op het perceel Buurtseweg 3;
- het gebruik van de woning Vergersweg 1 voor bijzondere woondoel-einden en een kantoor;
- het mogelijk maken van de realisatie van een nutsvoorziening en het kunstwerk Vrijheidsvuur ter plaatse van het perceel Generaal Foulkesweg 1;
- de uitbreiding van de woning Giltaylaan 2, waarmee twee woningen mogelijk worden gemaakt;

- het mogelijk maken van de beeldengalerij ter plaatse van de locatie Het Depot aan de Arboretumlaan. Het plangebied is hiertoe uitgebreid.

### 1.2.3 ***Recent vastgestelde bestemmingsplannen of in procedure zijnde plannen***

Voor een aantal locaties is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld of is inmiddels een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het is onwenselijk om deze nieuwe planologische regeling te overschrijven met het in procedure brengen van deze 2<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Wageningen omdat de projecten nog niet gerealiseerd zijn en/of afwijkende regels bevatten. Vandaar dat de volgende locaties buiten deze 2<sup>e</sup> herziening zijn gelaten:

- De Warande aan de Generaal Foulkesweg;
- Het perceel Rijnsteeg 8;
- Het perceel Bergpad 5;
- Rustenburg II aan de Rustenburg;
- Oostelijk deel van de DMP –locatie aan de Churchillweg;
- Nobelweg 52.

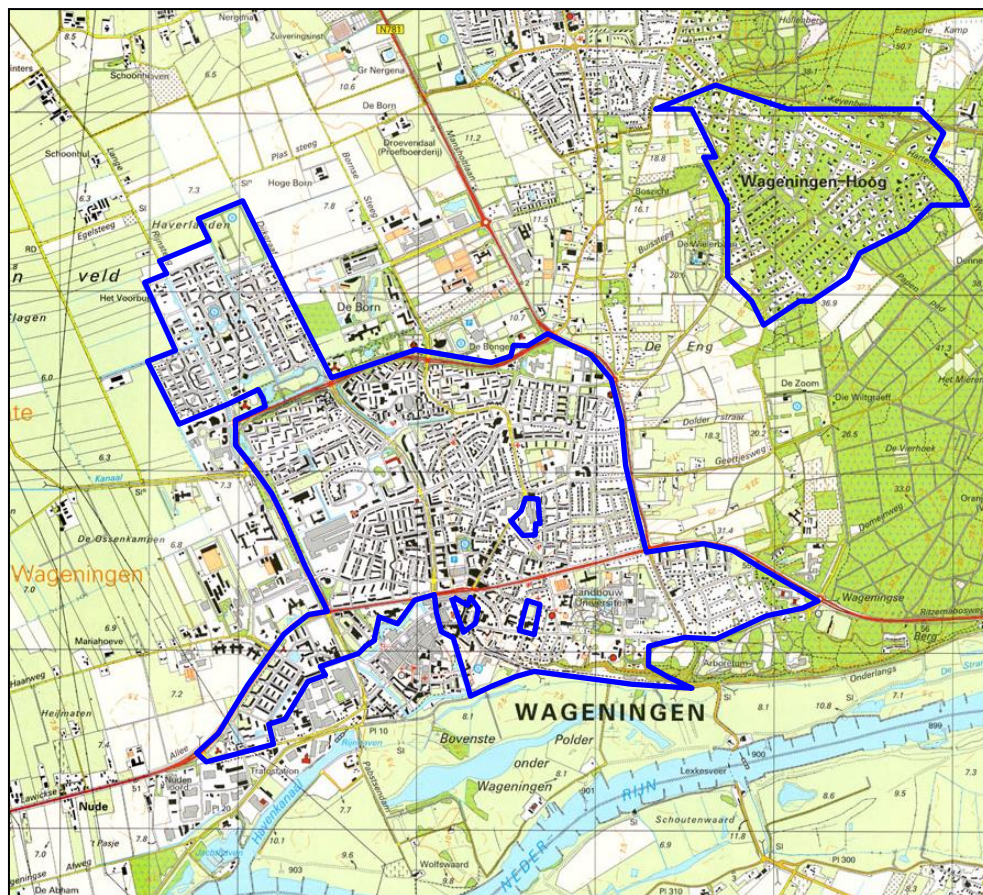
## 1.3 **LIGGING VAN HET PLANGEBIED**

Het plangebied betreft de gehele kern van Wageningen, inclusief de nieuwbouwwijk Noordwest, met uitzondering van de binnenstad, , Kortenoord, het oostelijke deel van de DMP-locatie aan de Churchillweg, De Warande, Rijnsteeg 8, Bergpad 5, Rustenburg II en locaties aan de Veerweg (waaronder Veerweg 121), Hollandseweg en de bedrijventerreinen. Voor de bedrijventerreinen en de Nobelweg 52 worden afzonderlijke bestemmingsplannen in procedure gebracht.

De binnenstad wordt buiten beschouwing gelaten vanwege het feit dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan recent onherroepelijk is geworden en de noodzaak tot herziening hierdoor ontbreekt. Voor het bedrijventerrein Nudepark wordt een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht. Voor de locaties aan de Veerweg en Hollandseweg, Kortenoord, De Warande, Rijnsteeg 8, Bergpad 5, Rustenburg II en het oostelijke deel van de DMP-locatie is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

De navolgende afbeelding geeft inzicht in de ligging en globale begrenzing van het plangebied.





*ligging en globale begrenzing plangebied*

#### 1.4 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voorliggend plan herziet de bestemmingsplannen die momenteel van kracht zijn in het plangebied. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- Wageningen, vastgesteld op 8 februari 2010;
- Wageningen, 1<sup>e</sup> herziening, vastgesteld op 23 mei 2011;
- De Dreijen 1998, vastgesteld op 19 april 1999;
- Duivendaal 1988, vastgesteld op 29 augustus 1988.

## 1.5 LEESWIJZER

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachtegang.

De lezer die alleen geïnteresseerd is in de juridische regelingen, heeft voldoende aan de verbeelding en de regels. Indien u meer wilt weten over de achtergronden van deze regels, biedt deze toelichting uitkomst.

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de totstandkoming van het bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven. Hiertoe is allereerst de historische ontwikkeling en ruimtelijke hoofdstructuur van het gehele plangebied behandeld. Ten behoeve van een gedetailleerde beschrijving van de ruimtelijke situatie van het plangebied is vervolgens onderscheid gemaakt in twaalf deelgebieden. Van elk deelgebied is een analyse gemaakt van de bestaande ruimtelijke structuur, opgebouwd uit een bebouwingsstructuur, een verkeersstructuur en een groenstructuur. Mede op basis van die deelstructuren zijn de ruimtelijke karakteristieken van een deelgebied geformuleerd. Tevens is per deelgebied inzicht gegeven in de functionele structuur en ontwikkelingen die mogelijk op korte termijn op stapel staan. In hoofdstuk 4 is vervolgens de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft beleid, milieuaspecten, water, archeologie en cultuurhistorie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. Tevens komt het aspect handhaving aan de orde. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen is gezet hoe het in hoofdstuk 3 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 6 is tot slot verslag gedaan van de inspraak van burgers, bedrijven en instellingen en het vooroverleg met diverse instanties.

## 2 TOTSTANDKOMING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan Wageningen. Het bestemmingsplan Wageningen betreft een actualisatie van alle bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van Wageningen en heeft een beheersgericht karakter. Dit karakter heeft tot gevolg dat helder is vastgelegd wat de bestaande situatie in het stedelijk gebied van Wageningen is, aangezien deze situatie het uitgangspunt voor het toekomstig beheer vormt. Deze vastgelegde bestaande situatie is het uitgangspunt voor voorliggende 2<sup>e</sup> herziening. Het plan is op enkele punten aangepast, dan wel geactualiseerd, zoals ook aangegeven in paragraaf 1.2 van deze toelichting. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de bestaande situatie met het bestemmingsplan Wageningen en daarmee met onderhavige 2<sup>e</sup> herziening is bepaald.

### 2.1 WIJZE VAN VASTLEGGEN HUIDIGE SITUATIE

Ten behoeve van het vastleggen van de huidige situatie zijn ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Wageningen allereerst de voorheen geldende bestemmingsplannen in het plangebied bestudeerd. Daarnaast zijn recente luchtfoto's bekeken en heeft een analyse van documenten plaatsgevonden, waarin voor het plangebied relevante structuren en karakteristieken zijn opgenomen, zoals de documenten 'Ruimtelijke karakteristiek woongebieden' en 'Groenstructuurplan'. Tot slot hebben voor het gehele plangebied eveneens inventarisaties in het veld plaatsgevonden. De ruimtelijke situatie die op basis van voornoemde analyses en inventarisaties is vastgelegd, betreft een momentopname waarbij geen nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen. Enkel recente plannen, die reeds maatschappelijk en bestuurlijk zijn geaccordeerd en waarvan de ruimtelijk-juridische procedures volledig zijn doorlopen, zijn opgenomen. Een voorbeeld hiervan betreft de herstructurering van de Irenebuurt. Daarnaast is bekeken welke groot-schalige ontwikkelingen in het plangebied op stapel staan. Deze ontwikkelingen worden enkel in de plantoelichting kort aangehaald, omdat ze in de nabije toekomst mogelijk van groot belang zijn voor de situatie in het plangebied. Ze zijn echter nog niet concreet genoeg en mogelijk nog omgeven door discussies. De ontwikkelingen maken daardoor geen deel uit van het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied en zijn dan ook niet op de verbeelding of in de regels opgenomen. Deze ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan dus niet mogelijk gemaakt.

### 2.2 DE STANDAARDEN SVBP EN IMRO

In de nieuwe Wro is de verplichting opgenomen voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen. Deze digitale onderdelen zijn per 1 januari 2010 verplicht.

Het bestemmingsplan Wageningen en daarmee voorliggende 2<sup>e</sup> herziening, zijn opgesteld conform een tweetal nieuwe standaarden, namelijk de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het Informatiemodel voor de Ruimtelijke Ordening (IMRO). Deze standaarden dragen ertoe bij dat het bestemmingsplan eenvoudig uitwisselbaar, vergelijkbaar en raadpleegbaar is.

De SVBP2008 omvat afspraken die moeten leiden tot meer eenheid in de opbouw en presentatie van bestemmingsplannen, hetgeen een vergelijkbaar bestemmingsplan tot gevolg heeft. De afspraken hebben betrekking op de naamgeving en indeling van be-

stemmingen, de structuur en de verbeelding van de verbeelding en de opbouw van de planregels. Het aspect vergelijkbaarheid is om diverse redenen van belang. Het leidt er allereerst toe dat gebruikers, zoals burgers en bedrijven, op eenvoudige wijze een beeld krijgen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast zorgt het ervoor dat ruimtelijke plannen voor een groter gebied in samenhang kunnen worden gezien. Tot slot leiden vergelijkbare bestemmingsplannen tot een betere dienstverlening en leveren ze een bijdrage aan een effectievere en efficiëntere overheid. Het aanhouden van de SVBP heeft kortom geleid tot een toegankelijk en gebruiksvriendelijk bestemmingsplan voor het stedelijk gebied van Wageningen. Om bestemmingsplannen nog toegankelijker te maken, is het eveneens van belang dat ze digitaal raadpleegbaar zijn. Met een digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan is het mogelijk de verbeelding op een scherm te tonen en de relevante regels behorende bij een bepaalde locatie te tonen door de betreffende locatie te selecteren. Het maakt het voor gebruikers eenvoudiger om een bestemmingsplan te raadplegen. Bovendien verloopt de uitwisseling van ruimtelijke plannen met andere overheden hierdoor eenvoudiger. De gemeente Wageningen stelt digitaal raadpleegbare bestemmingsplannen via internet beschikbaar. Het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) vormt de basis voor het digitaal raadpleegbaar maken van bestemmingsplannen. Het gebruik van IMRO leidt namelijk tot een eenduidige beschrijving van de inhoud van het bestemmingsplan, waardoor een correcte digitale uitwisseling kan worden gegarandeerd.

De voornoemde werkwijze en uitgangspunten hebben geleid tot voorliggend bestemmingsplan.

## 3 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

### 3.1 INLEIDING

Voorliggend plan heeft een beheersgericht karakter, hetgeen betekent dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Hierbij is zoveel mogelijk het geldende bestemmingsplan als basis gebruikt. Hiertoe volgt in dit hoofdstuk een beschrijving van het plangebied. Dit hoofdstuk gaat voornamelijk in op de huidige ruimtelijke structuur, met als doel een kader aan te reiken waaraan (on)gewenste ontwikkelingen in de kern Wageningen kunnen worden getoetst. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten, die in Wageningen ruimschoots aanwezig zijn, worden gewaarborgd.

In de navolgende paragrafen komen allereerst de historische ontwikkeling van de stad Wageningen en haar hoofdstructuur aan bod. Daarna wordt het plangebied, aan de hand van de verschillende buurten die daarbinnen zijn te onderscheiden, beschreven.

### 3.2 HISTORISCHE ONTWIKKELING

De vesting Wageningen is in de 12de eeuw ontstaan op de kruising van twee handelswegen. De eerste handelsweg liep evenwijdig aan de Rijn (de Generaal Foulkesweg, Hoogstraat, Nudestraat en Nude) en verbond Wageningen met Arnhem en Rhenen. Haaks hierop vormde de handelsroute op de grens van de Gelderse Vallei en het Veluwemassief (de Bevrijdingsstraat, Churchillweg, Oude Bennekomseweg en Oude Diedenweg) de verbinding van de Nederrijn naar de Gelderse Vallei. Deze routes komen samen op een landschappelijk uniek punt, waar rivier, stuwwal en moerasgebied elkaar ontmoeten. Voorheen bevond zich al op de westelijke flank van de Wageningse Berg een nederzetting nabij een doorwaadbare plaats in de Nederrijn ter plaatse van het huidige Lexkesveer.

In 1263 kreeg Wageningen stadsrechten. Ten noorden van Wageningen lagen brinkgehuchten. De Stadsbrink, Brakel, Vierhuizen (samen destijds de Benedenbuurt), de Dolderbrink, de Leeuwenbrink en de Peppel (destijds samen de Bovenbuurt) waren voornamelijk gericht op het oosten, waar de Eng de gezamenlijke bouwlanden vormde. De wegenstructuur langs deze brinken is nog steeds in de structuur van Wageningen te herkennen.

Tot 1850 bleef de uitbreiding van Wageningen beperkt tot het gebied binnen de vestingwerken. Pas in de jaren daarna kwamen de gebieden daarbuiten voor planmatige bebouwing in aanmerking. Rond 1930 werd de stad uitgebreid met arbeidersbuurten langs de uitvalwegen. Langs de Lawickse Allee en de Rijkstraatweg (nu de Generaal Foulkesweg) ontstonden villawijken. Aan de oostzijde van Wageningen was voor 1940 al een deel van de huidige Benedenbuurt gebouwd. In de Bovenbuurt was alleen de lintbebouwing langs het oude wegenpatroon aanwezig. Ook werden toen de eerste contouren zichtbaar van de villawijk Wageningen Hoog, gelegen in het bos tegen het dorp Bennekom aan.

In mei 1940 en de jaren daarna heeft Wageningen door bombardementen een aanzienlijke oorlogsschade opgelopen. De gevolgen hiervan zijn nu nog zichtbaar aan de afwisseling van bebouwingsfragmenten uit verschillende perioden in vooral het centrum en de zone direct daaromheen.

In de jaren '60 van de vorige eeuw komt er een breuk in de ontwikkeling van bebouwing langs oude uitvalswegen. Een nieuwe tangentiële wegenstructuur wordt aangelegd, ondersteund door grootschalige bebouwing in westelijke en noordelijke richting. Op de knooppunten van deze wegenstructuur worden in de jaren '70 sterflats geplaatst. Ze markeerden de toenmalige begrenzing van het stedelijke gebied aan de noord- en westzijde. Deze hoogbouw is nu nog altijd bepalend voor de skyline van Wageningen. Uitbreiding van stedelijke bebouwing vindt lange tijd plaats binnen het kwadrant van hoofdwegen. De sprong naar het zuiden wordt in 1976 bij een ministeriële beschikking voorkomen, maar heeft haar schaduw vooruit geworpen in de nu nog herkenbare structuurlijnen als van bijvoorbeeld de Rooseveltweg. De grootschalige uitbreidingen ten noorden van de Nijenoord Allee vinden plaats na de jaren tachtig. De belangrijkste uitbreidingen zijn de wijk Noordwest en de instituten van Wageningen Universiteit en Researchcentrum (Wageningen UR).

De uiterwaarden van de Nederrijn, de Wageningse Berg en de Eng vormen momenteel een duidelijke begrenzing van het bebouwde gebied van Wageningen aan de zuid- en oostzijde. Ook aan de westzijde van de stad zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt door de nabijheid van het Binnenveld, dat een bufferfunctie vervult voor de uitbreiding van het stedelijke gebied van Wageningen.

### 3.3 RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR



topografie Wageningen

De ruimtelijke hoofdstructuur van Wageningen is een resultaat van de historische ontwikkeling. De historische bebouwing en de groen- en waterstructuren, die resteren van de vestingwerken, bepalen het karakter van het centrum. Van de oude radialen zijn de Churchillweg, de Nude en de Generaal Foulkesweg nog duidelijk herkenbaar. De tangentiële wegenstructuur, geaccentueerd met hoogbouw, typeert de hoofdstructuur van Wageningen ten noorden van de Lawickse Allee en Ritzema Bosweg. Het doorgaande verkeer maakt gebruik van dit kwadrant van wegen dat bestaat uit de Kortenoord Allee, de Nijenoord Allee, de Mansholtlaan / Diedenweg en de Ritzema Bosweg / Stadsbrink / Lawickse Allee. Maar ook de Rooseveltweg, die meer een functie heeft voor bestemmingsverkeer, maakt met zijn hoogbouw onderdeel uit van deze hoofdstructuur.

In Wageningen ontbreken grote groenstructuren. De belangrijkste groenstructuren zijn de lanen in de stad, de parkachtige woongebieden aan de oostzijde, de parken langs de Nijenoord Allee en de arboreta. Wageningen Hoog is een woongebied in het bos, maar maakt fysiek geen onderdeel uit van de hoofdkern.

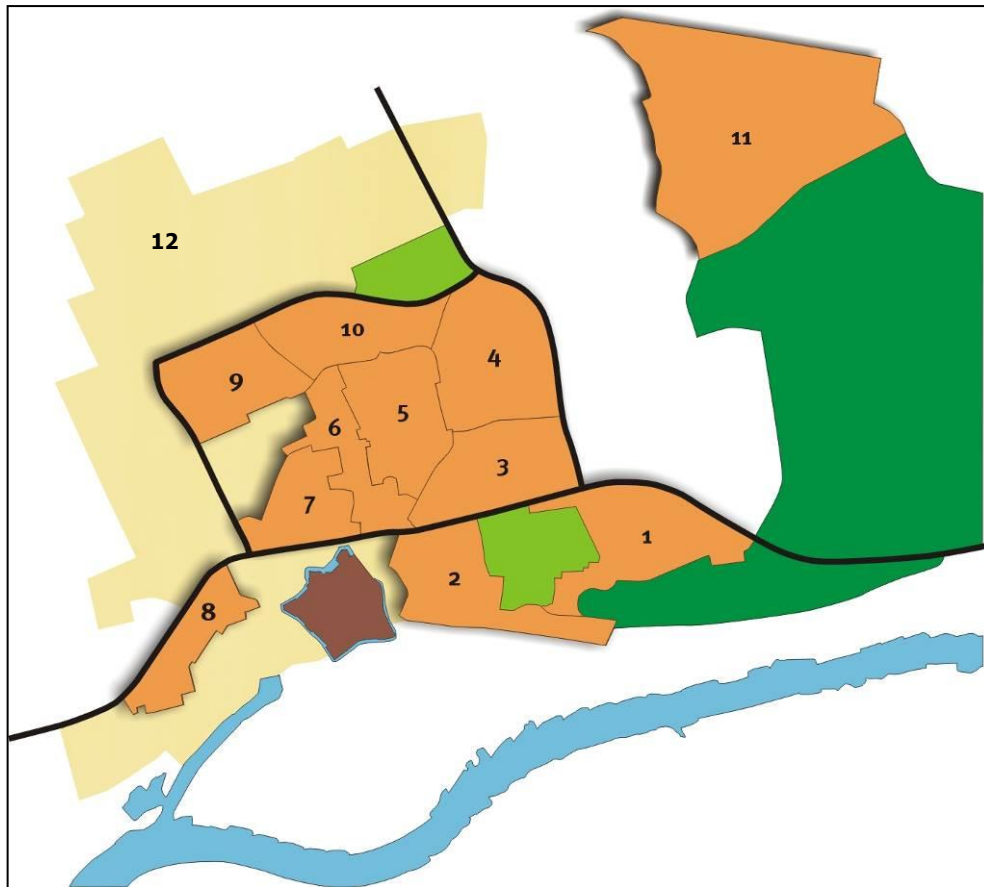
Het omliggende landschap compenseert voor een deel dit gemis aan groen. De overgang van het bebouwde gebied van Wageningen naar het omliggende landschap wordt bepaald door de kerngebieden van de ecologische hoofdstructuur die de stad begrenzen. Het Centraal Veluws Natuurgebied ligt aan de oostzijde. Op de overgang van dit natuurgebied en de stad ligt het overgangsgebied de Eng, dat in noordelijke richting doorloopt tot aan Bennekom. Aan de zuidzijde liggen de uiterwaarden. De uiterwaarden vormen een gebied, gericht op natuurontwikkeling binnen de grenzen van wat uit waterbeheer toelaatbaar is. Aan de noord- en westzijde ligt het Binnenveld als overgang naar de Utrechtse Heuvelrug.

### 3.4 RUIMTELIJKE SITUATIE PLANGEBIED

Op basis van voornoemde hoofdstructuur en de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwde omgeving is het plangebied globaal onder te verdelen in de volgende 12 deelgebieden, welke tevens op de kaart op de volgende pagina zijn aangeduid:

- Deelgebied 1 Hamelakkers;
- Deelgebied 2 Veluvia;
- Deelgebied 3 Benedenbuurt;
- Deelgebied 4 Bovenbuurt;
- Deelgebied 5 De Buurt-Oost;
- Deelgebied 6 Rooseveltweg e.o.;
- Deelgebied 7 De Buurt-West;
- Deelgebied 8 Nude;
- Deelgebied 9 De Weiden;
- Deelgebied 10 Tarthorst/Roghorst;
- Deelgebied 11 Wageningen Hoog;
- Deelgebied 12 Noordwest.

Naast deze 12 deelgebieden zijn er binnen het plangebied nog enkele, kleinere, restgebieden aanwezig, waaronder het gebied Stadsbrink tussen het deelgebied Veluvia en de binnenstad en het gebied ten noordwesten van de binnenstad.



*belangrijkste deelgebieden binnen het plangebied*

In navolgende paragrafen wordt voor elk van de deelgebieden de huidige ruimtelijke situatie beschreven, waarbij zowel de ruimtelijke structuur (bebouwingsstructuur, groenstructuur en wegenstructuur) als de functionele structuur aan bod komen. De beschrijving van de ruimtelijke structuur en bijbehorende kaartjes, zijn grotendeels gebaseerd op het document 'Ruimtelijke karakteristiek woongebieden'<sup>1</sup>. De getoonde kaartjes wijken mogelijk (beperkt) af van de huidige situatie en dienen dan ook enkel ter indicatie. Indien aan de orde wordt eveneens ingegaan op ontwikkelingen die mogelijk op korte termijn op stapel staan.

<sup>1</sup> SAB (april 2002), Ruimtelijke karakteristiek woongebieden, gemeente Wageningen. Arnhem, projectnummer 80.79.01



### 3.5 HAMELAKKERS

Het deelgebied Hamelakkers ligt op het hoogste deel van de stad: de Wageningse Berg. Ten noorden van de wijk ligt het landschappelijk gebied de Eng. Aan de zuid- en oostkant bevindt zich het bosachtige stuwwalcomplex. Ten westen van de wijk ligt het universiteitscomplex de Dreijen.



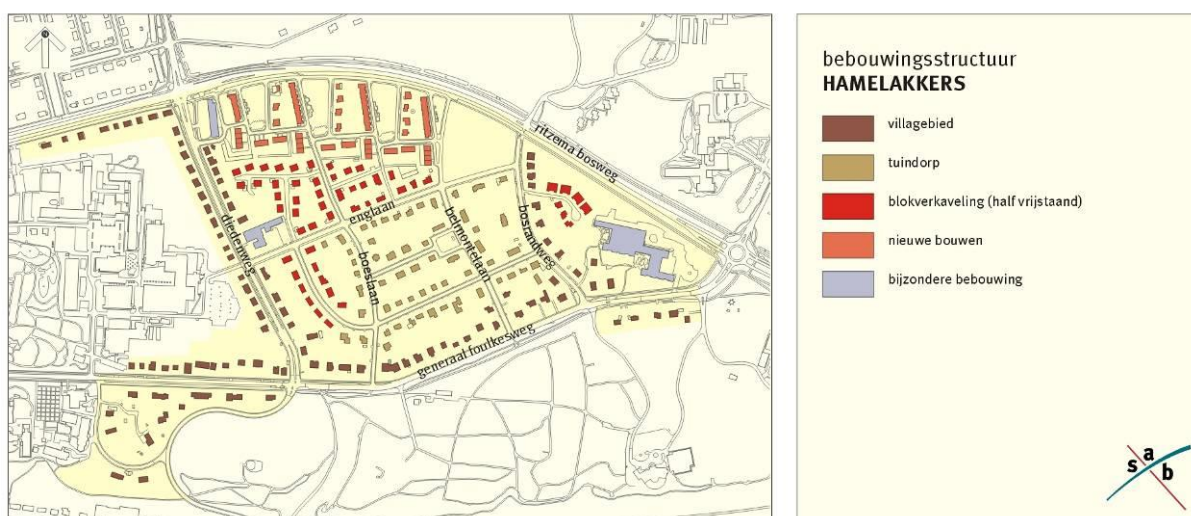
#### *ruimtelijke structuur*

##### *bebouwingsstructuur*

De bebouwing van de Hamelakkers dateert voor een deel van voor de Tweede Wereldoorlog. Voor het overige stamt de bebouwing uit de jaren '60 en later.

De vooroorlogse woningen bestaan uit een villagegebied langs de Diedenweg en Generaal Foulkesweg en een tuindorpverkaveling rond het Ericaplein. Het villagegebied kent vooral vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen met grote tuinen. De variatie in vorm van de woningen is groot. Gemeenschappelijk is de landelijke uitstraling. Met name langs de Generaal Foulkesweg komen veel monumentale panden voor.

Rondom het Ericaplein is een tuindorpverkaveling te herkennen. Binnen het verkavelingspatroon is de Ericalaan een symmetrieas. De woningen en kavels zijn kleiner dan in het villagegebied maar de groene uitstraling van de omgeving is vergelijkbaar.



De noordzijde van de wijk is volgens een zogenaamde stempelstructuur ingericht. De stempels bestaan uit een strook met gestapelde woningen, grondgebonden rijenwoningen en vrijstaande woningen, gegroepeerd rond een groengebied. Alle woningen hebben een plat dak.

Tussen de stempelstructuur en het tuindorp staan woningen in een traditionele verkaveling en architectuur. De inbreidingslocatie aan de oostzijde van de Bosrandweg bestaat uit meer modern vormgegeven woningen aan een cul-de-sac.

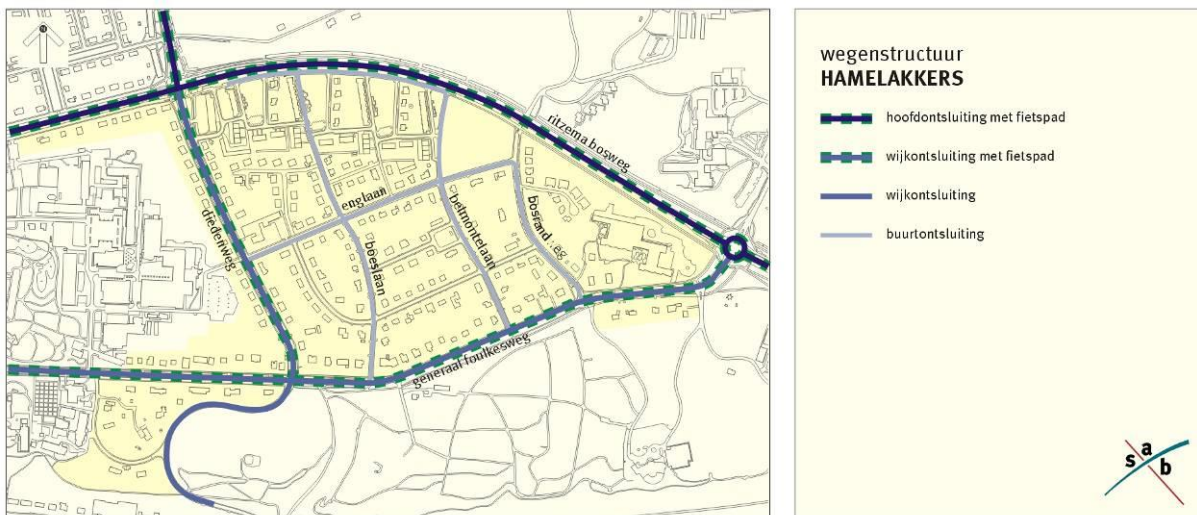
De hoogbouw binnen de wijk, de zogenaamde Belmonteflats, staat op het hoogste punt van de Wageningse Berg.

#### *wegenstructuur*

De wijk Hamelakkers wordt aan de noordkant begrensd door de Ritzema Bosweg. Deze weg is onderdeel van de hoofdwegenstructuur en loopt dwars door Wageningen richting het centrum. Aan de noordkant van deze weg ligt een vrijliggend fietspad. Aan de zuidzijde ligt een ventweg die voor bestemmingsverkeer en fietsers toegankelijk is.

De Diedenweg en de Generaal Foulkesweg ontsluiten de wijk aan de west- en zuidzijde. Langs beide wegen ligt een fietspad.

De overige straten zijn brede buurtontsluitingswegen en woonstraten. Het parkeren gebeurt hoofdzakelijk op de over het algemeen ruime erven.



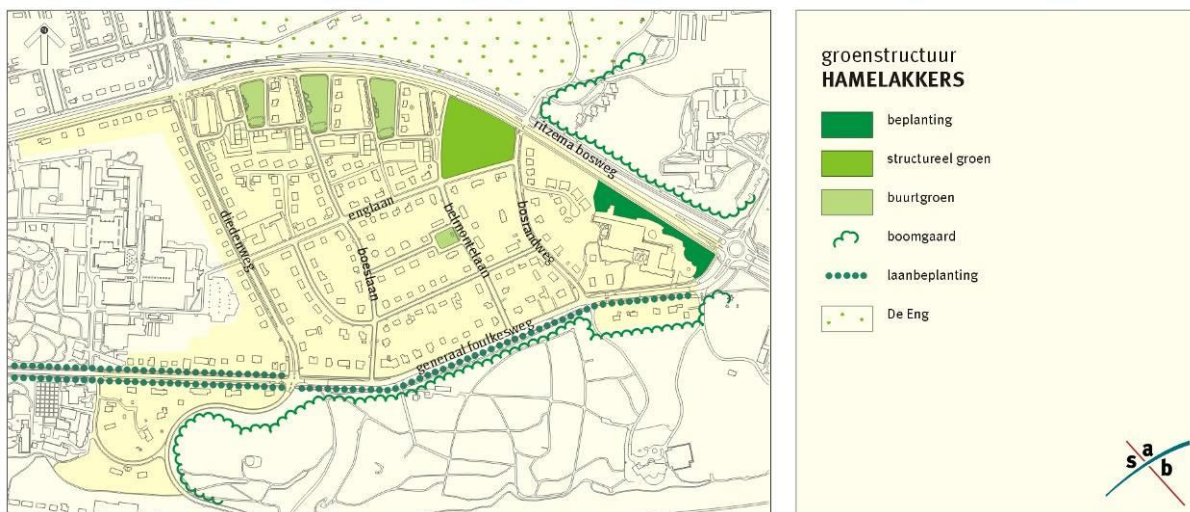
#### *groenstructuur*

De wijk wordt omzoomd door groengebieden. Aan de noordoostkant ligt de Eng met het aangrenzende bosgebied. Aan de zuidkant ligt het (nieuwe) Arboretum. Dit bomenpark trekt bezoekers vanuit de hele stad. De Generaal Foulkesweg is de grens tussen dit park en het bebouwde gebied. Deze weg heeft een groen karakter door de markante bomenrij.

De Hamelakkers is een wijk met zeer veel begroeiing. In de privé-tuinen, maar ook in het openbaar gebied is veel groen aanwezig.

Ten zuiden van de Englaan is het parkje aan het Ericaplein de enige groene openbare ruimte. Aan de noordzijde van de Englaan ligt een groot groengebied. Op dit open veld zijn verschillende speelvoorzieningen aanwezig. Het veld wordt daarnaast eens per jaar gebruikt als circusterrein.

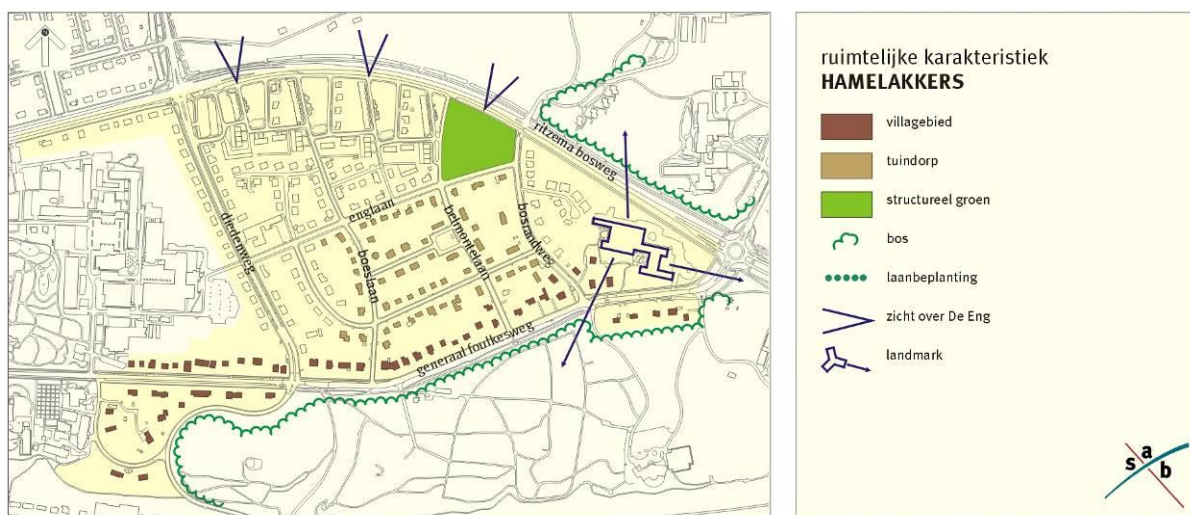
Grenzend aan de Ritzema Bosweg liggen naast het speelveld drie gelijkvormige grasveldjes die een eenheid vormen met de verkaveling (de stempelstructuur). Vanaf deze groengebieden en het speelveld is sprake van een wijds zicht over de Eng.



### *kenmerken*

De wijk Hamelakkers ligt op de flanken van de Wageningse Berg. Het is een uniek gebied, omdat het op de overgang van twee landschapstypen ligt: de Eng en het bosgebied van de stuwwal. Door de open bebouwingsstructuur blijft het zicht op de Eng behouden. Een kwaliteit is de ruime en parkachtige verkaveling, met als bijzonder element de tuindorpstructuur bij het Ericaplein. Binnen deze structuur is de Ericalaan een symmetrieas. De Generaal Foulkesweg is opvallend door de volwassen laanbeplanting aan weerszijden en de klinkerbestrating. De weg wordt begeleid door karakteristieke villa's op forse kavels.

De hoogbouw van de Belmonteflats vormt een landmark voor de wijde omgeving. Vanuit de Betuwe steken de gebouwen zichtbaar uit boven de bossen van de Wageningen Berg.



## ***functionele structuur***

### *wonen*

De woonfunctie betreft de belangrijkste en vrijwel enige functie in het deelgebied Hamelakkers. Het wonen vindt in diverse vormen plaats, zoals vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, gestapelde woningen, rijenwoningen, gestapelde woningen en flats.

### *bedrijven*

In dit deelgebied bevindt zich een autobedrijf/garage op de hoek van de Diedenweg en de Ritzema Bosweg. Iets zuidelijker aan de Diedenweg is eveneens een bedrijfspand gesitueerd, dat momenteel leegstaat. Hier vindt in de toekomst woningbouwontwikkeling plaats. In het zuidoosten van het deelgebied, op het perceel Generaal Foulkesweg 102b, is een atelier aanwezig. Het perceel Generaal Foulkesweg 55 biedt ruimte aan kantoren. Een bedrijventerrein is niet aanwezig.

### *voorzieningen en dienstverlening*

Het deelgebied Hamelakkers biedt ruimte aan maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening in het gebied ten westen van de Hesselink van Suchtelenweg. Deze functies zijn hier veelal gecombineerd met de woonfunctie. Hier bevinden zich aan genoemde weg een jongerenvereniging, een gebouw van Wageningen Universiteit en een complex dat voorziet in dienstverlening in de vorm van onder andere psychologie en fysiotherapie. Meer westelijk bevinden zich in dit gebied ten zuiden van de Generaal Foulkesweg verschillende vormen van dienstverlening, waaronder een werving- en selectiebureau, een administratiekantoor en een grafische atelier. Tot slot is er een maatschappelijke voorziening in de vorm van een beeldengalerij gevestigd.

### 3.6 VELUVIA

Dit deelgebied ligt ingeklemd tussen de binnenstad en het Arboretum. Aan de noordzijde is de Ritzema Bosweg de grens. Aan de zuidzijde vormt de Veerweg met de aangrenzende uiterwaarden van de Nederrijn de grens.

#### *ruimtelijke structuur*

##### *bebouwingsstructuur*

Het gebied Veluvia is te verdelen in vier deelgebieden met een verschillende bebouwingskarakteristiek.

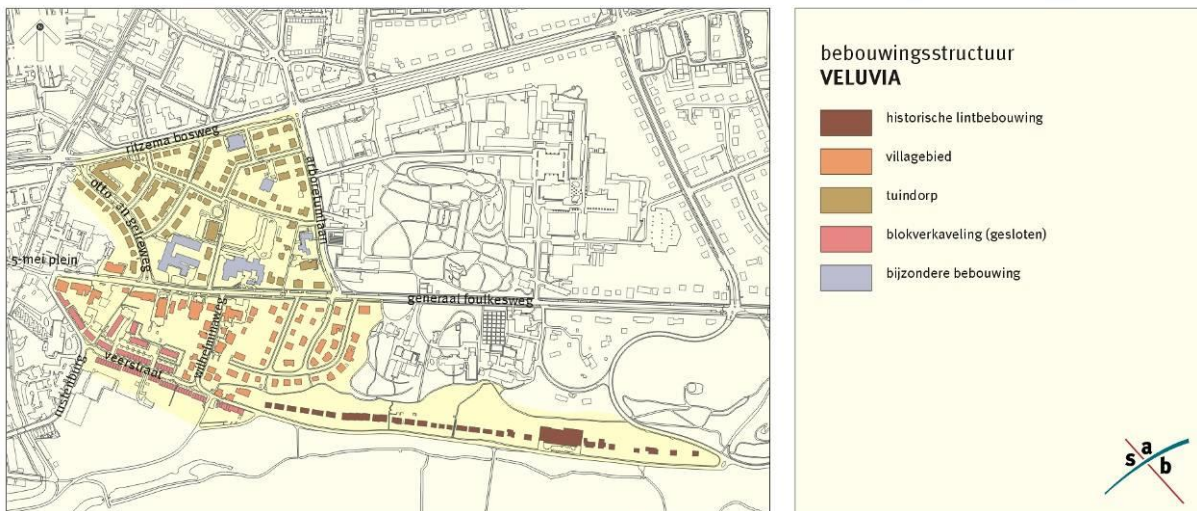
De halfopen bebouwingwand langs de Veerweg is een afzonderlijke bebouwingseenheid, die zich geheel richt op de uiterwaarden van de Nederrijn. Hier staan woningen met een langskap uit verschillende perioden. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan de steilrand van de Wageningse Berg. Tussen de lintbebouwing was in het verleden een wasserij gesitueerd.

De tweede bebouwingseenheid betreft de bebouwing langs de Veerstraat ten westen van de Grebbedijk. Het omvat voor een groot deel een stadsvernieuwingsgebied, bestaande uit strokenbouw van één laag met een langskap. De woningen staan dicht op de straat. Aan de noordzijde van de Veerweg is door het hoogteverschil en de woonerven een aparte terrasachtige structuur ontstaan.

De stedelijke villa's bij de Nassauweg en de Generaal Foulkesweg vormen de derde eenheid. Op dit hogere gelegen gebied staan grote monumentale herenhuizen in een groene omgeving.

De vierde ruimtelijke eenheid is het gebied ten noorden van de Generaal Foulkesweg. Dit gebied heeft een tuindorpachtige verkaveling. Er staan typische woningen uit de jaren '30 en '40, met forse kappen, ruime dakoverstekken en fraaie bebouwingsaccenten, bijvoorbeeld door de toepassing van erkers. Ook in deze buurt staan veel panden met een monumentale waarde.

Aan de Generaal Foulkesweg staan een tweetal gebouwencomplexen: het Jan Kopshuis (bibliotheek Wageningen Universiteit) en het voormalige ziekenhuis dat eveneens in gebruik is door de Wageningen Universiteit. Ter plaatse van het Jan Kopshuis is de ontwikkeling van een nieuw woongebied (De Warande) voorzien.



### wegenstructuur

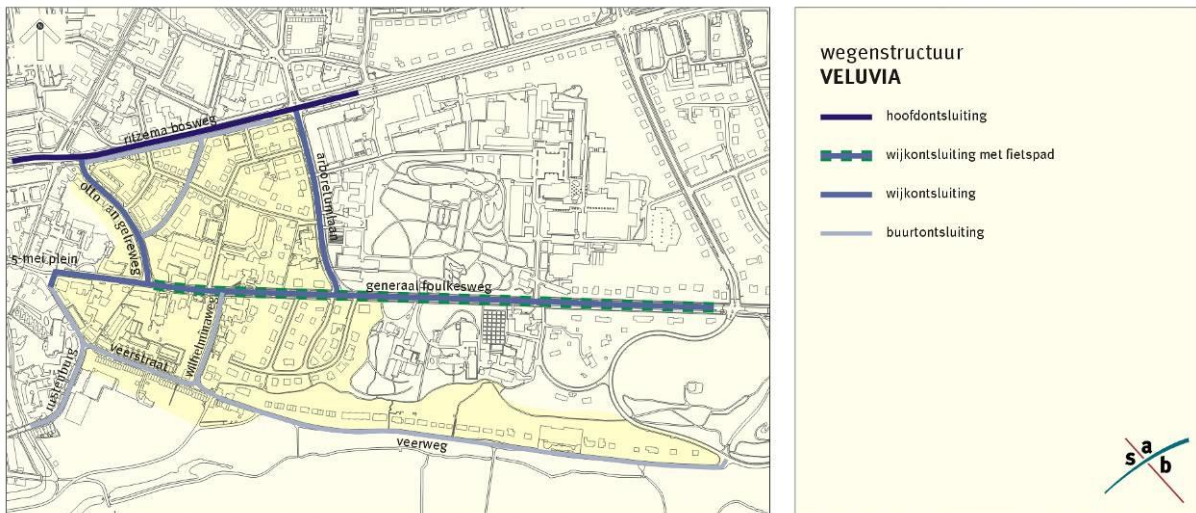
Aan de noordzijde van Veluvia loopt de Ritzema Bosweg. Ter hoogte van Veluvia was aanvankelijk sprake van een buurtweg. In de jaren '60 is de weg onderdeel geworden van de hoofdwegenstructuur. De weg is door zijn brede profiel en drukke verkeersstromen een barrière. De belangrijkste ontsluitingswegen voor het deelgebied dat grenst aan de Ritzema Bosweg zijn de Otto van Gelreweg en de Arboretumlaan. Beide wegen liggen opgespannen tussen de Ritzema Bosweg en de Generaal Foulkesweg. De omliggende wegen zijn woonstraten, maar een duidelijke hiërarchie ontbreekt.

Midden door Veluvia loopt de Generaal Foulkesweg, die de Wageningse Berg en het centrum verbindt. Aan beide kanten van deze weg ligt een fietspad. Voor autoverkeer eindigt deze route bij het 5-mei plein. Autoverkeer richting het centrum moet hier linksaf de Veerstraat op en via de Rustenburg het centrum in.

Het woongebied rond de Nassauweg wordt via woonstraten ontsloten vanaf de Generaal Foulkesweg. Omdat de Nassauweg geen doorgaande route is, vormt het aangrenzende woongebied een opzichzelfstaande buurt.

Vanaf de Generaal Foulkesweg is via de Wilhelminaweg de Veerweg te bereiken. De Veerweg loopt langs de uiterwaarden richting het Lexkesveer, dat de verbinding over de Nederrijn verzorgt met de Betuwe.

Het parkeren in Veluvia gebeurt op eigen erf en op straat.



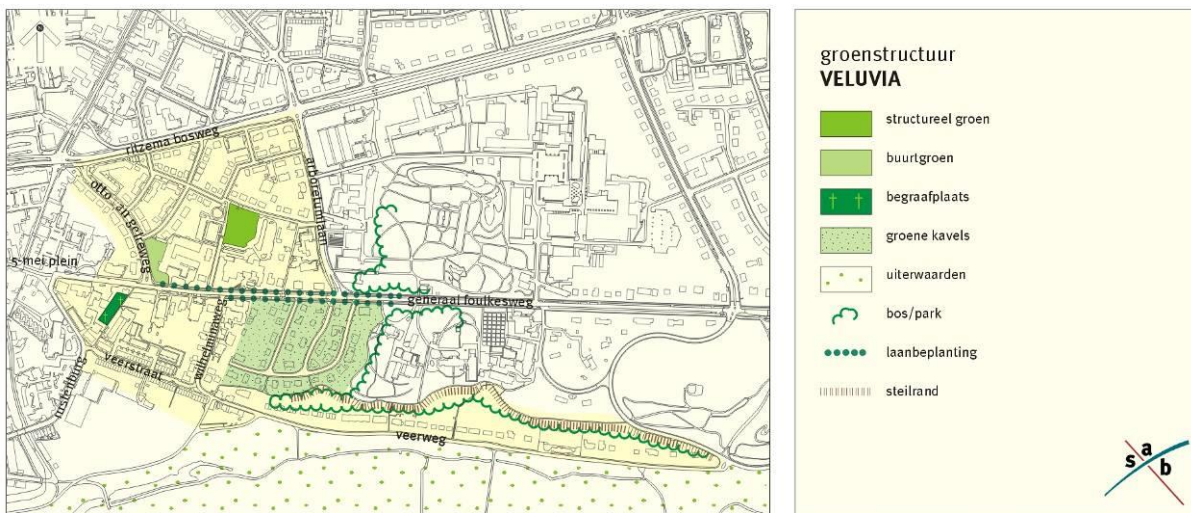
### groenstructuur

Het deelgebied Veluvia wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door respectievelijk de bosrijke stuwwal en de uiterwaarden. Door het hoogteverschil is vanuit de buurt soms sprake van een prachtig uitzicht over de uiterwaarden. De uiterwaarden zijn als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur een natuurontwikkelingsgebied.

De Generaal Foulkesweg heeft een laanstructuur. De weg wordt aan twee zijden begeleid door een volwassen rij bomen.

Tussen de bebouwing aan de Generaal Foulkesweg en de Veerstraat ligt een Joodse begraafplaats verscholen. De begraafplaats is met een voetpad te bereiken.

Achter het Jan Kopshuis ligt een groot grasveld, dat als structureel groen kan worden aangemerkt. De ruimte voor het gebouw van het voormalige ziekenhuis is eveneens groen ingericht.



*karakteristieken*

Door de overgang van twee landschappelijke eenheden (de bosrijke stuwwal en de open uiterwaarden), heeft de buurt flinke hoogteverschillen met op een aantal punten fraaie uitzichten over de uiterwaarden. Het hoogteverschil bepaalt in sterke mate de sfeer in de buurt.

Karakteristiek is ook de Generaal Foulkesweg. De beplanting en de bestrating in combinatie met het hoogteverschil geven deze route een bijzondere kwaliteit.

Aan de Nassauweg en de Wilhelminaweg staat een aantal monumentale villa's. Dit gebied heeft een bijzondere kwaliteit door de parkachtige inrichting in combinatie met de karakteristieke villa's.

Bijzonder is ook de Joodse begraafplaats. Deze is alleen voor voetgangers te bereiken. Doordat de begraafplaats wordt ingeklemd door bebouwing, ontstaat een bijzondere ruimte met een besloten karakter.



## ***functionele structuur***

### *wonen*

De woonfunctie vormt een relevante functie in het deelgebied Veluvia. Het wonen vindt voornamelijk plaats in vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. In het zuidwesten bevinden zich eveneens rijenwoningen.

### *bedrijven*

Op het perceel Veerstraat 99 is een garagebedrijf gesitueerd. In het westen van het deelgebied bevindt zich ten zuiden van de Bergstraat een drukkerij. Op de hoek Generaal Foulkesweg – Otto van Gelreweg is een notariskantoor gesitueerd. Een bedrijventerrein is niet aanwezig.

### *voorzieningen en dienstverlening*

In het deelgebied bevinden zich verspreid diverse maatschappelijke voorzieningen. In het zuiden van het deelgebied bevindt zich aan de Veerweg een Surinaamse vereniging. Ten zuiden van de Generaal Foulkesweg zijn van west naar oost een Joodse begraafplaats, een studentenvereniging, een centrum voor muziek, dans, theater en beeldende kunst en een rouwcentrum gevestigd. Ten noorden van genoemde weg bevinden zich van west naar oost een studentenvereniging, een voormalige gebouw van Wageningen Universiteit, een bibliotheek en een school. Ten zuiden van de Hendrikweg bevindt zich eveneens een school. Ten westen van de Rustenburg zijn een politiebureau en een bejaardenhuis gesitueerd. Kerken bevinden zich tot slot op de hoek Ritzema Bosweg - Van Schelvenweg, aan de Bergstraat en aan de Aboretumlaan.

In het westen van het deelgebied bevinden zich rondom de wegen Stationsstraat, Bergstraat, Bevrijdingsstraat, 5 mei plein, Veerstraat, Generaal Foulkesweg centrum- en gemengde bestemmingen. In dit gebied komen de functies detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke dienstverlening voor. Deze functies worden hier veelal gecombineerd met een woonfunctie.

### ***geplande ontwikkelingen***

Een ontwikkeling die binnen het deelgebied Veluvia op stapel staat, maar die buiten het plangebied van dit bestemmingsplan is gelaten, betreft de herontwikkeling van het terrein van het Jan Kopshuis (De Warande). De in de huidige situatie aanwezige maatschappelijke voorzieningen worden daarbij vervangen door woningbouw. De bebouwing ter plaatse is nog niet gerealiseerd. Vandaar dat de locatie De Warande niet in dit bestemmingsplan is meegenomen.

### ***Nieuwe ontwikkeling***

Aan de Wilhelminaweg wordt voorzien in een beperkte ontwikkeling door op de adressen Wilhelminaweg 3 en 5 per adres een woning mogelijk te maken. Het versterken van de woonfunctie in deze omgeving, die bestaat uit statige herenhuizen, is wenselijk en zorgt voor een optimaal gebruik van de ruimte en een gezonde functiemenging in dit historische deel van Wageningen.



### 3.7 BENEDENBUURT

De Benedenbuurt ligt in het oostelijk deel van Wageningen, ten noorden van de Ritzema Bosweg en grenzend aan de Eng. De Churchillweg en de Geertjesweg zijn respectievelijk de westgrens en de noordgrens.

#### *ruimtelijke structuur*

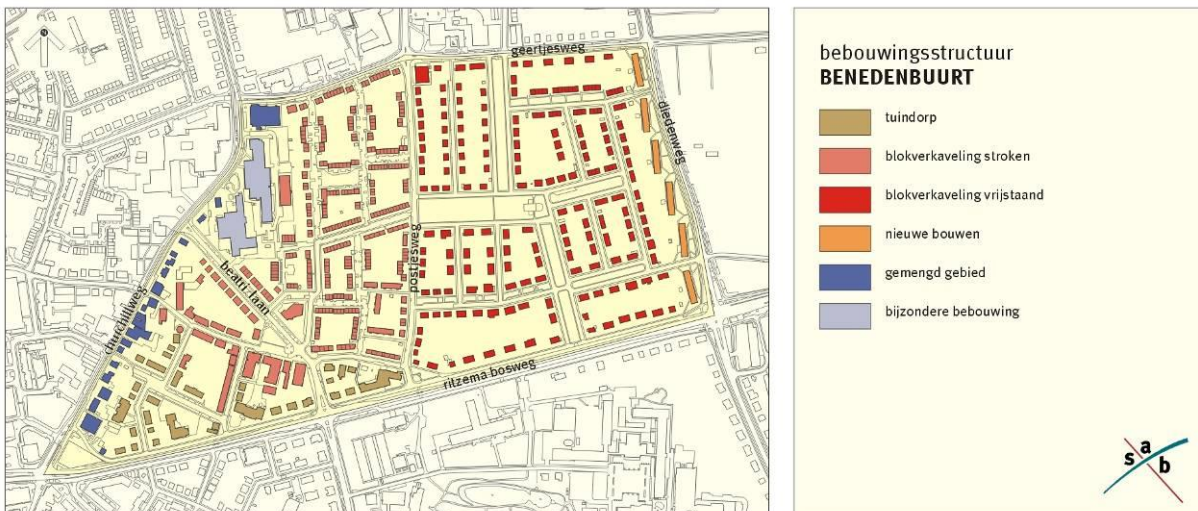
##### *bebouwingsstructuur*

Het merendeel van de bebouwing van de Benedenbuurt stamt uit de jaren na de Tweede Wereldoorlog.

De Postjesweg vormt de scheidslijn tussen bebouwing met een verschillend karakter. Ten oosten van de Postjesweg domineert de open blokverkaveling van identieke twee-onder-één-kapwoningen, met enkele rijenwoningen. Aan de zijde van de Eng staan een zestal portiekflats van vier bouwlagen. Zij vormen een strenge overgang naar het landelijke gebied.

Ten westen van de Postjesweg is de bebouwingsstructuur minder helder. Er is geen duidelijke grens tussen het hier gelegen tuindorpgedeelte en de gesloten blokverkaveling. Het tuindorpgedeelte hoorde van oorsprong bij het zuidelijk gelegen gebied Veluvia, maar is door de Ritzema Bosweg van Veluvia gescheiden. Het bebouwd gebied met de gesloten blokverkaveling kent in vergelijking met het tuindorpgedeelte kleinere en sobere woningen. De voortuinen zijn smal evenals de straten.

Aan de Churchillweg staan bijzondere gebouwen. De voormalige gebouwen van de Hogeschool Diedenoort liggen op een voormalig rangeerterrein. Op de hoek met de Beatrixlaan staat de Mouterij. Het is een gebouw dat door zijn vorm en formaat opvalt. Beide gebouwen blijven grotendeels gehandhaafd bij de planontwikkeling voor de DMP-locatie. Deze locatie valt echter buiten het plangebied. Aan de Harnjesweg staat de windkoren-molen De Vlijt. Verspreid langs de Churchillweg, met name richting centrum, is nog een aantal commerciële functies aanwezig.



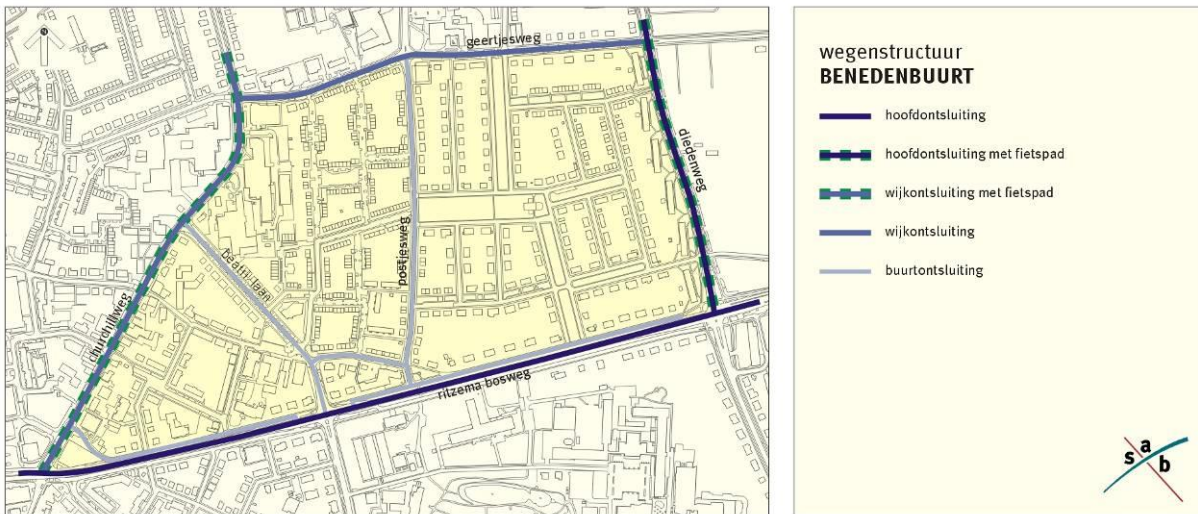
### wegenstructuur

De hoofd- en wijkontsluitingswegen liggen aan de rand van de buurt. Aan de zuidzijde loopt de Ritzema Bosweg. Deze hoofdweg van Wageningen heeft aan beide kanten een ventweg voor de ontsluiting van de woningen. Aan de kant van de Eng ligt de Dienenweg die de verbinding naar Ede is. Langs deze weg liggen vrijliggende fietspaden.

De Geertjesweg ontsluit de Benedenbuurt op de Dienenweg. De Churchillweg is een oude radiaal die de Benedenbuurt verbindt met het centrum. De Churchillweg heeft een smal profiel met aan weerszijden een fietspad.

De Postjesweg en de Beatrixlaan ontsluiten de Benedenbuurt richting de aan de rand gelegen hoofd- en wijkontsluitingswegen. De overige wegen zijn woonstraten. Tussen de Postjesweg en de Beatrixlaan zijn de woonstraten ingericht als woonerf.

Het parkeren voor de woningen in de buurt gebeurt op eigen erf of op straat.



### groenstructuur

Het openbare groen bevindt zich hoofdzakelijk in het deel van de wijk met de open blokverkeveling, ten oosten van de Postjesweg. Brede plantsoenen langs de woonstraten bepalen de groenstructuur. Deze zijn ingericht als grasveld met soms een kinderspeelplek.

Structureel groen is in de rest van de Benedenbuurt niet aanwezig. Langs de Ritzema Bosweg en op de kruising van de Beatrixlaan en de Harnjesweg zijn restruimtes met bomen beplant.

Aan oostkant grenst het de Benedenbuurt aan het landelijk gebied van de Eng.

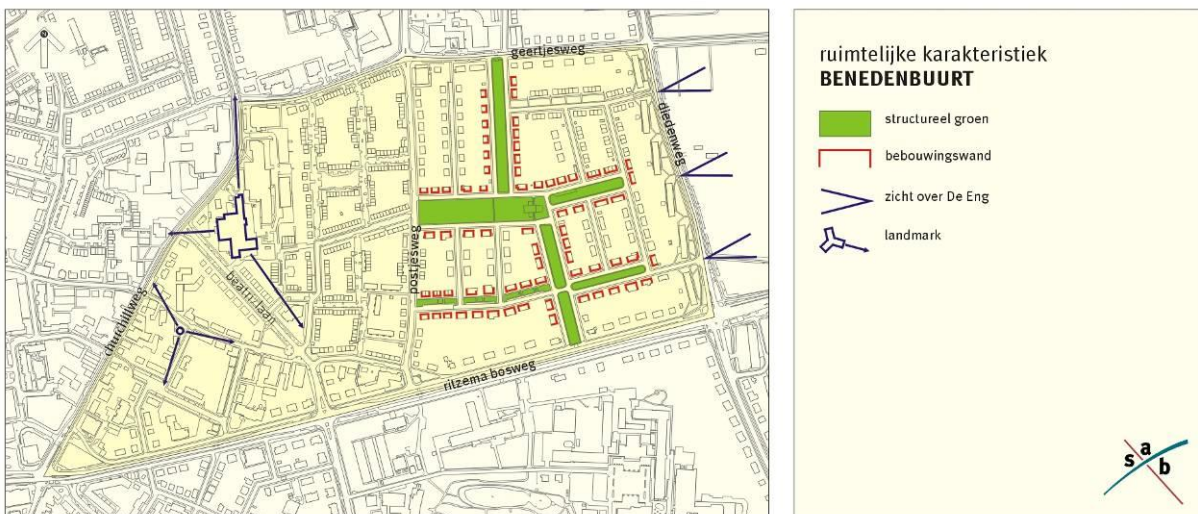


### *kenmerken*

Karakteristiek voor de Benedenbuurt is de groenstructuur ten oosten van de Postjesweg. De groenstructuur wordt versterkt doordat de twee-onder-één-kapwoningen de groene plantsoenen duidelijk begeleiden.

In de wijk staan twee opvallende gebouwen. Aan de Harnjesweg staat de enige werkende molen van Wageningen. Ten aanzien van deze molen dient rekening te worden gehouden met haar biotoop, hetgeen in paragraaf 4.6 nader aan bod komt. Aan de Churchillweg staat de Moutfabriek die door de omvang van de bebouwing een herkenningspunt vormt in de stad. Deze fabriek valt, gezien de herontwikkeling van het DMP-terrein, echter buiten het plangebied.

De Diedenweg vormt een strakke overgang naar het landelijke gebied. Vanaf de Diedenweg is sprake van een prachtig zicht op de Eng.



### *functionele structuur*

#### *wonen*

Wonen vormt een belangrijke functie binnen dit deelgebied. De woonfunctie vindt hoofdzakelijk plaats in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen, rijenwoningen en portiekflats.

#### *bedrijven*

In de Benedenbuurt bevindt zich aan de Beatrixlaan een aannemersbedrijf. Op de kruising van de Veluviaweg en de Harnjesweg is de nog enige werkende molen van Wageningen gesitueerd, namelijk Korenmolen De Vlijt. In het deelgebied is geen bedrijventerrein aanwezig.

#### *voorzieningen en dienstverlening*

In het deelgebied bevinden zich op diverse locaties langs de Churchillweg, Geertjesweg, Arboretumlaan, Harnjesweg en Oude Eekmolenweg detailhandelvoorzieningen en dienstverlening. Deze functies worden soms gecombineerd met een woonfunctie.

In de Benedenbuurt bevinden zich verspreid diverse maatschappelijke voorzieningen. Het betreft een drietal scholen aan de Ritzema Bosweg en een kerk aan de Kastanjeweg.

***geplande ontwikkelingen***

Een ontwikkeling die binnen het deelgebied Benedenbuurt op stapel staat, maar die deels buiten het plangebied van dit bestemmingsplan is gelaten, betreft de herontwikkeling van het terrein Diedenoort, Mouterij en Pantarijn (de DMP-locatie) aan de Churchillweg. De in de huidige situatie aanwezige maatschappelijke (onderwijs)voorzieningen zijn verplaatst en vervangen door woningbouw in de vorm van woningen. De gebouwen van de Mouterij en Diedenoort worden gedeeltelijk gesloopt en gedeeltelijk behouden ten behoeve van woningbouw. Voor de DMP-locatie is een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht en inmiddels onherroepelijk. Voor het oostelijke deel bestond echter de wens tot herontwikkeling over te gaan, waartoe een afzonderlijk bestemmingsplan is vastgesteld. De bebouwing ter plaatse van dit oostelijk deel is nog niet gerealiseerd. Omdat reden is het oostelijke deel van de DMP-locatie niet in dit bestemmingsplan meegenomen, het westelijke deel wel.

### 3.8 OVENBUURT

Aan de noordostrand van Wageningen ligt het deelgebied de Bovenbuurt. Dit deelgebied wordt begrensd door de Diedenweg aan de oostzijde en de Mansholtlaan/Nijenoord Allee aan de noordzijde. Aan de westzijde vormt de Churchillweg de voornaamste begrenzing. De Geertjesweg vormt de grens met de Benedenbuurt.

#### *ruimtelijke structuur*

##### *bebouwingsstructuur*

Al in de 19de eeuw ontstond langs de oorspronkelijke wegen lintbebouwing (de Oude Bennekomseweg, de Dolderstraat en Churchillweg). De ruimte tussen de historische linten is in de jaren '50 en '60 bebouwd met nieuwe woningen, waarvan 45% grondgebonden woningen en 55% gestapelde woningen. Daardoor is er in de wijk een grote verscheidenheid aan woonvormen te vinden.

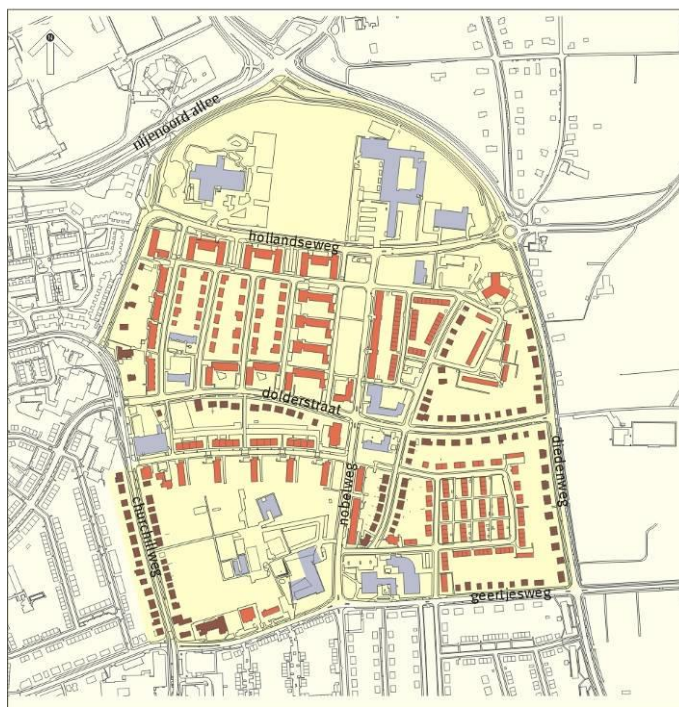
Kenmerkend voor de bebouwingsstructuur is de traditionele lintbebouwing aan de voormalige uitvalswegen en de strokenbouw uit de jaren 60. De lintbebouwing bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één laag met kap. De strokenbouw uit de jaren '60 bestaat uit woningen van verschillende bouwlagen. Alle eengezinswoningen zijn georiënteerd met de voorzijde naar de straat. Uitzondering daarop zijn enkele rijtjeswoningen aan het Jagerskamp, die worden ontsloten door voetpaden.

Op de hoek van de Hollandseweg en de Diedenweg staat de Asserparkflat, één van de zeven sterflats aan de rand van de stad. De torenflats zijn herkenbare objecten in de Wageningse skyline.

Er zijn een aantal gebouwcomplexen die afwijken in vorm en functie. De belangrijkste daarvan zijn de Plantenziektkundige Dienst, de Leeuwenborgh en het schoolgebouw (Pantarijn) aan de Hollandseweg.

##### *wegenstructuur*

De belangrijkste wegen van de Bovenbuurt liggen aan de rand. Aan de oost- en noordzijde liggen respectievelijk de Diedenweg en de Mansholtlaan/ Nijenoord Allee. Beide wegen zijn een onderdeel van de hoofdontsluiting (de ring) van Wageningen. Aan de overige zijden liggen wijkontsluitingswegen. Aan de westzijde de Churchillweg en aan de zuidzijde de Geertjesweg.



De buurtontsluitingswegen snijden de wijk in vijf delen. Van oost naar west lopen de Hollandseweg en de Dolderstraat. De laatste is een oude verzameling van het vroegere landbouwgebied op de Eng. Haaks op deze twee straten staat de Nobelweg. Deze nieuw ontworpen route loopt nagenoeg parallel aan de Oude Bennekomseweg, die zich ten oosten van de Nobelweg bevindt. De Oude Bennekomseweg maakte onderdeel uit van een oude handelsweg die het gebied van de Gelderse Vallei en het Veluwemassief in noord-zuidrichting ontsloot. Rond 1900 liep over deze route de tram naar Ede. De Oude Bennekomseweg is nu een woonstraat die ter hoogte van de Asserparkflat eindigt.

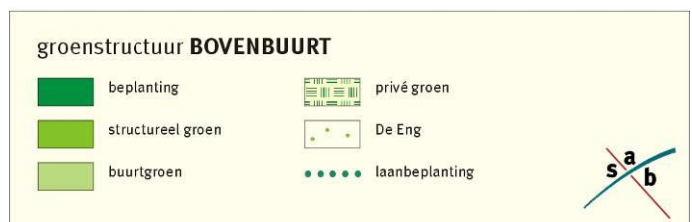
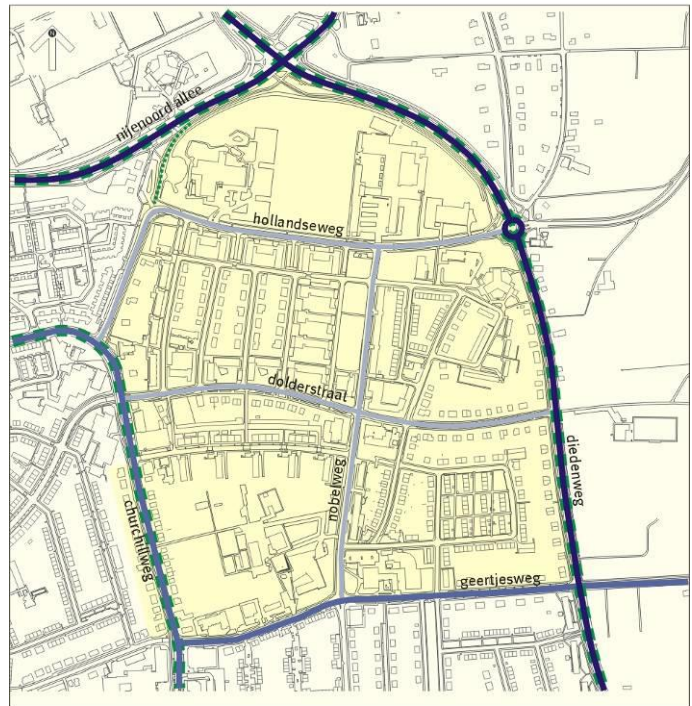
De woonbuurten worden afhankelijk van de verkavelingswijze door een ringvormige woonstraat of door rechte woonstraten ontsloten.

Bij de lintbebouwing wordt hoofdzakelijk geparkeerd op eigen erf. Voor het overige wordt geparkeerd in vakken langs de straat of op parkeerterreinen tussen de flatbebouwing.

### groenstructuur

De bomenrijen langs de hoofdwegen zorgen voor een groen karakter van de Bovenbuurt. Een duidelijke groenstructuur is te herkennen langs de Nobelweg, waar veel volwassen bomen staan. Van de Dolderstraat tot de Hollandseweg wordt de Nobelweg begeleid door een brede groenstrook, bestaande uit grasveld met diverse speelvoorzieningen. Als onderdeel van de verkavelingsopzet ligt nabij de portiekflats in de Bovenbuurt veel groen. Soms heeft het een beperkte openbare functie; soms is door afscherming meer sprake van privé-groen.

Rondom de gebouwcomplexen is veel semi-openbaar groen, zoals het sportveld bij het schoolgebouw aan de Hollandseweg en de parkachtige ruimte rondom de Leeuwenborgh.



### *kenmerken*

Kenmerkend voor de Bovenbuurt is de groene as rond de Nobelweg. De as is ingericht als groene verblijfsruimte en wordt begeleid door bijzondere bebouwing. De Churchillweg, de Hollandseweg, de Dolderstraat en de Geertjesweg worden ondersteund door karakteristieke beplanting. De wegenstructuur krijgt hier extra waarde door de groene sfeer.

De historische lintbebouwing aan de Dolderstraat is eveneens beeldbepalend, mede door de brede groene voortuinen en de laanbeplanting. Ook de historische linten van de Oude Bennekomseweg en de Diedenweg zijn karakteristiek, waarbij de woningen aan de Diedenweg een extra kwaliteit hebben door de openheid van de Eng. Door de ligging aan de hoofdstructuur van Wageningen en de bouwhoogte is de sterflat een landmark. De architectuur van het gebouw op zich is niet bijzonder, maar de flat heeft wel waarde als onderdeel van het ensemble van sterflats dat de skyline van Wageningen bepaalt.

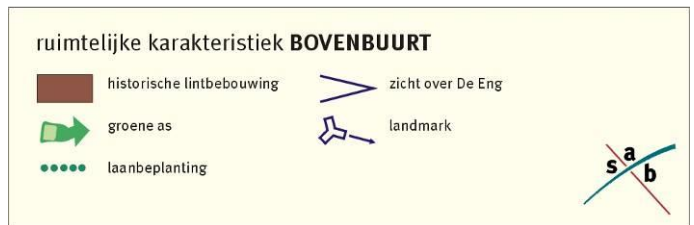
### *functionele structuur*

#### *wonen*

Wonen vormt een belangrijke functie binnen dit deelgebied. De woonfunctie vindt plaats in diverse vormen, zoals lintbebouwing langs voormalige uitvalswegen, rijenwoningen en een flat.

#### *bedrijven*

In het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd, namelijk een autobedrijf op de kruising Dolderstraat en Churchillweg en een schoonmaakbedrijf op de kruising van de Jagerskamp en de Oude Bennekomseweg. In het noordwesten van de Bovenbuurt is aan de Churchillweg een cafetaria ondergeschikt aan de woonfunctie mogelijk. Op de hoek Dolderstraat – Oude Bennekomseweg bevindt zich een snackbar met een bovenwoning. In het deelgebied is geen bedrijventerrein aanwezig.



*voorzieningen en dienstverlening*

Verspreid over de Bovenbuurt zijn diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Ten noorden van de Hollandseweg bevinden zich gebouwen van Wageningen Universiteit. Op de hoek Geertjesweg – Nobelweg is de Plantenziektkundige Dienst gevestigd. Aan de Geertjesweg bevinden zich een kinderdagverblijf, zorgvoorzieningen in de vorm van een apotheek en een huisarts, een rouw centrum en een school. Aan de Dolderstraat zijn in het oosten van het deelgebied twee scholen gesitueerd, waarvan de noordelijke momenteel leeg staat. Meer westelijk bevindt zich ten noorden van genoemde straat eveneens een school.

***geplande ontwikkelingen***

Ontwikkelingen die binnen het deelgebied Bovenbuurt op stapel staan betreffen herstructurering van de locatie Kolkakkerweg-Zuid en ontwikkeling van de kruising Nobelweg – Dolderstraat. De planologische procedures met betrekking tot deze ontwikkelingen zijn inmiddels doorlopen, om die reden zijn de plannen opgenomen in dit bestemmingsplan.



### 3.9 DE BUURT-OOST

Het deelgebied de Buurt-Oost ligt midden in het bebouwde gebied van Wageningen. Het ligt ten noorden van het centrum, tussen de Rooseveltweg en de Churchillweg. Aan de oostkant is de Churchillweg de begrenzing, aan de westkant bepaalt strokenverkaveling aan de Rooseveltweg de grens. De Kennedyweg en de Churchillweg vormen de grens aan de noordzijde.

#### *ruimtelijke structuur*

##### *bebouwingsstructuur*

Rond de Floralaan en de Van Uvenweg is de bebouwing in gesloten blokken verkaveld. De woningen zijn van eenvoudige architectuur en bestaan uit twee lagen met een kap. Een deel van de woningen zijn zogenaamde duplexwoningen; woonblokken met beneden- en bovenwoningen.

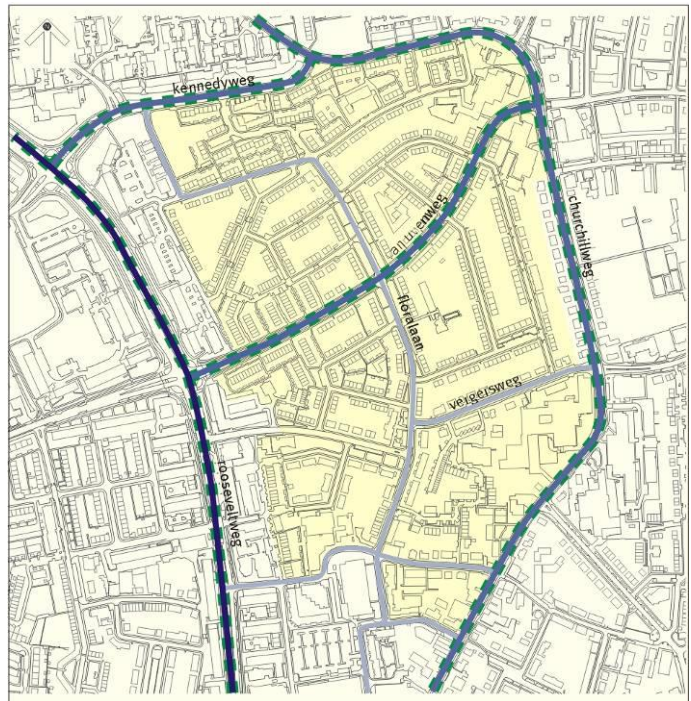
Aan de noordwestzijde, is nabij de flats aan de Rooseveltweg nog een relict van een stedelijk tuindorp aanwezig.

De woningen bestaan uit één laag met een kap en staan in schril contrast met de hoogbouw aan de Rooseveltweg.

Ook ten zuiden van de Kees Muldersweg, is aan de Brinkerweg en omgeving een tuindorpverkaveling aanwezig.

Aan de Kennedyweg ligt Haverlanden dat later gebouwd is dan de woningen rond de Floralaan. Hier, en ook westelijke van de Van Uvenweg, is een stempelstructuur herkenbaar.

In een aanzienlijk deel van het deelgebied heeft stadsvernieuwing plaatsgevonden. De wegen- en bebouwingsstructuur doen denken aan de wijken die gebouwd zijn volgens de Forumbeveging.



*wegenstructuur*

De Rooseveltweg en de Churchillweg zijn de belangrijkste ontsluitingwegen voor de wijk. De licht gebogen Van Uvenweg verbindt deze routes. Langs al deze wegen zijn fietspaden of -stroken aanwezig.

Binnen deze hoofdwegen liggen alleen buurtontsluitingswegen en woonstraten. De Vergersweg/Kees Muldersweg is een oost-westverbinding voor veel autoverkeer. De Floralaan is binnen de buurt een opvallende woonstraat in noord-zuidrichting. De overige wegen zijn woonstraten.

Het parkeren in de wijk concentreert zich op de straat. Alleen in de buurt Haverlanden wordt ook geparkeerd op parkeerhoven en aan de achterzijde van de rijenwoningen.

*groenstructuur*

Een opvallend groenelement is de Van Uvenweg. Deze weg wordt over de volle lengte ondersteund door een bomenrij. De laanbeplanting loopt niet alleen door dit deelgebied, maar langs de gehele lengte van de Van Uvenweg is de groenstructuur aanwezig. Centraal in de Buurt-Oost ligt aan de Van Uvenweg, op de kruising met de Floralaan, een groengebied. De gesloten bebouwingwand van de Van Uvenweg wordt hier onderbroken door de grasvelden langs de Floralaan.

Aan de Kees Mulderweg is aan de zuidzijde een groenstrook aanwezig. Dit langwerpige plantsoen vormt een geleidelijke overgang tussen deze weg en de tuindorpverkaveling rond de Brinkerweg, waar het plantsoen onderdeel van uitmaakt.

In het noorden van de buurt ligt aan de Asterstraat een trapveld. Het trapveld functioneert goed, maar is geen duidelijk onderdeel van de bebouwingsstructuur.

groenstructuur **DE BUURT OOST**

- structureel groen
- buurtgroen
- laanbeplanting

ruimtelijke karakteristiek **DE BUURT OOST**

- tuindorp
- structureel groen
- laanbeplanting
- bebouwingwand



### *kenmerken*

De Van Uvenweg neemt een markante plaats in binnen dit deelgebied. In vergelijking met de overige wegen is deze zeer herkenbaar door het gebogen verloop met aan weerszijden een fietspad en laanbeplanting. Met name bij de kruising met de Floralaan is de groenstructuur kenmerkend. De groene ruimte wordt hier ondersteund door de bebouwing, waardoor de ruimte een duidelijke begrenzing heeft.

De delen met de tuindorpverkeveling hebben een historische waarde en vormen een bijzonder element in de Buurt-Oost. De woningen van het tuindorp zijn van een eenvoudige architectuur.

### **functionele structuur**

#### *wonen*

De woonfunctie betreft de belangrijkste functie in het deelgebied Buurt-Oost. Het wonen vindt in diverse vormen plaats. Het betreft voornamelijk rijenwoningen bestaande uit twee lagen of één laag met een kap. Daarnaast komen duplexwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en enkele vrijstaande woningen voor.

#### *bedrijven*

Bedrijvigheid bevindt zich voornamelijk in het noorden van dit deelgebied. Het betreffen een reinwaterkelder aan de Asterstraat, een garagebedrijf aan de Haverlanden en een tankstation met shop aan de Churchillweg. Meer zuidelijk bevindt zich aan de Vergersweg een taxibedrijf. Er bevindt zich geen bedrijventerrein in De Buurt-Oost.

#### *voorzieningen en dienstverlening*

Verspreid in het deelgebied bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen. De meest omvangrijke voorziening betreft het schoolgebouw op de kruising van de Churchillweg - Van Uvenweg. Daarnaast bevinden zich scholen aan de Churchillweg en de Kees Mulderweg, een woningbouwvereniging aan de Sportstraat, een school en een zorgcentrum ten noorden van de Buurtseweg, een kerk aan de Floralaan, verenigingsgebouw 'de Til' in het woonblok tussen de Floralaan, Hyacintenstraat en Narcissenstraat en zorgwoningen aan de Crocusstraat.

Detailhandel en dienstverlening zijn in dit deelgebied veelal gecombineerd met een woonfunctie. Ze bevinden zich voornamelijk zuidelijk in het deelgebied, waaronder een coffeshop aan de Sportstraat en een cafetaria aan de Churchillweg. Op de hoek Daliastraat – Asterstraat bevindt zich een cafetaria.

### 3.10 ROOSEVELTWEG

Het meest stedelijke gebied van de kern Wageningen ligt aan de Rooseveltweg. De Rooseveltweg is een belangrijke route centraal in Wageningen. Het deelgebied ligt ingeklemd tussen de deelgebieden van de Buurt-West en de Buurt-Oost en omvat de jaren '60 flats die in samenhang met de Rooseveltweg zijn gerealiseerd.

#### *ruimtelijke structuur*

##### *bebouwingsstructuur*

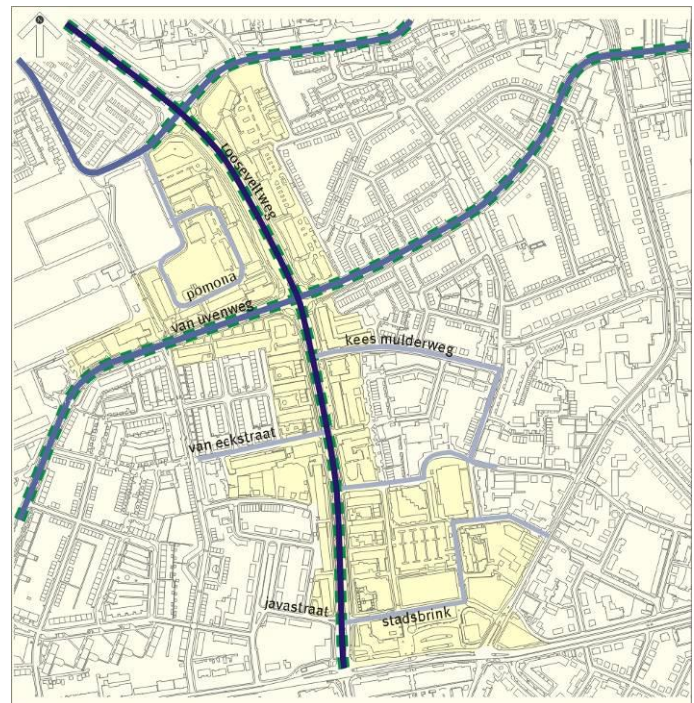
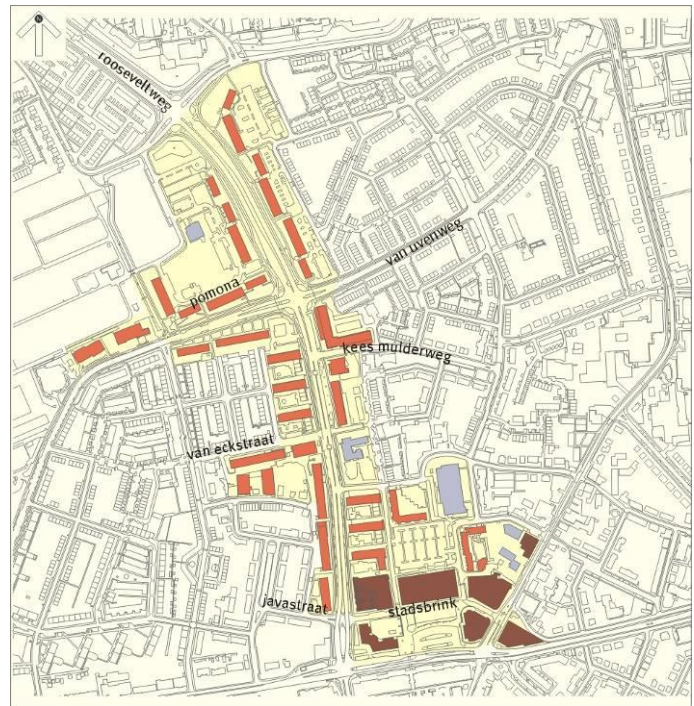
De bebouwing bestaat uit hoogbouw van vier tot tien lagen, die in samenhang met de Rooseveltweg is gerealiseerd. Deze naoorlogse flats staan evenwijdig aan en haaks op de Rooseveltweg.

Bij de Stadsbrink is centrumbebouwing te vinden uit een latere periode.

##### *wegenstructuur*

De wegenstructuur in het deelgebied is helder. Centraal ligt de Rooseveltweg, die een belangrijke verbindingroute vormt in Wageningen. De zijwegen van de Rooseveltweg zijn buurtontsluitingswegen. De overige wegen zijn woonstraten.

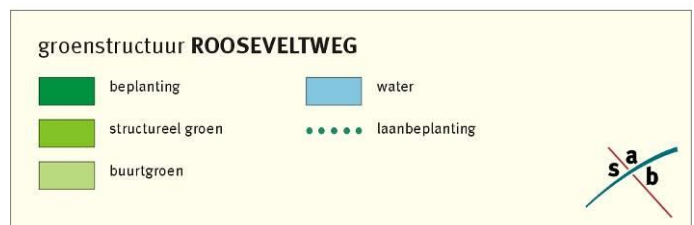
Geparkeerd wordt op grote parkeerterreinen aan de (ten opzichte van de Rooseveltweg) achterzijde van flats. De Rooseveltweg eindigt in het centrum op de Stadsbrink. Aan de Stadsbrink bevindt zich het busstation. Ten noorden ervan ligt het Olympiaplein dat volledig als parkeerterrein wordt gebruikt.



### groenstructuur

In het deelgebied Rooseveltweg is weinig groen aanwezig. Alleen in het noordelijk deel bevindt zich openbaar groen aan de achterzijde van de bebouwing aan de Rooseveltweg. Deze groene ruimtes maken onderdeel uit van de in stroken verkavelde galerijflats. In het zuidelijke deel is in zijn geheel geen groen van betekenis aanwezig.

Een opvallende laanbeplanting ontbreekt eveneens. Alleen aan de Van Uvenweg, die aan de noordzijde de Rooseveltweg kruist, is aan weerszijden karakteristieke beplanting aanwezig. Tot slot is langs de Rooseveltweg een watergang gesitueerd.



### kenmerken

Het deelgebied heeft een bebouwingsstructuur die kenmerkend is voor de jaren '60. Hoogbouw in combinatie met duidelijk van de woonfunctie gescheiden hoofdwegen verbeelden de nieuwe denkbeelden over de stedenbouw van die tijd. De strakke bebouwingswand in samenhang met de stedelijke route is karakteristiek en uniek in Wageningen.

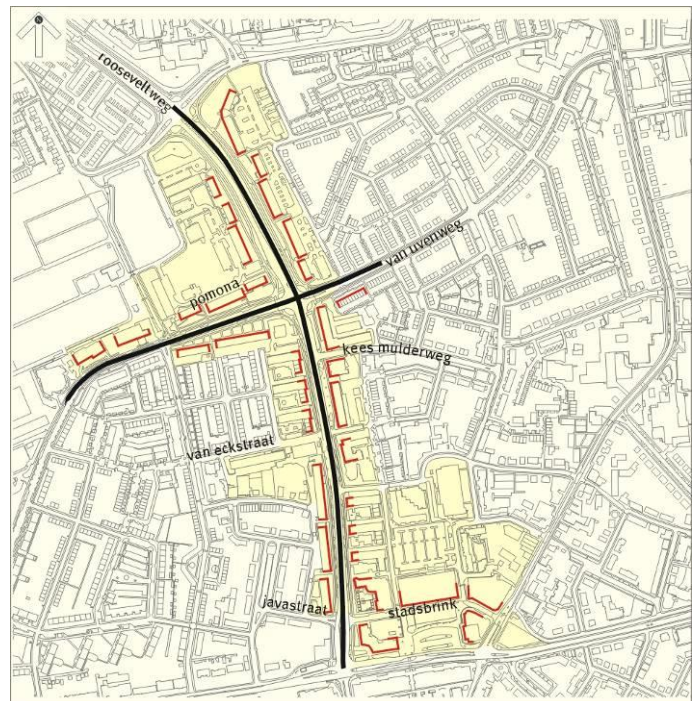
### functionele structuur

#### wonen

De woonfunctie betreft de belangrijkste functie in het deelgebied Rooseveltweg. Het wonen vindt plaats in hoogbouw, bestaande uit vier tot tien lagen.

#### bedrijven

In dit deelgebied zijn op het gebied van bedrijvigheid kantoren van de woningstichting aan de Kampweg gevestigd. Er is geen bedrijventerrein aanwezig.



*voorzieningen en dienstverlening*

In de buurt van de Rooseveltweg bevinden zich op een viertal locaties maatschappelijke voorzieningen. Het betreffen een kerk en een jongerencentrum ten westen van de Churchillweg en een school en een diëtist ten oosten van de Rooseveltweg. Eveneens bevindt zich een buurthuis ten noordwesten van de Rooseveltweg, aan de straat Pomona.

De functies detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke dienstverlening komen in dit deelgebied, veelal gecombineerd met een woonfunctie, veelvuldig voor. Ze overheersen in het zuiden van het deelgebied.

### 3.11 DE BUURT-WEST

Het deelgebied De Buurt-West ligt ten noorden van het centrum. Aan de noordwestkant van de Buurt is bebouwing van verschillende instituten gelegen, zoals het Marin en de bebouwing van het voormalige Sprengerinstituut. Aan de oostzijde vormt de hoogbouw van de Rooseveltweg de begrenzing met de Buurt-West.

#### *ruimtelijke structuur*

##### *bebouwingsstructuur*

In dit deelgebied is een mix van bebouwingsstructuren te vinden. Stedelijke villa's en herenhuizen bepalen het straatbeeld van de Lawickse Allee. Binnen deze stedelijke wand komen ook nieuwere wooncomplexen voor.

Heel anders zijn de woningen achter de Lawickse Allee. Hier zijn aan de Bernardstraat vijf portiekflats in een strak gelid verkaveld. Ook langs de Van Uvenweg zijn twee van dergelijke flats aanwezig.

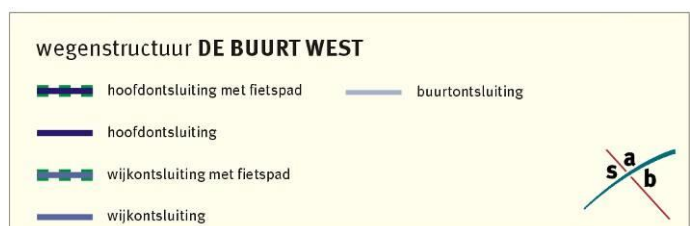
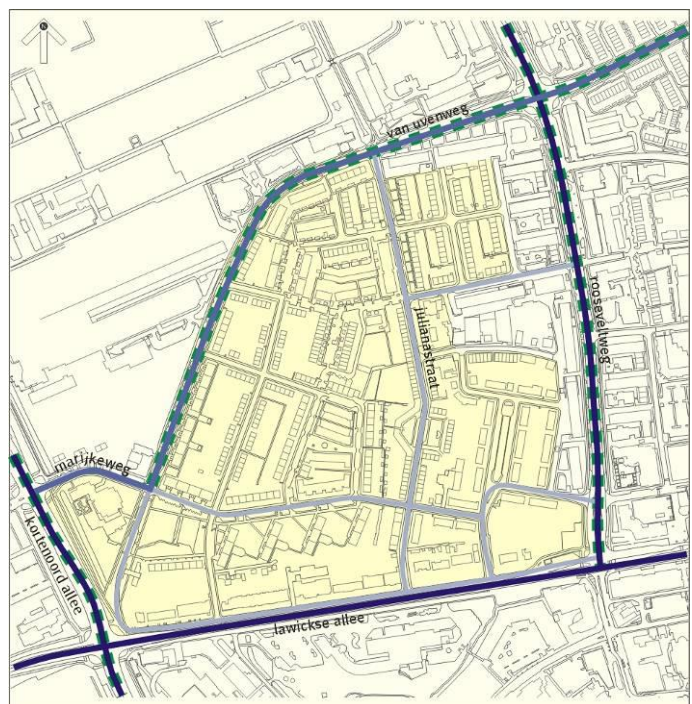
In het zuidoostelijk deel van de wijk is de tuindorpachtige verkaveling herkenbaar. De rijenwoningen, bestaande uit één laag met een kap, worden afgewisseld met enkele vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

In de rest van de wijk overheerst de gesloten blokverkaveling. Dit zijn rijenwoningen bestaande uit één of twee lagen met een kap.

Aan de Marijkeweg staat een schoolgebouw van één bouwlaag.

##### *wegenstructuur*

Aan de zuidgrens loopt de Lawickse Allee, die een onderdeel vormt van de hoofdontsluiting van Wageningen. Aan weerszijden van de Lawickse Allee ligt een ventweg die voor fietsers en langzaam verkeer dienst doet.



De noord- en westzijde wordt begrensd door de Van Uvenweg. Dit is een wijkontsluitingsweg, die via de Marijkeweg aansluit op de Kortenoord Allee. Langs deze route ligt aan beide kanten een fietspad.

De buurtontsluitingswegen sluiten aan op de Rooseveltweg en de Van Uvenweg.

Het parkeren gebeurt in dit deelgebied voornamelijk in de straat.

#### *groenstructuur*

Een beeldbepalende groenstructuur is aanwezig langs de Van Uvenweg, waar een bomenrij de weg begeleidt. De weg heeft daardoor het karakter van een groene laan.

Op de hoek van de Van Uvenweg en de Marijkeweg ligt een grasveld. Op dit veldje staan een aantal markante bomen.

Overig openbaar groen is vooral te vinden gekoppeld aan de verkaveling van portiekflats en aan de tuindorpstructuur. Tussen de portiekflats zijn grasveldjes aangelegd, waarvan sommige zijn ingericht met speeltoestellen. Parellel aan de Kortenoord Allee is een watergang gesitueerd.

#### *kenmerken*

Het meest karakteristiek in de wijk is de laanstructuur van de Van Uvenweg. Daarnaast zijn de monumentale bebouwing langs de Lawickse Allee en de tuindorpachtige bebouwingsstructuur in het gebied waardevol. Het groen van de tuindorpverkaveling laat het vroegere verloop van de dijkgraaf zien, die water van het Binnenveld naar de stadsgracht voerde.





## ***functionele structuur***

### *wonen*

Wonen vormt de belangrijkste functie in het deelgebied De Buurt-West. Het wonen vindt plaats in diverse vormen, zoals vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, portiekflats en rijenwoningen.

### *bedrijven*

In dit deelgebied is enkel een tankstation op de kruising Lawickse Allee - Rooseveltweg gevestigd en een garagebedrijf ten noorden hiervan. Dit garagebedrijf wordt aan de noord en zuidzijde gecombineerd met de woonfunctie. Er is geen bedrijventerrein aanwezig.

### *voorzieningen en dienstverlening*

Op een tweetal locaties bevinden zich maatschappelijke voorzieningen, namelijk een woonzorgvoorziening centraal in het deelgebied, aan de Melkweg, en in het zuidwesten van het deelgebied een school aan de Marijkeweg.

Met betrekking tot commerciële voorzieningen is op een tweetal locaties, namelijk aan de Irenestraat en op de hoek Sumatrastraat - Dijkgraafseweg, naast de woonfunctie een cafetaria toegestaan. Op een perceel aan de Julianastraat bevindt zich naast de woonfunctie een kapsalon.

### ***geplande ontwikkelingen***

Een ontwikkeling die binnen het deelgebied De Buurt-West op stapel staat, betreft de herstructurering van de Irenebuurt. De planologische procedure is hiervoor inmiddels afgerond. Deze ontwikkeling is dan ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

### 3.12 NUDE

Het deelgebied Nude ligt aan de westrand van Wageningen tussen de weg Nude en de Lawickse Allee. De wijk is een zelfstandig gelegen woongebied, omdat het aan de zuidzijde en zuidoostzijde omsloten wordt door bedrijfsgebieden en aan de noordwestzijde door landelijk gebied.

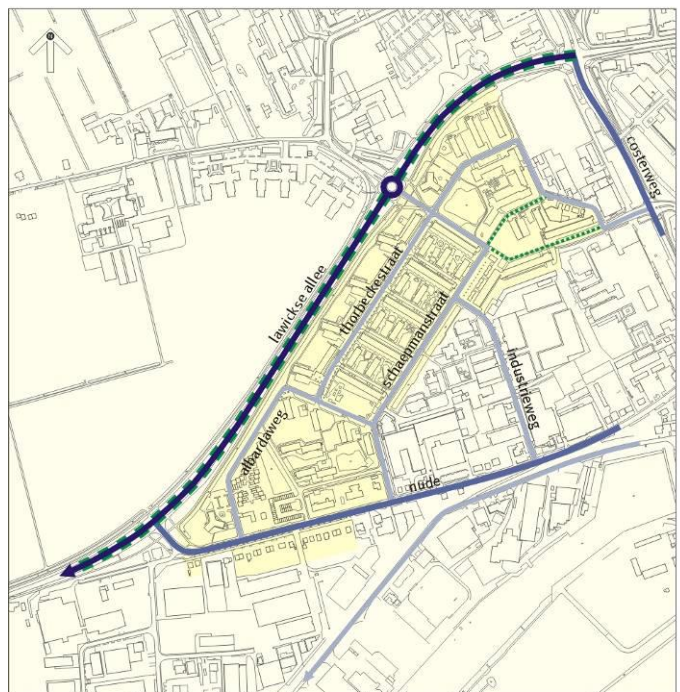
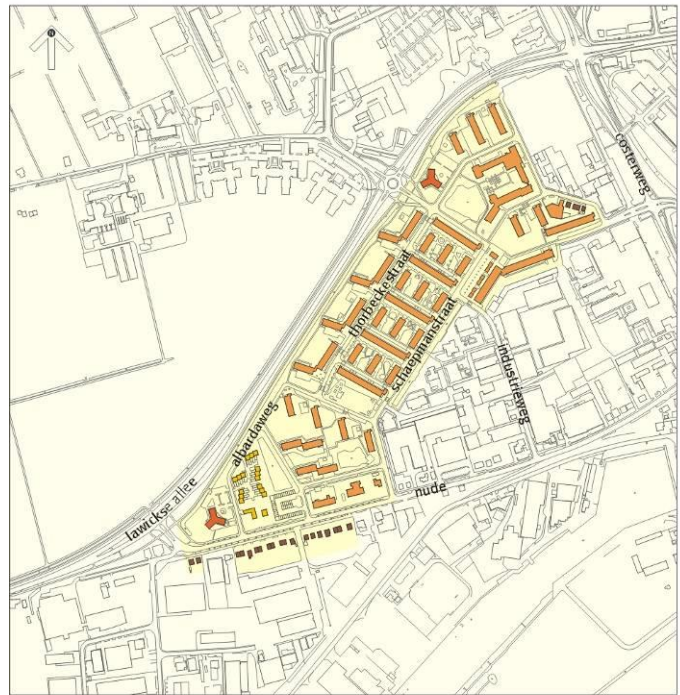
#### *ruimtelijke structuur*

##### *bebouwingsstructuur*

De Nude is een oude uitvalsweg waarlangs nog fragmenten van oude lintbebouwing aanwezig zijn. Het overige gebied langs de Nude heeft zich als bedrijventerrein ontwikkeld.

Het overgrote deel van het deelgebied Nude is gerealiseerd in de jaren '60, conform de gedachte van het Nieuwe Bouwen. Het is in Wageningen het meest gave voorbeeld van een verkaveling in een stempelstructuur met flats van 3 of meer lagen met daartussen groen en parkeerhoven. Aan de Lawickse Allee staan twee sterflats (hoogbouw), die in combinatie met de hoofdwegstructuur zijn gerealiseerd en bepalend zijn voor de skyline van Wageningen.

Westelijk binnen het deelgebied de Nude ligt aan de Albardaweg een woongebied dat niet volgens de principes van het nieuwe bouwen is gerealiseerd, maar volgens de principes van de Forumgedachte. De bebouwingsstructuur van woningen in twee lagen met een plat dak wijkt sterk af van de rest van de wijk. De oriëntatie van de woningen is niet duidelijk op de straat. De openbare ruimte heeft het karakter van een woonerf.



### wegenstructuur

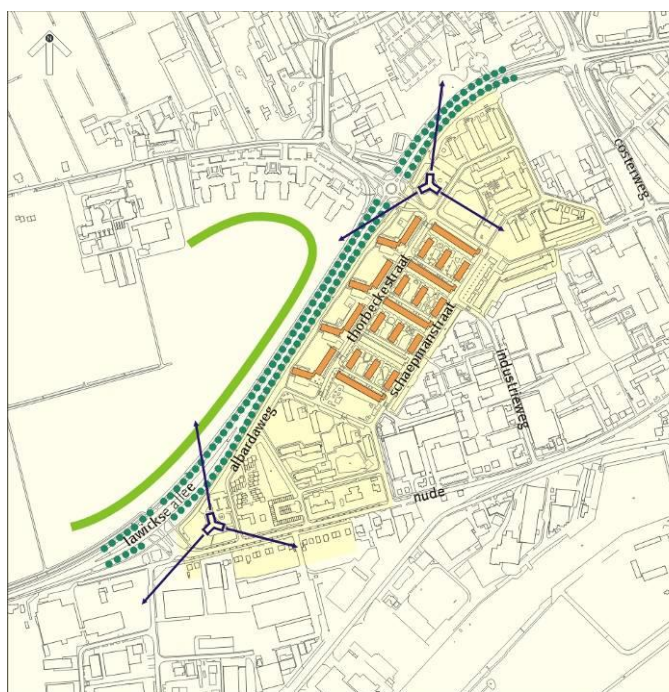
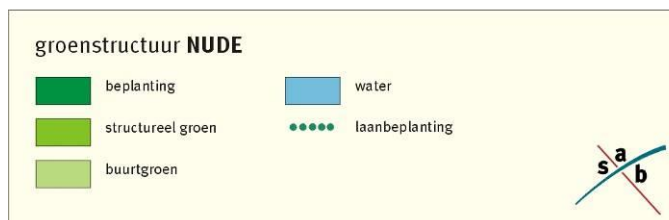
De wijk grenst in het noorden aan de Lawickse Allee. Langs deze doorgaande route naar Rhenen ligt aan beide zijden een vrijliggend fietspad. Aan de zuidzijde loopt de oude uitvalsroute de Nude, die nog altijd een belangrijkste ontsluitingsfunctie heeft. Tussen de Nude en de Lawickse Allee lopen de buurtontsluitingswegen waarvan de Thorbeckestraat en Schaepmanstraat de belangrijkste zijn. Op enkele plaatsen is er sprake van een scheiding tussen auto- en langzaam verkeer.

Er wordt geparkeerd aan de straat en op parkeerterreinen tussen de gestapelde bebouwing. In het gebied rond de Albardaweg wordt geparkeerd voor de woning.

### groenstructuur

Er is, zoals gebruikelijk in woonwijken van het Nieuwe Bouwen, veel openbaar groen in de wijk aanwezig. Het groen is onderdeel van de stempelstructuur en heeft daardoor geen duidelijke wijkfunctie, maar eerder een buurtfunctie. Met name tussen de portiekflats hebben de groenstroken een intiem karakter. Deze groengebieden zijn ingericht met speeltoestellen en bankjes. De wijk Nude ligt op één van de laagste delen van de stad. Er zijn daarom voor Wageningse begrippen veel waterpartijen aanwezig in de wijk. De waterpartij met groen aan de Troelstraweg is door de ligging en omvang van belang voor de structuur van de wijk.

Binnen het deelgebied zijn een aantal lanen aanwezig. Langs de Groen van Prinstererstraat is laanbeplanting aanwezig. Ook de Lawickse Allee wordt aan weerszijden ondersteund door een bomenrij.



### *karakteristieken*

De stempelstructuur tussen de Schaepmanstraat en de Lawickse Allee is het meest gave voorbeeld van de stempelstructuur uit de jaren '60 binnen Wageningen. De verkavelingsopzet van dit deel van de Nude met veel openbaar groen is daarom als karakteristiek aangemerkt.

De sterflats markeren de invalsweg (Lawickse Allee) aan de westkant van Wageningen. Door de ligging aan de hoofdstructuur van Wageningen en de bouwhoogte zijn de sterflats een landmark. De architectuur van het gebouwen op zich is niet bijzonder, maar de flats hebben wel waarde als onderdeel van het ensemble van sterflats dat de skyline van Wageningen bepaalt.

De openheid ten noorden van de wijk is eveneens karakteristiek. Deze openheid zorgt voor een de aanwezigheid van een fraai uitzicht vanuit de flats. Eveneens leidt het ertoe dat, komend vanaf Rhenen, de wijk Nude beeldbepalend is voor Wageningen.

### ***functionele structuur***

#### *wonen*

Wonen vormt een belangrijke functie binnen dit deelgebied. De woonfunctie vindt voornamelijk plaats in de vorm van (ster)flats. In het westen bevinden zich rijwoningen in twee lagen met een plat dak.

#### *bedrijven*

In deelgebied Nude is aan de Achterweg een drukkerij gevestigd. Daarnaast bevindt zich ten noordoosten hiervan, eveneens aan de Achterweg, een garagebedrijf in combinatie met de woonfunctie. Het aan het deelgebied gelegen bedrijventerrein Nudepark is niet in het plangebied opgenomen.

#### *voorzieningen en dienstverlening*

Detailhandelvoorzieningen bevinden zich in het deelgebied Nude aan de Schaepmanstraat en de Mennonietenweg. Aan de Schaepmanstraat is een winkelcentrum aanwezig, dat voor een gedeelte eveneens in de woonfunctie voorziet. In dit centrum is een cafeteria gesitueerd. In het oosten en zuiden van Nude bevinden zich verspreid maatschappelijke voorzieningen. Het betreft onder andere een buurthuis aan de Schaepmanstraat, schoolgebouwen aan de Nolensstraat en een wijkcentrum aan de Kortestraat. Ten westen van de Mennonietenweg bevindt zich een zorgwoningencomplex, evenals tussen de Mennonietenweg en de Costerweg. Ten noorden hiervan, aan de Mennonietenweg zijn maatschappelijke functies als tandartsen en orthopedagogiek gecombineerd met een woonfunctie gelegen. In hetzelfde blok is aan de Mennonietenweg bovendien een sportvoorziening in de vorm van een fitnessaccommodatie gevestigd. Ten oosten van de Costerweg en ten zuiden van de Lawickse Allee zijn gebouwen van Wageningen Universiteit aanwezig.

### 3.13 DE WEIDEN

De wijk de Weiden ligt ten westen van de wijk Tarthorst/Roghorst en ten zuiden van de uitbreidingswijk Noordwest, binnen de ruit van hoofdweg van Wageningen. De wijk is een duidelijke eenheid, omdat deze vrijwel geheel ingeklemd ligt tussen doorgaande wegen.

#### *ruimtelijke structuur*

##### *bebouwingsstructuur*

De Ooststeeg is een oude route met nog voor een klein deel lintbebouwing. Aan de zuidzijde zijn dit oudere (half)vrijstaande woningen van één laag met wisselende kapvormen. Aan de noordzijde staan meer recente twee-onder-één-kapwoningen met een langskap. Aan de westzijde van de Ooststeeg bevinden zich rijenwoningen in een stempelstructuur. Deze wederopbouwoningen zijn in de jaren '50 gebouwd toen de gemeente Wageningen een gift kreeg van Oostenrijk. De recent herbouwde woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

De Hoef en de Gruttoweide zijn buurten waar de principes van de Forumbeweging terug te vinden zijn. Hoewel de rijenwoningen soms in een strak patroon verkaveld zijn, zijn de woningen duidelijk niet op de hoofdweg gericht. De woningen liggen aan paden of erven of zijn van de weg afgeschermd door bijgebouwen. Dit alles zijn duidelijke kenmerken van de Forumbeweging. De bebouwing bestaat overwegend uit twee lagen met een kap. De Leeuwerikswiede betreft een planmatige opgezette buurt uit de jaren '80, waarvan de bebouwing eveneens overwegend uit twee lagen met een kap bestaat. Kenmerkend is een duidelijke hoofdstructuur met een zakelijk en vaak orthogonaal verkavelingspatroon. De woningen zijn duidelijk op de openbare ruimte georiënteerd.

Ten zuiden van het deelgebied de Weiden zijn recent twee nieuwe wijken gerealiseerd, namelijk Haagsteeg direct ten oosten van de weg Haagsteeg en Ooststeeg ten oosten hiervan. De wijk Haagsteeg is momenteel nog in ontwikkeling.



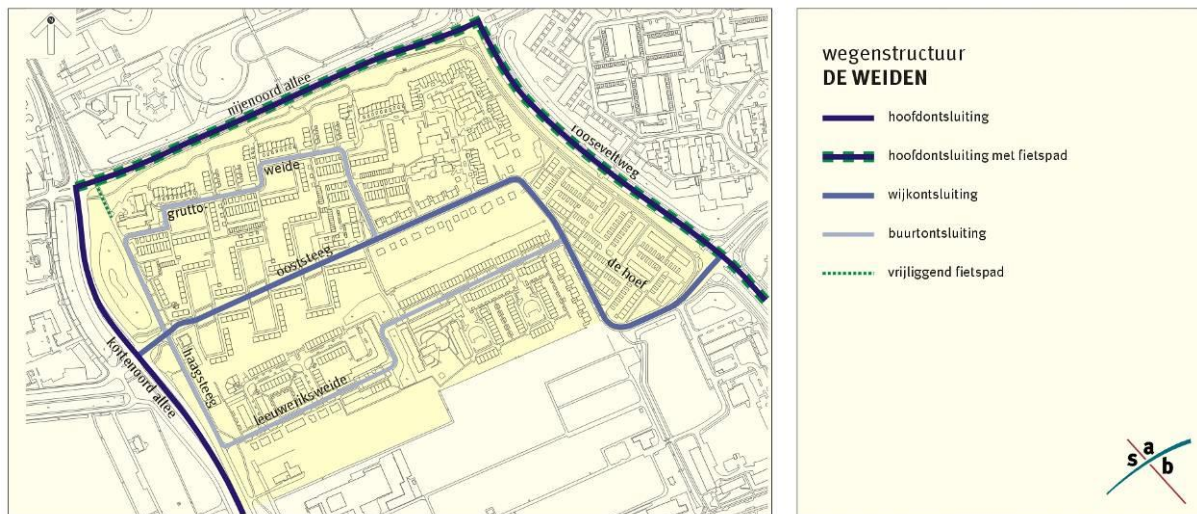
### wegenstructuur

De wijk grenst aan de noord- en westzijde aan de ruit van hoofdwegen. Dit zijn respectievelijk de Nijenoord Allee de Kortenoord Allee. Aan de oostzijde ligt de Rooseveltweg als belangrijke binnenstedelijke route.

De wijk wordt ontsloten door de Ooststeeg. Deze slingert door de wijk, en verbindt de Rooseveltweg en de Kortenoord Allee met elkaar. De woongebieden zijn door lussen ontsloten op de Ooststeeg. De lussen worden gevormd door de Gruttoweide en de Leeuweriksweide.

Met uitzondering van de buurt rond de Leeuweriksweide zijn veel woningen ontsloten door woonpaden of gebieden met een erfachtige inrichting. De Hoef is geheel erfachtig ingericht.

Bij de lintbebouwing wordt geparkeerd op eigen erf. In de rest van de wijk wordt geparkeerd in parkeervakken aan de straat of garageboxen in de achtertuin.



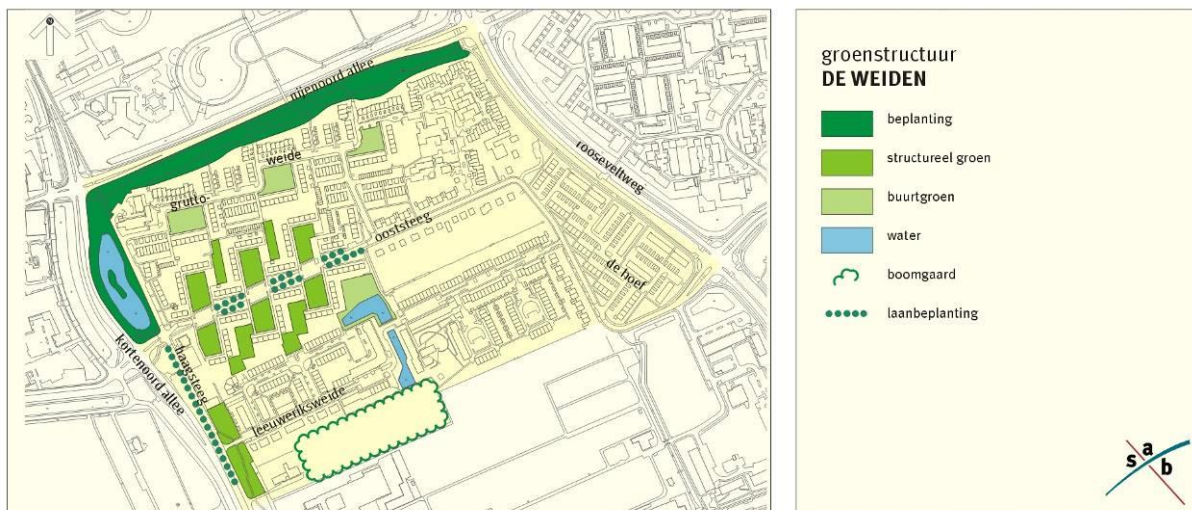
### groenstructuur

De wijk ligt duidelijk afgeschermd van de hoofdwegen. Aan de noordzijde ligt een parkzone met een wal en afschermende beplanting. Aan de westzijde zijn een groenstrook met watergang en een grote waterpartij aanwezig.

De Kortenoord Allee was voorheen een kanaal met daarlangs jaagpaden. De Haagsteeg was het jaagpad aan de oostzijde. De Haagsteeg wordt begeleid door een opvallende rij hoge bomen.

Aan de Ooststeeg is veel groen aanwezig. Tussen de Oostenrijkse woningen liggen rechthoekige grasvelden die ter hoogte van de straat worden onderbroken door bomenrijen. De groenstructuur aan de Ooststeeg loopt door tot achter de woningen. De achterliggende buurten zijn via deze groene ruimtes met de Ooststeeg verbonden.

Binnen de buurt Gruttoweide en de nieuw woonwijken Haagsteeg en Ooststeeg is als onderdeel van de verkaveling eveneens veel (buurt)groen aanwezig. De buurten de Hoef en Leeuweriksweide kennen weinig groen.



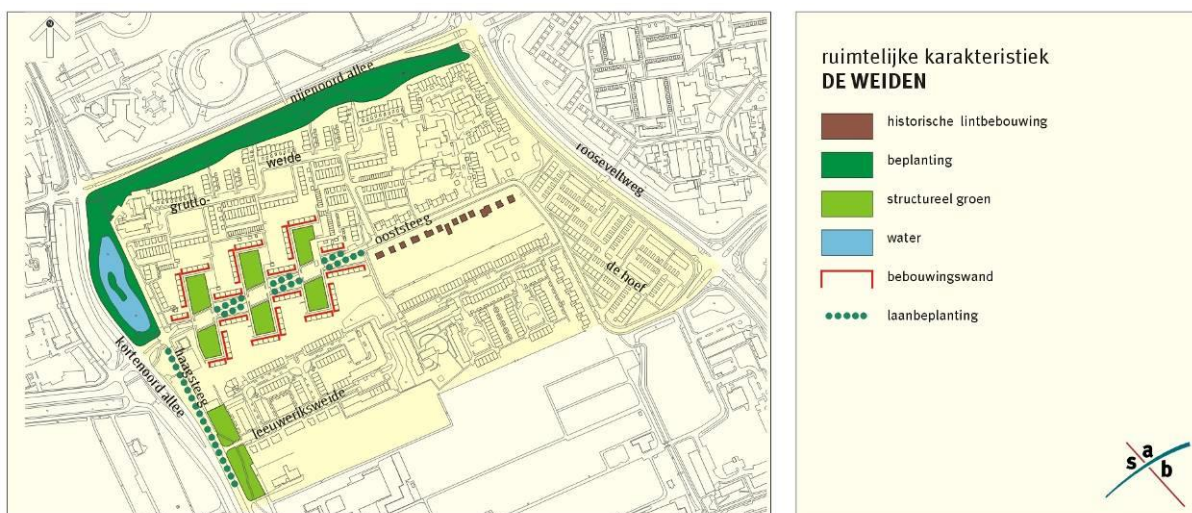
### *kenmerken*

Markant binnen het deelgebied De Weiden is de historische bebouwing aan de zuidzijde van de Ooststeeg. Hoewel het nog slechts een fragment is, geeft het de wijk samen met het gebied van de Oostenrijkse woningen een eigen gezicht.

Van bijzondere kwaliteit is de groenstructuur aan de westzijde van de Ooststeeg. De bebouwing begrenst hier repeterende groene ruimtes. Deze structuur is herkenbaar en uniek en zorgt voor een plezierige en groene uitstraling van het hart van de wijk.

De groenzone aan de noord- en westzijde van de wijk schermt de wijk af van de hoofdstructuur en is tegelijkertijd een parkachtig gebied. Dit parkachtig groen is een essentieel onderdeel van De Weiden.

De laanbeplanting langs de Haagsteeg geeft deze historische route nog een extra dimensie.



### ***functionele structuur***

#### *wonen*

De Weiden, Haagsteeg en Ooststeeg zijn echte woonwijken, aangezien de woonfunctie sterk overheerst. Deze functie vindt voornamelijk plaats in de vorm van rijenwoningen bestaande uit twee lagen met een kap. Daarnaast komen langs de Ooststeeg enkele (half)vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen voor.

#### *bedrijven*

In De Weiden bevindt zich slechts één bedrijf, namelijk een tuincentrum in het oosten van het deelgebied aan de Ooststeeg. Ten zuiden van de woonwijken Haagsteeg en Ooststeeg bevindt zich ten noorden van de Van Uvenweg meer bedrijvigheid. Het betreft een omvangrijk laboratorium en ten oosten hiervan een tankstation met autowasfaciliteiten en een bedrijf dat voorziet in automaterialen.

#### *voorzieningen en dienstverlening*

Ook het aantal voorzieningen is schaars in dit deelgebied. Er bevindt zich slechts een basisschool aan de Ooststeeg. Daarnaast bevinden zich een huisartsenpraktijk en horeca in de vorm van een café en bierbrouwer aan de Haagsteeg.

Ten zuiden van de wijken Haagsteeg en Ooststeeg bevinden zich aan de Van Uvenweg een kerk en een zorgwoningencomplex. In het zuiden en westen van de wijk Haagsteeg komen tot slot de functies detailhandel en dienstverlening in combinatie met de woonfunctie voor. Hier is onder andere een sportcentrum gesitueerd.



### 3.14 TARTHORST EN ROGHORST

Aan de noordgrens van Wageningen liggen twee wijken die veel overeenkomsten vertonen: de Roghorst en de Tarthorst. De Tarthorst bevindt zich ten westen van de Roghorst. Het deelgebied Tarthorst/Roghorst ligt ingeklemd tussen de Nijenoord Allee en de Kennedyweg en wordt doorsneden door de Churchillweg.

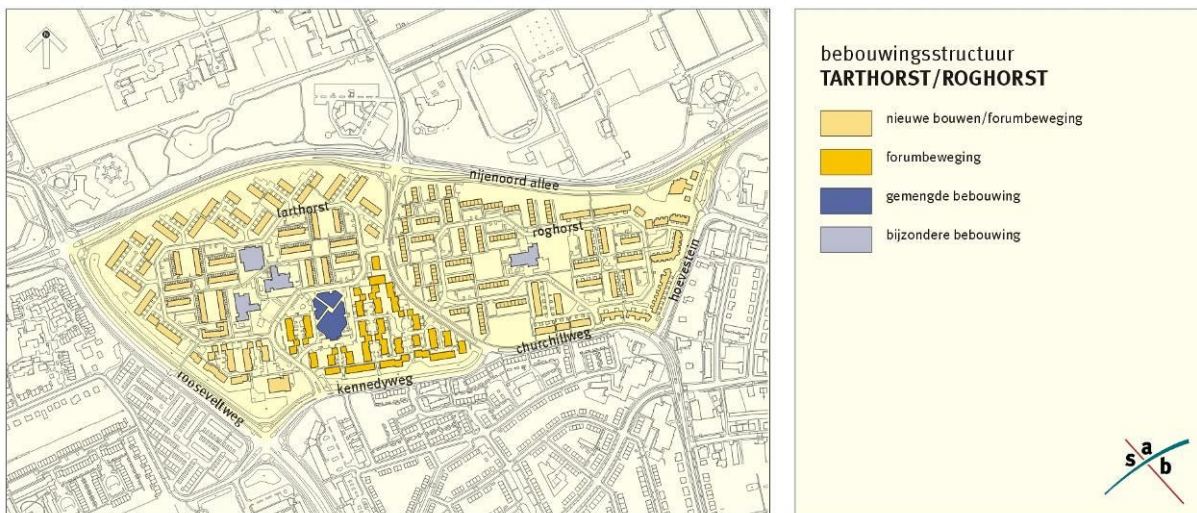
#### *ruimtelijke structuur*

##### *bebouwingsstructuur*

Beide wijken zijn volgens de stedenbouwkundige principes van de Forumbeweging in de jaren '70 gebouwd. De wijken keren zich af van de omliggende hoofdwegen. De woningen zijn vaak geclusterd rond erven en niet gericht op de straat.

De wijken hebben een open strokenverkaveling van rijenwoningen in twee lagen met een kap. Het zuidelijk deel van Tarthorst heeft een afwijkende bebouwingstypologie. Hier komt meer stedelijke bebouwing voor in twee en drie lagen met een kap en grenzend aan de buitenrand woonbebouwing in één laag met een kap.

Centraal in Roghorst ligt een school. In Tarthorst ligt eveneens centraal een concentratie van voorzieningen (school, sportzaal) en een winkelcentrum.

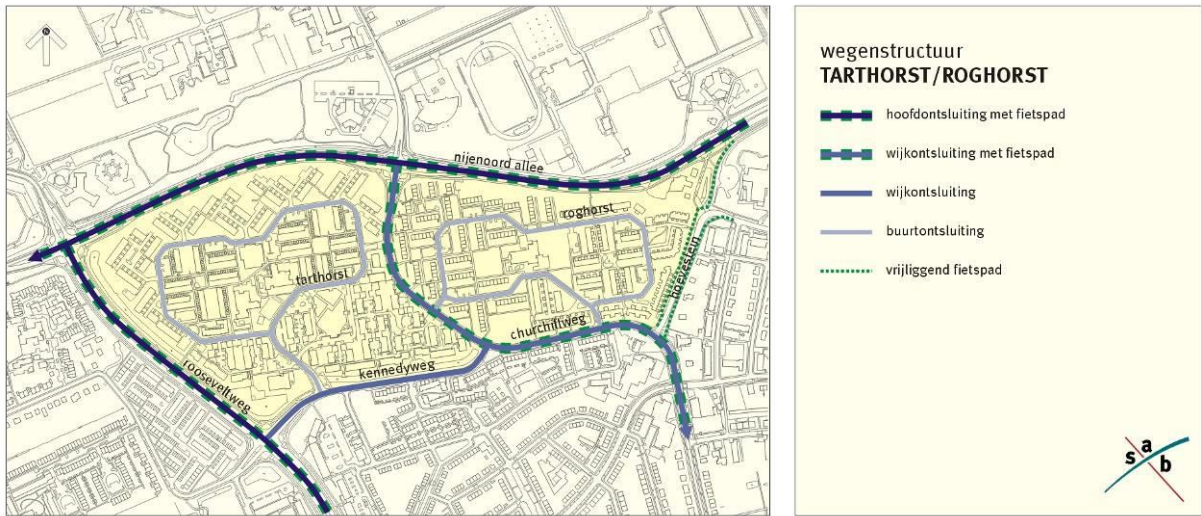


##### *wegenstructuur*

Aan de noordzijde van Tarthorst en Roghorst loopt de Nijenoord Allee als onderdeel van de hoofdwegenstructuur. Ten westen en ten zuiden lopen belangrijke stedelijke ontsluitingswegen; respectievelijk de Rooseveltweg en de Kennedylaan. Tussen de beide wijken loopt de Churchillweg. Deze wegen zijn allemaal voorzien van een fietspad of fietsstrook aan weerszijden van de weg.

De woonwijken liggen geheel afgekeerd van de hoofdstructuur en worden door een ringvormige buurtweg ontsloten. Vanaf de ringvormige buurtweg zijn de woonpaden, woonerven en parkeerhoven ontsloten.

Kenmerkend voor het parkeren zijn, naast de genoemde parkeerhoven, de carports voor de woning.



### groenstructuur

Net als de Weiden zijn de wijken Roghorst en Tarthorst van de belangrijke omliggende wegen afgeschermd door groen en water. Bij Roghorst en Tarthorst is de groenzone smal en niet als verblijfsruimte ingericht.

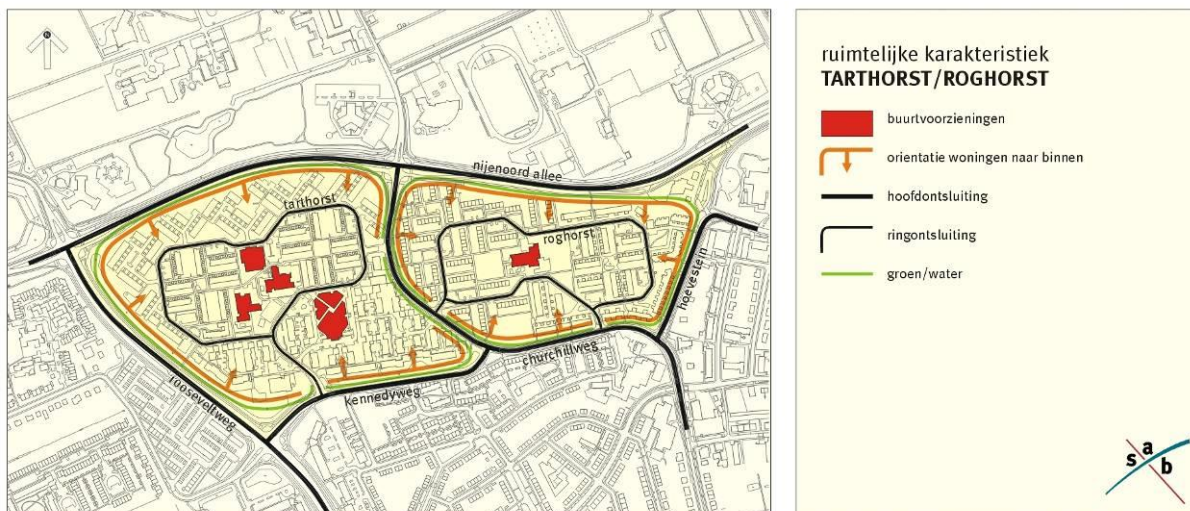
Roghorst en Tarthorst kennen binnen de wijk weinig structureel groen. Alleen in Roghorst zijn grasveldjes met in sommige gevallen speeltoestellen aanwezig.

In beide buurten is veel snippergroen aanwezig. Deze restructies zijn ingericht met lage struikachtige begroeiing. Het formaat van deze ruimtes is dusdanig klein dat het niet als structureel groen kan worden aangemerkt. De gebruikswaarde is nihil.



### *kenmerken*

Binnen dit deelgebied zijn niet de afzonderlijke elementen karakteristiek, maar is de stedenbouwkundige opzet als geheel karakteristiek. Bijzonder is het ensemble van bebouwing, groen en wegen opgezet volgens de Forumgedachte. Kenmerkend voor deze opzet zijn de organische structuur van de wijk die zich afkeert van de hoofdwegen, de ringvormige ontsluitingsweg, de erfachtige woongebieden met in zichzelf gekeerde woningen en de centraal in de wijk gelegen voorzieningen (o.a. scholen, speelplekken en winkels).



### *functionele structuur*

#### *wonen*

Wonen vormt een belangrijke functie in dit deelgebied. Het wonen vindt voornamelijk plaats in de vorm van rijenwoningen bestaande uit twee lagen met een kap. In het zuiden van Tarthorst komen eveneens woningen met één laag of drie lagen en een kap voor.

#### *bedrijven*

In het deelgebied Tarthorst en Roghorst zijn geen bedrijven gevestigd en is geen bedrijventerrein aanwezig.

#### *voorzieningen en dienstverlening*

In het noordoosten van het deelgebied bevindt zich horeca in de vorm van een Chinees en Japans restaurant aan de weg Hoevestein. Centrumvoorzieningen, in de vorm van een winkelcentrum, bevinden zich centraal in de wijk Tarthorst. Maatschappelijke voorzieningen bevinden zich eveneens centraal in beide wijken. Het betreft een school in de wijk Roghorst en een school met sportzaal in de wijk Tarthorst. Daarnaast bevindt het rode kruis zich centraal in het deelgebied, aan de Churchillweg. In het zuiden van de wijk Tarthorst is een kerk gesitueerd.

### 3.15 WAGENINGEN HOOG

De villawijk Wageningen Hoog ligt op enige afstand van het overige bebouwde gebied van Wageningen. De wijk ligt gedeeltelijk op de heuvelachtige delen van de stuwwal, tegen het dorp Bennekom aan.

#### *ruimtelijke structuur*

##### *bebouwingsstructuur*

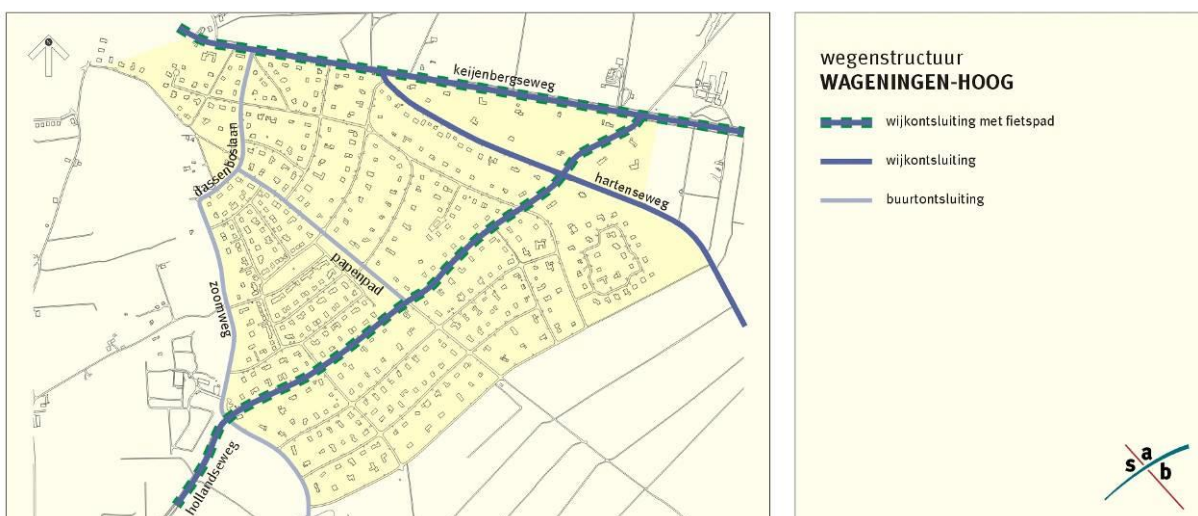
Wageningen Hoog bestaat uit villa's gebouwd in diverse perioden vanaf de jaren '30. Er komt een aantal monumentale panden voor in de wijk.

Kenmerkend zijn de ruime kavels en de bosrijke omgeving. De villa's bestaan uit één laag en hebben verschillende kapvormen. De bebouwingsdichtheid is laag. Alleen centraal in de wijk, aan de Reeboklijn en Hermelijnaan, is de bebouwingsdichtheid hoger. Hier komen ook een aantal geschakelde villa's voor, die dicht op de straat liggen.



##### *wegenstructuur*

Vanuit Wageningen is de wijk te bereiken via de Hollandseweg. De Keijenbergseweg, aan de noordoostzijde van de wijk, verbindt Bennekom met Renkum. Langs beide wegen liggen fietspaden.



De Hartenseweg is een belangrijke weg, die via Nol in 't Bosch naar Renkum loopt. Deze weg ontsluit voor een deel ook de wijk Wageningen Hoog. De Zoomweg, de Dassenboslaan en het Papenpad zijn de belangrijkste ontsluitingswegen van de wijk op buurtniveau. De overige wegen zijn veelal smalle asfaltbanen door het bosachtige gebied. Door de ruime kavels wordt nauwelijks op straat geparkeerd, maar hoofdzakelijk op eigen erf.

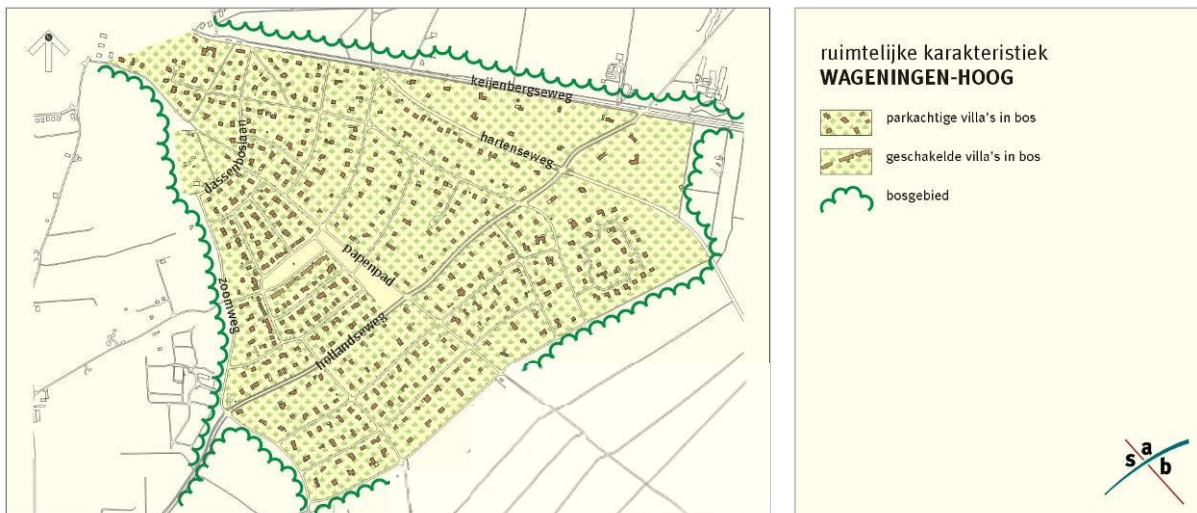
*groenstructuur*

Wageningen Hoog ligt in het bos en is daarom een zeer groene wijk. Het groen binnen de wijk is voor een groot deel privé-groen. Alleen centraal in de wijk is een deel openbaar groen in de vorm van bos aanwezig. De wijk wordt bijna geheel begrensd door bos. Langs de Heidepark ligt een open landbouwgebied. De Keijenbergseweg en de Hartenseweg worden aan weerszijden begeleid door volwassen bomenrijen.



*kenmerken*

Met betrekking tot het deelgebied Wageningen Hoog geldt dat de ruimtelijke karakteristiek wordt bepaald door het gehele ensemble en niet door enkele elementen. Kenmerkend voor de wijk is de villabebouwing in het bos en de landelijke wegen. De omzoming door bossen versterkt dit karakter.



***functionele structuur****wonen*

De woonfunctie betreft, met uitzondering van een kantoor aan huis, de enige functie in het deelgebied Wageningen Hoog. Deze functie vindt enkel plaats in de vorm van villa's, bestaande uit één laag met een kap. Het betreffen voornamelijk vrijstaande villa's en enkele geschakelde.

*bedrijven*

In dit deelgebied bevinden zich op het gebied van bedrijvigheid enkel een kantoor aan het Papenpad en een kantoor aan huis op het perceel Vossenlaan 14. Overige bedrijven of een bedrijventerrein zijn niet aanwezig.

*voorzieningen en dienstverlening*

Er bevinden zich geen maatschappelijke of commerciële voorzieningen in voornoemd deelgebied.

### 3.16 NOORDWEST

Het deelgebied Noordwest betreft een nieuwbouwwijk ten noorden van de Nijenoord Allee en het Nieuwe Kanaal en ten westen van de Dijkgraaf.

#### *ruimtelijke structuur*

##### *bebouwingsstructuur*

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van Noordwest is gebaseerd op de voormalige landschapsstructuur. Hiertoe is een lijnenstructuur ontworpen die grootmazig is in oost-westrichting en fijnmazig in de richting loodrecht daarop. Door dit eigen kenmerk van dit raster heeft Noordwest een eigen signatuur.

De hoofdstructuur bevat verschillende elementen, waarvan het centrum van de wijk een relevante is. Het centrum bevindt zich centraal in de wijk en leidt tot een efficiënte bediening van het verzorgingsgebied. De overige bebouwde velden binnen de hoofdstructuur bieden ruimte aan woningen. Ten zuidwesten van het deelgebied Noordwest bevindt zich een bedrijvenpark, dat echter buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt.

##### *wegenstructuur*

Het deelgebied Noordwest bezit een gescheiden ontsluitingssysteem. Dit betekent dat er binnen dit systeem twee niveaus zijn te onderscheiden: een wegennet voor gemengd verkeer, waarop zowel auto- als fiets/voetgangersverkeer wordt afgewikkeld en een netwerk voor uitsluitend fiets/voetgangersverkeer. Het wegennet voor gemengd verkeer bestaat uit hoofdwegen, wijkwegen, buurtverzamelwegen en woonstraten. De Nijenoord Allee betreft een hoofdweg en bestaat uit twee rijstroken met vrijliggende fietspaden. De wijkwegen sluiten aan op de hoofdweg via de kruispunten Rijnsteeg/Nijenoord Allee en Dijkgraaf/Nijenoord Allee. Deze kruisingen vormen de belangrijkste hoofdontsluitingspunten van het deelgebied. De overige wegen betreffen buurtverzamelwegen en woonstraten. Deze wegen omvatten eveneens parkeervoorzieningen.

Voor het langzame verkeer zijn de oorspronkelijke stegen gereserveerd. Tussen de stegen bevinden zich kortsluitingen. De stegen en kortsluitingen zijn ingericht als fiets- en wandelpaden en sluiten direct aan op de woongebieden.

##### *groenstructuur*

Met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouwwijk Noordwest is gestreefd naar een optimale landschappelijke inpassing. Hiertoe zijn onder andere de reeds bestaande beplantingselementen zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast is een aanvullende groenstructuur ontwikkeld, die is afgeleid van het oorspronkelijke slagenlandschap. De groenstructuur bestaat uit hagen en bosschages, waarbij de hagen op het klei-veengebied en de bosschages op het dekzandgebied zijn geconcentreerd. Deze ruimtelijke situering van beplantingselementen benadrukt de voormalige overgang van dekzandlandschap naar komlandschap, die in het deelgebied Noordwest aanwezig was. De waterstructuur sluit aan op het waterbeheersingssysteem dat in de voormalige situatie, voor realisatie van de nieuwbouwwijk, aanwezig was. Ze benadrukt daarmee de schakelfunctie die het gebied tussen het lager gelegen Binnenveld en het hoger gelegen stuwwalcomplex vervult. De ontwatering van het plangebied vindt plaats via een stelsel van watergangen, dat het water trapsgewijs onder vrij verval afvoert. Er is hiermee een waterbeheersingssysteem ontstaan, dat in zijn totaliteit bijdraagt tot de eigenheid van de stadsuitleg Noordwest, dat in zijn opbouw de nuances van het onderliggende landschap

tot uitdrukking brengt en dat het voor de biologische waarde van het aangrenzende Binnenveld zo belangrijke grondwaterpeil daar niet negatief beïnvloedt.

#### *karacteristieken*

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

#### ***functionele structuur***

##### *wonen*

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

##### *bedrijven*

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

Binnen het plangebied bevindt zich ten oosten van de Rietveldlaan een wkk-centrale.

##### *voorzieningen en dienstverlening*

Centraal in het deelgebied bevinden zich centrumvoorzieningen. De centrumvoorzieningen zijn aan een verblijfsgebied met waterpartij gesitueerd. Ten noorden van deze partij bevindt zich een multifunctionele ruimte met onder andere een sporthal, een café, een kinderdagverblijf, een kapsalon, een wijkcentrum en een supermarkt. Ten zuiden van de waterpartij is een basisschool gevestigd. Daarnaast bevinden zich sportvoorzieningen in het noordoosten en recreatieve voorzieningen in het zuidoosten van het deelgebied. De recreatieve voorzieningen omvatten een intensief te gebruiken park met ruime speel- en ligweiden en een groot wateroppervlak met moerassige gedeelten. De sportvoorzieningen betreffen voetbalvelden, kleedaccommodaties, tribunes en kantines ten behoeve van een tweetal voetbalverenigingen. In het noordwesten van het plangebied bevindt zich een kinderdagverblijf aan de Piet Bakkerstraat. Ten westen van dit kinderdagverblijf zijn twee basisscholen, die eveneens ten behoeve van de woonfunctie kunnen worden gebruikt. Aan de Johan Buziaustraart, in het oosten van het deelgebied, is eveneens een kinderdagverblijf gesitueerd. Ten oosten van de Rietveldlaan bevindt zich tot slot een dierenklinik.



## 4 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

### 4.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten, zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, en overige aspecten, zoals water, archeologie en ecologie, een rol. Ten slotte moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### 4.2 BELEID

#### 4.2.1 *provinciaal en regionaal 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. Het stedelijk netwerk WERV dient haar positie als regionaal stedelijk netwerk in Midden-Nederland (met de Universiteit Wageningen als één van de pijlers) verder te ontplooiën.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt volledig binnen bestaand bebouwd gebied, zoals aangegeven in het streekplan. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand gebied, door middel van onder andere herstructurering, intensivering en revitalisering.

*regionale structuurvisie WERV*

De Regionale Structuurvisie WERV betreft een ruimtelijke visie met een tweeledig doel. Ten eerste heeft de structuurvisie tot doel inzicht te geven in de ruimtelijke ontwikkeling van WERV als stedelijk netwerk op de lange termijn (tot 2030). Hierbij wordt uitdrukking gegeven aan de gemeenschappelijke ambities van de vier gemeenten en ontstaat een samenhangend referentiekader voor beleidsafstemming en coördinatie op regionaal niveau. Ten tweede dient de structuurvisie een solide basis te leggen voor samenwerking met de hogere overheden voor het realiseren van de gezamenlijke beleidsambities en het investeren in strategische projecten. Het structuurplan maakt daarbij onderscheid in ontwikkelingen die in 2015 en 2030 zoveel mogelijk afgerond zouden moeten zijn.

Voor de periode tot 2015 wordt met betrekking tot verstedelijking gesteld dat het woningbouwtempo moet worden opgevoerd om de eigen natuurlijke aanwas en een beperkt migratieoverschot van buiten het WERV-gebied op te kunnen opvangen. Een belangrijke uitbreidingslocatie voor Wageningen is voorzien ten westen van de kern. Daarnaast is een forse bouwopgave gepland op tal van herontwikkelings- en intensiveringslocaties binnen bestaand stedelijk gebied, waarvan Kortenoord op de ruggengraat van Wageningen een relevante locatie betreft. In een aantal bestaande woongebieden zullen herstructureringsprojecten worden uitgevoerd die niet persé hoeven te leiden tot een vergroting van het aanbod, maar in zogenaamde buiten-centrumwoonmilieus ook kunnen leiden tot lagere dichtheden en transformatie in groen-stedelijke milieus.

Een nieuw bedrijventerrein dat in Wageningen is voorzien is Nudepark II, ten behoeve van de lokale bedrijvigheid. Specifiek voor de kennissector is uitbreidingsruimte beschikbaar op met name het universiteitsterrein De Born. Daarnaast zal de herstructurering/herontwikkeling van de haventerreinen in Wageningen ter hand worden genomen, waarbij eveneens opwaardering van de jachthaven plaatsvindt.

Met betrekking tot de economische ontwikkeling van de regio wordt het accent gelegd op versterking van de kennissector. Met name 'food valley' biedt in dit opzicht een kansrijk perspectief, met concurrentiemogelijkheden op nationale en internationale schaal. Met food valley wordt bedoeld op een regio-omspannende productieketen die loopt van (agrarische) grondstoffen via voedselbewerking en - onderzoek naar preventieve en klinische gezondheidszorg. Ruimtelijk zal food valley in het hele WERV-netwerk (plus de rest van de Gelderse Vallei) moeten integreren.

Een belangrijke groen-blaauwe opgave voor de periode tot 2015 is de natuurontwikkeling in het Binnenveld, in combinatie met waterberging. Daarnaast zullen meerdere ecologische verbindingen worden ontwikkeld, vooral tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug.

Wat de bereikbaarheid betreft, heeft het oplossen van regionale knelpunten de hoogste prioriteit, waarvan de openbaar vervoersverbinding tussen Wageningen en het intercity station Ede-Wageningen er één betreft. Daarnaast staat het stimuleren van het openbaar vervoer en het fietsverkeer, in combinatie met de beteugeling van het autogebruik, centraal. Een en ander moet leiden tot verbetering van de intraregionale en externe bereikbaarheid van het stedelijk netwerk.

Met betrekking tot de doorkijk naar 2030 is een groene contour voorzien, waarbinnen verstedelijking op grond van landschappelijke en ecologische overwegingen ongewenst is. Buiten de contour zullen stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk worden gebonden aan locaties met de voor de desbetreffende functie(s) vereiste bereikbaarheidskwaliteit. Na 2015 zal tevens met onverminderde inzet de herontwikkeling en intensivering van bestaand stedelijk gebied doorgaan en zal meer aandacht uitgaan naar de revitalisering en/of herontwikkeling van verouderde bedrijvenlocaties. In sommige gevallen wordt hierbij plaats ingeruimd voor andere functies.

Een gebied ten noorden en westen van Wageningen zal zich op lange termijn ontwikkelen als 'Kennislandgoed', ten behoeve van de kennissector en onder andere woongelegenheid.

Het landelijk gebied in de WERV-regio zal in 2030 bestaan uit zones met een natuurregime en zogenaamde verwevingszones, waar nog wel plaats is voor landbouw, maar natuur, water of landschap de ordenende functies zijn. Onvermijdelijk zullen in beide zones veel agrarische bedrijven worden beëindigd of overgaan in verbrede vormen van landbouw. Mogelijk worden binnen het WERV-gebied ook landbouwontwikkelingszones aangewezen waar een concentratie van intensieve veehouderij kan plaatsvinden.

Met betrekking tot bereikbaarheid wordt op langere termijn met name ingezet op het openbaar vervoer, waarbij het 'rondje WERV', dat de diverse kernen met elkaar verbindt, specifieke aandacht krijgt.

#### *keuzevrijheid en identiteit, woonvisie Gelderland*

De nota Keuzevrijheid en Identiteit geeft richting aan een woonbeleid met kwaliteit in Gelderland. Centraal staan de burger en zijn woonwensen, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woningen en woonmilieus. Een bijzondere opgave ligt in de, als gevolg van de vergrijzing, toenemende vraag naar wonen, zorg en welzijn. Tevens ligt een grote opgave in het versnellen van de herstructurering en transformatie van bestaande wijken en het op gang brengen van de gestagneerde nieuwbouwproductie. Uiteindelijk moet dit leiden tot 'de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment'.

Om nadere invulling te geven aan de provinciale Woonvisie hebben gemeenten een zogenaamd Lokaal Kwalitatief Woonprogramma (LKW) opgesteld. De gemeente Wageningen heeft hiertoe de nota 'Woonbeleid met Kwaliteit' opgesteld. De LKW's vormen de basis voor de regionale woonvisie en het provinciaal Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Doel van het KWP is te komen tot een regionaal woningaanbod dat past bij de regionale woningbehoefte.

Voor de regio De Vallei zijn in het KWP afspraken gemaakt over het ontwikkeltraject voor de regio, zoals meer goedkope, betaalbare en dure huurwoningen realiseren, meer woningen in woonservicegebieden realiseren, het aandeel dure koopwoningen regionaal gelijk houden en het woonmilieu landelijk wonen in het buitengebied primair realiseren middels functieverandering, hergebruik bestaande gebouwen en woningsplitsing en secundair middels nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding van kernen). Door middel van verdichting of verdunning wordt gestreefd naar meer diversiteit in woonmilieus. Daarnaast moeten levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd en dient het niveau van duurzaamheid te worden behouden of verhoogd.

*conclusie*

Het bestemmingsplan Wageningen heeft betrekking op bestaand bebouwd gebied binnen het stedelijk netwerk WERV. Het provinciaal en regionaal beleid is echter niet of nauwelijks direct van invloed op dit bestemmingsplan, aangezien voornamelijk wordt voorzien in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voldoet voorts aan de inhoudelijke eisen die worden gesteld in de handreiking "Van streekplan naar bestemmingsplan" van de provincie Gelderland.

**4.2.2 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 regelmatig 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 Universiteit haar bebouwing gaat concentreren op de Born, kunnen hiervoor ook worden gebruikt. Deze vrijkomende terreinen bieden echter tevens ruimte aan niet-kennisgerelateerde kantoorbedrijvigheid, waarvoor 12 hectare nieuw bedrijventerrein noodzakelijk wordt geacht. Deze ruimtebehoefte ontstaat uit het verplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid uit de woongebieden en het buitengebied en het verplaatsen van niet-watergebonden bedrijvigheid uit de Rijnhaven. Dit levert milieuwinst op voor de bevolking, scheidt ruimte in de Rijnhaven en verbetert tegelijk het productiemilieu voor de betrokken bedrijven. 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).

Voorvoemde ruimtebehoefte staat op gespannen voet met de aanwezige kwaliteiten van het omliggende landschap. Wageningen is reeds gewend om met deze spanning om te gaan. 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. Ook in deze structuurvisie kiest Wageningen er bewust voor om eerst de inbreidingsmogelijkheden te benutten en dan pas te kijken naar eventuele uitbreiding. Het grootste deel van de geconstateerde ruimtebehoefte zal dan ook een plek moeten krijgen in de bestaande stad. Uitbreiding komt in eerste instantie pas na 2009 aan de orde wanneer inbreidingslocaties zijn ingevuld en wanneer de mogelijkheden voor woningbouw in WERV-verband zijn onderzocht. Wel zal gewaakt moeten worden dat inbreiding niet leidt tot overmatige 'verstening' en daarmee tot een achteruitgang van de leefbaarheid. Hoewel Wageningen nu al een zekere mate van stedelijkheid kent, is het stedelijkheid van een kleinschalige aard. Het knusse winkelcentrum en de kleine woonbuurten met een eigen karakter en identiteit laten dit zien. Wageningen ziet zich dan ook 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.

Indien de verwachte groei van de woningbouwbehoefte in het kader van vooral de kennissector aanhoudt, kan mogelijk aan de westkant uitbreiding plaatsvinden. Hier bieden de landschappelijke en natuurwaarden nog enige verstedelijkingsmogelijkheden en ook ruimtelijk gezien is Wageningen West een logische uitbreiding. Het ligt namelijk dichtbij de binnenstad, waardoor het bijdraagt aan het draagvlak van de aanwezige voorzieningen. Eveneens leidt de locatie ertoe dat de binnenstad meer centraal gebied in de kern komt te liggen. Tegelijk kan de Lawickse Allee goed worden gebruikt voor de ontsluiting. In Wageningen West is een ruime woonwijk in het groen met een woningdichtheid van circa 25 woningen per hectare voorzien. Overige uitbreiding van woningbouw in lage dichtheden is voorzien in het gebied Kortenoord tweede fase. Nieuwbouw zal in dit gebied eveneens pas plaatsvinden indien inbreidingen in het stedelijk gebied stagneren. Om te kunnen anticiperen op zich voordoende veranderingen (bijvoorbeeld een sterkere economische groei dan voorzien) wordt op lange termijn eveneens een reservering voor een randweg ten westen en noorden van de kern Wageningen noodzakelijk geacht.

#### *meerjaren ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing 2005-2009*

In het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing is op 14 februari 2005 door de raad van de gemeente Wageningen het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2005 – 2009 vastgesteld. Dit document bevat een stadsvisie, gebaseerd op de hoofdthema's Wageningen City of Life Sciences, Wageningen Ecópolis en Wageningen Kwalitatief Compleet. Het eerste thema heeft betrekking op het profileren van Wageningen als een toonaangevend, innovatief en internationaal kenniscluster op het gebied van voedsel en groene ruimte. Het leefmilieu in de stad moet hiertoe goed aansluiten op het vereiste vestigingsmilieu van de kennissector. Met het thema 'Wageningen Ecópolis' streeft het college een duurzame ontwikkeling na tussen stad en omgeving. Doelen die hierbij passen zijn onder andere inbreiding boven uitbreiding, meervoudig ruimtegebruik, duurzame stedenbouw en energieprestatie op locatie. Het laatste thema legt de nadruk op leefbaarheid en het sociale welzijn van de gemeenschap Wageningen. Doel is een mogelijke tweedeling van de Wageningse bevolking tegen te gaan en waar mogelijk de sociale cohesie tussen de bevolking bevorderen.

Op basis van voornoemde staat in het programma het realiseren van woningen op diverse vrijkomende locaties in de stad centraal. Gezien het beperkte budget is het noodzakelijk prioriteiten te stellen. Het ISV-geld zal in eerste instantie aan de volgende vier speerpunten worden besteed:

- a de openbare ruimte van de Irenebuurt;
- b het realiseren van een wijkcentrum in Wageningen-Oost;
- c het beschikbaar stellen van wijkbudgetten aan bewoners om zelf met initiatieven voor hun buurt te komen;
- d een budget om een aantal knelpunten qua veiligheid en leefbaarheid in de openbare ruimte van buurten en stadscentrum op te lossen.

#### *welstandsnota gemeente Wageningen*

Het doel van een gemeentelijke welstandsnota is het inzichtelijker en beter toetsbaar maken van welstandsadvies. Welstandsbeleid levert een bijdrage aan de schoonheid en aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. De Welstandsnota legt vast op welke wijze welstandstoezicht plaatsvindt en op grond van welke uitgangspunten en criteria. Over het algemeen is er enkel sprake van een welstandstoets bij bouwactiviteiten die vergunningplichtig zijn. Voor vergunningvrije bouwactiviteiten of wijzigingen aan een bouwwerk kan enkel achteraf worden getoetst of wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand. Ten behoeve van toetsing zijn vier categorieën welstandscriteria van belang: gebiedsgerichte criteria, criteria voor specifieke bouwwerken, criteria voor kleine bouwplannen en algemene welstandscriteria.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. Bouwmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn kunnen niet door welstandscriteria teniet worden gedaan. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen, waar nodig, de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

#### *Wageningen Woont! Woonvisie 2008-2015*

De woonvisie is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen in Wageningen voor de periode tot en met 2015, en de verschillende (sociale en fysieke) projecten die hieruit voortvloeien. Tot 2015 is de ontwikkeling van circa 3.500 woningen voorzien. De feitelijke realisatie van de woningen is echter afhankelijk van ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde van de Wageningse woningmarkt. De ambitie van de woonvisie richt zich op de thema's vitaliteit en identiteit als 'City of Life Sciences'.

Binnen de woonmilieus wordt gevarieerd op het woningbouwprogramma (aandeel grondgebonden woningen, prijsklassen, eigendomsverhouding, etc.). Grote opgaven liggen onder andere in het creëren van groenstedelijke woonmilieus in de nieuwe (grote) uitbreidingsgebieden, kleinstedelijke woonmilieus in inbreidingsgebieden en het toevoegen van kwaliteit in herstructureringsgebieden. Voor uitbreidingsgebieden geldt een woningdichtheid van 28 woningen per hectare. Er wordt voor geheel Wageningen gestuurd op 30% sociale woningbouw op stedelijk niveau, waarmee rekening wordt gehouden met behoeften van starters en jonge gezinnen met een smalle beurs. Voor het resterende deel van de woningmarkt wordt op stedelijk niveau een indicatieve percentuele verdeling aangehouden van 35% in het middensegment, 30% in het dure segment en 5% in het

exclusieve segment. In het kader van vraaggericht ontwikkelen wordt een streefpercentage van 30% voor particulier opdrachtgeverschap gehanteerd.

Bij de ambitie voor een vitale stad wordt in de tweede plaats gestreefd naar een sociale balans. De sociale balans betreft de balans tussen wonen, welzijn en zorg, waarbij samenwerking wordt gezocht met bewoners en zorg- en welzijnaanbieders.

De ambitie om de identiteit als City of Life Sciences te versterken heeft betrekking op duurzaamheid en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het wonen in Wageningen. In het kader van duurzaamheid speelt energiebesparing een essentiële rol. Voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit worden onder andere groenstedelijke woonmilieus, een versterking tussen stad en ommeland en zachte stadsranden in stedelijke uitbreidingsgebieden nagestreefd.

#### *Economische visie detailhandel en horeca Wageningen 2007 - 2012*

De economische visie detailhandel en horeca beschrijft een ambitie en bijpassend ruimtelijk-economisch kader en biedt houvast om sturing te kunnen geven aan ontwikkelingen. De visie is gericht op een gezond functionerende detailhandel en horeca in Wageningen.

De gemeente Wageningen hanteert de ambitie om een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet mogelijk pakket van winkels, horeca en aanverwante publieksgerichte voorzieningen passend bij de omvang van Wageningen en de positie van Wageningen in de regionale structuur te bieden. Deze ambitie is vertaald in een ruimtelijk-economisch kader, dat vervolgens voor diverse gebieden nader is uitgediept. In het kader staat in ieder geval het behoud en versterking van de binnenstad als meest prominente en kansrijke concentratie van detailhandel en horeca centraal. Voor wat betreft het winkelcentrum Tarthorst wordt behoud en optimalisatie als tweede detailhandelconcentratie in Wageningen van belang geacht. De huidige verspreide bewinkeling blijft functioneren. Grootschalige uitbreiding en/of investering is echter niet toegestaan. Bovendien wordt nieuwe verspreide bewinkeling tegengegaan. Horeca wordt slechts beperkt verruimd en per ontwikkeling beoordeeld.

#### *conclusie*

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan Wageningen is geen ruimte voor ontwikkelingen, die volgen uit gemeentelijk beleid, gereserveerd.

## 4.3 MILIEU

### 4.3.1 *bodem*

In het plangebied komt een aantal locaties voor met bodemvervuiling. De verschillen tussen de locaties zijn groot in aard en soort vervuiling, omvang en saneringsmogelijkheden. Deze locaties spelen een rol bij het plegen van ruimtelijke ingrepen. Aangezien voorliggend bestemmingsplan voornamelijk de bestaande situatie vastlegt en geen nieuwe hindergevoelige functies mogelijk maakt, is in het kader van dit bestemmingsplan geen bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Die ontwikkelingen die op grond van voorliggend bestemmingsplan mogelijk zijn, bestaan uitsluitend op perceelsniveau en zijn gering van afmeting. In het geval van deze, veelal bestaande, rechten gebruik wordt gemaakt, moet hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij het gemeentebestuur. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen op perceelsniveau, welke binnen de

beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning dan ook zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

#### *Wilhelminaweg 3 en 5*

Aan de Wilhelminaweg 3 en 5 worden in dit bestemmingsplan twee woningen mogelijk gemaakt. In het kader van deze functiewijziging is onderzocht of de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de woonfunctie. In december 2012 is door PJ Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de Wilhelminaweg 3, 5, 7/7A en 9/9A<sup>2</sup>. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan.

Verdachte omstandigheden binnen het onderzoeksgebied waren de aanwezigheid van ondergrondse tanks en de kolenopslagplaatsen. Bij Wilhelminaweg 3 en 5 heeft een ondergrondse HBO tank gelegen, hier is een KIWA-certificaat voor afgegeven als bewijs dat de tanks zijn gesaneerd en verwijderd. Bij Wilhelminaweg 9/9A was onduidelijk of er nog een ondergrondse HBO tank aanwezig was. Tijdens het veldwerk is erbij Wilhelminaweg 5 nog een vulpunt aangetroffen.

Er is met een metaaldetector gezocht bij Wilhelminaweg 5 en 9/9A naar tanks. Deze zijn niet gevonden.

De gehele locatie kenmerkt zich door het voorkomen van zandgrond met sporen puin en kooldeeltjes. Dit verklaart ook waarom er over vrijwel de gehele bovengrond (0 – 0,5 m-mv) sprake is van licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink en pak.

De ondergrond (1,0 -2,5 m-mv) vertoont lokaal een licht verhoogd gehalte aan minerale olie.

Op het laagst gelegen gedeelte bij Wilhelminaweg 9/9A is een peilbuis gezet. Hierin is een verhoging aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde voor barium.

De aangetroffen gehalten vormen geen aanleiding voor een nader bodemonderzoek. De gehele locatie vormt qua bodemkwaliteit geen belemmering voor verkoop, bestemmingsplanprocedure of aanvraag van bijvoorbeeld een omgevingsvergunning.

#### 4.3.2 **geluid**

##### *wegverkeerslawaai*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter en voorziet in de aanleg van nieuwe wegen. Wel worden aan de Wilhelminaweg 3 en 5 twee woningen mogelijk gemaakt. In het kader van deze functiewijziging is onderzocht of de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de woonfunctie. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelastingen op de gevels de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder overschrijden, vanwege wegverkeer op de Wilhelminaweg. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen heeft een

---

<sup>2</sup> PJ Milieu, Verkennend bodemonderzoek Wilhelminaweg 3, 5, 7/7A en 9/9A<sup>2</sup>, d.d. 7 december 2012, kenmerk: 1259401A



beleid vastgesteld dat invulling geeft aan de beleidsvrijheid van het college om hogere toelaatbare waarden vast te stellen voor geluid ten gevolge van wegverkeer en industrie-terreinen. Dit beleid wordt aangehaald als 'Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder 2008' en wordt in deze toelichting verder 'geluidbeleid' genoemd. In het geluidbeleid staat dat een procedure voor toekenning van een hogere waarde alleen gestart kan worden als uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (uit de Wet geluidhinder, te weten Lden van 48 dB) wordt overschreden. Daarbij moet allereerst afdoende zijn aangetoond dat de geluidbelasting niet kan worden verlaagd tot de voorkeursgrenswaarde middels het treffen van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen, en/of het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger.

Geluidreducerende maatregelen aan de bron of in de overdracht stuiten op landschappelijke en financiële bezwaren. Het college kan gebruik maken van zijn bevoegdheid tot het verlenen van hogere waarden voor woningen die voldoen aan minstens één van de in het geluidbeleid gestelde criteria :

- de woningen buiten de bebouwde kom worden verspreid gesitueerd;
- de woningen zijn ter plaatse noodzakelijk om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- de woningen vullen een open plaats in tussen de aanwezige bebouwing;
- de woningen zijn gesitueerd ter vervanging van bestaande bebouwing;
- de woningen binnen de bebouwde kom vervullen door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afschermdoelmatige functie voor andere woningen (in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdoelmatige functie wordt toegekend) of voor andere gebouwen of geluidgevoelige objecten.

Op basis van het een na laatste punt is in het kader van dit plan ontheffing verleend.

Het vaststellen van deze hogere grenswaarden houdt niet in dat hiermee is voldaan aan de bepalingen die in andere wetten, verordeningen etc. (zoals de Woningwet, het Bouwbesluit en het bestemmingsplan) zijn gesteld, dan wel op grond hiervan worden voorgeschreven. Ten behoeve van de bouwvergunning moet onderzocht worden of gevelmaatregelen aan de woningen moeten noodzakelijk zijn om aan het gewenste binnenniveau conform het Bouwbesluit te voldoen.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de het verlenen van een omgevingsvergunning in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

#### *industrielawaai*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is eveneens geregeld in de Wet geluidhinder. Wederom geldt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

#### industrieterrein "De Haven"

Met betrekking tot voorliggend plan is het industrieterrein "De Haven", ten zuiden van het deelgebied de Nude, relevant. Rond dit industrieterrein is een zone vastgesteld, op basis van de Wet geluidhinder, die de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder mogelijk maakt. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting

vanwege het industrieterrein niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De zone ligt voor een klein gedeelte over het plangebied. Dit is op de verbeelding met behulp van de dubbelbestemming "Geluid – Industrieterrein" aangeduid. Binnen dit gedeelte van het plangebied liggen geen geluidsgevoelige objecten, noch wordt de mogelijkheid gecreëerd om dergelijke objecten te realiseren. In het kader van industrielawaai hoeft met betrekking tot voorliggend plan dan ook geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

inrichtingen

Binnen het plangebied ligt een aantal inrichtingen waarop geluidsregels van toepassing zijn, die zijn vastgelegd in de milieuvergunning van die bedrijven of in algemene regels van de rijksoverheid. Bij een uitbreiding of verandering van die bedrijven worden de geluidsregels opnieuw bekeken. Ook bij de realisatie van woningen binnen de invloedssfeer van die bedrijven zal akoestisch onderzoek aan moeten tonen dat enerzijds de bedrijven geen overmatige hinder gaan veroorzaken en anderzijds dat de nieuwe woningen de bedrijven niet beperken in hun (toekomstige) activiteiten. Het oprichten van Bevi-bedrijven binnen de bestemming "Bedrijven" is overigens uitgesloten.

Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

#### 4.3.3 ***luchtkwaliteit***

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen. Daarnaast wordt het van belang geacht dat burgers voldoende worden beschermd tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Deze afweging moet ook voor projecten die 'niet in betekende mate' tot verslechtering van luchtkwaliteit leiden worden gemaakt.

In 2003 is reeds een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in Wageningen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen overschrijdingen van de normen waren. Daarnaast worden in het kader van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een nieuw onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten.

#### 4.3.4 **bedrijvigheid**

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen, overeenkomstig zijn bestemd. Dit ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. Bedrijven hebben veelal specifieke voorzieningen en maatregelen moeten treffen om de (milieu)hinder naar de omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen, dan wel te beperken. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de gevestigde bedrijvigheid. Voorliggend plan heeft geen toename van het aantal milieugevoelige bestemmingen tot gevolg. Het huidige aantal milieugevoelige bestemmingen, bijvoorbeeld het huidige aantal woningen, is hiertoe in de regels vastgelegd.

In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

##### *Wilhelminaweg 3 en 5*

Aan de Wilhelminaweg 3 en 5 worden in dit bestemmingsplan twee woningen mogelijk gemaakt. In het kader van deze functiewijziging is onderzocht of omliggende bedrijvigheid een belemmering vormt voor de woonfunctie en of de nieuwe woningen passen binnen de planologische milieuruimte van omliggende bedrijven. Uit het onderzoek, dat is opgenomen in bijlage 3, blijkt dat de omgeving van de woningen is te typeren als een gemengd gebied. Op basis van deze typering moet de afstand tussen de woningen en de omliggende maatschappelijke functies minimaal 10 meter bedragen. Deze afstand kan niet overal worden gehaald. Om die reden is akoestisch onderzoek verricht om te beoordelen of deze afstand kan leiden tot een ongewenste akoestische situatie. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij het bestemmingsplan<sup>3</sup>. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat 't Venster' en dan met name de Filmzaal een te hoge geluidsbelasting veroorzaakt op de nieuw te bestemmen woningen. In het akoestisch onderzoek van Abovo Acoustics<sup>4</sup> zijn maatregelen vastgesteld waarmee de Filmzaal aan de normen uit het Activiteitenbesluit op de nieuw geplande woningen kan voldoen.

Indien deze maatregelen worden uitgevoerd zijn er voor wat betreft industrielawaai geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

---

<sup>3</sup> Abovo Acoustics, Akoestisch meetrapport inzake de geluidsbelastingen op gevels van geluidsgevoelige bestemmingen en kantoorpanden ten gevolge van geluid afkomstig van 'Het Venster' gelegen aan de Generaal Foulkesweg nr. 42a en van Arthouse Cinema Movi W gelegen aan de Willemsweg 3a te Wageningen, d.d. 14 januari 2013, kenmerk V1505-1-CM

<sup>4</sup> Abovo Acoustics, Akoestisch adviesrapport inzake de geluidsisolatie van het gebouw van Arthouse Cinema Movi W gelegen aan de Wilhelminaweg 3s te Wagening, d.d. 6 februari 2013, kenmerk V105-1-AD

#### 4.3.5 *externe veiligheid*

Om het risiconiveau in relatie tot de omgeving aan te geven, wordt binnen het externe veiligheidsbeleid onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden, als gevolg van een mogelijk ongeluk met een bepaalde activiteit, op een bepaalde plaats voor een persoon die continu en onbeschermd daar aanwezig is, uitgedrukt in overlijdenskans per jaar. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar ( $10^{-6}$ /jaar) als onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als woningen, scholen en ziekenhuizen worden aan deze harde norm getoetst. Indien een plan niet aan de norm kan voldoen, kan dit plan geen doorgang vinden.

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ramp met een bepaald aantal dodelijke slachtoffers in de omgeving van een risicovol beschouwde activiteit. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat wordt aangegeven door middel van een contour rondom een risicovol beschouwde activiteit, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. De oriënterende waarden bij het groepsrisico zijn als volgt:

- Bij inrichtingen:  $10^{-5}$  voor 10 slachtoffers,  $10^{-7}$  voor 100 slachtoffers en  $10^{-9}$  voor 1.000 slachtoffers.
- Bij transport (weg, rail, water en buisleiding):  $10^{-4}$  voor 10 slachtoffers,  $10^{-6}$  voor 100 slachtoffers en  $10^{-8}$  voor 1.000 slachtoffers.

De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangafweging door het bevoegde gezag gemotiveerd worden.

In onderstaande alinea's worden relevante risicobronnen binnen het plangebied nader toegelicht. Het aantal bewoners dat zich in de huidige situatie binnen de effectafstanden van de bronnen bevinden is niet bekend. Het is echter mogelijk dat bij het voordoen van het maatgevend scenario voornoemde oriënterende waarden worden overschreden, waardoor het groepsrisico in principe moet worden verantwoord. Het maatgevend scenario betreft een incident met de grootst mogelijke effecten. Voorliggend plan betreft een beheersgericht plan, waarbij geen nieuwe gevoelige bestemmingen nabij risicobronnen zijn voorzien. Met betrekking tot bestaande overschrijdingen van de oriënterende waarden is het raadzaam de zelfredzaamheid van omwonenden te vergroten door middel van een actief risicocommunicatiebeleid, waarbij risico's en handelwijze bij een calamiteit aan omwonenden worden toegelicht. Bij nieuwe ontwikkelingen acht de organisatie Hulpverlening Midden Gelderland het met name onwenselijk dat objecten, waarin grotere groepen (minder zelfredzame) personen aanwezig zijn, in de omgeving van risicobronnen worden toegestaan. Bovendien stelt de organisatie dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen nabij risicobronnen, een goede bereikbaarheid van bronnen voor hulpverleningsdiensten en de aanwezigheid van voldoende vluchtwegen vanaf de bron.

##### *vuurwerk*

Om in aanmerking te komen voor een vergunning voor het opslaan en verkopen (in de laatste dagen van het jaar) van consumentenvuurwerk, dient men te beschikken over een opslagruimte (kluis) die voldoet aan een aantal veiligheidseisen. In een zone van 8

meter vanaf de deur van de kluis (veiligheidszone) mogen geen gevoelige bestemmingen aanwezig zijn. Bij het plannen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient deze veiligheidsafstand in acht te worden genomen. Binnen het plangebied zijn enkele opslagruimten met een vergunning aanwezig. De gevoelige bestemmingen zijn in dit bestemmingsplan niet dicht bij de opslagruimten komen te liggen dan in geldende bestemmingsplannen.

#### *lpg-tankstation*

Nabij het plangebied, ten noordoosten van de kern Wageningen, is aan de Oude Diedenweg een lpg-station gesitueerd. De plaatsgebonden risicocontour bevindt zich niet binnen het plangebied. De 1%-letaliteitscontour ligt slechts voor een klein deel over het plangebied, waarin vrijwel geen bebouwing is gesitueerd. De impact van deze bron op het plangebied is daardoor zeer beperkt.

#### *wegverkeer*

De Lawickse Allee, Kortenoord Allee, Nijenoord Allee, Manholtslaan, Diedenweg en Rit-zema Bosweg maken deel uit van de routing gevaarlijke stoffen, zoals aangegeven op de milieuzoneringskaart. Er is langs dergelijke transportroutes een toetsingszone van 200 meter aanwezig. Dit houdt in dat er getoetst moet worden, zodra er een nieuwe ontwikkeling binnen deze zone van 200 meter mogelijk wordt gemaakt. De toetsing blijft echter niet beperkt tot deze zone. Het groepsrisico moet namelijk voor het gehele invloedsg gebied worden berekend, dat groter kan zijn dan voornoemde toetsingszone. Aangezien de transportroute gevaarlijke stoffen direct grenst aan het plangebied en het plangebied deels doorkruist, ligt de bijbehorende 1%-letaliteitscontour eveneens gedeeltelijk over het plangebied. De route is hierdoor relevant voor de externe veiligheid in het plangebied.

#### *leidingen*

In het deelgebied de Nude is een hoogspanningsleiding aanwezig, die op de verbeelding is aangeduid. Het transport van elektriciteit middels hoogspanningsleidingen vormt op zich geen veiligheidsrisico. De aanwezigheid van deze leidingen beperkt echter wel de (directe) inzet van de brandweer. Geadviseerd wordt binnen een afstand van 36 meter vanaf het hart van de hoogspanningsleiding niet te blussen of met hoge- of lagedruk waterstralen of schuim. Deze zakelijk rechtstrook van 36 meter is op de verbeelding aangeduid.

#### *Wilhelminaweg 3 en 5*

Aan de Wilhelminaweg 3 en 5 worden in dit bestemmingsplan twee woningen mogelijk gemaakt. In het kader van deze functiewijziging moet worden beoordeeld of het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de woonfunctie. Omdat er in de omgeving geen risicovolle bedrijven, transportroutes of buisleidingen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico vormt het aspect geen belemmering voor deze functiewijziging.

## 4.4 WATER

#### *Nationaal Waterplan 2009 – 2015*

Het Nationaal Waterplan (2009) is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het plan is zelfbindend voor het rijk, dit is onder

meer vastgelegd in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren. Wel vraagt het kabinet de andere overheden het nationale waterbeleid zoveel mogelijk door te vertalen in hun plannen. Voor onderdelen die het rijk wel juridisch bindend voor andere overheden wil laten zijn, staat aangegeven welke instrumenten hiervoor worden ingezet.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Het Nationaal Waterplan vervangt de Vierde Nota waterhuishouding en zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembenadering. Daarnaast kijkt het plan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

Het beleid in het nationaal Waterplan is op provinciaal en regionaal beleid nader vormgegeven. Deze kaders worden hieronder toegelicht.

#### *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 gehouden 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).

#### *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.

#### *Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem*

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.

#### *Waterplan gemeente Wageningen*

Wageningen en water zijn sterk met elkaar verbonden. Wageningen wil verantwoord met water omgaan. Dit betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en

beleefbaar water in de stad. De gemeente heeft in samenwerking met het Waterschap Vallei & Eem een waterplan opgesteld om met een integrale benadering tot duurzame oplossingen te komen. In dit waterplan komen het watersysteem, het onderliggende natuurlijke landschap en de waterketen aan bod, er wordt een visie gegeven op een duurzaam watersysteem in Wageningen. Daarnaast wordt besproken op welke manier de waterhuishouding op orde wordt gebracht en er wordt gekeken naar de te treffen maatregelen. Een belangrijk aspect is het herstellen van de waterlus, waardoor de Rooseveltwetering een belangrijke schakel wordt van het toekomstige stedelijke watersysteem. Voor het jaar 2030 worden de volgende doelen gesteld:

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

#### *situatie plangebied*

Het reliëf is zeer bepalend voor het watersysteem in Wageningen. Op de stuwwal zijgt water in dat via de ondergrond wegstroomt naar de Rijn en het Binnenveld, waar het als kwel omhoog komt. Binnen de bebouwde kom van Wageningen is het oostelijk deel nog een inzigtgebied, terwijl in het westelijk deel al kwel voorkomt. Door het verharde oppervlak is er echter niet overal sprake van een natuurlijk systeem. Watergangen en verhard oppervlak voeren het water versneld af naar het Nieuwe Kanaal en uiteindelijk naar het IJsselmeer.

De Nederrijn passeer Wageningen vlak langs het oude centrum. De interactie met het binnendijks systeem is echter beperkt. Langs de Rijn heeft zich een breed uiterwaardenlandschap gevormd met oude geulen en waterplassen.

Binnendijks is het Binnenveld het meest waterrijke gedeelte van Wageningen. Hier komt veel kwelwater omhoog afkomstig van de stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Ook de afwatering van het stedelijk gebied verzamelt zich hier. Via de Grift wordt het water afgevoerd.

Binnen de stad valt de stadsgracht op. De stadsgracht wordt gevuld door lokaal kwelwater en overgepompt water uit het Nieuwe Kanaal. Het meest waterrijke stedelijke gebied is de nieuwbouwwijk Noordwest. De gemeente Wageningen hecht veel waarde aan het versterken van de groen-blauwe structuur in de stad, aangezien deze van belang wordt geacht voor de leefbaarheid van de intensieve bebouwing.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aan veel

bestemmingen naast de waterbestemming onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan. Tot slot is de waterkering in het zuiden van het deelgebied Veluvia door middel van een dubbelbestemming nader aangeduid en is in een bestemming 'Groenvoorzieningen' in het zuiden van het deelgebied Roghorst een aanduiding opgenomen die een bergbezinkbassin toestaat. Genoemde aanduidingen komen specifieke beleidsdoelstellingen op het gebied van respectievelijk veiligheid tegen overstroming met rivierwater en waterberging ten goede. Op de waterkering is bovendien de Keur van het waterschap van toepassing, waarmee de bescherming van de waterkering is gewaarborgd.

#### *Wilhelminaweg 3 en 5*

Aan de Wilhelminaweg 3 en 5 worden in dit bestemmingsplan twee woningen mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het verhard oppervlak niet toe. De afvoer van het afvalwater en hemelwater vindt plaats door een aansluiting op de bestaande riolering. Onderhavige herziening heeft geen negatieve invloed op het huidige watersysteem.

## 4.5 ECOLOGIE

### 4.5.1 *gebiedsbescherming*

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de directe omgeving van de kern Wageningen van belang. De overgang van het bebouwde gebied van Wageningen naar het omliggende landschap wordt namelijk bepaald door de kerngebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS) die de stad begrenzen.

Het Centraal Veluws Natuurgebied ligt aan de oostzijde. Op de overgang van dit natuurgebied en de stad ligt het overgangsgedebied de Eng, dat in noordelijke richting doorloopt tot aan Bennekom. Dit is een Habitatrictlijngebied.

Aan de zuidzijde liggen de uiterwaarden, die behoren tot het Vogelrichtlijngebied. De uiterwaarden vormen een gebied, gericht op natuurontwikkeling binnen de grenzen van hetgeen op basis van het waterbeheer toelaatbaar is.

Aan de noord- en westzijde ligt het Binnenveld als overgang naar de Utrechtse Heuvelrug. Het Centraal Veluws Natuurgebied en de uitwaarden zijn daarnaast door het Rijk op grond van Europese regelgeving aangewezen als Vogel- en Habitatrictlijngebieden.

Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Het plangebied grenst aldus aan de oost- en zuidzijde aan Natura 2000-gebieden. Aangezien voorliggend bestemmingsplan consoliderend van karakter is, is geen sprake van een externe werking van ontwikkelingen en daarmee er geen sprake van invloed op de genoemde gebieden. In zijn algemeenheid, en dus ook voor de percelen die het dichtst bij de Natura 2000-gebieden liggen, geldt dat de (meestal beperkte) bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen en geen extra bouwmogelijkheden op perceelsniveau zijn geboden.



#### 4.5.2 *soortbescherming*

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

##### *groenstructuurplan Wageningen*

Binnen de stad komen natuurwaarden vooral voor in de groenstructuur. Opvallend binnen de groenstructuur van Wageningen is dat het groen zich met name aan de randen van de stad bevindt. Grote groenstructuren en verbindingen oost-west en noord-zuid ontbreken. De belangrijkste groenstructuren zijn gelegen langs de lanen in de stad, die doorlopen tot in het buitengebied, rondom het historische centrum, de sportvelden, de arboreta, de pleinen, begraafplaatsen, waterlopen en vijvers. Het aanwezige groen in de wijken is veelal versnipperd. Over het algemeen wisselt het bomen- en beplantingsassortiment in Wageningen sterk en een ontbreekt een continue structuur in beeld en beheer.

Het meeste stedelijk groen bevindt zich langs de stadsring, bestaande uit de Kortenoord Allee, de Nijenoordallee en de Mansholtlaan. De ring heeft een naar binnen gekeerd karakter, zicht op en relatie met de omliggende woonwijken en het landschap ontbreekt. De entreewegen die van de westzijde en de oostzijde Wageningen benaderen (Lawickse Allee en Ritzema Bosweg) zijn groen van karakter met ruige berm en laanbeplanting. Zodra deze wegen echter de stad binnen gaan vervalt het groene karakter en wordt het profiel hard en stenig. De laanbeplanting wordt onderbroken en een doorgaande structuur ontbreekt. De vestingwerken, bestaande uit een stadsgracht en plantsoenen, vormen eveneens een opvallend groen element binnen Wageningen. Het groen langs de gracht is versnipperd en varieert van karakter. Tot slot is de Van Uvenweg (later overgaand in de Dolderstraat) relevant. Het betreft een doorgaande weg die dwars door Wageningen heen loopt. Langs vrijwel de gehele weg komt laanbeplanting voor. Deze beplanting is echter op enkele plaatsen is onderbroken en door de grote diversiteit aan boomsoorten wordt deze niet ervaren als doorgaande structuur. Ook hier is het beeld versnipperd. Dit versnipperde beeld wordt nog eens versterkt door de eveneens wisselende onderbeplanting in de boomvakken.

De gemeente Wageningen acht het van belang een samenhangende en heldere groenstructuur te ontwikkelen en te streven naar meer rust en eenheid. Binnen de groenstructuur moeten duidelijke keuzes worden gemaakt in ecologisch en cultureel groen en de vorm van beheer. De randen, de stadsring en de dijk, zijn met name van ecologisch belang: het gewenste beeld is hier ondergeschikt aan de ecologie. Voor de kruisdraden binnen de stad (Rooseveltweg en de Lawickse Allee/Ritzema Bosweg) geldt dat het gewenste ruimtelijk beeld bepalend is en ecologie ondergeschikt is. Hier is een meer cultureel beeld wenselijk.

Dat het aanwezige groen in Wageningen zich vooral rondom de stad bevindt, is een gegeven. Binnen de stad is er weinig ruimte om grote structurerende groengebieden te creëren. Door te zorgen voor een aantal groene dwarsverbindingen langs bestaande infrastructuur, bijvoorbeeld met behulp van laanbeplanting, wordt het groen als het ware vanuit het landschap naar binnen gehaald. Via de dwarsverbindingen kunnen de verschillende, om Wageningen heen liggende landschappen ruimtelijk met elkaar verbonden

worden. Vooral voor insecten, vogels en vleermuizen kan dit belangrijk zijn. Mogelijke oostwest- en noordzuid-verbindingen kunnen gelegd worden via de Lawickse Allee, de Rooseveltweg, de Van Uvenweg en de Haagsteeg.

Gestreefd wordt naar een laag tot normaal onderhoudsniveau, waarbij enkele belangrijke plekken onderscheiden worden waar een intensiever beheer nodig is of waar investeren in het groen belangrijk is, zoals de stadsgracht, Hinkeloord, de Lawickse Allee – Ritzema Bosweg en de niet herkenbare cultuurhistorische lijnen.

#### *conclusie*

Karakteristieke groenstructuren behoeven bescherming. Deze structuren zijn op de verbeelding dan ook opgenomen in de bestemming Groen danwel in de bestemming Bos, daar waar het Wageningen Hoog betreft. Binnen deze bestemmingen is geen bebouwing toegestaan.

Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de aanwezige natuurwaarden en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten of de aangrenzende EHS. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Bovendien waarborgt het plan, door middel van de bestemming van de aanwezige hoofd-groenstructuren de bescherming van het groen alsmede de beplanting van Wageningen. Ecologisch gezien zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

#### *Wilhelminaweg 3 en 5*

Ten aanzien van Wilhelminaweg 3 en 5 word bestaande bebouwing anders bestemd. Omdat het bouwen al heeft plaatsgevonden kan het geen voorstoring meer opleveren van de flora en fauna.

## 4.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

### 4.6.1 *cultuurhistorie*

Onder cultuurhistorie vallen de beleidsvelden monumentenzorg, archeologie en historische geografie. Wordt er gesproken over cultuurhistorische waarden dan heeft men het over één of een combinatie van die drie velden.

#### *nota Belvédère*

Het Rijk wil cultuurhistorie een volwaardige rol laten spelen bij planvorming. De manier waarop dit zou kunnen gebeuren staat beschreven in de Nota Belvédère. Het doel van de Nota Belvédère is het benutten en versterken van de cultuurhistorische identiteit en de daartoe aanwezige bepalende kwaliteiten. In de nota wordt het motto "behoud door ontwikkeling" naar voren gebracht. Met het bestaande cultureel erfgoed als meerwaarde is het aan de architectonische ontwerpdisciplines om vanuit deze inspiratiebron tot een nieuwe kwalitatief hoogwaardig ruimtelijke oplossing te komen.

#### *nota Belvoir*

De provincie Gelderland heeft het beleid uit de Nota Belvédère opgepakt en verder uitgewerkt in de Nota Belvoir. Deze nota gaat ook uit van de keuze voor behoud door ont-

wikkeling en laat zien dat de provincie een actief cultuurhistorisch beleid voorstaat, dat ook duidelijk uitvoeringsgericht is.

In de tweede Nota Belvoir 2005-2008 wordt een regionale aanpak bepleit. De provincie heeft hiertoe Gelderland opgedeeld in (cultureel erfgoed) regio's waarbinnen eenzelfde groep karakteristieke aanwezig is. De gemeente Wageningen maakt in deze indeling deel uit van de regio Gelderse Vallei. Deze regio kenmerkt zich door een historische inrichting die samenhangt met vroegere agrarische, militaire en waterstaatkundige activiteiten. De provincie zet in op het behoud en herkenbaar maken van deze kenmerken.

#### *vanuit een inzichtelijk verleden*

Voor de archeologie heeft de provincie Gelderland de nota Vanuit een inzichtelijk verleden opgesteld. Een aantal actiepunten voor de komende jaren staan hierin verwoord:

- het verbeteren van de zichtbaarheid van de archeologische waarden;
- integreren van archeologische belangen bij ruimtelijke plannen;
- het benutten en versterken van de economische waarde van archeologie;
- duurzame instandhouding van archeologie;
- het versterken en vergroten van het draagvlak voor archeologie.

#### *gemeentelijke cultuurhistorische verkenning*

De gemeente Wageningen heeft in 1993 een cultuurhistorische verkenning laten opstellen door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, die nog steeds actueel is. Deze verkenning dient ter ondersteuning van een samenhangende belangenafweging op gemeentelijk en provinciaal niveau, maar eveneens ter stimulering van ontwikkelingsscenario's op basis van de cultuurhistorische identiteit. Er worden gebieden met kansen, risico's en gebieden met mengvormen van kansen en risico's aangemerkt. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de ligging van deze gebieden.

Het plangebied van voorliggend plan bestrijkt bijna de gehele bebouwde kom van Wageningen, behoudens de binnenstad en de gebieden Nudepark, Kortenoord en de Dreijen, waarvoor afzonderlijke procedures zijn of worden gevoerd.

Kansrijke gebieden, het merendeel van het plangebied, bevinden zich met name aan de noord- en noordwestkant van het centrum.

Een menggebied betreft de tuindorppachtige vooroorlogse bebouwing tussen de van Uvenweg en de Lawickse Allee, aan de oostzijde begrensd door de Churchillweg, de Geertjesweg, de Diedenweg en de Ritzema Bosweg. Anderen menggebieden zijn het 19<sup>de</sup> eeuwse "Nieuw-Wageningen" ten westen van het centrum en de wijken Droevendaal en Hamelakkers.

Risicogebieden bevatten een grote hoeveelheid aan cultuurhistorische waarden, waardoor aantasting van de bestaande identiteit door ondoordachte ruimtelijke ontwikkelingen dreigt. Hieronder valt het gebied tussen de Otto van Gelreweg en de Diedenweg, ten zuiden van de Ritzema Bosweg.

#### *cultuurhistorische leidraad*

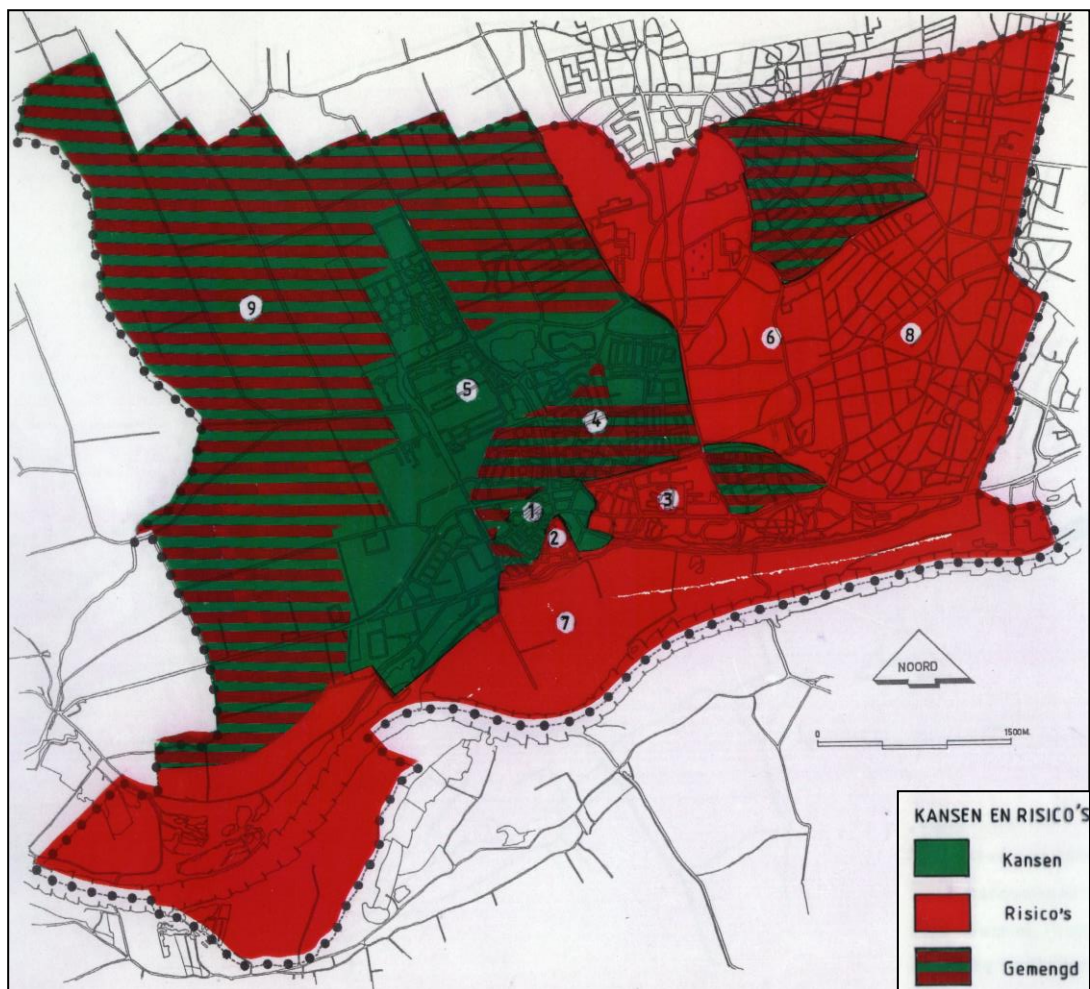
In de Cultuurhistorische Leidraad, opgesteld voor Regio de Vallei in 2004, zijn waardevolle landschappen of elementen daarin aangeduid. Met betrekking tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn het gebied Hinkeloord met Arboretum, de Diedenweg als oude verbinding en de Rooseveltweg als verbinding van de dijkgraaf tot stadsgracht relevant.

*monumentenwet 1988 en monumentenverordening Wageningen 1997*

De op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen monumenten genieten bescherming van rijkswege ingevolge deze wet. Zonder monumentenvergunning van het Rijk mag er geen wijziging, afbraak of verwijdering van het monument plaatsvinden (artikel 11).

De op basis van de Monumentenverordening Wageningen 1997 aangewezen monumenten genieten bescherming van gemeentewege op grond van deze verordening. Zonder gemeentelijke monumentenvergunning mag er eveneens geen wijziging, afbraak of verwijdering van het monument plaatsvinden (artikel 14).

De monumenten in het plangebied Wageningen zijn opgenomen in de monumentenlijst van Wageningen of de rijksmonumentenlijst. Het betreffen voornamelijk woonhuizen uit de 20<sup>ste</sup> eeuw (voor- en naoorlogs).



*basiskaart cultuurhistorische verkenning*

*bron: Rijksdienst voor de Monumentenzorg*

*situatie plangebied*

De woningen aan de Julianastraat zijn te kenmerken als samenhangende bebouwing. Dit type bebouwing is daarnaast te vinden in de noordrand van de Lawickse Allee.

De huidige woonwijken in de Benedenbuurt zijn ontstaan na de eerste wereldoorlog en zijn van projectmatige vorm.

Naar de wijk Irene (1921-1928), in het deelgebied De Buurt-West, is in opdracht van de gemeente in 2002 een onderzoek gedaan dat resulteerde in de "Cultuurhistorische analy-

se Irenebuurt". Aan de hand hiervan werd de wens van de gemeente uitgesproken naar behoud van de waardevolle kenmerken in het stratenpatroon, de perceelstructuur en de lage bebouwing met beeldbepalende panden.

Het uitbreidingsplan Noord-West volgt het oorspronkelijke ontginningpatroon dat tussen de stegen in het Binnenveld aanwezig was.

Historisch geografisch van belang is het (eeuwen)oude stratenpatroon dat, ondanks de naoorlogse bebouwing, herkenbaar is gebleven. De woonwijken ten noordoosten van het stadscentrum werden gelegd over de brinkdorpen/ gehuchten die daar sinds de 10<sup>de</sup> eeuw hebben gelegen. In het stratenpatroon zijn deze nog terug te vinden. Ook in de niet bebouwde stroken groen is de oude bebouwing nog archeologisch terug te vinden. In de wijken ten oosten van de Churchillweg zijn de oude paden die van oudsher vanuit de oude brinkgehuchten voerden naar de gezamenlijke akkerbouwgronden op de Eng nog herkenbaar (Hollandseweg, Dolderstraat, Geertjesweg, Harnjesweg). Vanuit Wageningen liep over de Churchillweg-Oude Bennekomseweg- Bennekomseweg een oud tracé naar Ede, waar later ook de stoomtram van Wageningen richting Ede gebruik van maakte.

De Holleweg als noord-zuid verbinding op de Westberg is een historisch geografisch gemeentelijk monument.

#### *molenbiotoop*

Tot slot is de nog in werking zijnde stellingmolen 'De Vlijt' met bijbehorende molenbiotoop relevant. Ten aanzien van de molen dient, mede op basis van de provinciale molenverordening Gelderland, rekening te worden gehouden met haar biotoop. De molen moet zoveel mogelijk vrij staan van hoge gebouwen die de wind voor de molen afvangen. Een onbelemmerde windvang is van wezenlijk belang voor het functioneren van de molen, die als rijksmonument landelijk van betekenis is. Om een goede windvang voor de molen te kunnen garanderen, is het van belang dat geen hoge bouwwerken nabij de molen worden gesitueerd. In algemene zin mag een bestemmingsplan geen bebouwings- of aanlegactiviteiten mogelijk maken die de windvang van de molen verslechteren.

De verbeelding en de regels van dit bestemmingsplan kennen om deze reden een molenbiotoopregeling. Op de verbeelding is hiertoe een dubbelbestemming Molenbiotoop opgenomen, die vanaf de stelling van de molen een zone van 400 m rondom de molen beslaat. In de regels is de bepaling opgenomen dat:

- a binnen een afstand van 166 meter van de molen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b binnen een afstand van 166 meter tot 400 meter van de molen een maximale bouwhoogte geldt van de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Op deze manier wordt voorkomen dat bouwwerken danwel beplanting ervoor zorgen dat de windvang van de molen verslechtert.

#### 4.6.2 **archeologie**

##### *Verdrag van Malta*

Met het huidige tempo waarin bodemingrepen plaatsvinden is er sprake van een vrijwel onbeheersbare erosie van het Nederlands bodemarchief. Een verschuiving in de archeologische monumentenzorg van (nood-)opgravingen naar behoud, bescherming en tijdige

inpassing van archeologische overblijfselen binnen nieuwbouwprojecten is daarom essentieel om te voorkomen dat de bodem van Nederland verandert in een cultuurhistorische woestijn. Dit is één van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese *Verdrag van Valletta (Malta)* inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, dat Nederland in 1992 heeft ondertekend. Op 1 september 2007 is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* in werking getreden, een wijziging van de *Monumentenwet 1988*, waarin de beginselen van Malta wettelijk zijn vastgelegd.

#### *gemeentelijk archeologiebeleid*

In lijn met de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Wageningen de reikwijdte van het eigen beleid en het bijbehorende instrumentarium vastgelegd. Via de *Beleidsnotitie Archeologische Monumentenzorg Gemeente Wageningen (Hessing 2004)*<sup>5</sup> is daar een globale invulling aan gegeven. In deze beleidsnota is uiteengezet wat de beleidsdoelstellingen op het gebied van archeologie zijn en hoe de gemeente denkt deze te gaan uitvoeren. Onderdeel van de notitie is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Deze archeologische verwachtingskaart is in 2008 geactualiseerd en als uitgangspunt in dit bestemmingsplan opgenomen (Van den Berghe 2008)<sup>6</sup>.

#### *archeologische (verwachtings)waarden*

Op de archeologische verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende voor het bestemmingsplan relevante categorieën:

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

In het plangebied liggen geen beschermde archeologische Rijksmonumenten. Wel bevindt zich één (deel van een) AMK-terrein in het plangebied, namelijk de 'driehoek' Stadsbrink-Bevrijdingsstraat-Stationsstraat (deel AMK-terrein 12710 'historische stadskern Wageningen'). Het betreft een archeologisch relatief minder waardevol en bovendien op veel locaties reeds verstoord gedeelte van het AMK-terrein, dat mogelijk tot de historische stadskern van Wageningen heeft behoord.

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

Voor gebieden met een middelmatige en hoge archeologische verwachtingswaarde in de bebouwde kom is een oppervlaktegrens van 100 m<sup>2</sup> en dieptegrens van 50 cm beneden maaiveld vastgesteld en voor AMK-terrein 12710 een oppervlaktegrens van 0 m<sup>2</sup> en dieptegrens van 30 cm beneden maaiveld.

<sup>5</sup> Hessing, W.A.M. (2004), Beleidsnotitie Archeologische Monumentenzorg Gemeente Wageningen. Vestigia bv Amersfoort, rapportnummer V115

<sup>6</sup> Berghe, K.J. van den (2008), Gemeente Wageningen, Een archeologische verwachtingskaart met AMZ-adviezen. RAAP bv Brummen, RAAP-rapport 1535

Op basis van voortschrijdend (wetenschappelijk) inzicht en in verband met proportionaliteit en beschikbare ambtelijke capaciteit is besloten in onderhavig bestemmingsplan van deze regel af te wijken. Omdat dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen, anders dan op perceelsniveau, mogelijk maakt, is ervoor gekozen één eenduidige regeling voor de gebieden met een (middel)hoge archeologische (verwachtings)waarde op te nemen. De kans dat dit bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt, die groter is dan 250 m<sup>2</sup>, is gering.

In de dubbelbestemming Waarde - Archeologie is daarom bepaald dat voor alle ruimtelijke ingrepen in gebieden met een (middel)hoge archeologische (verwachtings)waarde in de bebouwde kom van Wageningen, groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm, over een door de gemeente af te geven aanlegvergunning moet worden beschikt. Op deze wijze worden gronden met archeologische waarde, of waarvan wordt aangenomen dat hier archeologische resten te vinden zijn, afdoende beschermd.

#### *archeologisch onderzoek*

Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau volgens de geldende landelijke kwaliteitsnormen. De gemeente kan ten behoeve van uitvoering van archeologisch onderzoek aanvullende richtlijnen opstellen. De uitkomst van archeologisch onderzoek is mede bepalend voor het uiteindelijk te nemen besluit om een aanlegvergunning wel of niet, of onder voorwaarden te verlenen. De kosten van het archeologisch onderzoek zijn voor rekening van de aanvrager van de vergunning, zoals gesteld in het Verdrag van Malta. Vanwege het beheersmatige karakter van onderhavig bestemmingsplan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig. Voor de functiewijziging aan de Wilhelminaweg 3 en 5 zijn geen bodemingrepen nodig, voor deze ontwikkeling hoeft daarom ook geen onderzoek verricht te worden.

## 4.7 VERKEER EN PARKEREN

Wageningen kent een heldere hoofdwegenstructuur. De stadsring wordt gevormd door de Kortenoord Allee, de Nijenoord Allee, de Mansholtlaan/Diedenweg en de Lawickse Allee/Stadsbrink/Ritzema Bosweg. Deze wegen omvatten het grootste gedeelte van de bebouwde kom van Wageningen en zijn bedoeld voor/worden gebruikt door, het doorgaande verkeer. Binnen de stadsring hebben de Rooseveltweg en de Churchillweg een belangrijke verkeersfunctie. Buiten de ring zijn dit de Costerweg, de Generaal Foulkesweg en de Nude.

Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is het concept 'Duurzaam Veilig' geïntroduceerd. Dit concept gaat uit van monofunctionele wegcategorieën. In het verkeersveiligheidsplan van Wageningen (vastgesteld in 1998) is het wegennet van Wageningen conform het principe van Duurzaam Veilig gecategoriseerd. Binnen de bebouwde kom betekent dit dat er twee type wegen worden onderscheiden, te weten:

- De gebiedsontsluitingsweg (GOW) met een maximumsnelheid van 50 km/uur;
- De erftoegangsweg (ETW) met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

De doelstellingen van de categorisering zijn:

- het vergroten van de verblijfsgebieden en daarmee de verkeersveiligheid;
- het terugdringen van doorgaand autoverkeer in woonwijken;
- het bundelen van het autoverkeer op een beperkt aantal hoofdroutes;
- het afwikkelen van doorgaand verkeer via de hoofdwegen, ring en traverse.

In het verkeersveiligheidsplan zijn als gebiedsontsluitingsweg aangemerkt: Ritzema Bosweg, Diedenweg/Mansholtlaan, Nijenoord Allee, Kortenoord Allee, Lawickse Allee, Stadsbrink, Rooseveltweg, Churchillweg, Hartenseweg, Hollandseweg en een gedeelte van de Generaal Foulkesweg. Alle overige wegen binnen de bebouwde kom krijgen volgens het Duurzaam Veilig principe in de ( nabije) toekomst de categorie 'erftoegangsweg' en behoren dan tot het verblijfsgebied waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt.

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Wat betreft verkeer en parkeren doen zich geen problemen voor die voorliggend plan onuitvoerbaar maken.

#### *Wilhelminaweg 3 en 5*

Ten aanzien van Wilhelminaweg 3 en 5 moet bij functiewijziging van een gebouw worden voldaan aan de parkeernormen Wageningen en moet het verschil in parkeerbehoefte tussen de oude en nieuwe functie op eigen terrein worden opgelost. Op basis van de nu voorziene wijziging van de functie onderwijs van het pand Wilhelminaweg 5 naar woningen met een ruimte voor maatschappelijke dienstverlening zijn extra parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. Hiermee moet bij de verkoop rekening worden gehouden. Wel is het de verwachting dat op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar is om hierin te kunnen voorzien.

## 4.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In voorliggend bestemmingsplan wordt voornamelijk de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

In het bestemmingsplan zijn enkele woningbouwmogelijkheden uit geldende bestemmingsplannen overgenomen, die nog niet zijn gerealiseerd. Het gaat hier steeds om een of twee woningen, waarvoor in het verleden al afspraken zijn gemaakt inzake kostenverhaal via de legesverordening en/of exploitatieovereenkomst.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

## 4.9 HANDHAAFBAARHEID

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Ten behoeve van de handhaving is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan voorziet in duidelijke, kenbare, actuele en eenduidige regels. Een duidelijke formulering van de regels voorkomt interpretatieproblemen. Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker en draagt bij aan rechtsgelijkheid.

Voorliggende actualisatie geeft de ruimtelijke kaders aan en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met vaak een daaraan gekoppelde afwijkingmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid biedt om in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van individueel belang



ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn, begint de handhaving.

Het handhaven van bestemmingsplannen vergt een actief gemeentelijk beleid. De gemeente Wageningen streeft naar het systematisch en effectief handhaven van regels die onze omgeving bepalen. Aangezien niet alle zaken volledig kunnen worden gehandhaafd, moeten er keuzes worden gemaakt. In de jaarlijks op te stellen handhavingprogramma's wordt vastgelegd welke zaken binnen de beschikbare capaciteit prioriteit hebben en zullen worden aangepakt. Tevens geven de programma's inzicht in de verdeling van de inzet van beschikbare middelen en personen over de verschillende handhavingstaken.

De handhaving is sinds 1 januari 2004 ondergebracht bij het cluster Handhaving en Toezicht van de afdeling Vergunningen en Grondzaken. Bij het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan vervult voor wat betreft het bouwen en het gebruik van gronden en opstallen de bouwtechnisch medewerker handhaving een toezichthoudende taak. Voor wat betreft het verrichten van werken en werkzaamheden vervullen de inspecteurs openbare ruimte een belangrijke taak. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het aanleggen van verharding, het rooien van houtsingels of het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden. Naleving van de milieuregels wordt gecontroleerd door de milieu-technisch medewerker handhaving.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn er op het gebied van handhaving geen bijzondere aandachtspunten. Vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan heeft geen controle plaatsgevonden op eventueel bestaande illegale situaties. Gelet op de overgangsbepalingen vallen, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan reeds bestaande illegale bouwwerken en reeds onder het voorheen geldende bestemmingsplan bestaand illegaal gebruik, niet onder het overgangsrecht.

## 5 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 5.1 ALGEMEEN

#### 5.1.1 *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 (het overgangsrecht is 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 voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 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.

#### 5.1.2 *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:

- a 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.
- b 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 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.

## 5.2 METHODIEK

### ***verbeelding***

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding. Dit geldt in ieder geval ten aanzien van de gebruikte kadastrale en topografische ondergrond, die op enkele punten verouderd kan zijn. Sowiesso heeft de ondergrond, zoals weergegeven op de verbeelding, uitsluitend een informatieve en geen juridische waarde. De bestaande bebouwing op alle percelen in het plangebied is, mits legaal gerealiseerd, dan ook leidend voor de toekomstige bouwmogelijkheden, niet hetgeen op de ondergrond van de verbeelding is aangegeven.

### ***regels***

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 25) bevat de bestemmingen en dubbelbestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn in dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 26 tot en met 32) bevat de algemene regels, waaronder een antidubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 33 en 34) bevat het overgangsrecht en een slotregel.

### ***regels in verband met de bestemmingen***

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving;
- lid 2 bouwregels;
- lid 3 nadere eisen (*indien aanwezig*);
- lid 4 afwijken van de bouwregels(*indien aanwezig*);
- lid 5 specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- lid 6 afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*);

- lid 7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*indien aanwezig*);

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

### ***inleidende, algemene en overgangs- en slotregels***

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

## 5.3 **BESTEMMINGEN**

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Bedrijf", "Bos", "Centrum", "Detailhandel", "Dienstverlening", "Gemengd", "Groen", "Groen - Arboretum", "Horeca", "Kantoor", "Maatschappelijk", "Maatschappelijk – Landbouwkundig onderwijs en onderzoek", "Maatschappelijk - Onderwijs", "Natuur", "Recreatie", "Sport", "Tuin", "Verkeer", "Verkeer – Verblijfsgebied", "Water", "Wonen" en "Wonen – Woonwagenstandplaats". Verder kent het plan de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie", "Leiding - Hoogspanningsverbinding" en "Waterstaat - Waterkering". Daarnaast kent het bestemmingsplan een tweetal gebiedsaanduidingen, te weten 'geluidszone - industrie' en 'vrijwaringszone - molenbutoop'.

### ***bestemming "Bedrijf"***

Alle bestaande bedrijven zijn bestemd tot "Bedrijf", waarbij een tweedeling is gemaakt. Voor de meeste bedrijven die zijn gelegen aan doorgaande wegen geldt dat deze specifiek zijn bestemd. De reden hiervoor is dat de gemeente bij het vrijkomen van de locatie een heroverweging wil maken met betrekking tot het toekomstige gebruik van de locatie. Door middel van een omgevingsvergunning kan voorts een ander bedrijf ter plaatse worden gevestigd. Hiervoor geldt wel de beperking dat het bedrijf moet zijn opgenomen in de bedrijvenlijst die is opgenomen als bijlage 1. Alle grotere (openbare) nutsvoorzieningen in het plangebied zijn ook in de bedrijfsbestemming opgenomen, met als aanduiding 'nutsvoorziening'.

Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan voor zover op de verbeelding op de betreffende gronden een aanduiding opgenomen is. Deze wijze van regelen van bedrijfswoningen is overigens in alle niet-woonbestemmingen (voor zover van toepassing) in dit bestemmingsplan hetzelfde. Het betreft hier alleen de bestaande bedrijfswoningen.

Binnen de bouwregels zijn normen gesteld voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoningen, voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij deze woningen en, ten slotte, voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor al deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. De opzet van deze regeling keert, indien van toepassing, terug in alle bestemmingen in dit plan.

Hoofddregel is dat alle bedrijfsgebouwen (dus ook bijgebouwen en aan- en uitbouwen) binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. De toegestane hoogte is steeds aangegeven op de verbeelding.

### ***bestemmingen "Centrum" en "Gemengd"***

Op diverse locaties in het plangebied komen percelen en panden voor waarin diverse functies zijn onder gebracht. Het toekennen van een bestemming met één functie, zoals detailhandel, zou geen recht doen aan de bestaande functies. Elk stukje van het perceel of gebouw een specifieke bestemming geven is geen optie. Dit zou leiden tot een te gedetailleerde en dus starre regeling, terwijl juist een zekere flexibiliteit hier op zijn plaats is. Op die locaties is de bestemming "Centrum" of "Gemengd" toegekend. De centrumbestemming is voorbehouden aan (kleine) winkelcentra en een deel van (de rand van) het centrum, de bestemming Gemengd voor de in de woonwijken gelegen winkellocaties.

In de bestemmingsomschrijving is een opsomming te vinden van functies die, uitwisselbaar, zijn toegelaten binnen deze bestemmingen. De daarin gebruikte termen worden in artikel 1 nader omschreven zodat duidelijk is wat de functies precies inhouden.

Voor wat betreft detailhandelsvestigingen is een maximaal brutovloeroppervlak per vestiging vastgelegd, namelijk 250 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte. Reden hiertoe is dat de huidige detailhandelsector in Wageningen gekenmerkt wordt door kleinschaligheid. Uit eerdere inventarisatie ten behoeve van het bestemmingsplan 'Stadscentrum 2003' is gebleken dat het overgrote deel van de winkels in het centrum kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>. Grotere detailhandelsvestigingen zijn in beperkte mate aanwezig. Een toename van grootschaligheid wordt op basis van de gemeentelijke economische visie niet wenselijk geacht. De regeling voorziet in behoud van het kleinschalige karakter en geeft bovendien een positieve bestemming aan bestaande grotere vestigingen. Door middel van een ontheffingsbepaling is geregeld dat grote detailhandelsvestigingen kunnen worden gesplitst in kleinere eenheden, waarbij één of meer van de nieuwe eenheden groter mag zijn dan 250 m<sup>2</sup>.

Enkele bijzondere functies, zoals een cafetaria in de bestemming "Gemengd", zijn specifiek aangeduid en dus alleen ter plaatse van die aanduiding toegestaan. Daarnaast komt het voor dat juist functies worden uitgesloten. Zo wordt binnen de bestemming "Centrum" de horecafunctie op enkele plekken uitgesloten.

De opzet van de bouwregels is vrijwel identiek aan die van de bestemming "Bedrijf".

### ***bestemmingen "Detailhandel", "Dienstverlening", "Horeca", "Kantoor" en "Maatschappelijk"***

De in het plangebied aanwezige winkels, cafés, restaurants, kantoren en maatschappelijke functies zijn als zodanig bestemd. Ook van de in deze bestemmingsomschrijvingen genoemde termen zijn omschrijvingen opgenomen in artikel 1 van de regels om duidelijkheid te geven over hetgeen precies is toegestaan in deze bestemmingen. In de bestemming "Maatschappelijk" wordt daarnaast in de bestemmingsomschrijving zelf een opsomming gegeven van de functies die zijn toegelaten. Voor wat betreft nadere informatie over de toegestane omvang van detailhandelsvestigingen binnen de bestemming "Detailhandel" wordt verwezen naar bovenstaande toelichting op de bestemmingen "Centrum" en "Gemengd".

Ook de opzet van de bouwregels van deze bestemming is vrijwel identiek aan die van de bestemming "Bedrijf".

***bestemmingen "Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek" en "Maatschappelijk – Onderwijs"***

Deze bestemmingen hebben betrekking op specifieke maatschappelijke voorzieningen. In de bestemming "Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek" zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen in de vorm van landbouwkundig onderwijs en onderzoek mogelijk. Binnen de bestemming "Maatschappelijk – Onderwijs" zijn onderwijs- en sociaal culturele doeleinden toegestaan.

Ook de opzet van de bouwregels van deze bestemming is vrijwel identiek aan die van de bestemming "Bedrijf".

***bestemmingen "Recreatie" en "Sport"***

De speeltuin, de kinderboerderij en de sportvelden en –accommodaties zijn bestemd als "Recreatie" respectievelijk "Sport".

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Binnen de bestemming "Sport" komt op één locatie een dienstwoning voor.

***bestemmingen "Bos", "Groen", "Groen - Arboretum", "Natuur", "Verkeer", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Water"***

Aan de bossen en bosschages in Wageningen Hoog is de bestemming "Bos" toegekend. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is geregeld dat ter plaatse van deze bestemming in- en uitritten ten behoeve van bijvoorbeeld de naastgelegen woonpercelen mogen worden aangelegd.

Aan de bossen achter de Veerweg, in het zuidoosten van Wageningen, is de bestemming "Natuur" toegekend. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Binnen deze bestemming zijn ook bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, ter bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Structureel groen (plantsoenen, groensingels, speelvoorzieningen et cetera) heeft de bestemming "Groen" gekregen. Hierbij valt te denken aan het groen langs de Generaal Foulkesweg. Kleine(re) stukjes groen zijn in de regel in de verkeersbestemmingen opgenomen. Hierdoor is een zekere flexibiliteit in de inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd.

Voor de bescherming van de buitenplaats Hinkeloord is de bestemming "Groen - Arboretum" opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn ook bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, ter bescherming van de landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden van het arboretum. Gebouwen mogen niet worden gebouwd en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot maximaal 4 meter met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

De wegen en straten en dergelijke en daarmee samenhangende infrastructuur zijn bestemd tot "Verkeer" en "Verkeer - Verblijfsgebied". De eerste bestemming is toegekend aan wegen met een functie voor het doorgaande verkeer, de tweede voor woonstraten

en wegen met een functie voor bestemmingsverkeer. De in het plangebied voorkomende garageboxen zijn geregeld in de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" met een bouwvlak.

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot "Water".

Bij de vormgeving van de verbeelding is als uitgangspunt gekozen dat alleen grotere groen- en watereenheden als zodanig worden bestemd en dat kleinere elementen worden geschaard onder een aanpalende bestemming "Groen", "Water" of "Verkeer-Verblijfsgebied". Ook hiervoor is gekozen in verband met de beoogde flexibiliteit.

#### ***bestemming "Tuin"***

De bestemming "Tuin" is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming "Wonen". Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen in de vorm van erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming "Wonen") toegestaan.

#### ***bestemming "Wonen"***

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden. De regeling is flexibel, er is geen nadere onderverdeling in woningtypen aangegeven. Bijzondere functies zijn met een aanduiding opgenomen op de verbeelding.

Op de verbeelding heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlakje gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk altijd een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. In enkele gevallen is hiervan afgeweken, bijvoorbeeld in Wageningen Hoog, dat gekenmerkt wordt door grote vrijstaande woningen die elk een eigen bouwvlak hebben gekregen.

Binnen de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. Voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Voor het overige is het uitgeschreven in de regels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

Daarnaast is op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen in een bouwvlak aaneen mogen worden gebouwd en welke afstand in acht moet worden genomen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens. Daar waar bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan nog niet zijn benut, is de bouwmogelijkheid overgenomen en voorzien van een aanduiding, die aangeeft hoeveel nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen. In artikel 1 is een omschrijving van dit begrip opgenomen. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels, ten einde bedrijfsmatige activiteiten in een woning toe te staan. Deze algemene afwijkingsbevoegd-

heid, die ook geldt voor bijvoorbeeld bedrijfswoningen, is opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Er gelden diverse voorwaarden.

#### ***bestemming "Wonen – Woonwagenstandplaats"***

Deze bestemming is toegekend aan de woonwagenterreinen in het plangebied. Ook voor deze bestemming geldt dat de op de verbeelding de maximale goot- en nokhoogte is aangeduid, alsmede de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en het maximaal aaneen te realiseren woonwagens.

### **5.4 DUBBELBESTEMMINGEN**

Het plan bevat verder 3 zogenaamde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen vallen als het ware over "onderliggende" materiële bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Dubbelbestemmingen dienen dus een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van:

- archeologisch waardevolle gebieden;
- een hoogspanningsverbinding;
- een waterkering.

De archeologische waardevolle gebieden zijn bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde verwachte en bekende archeologische waarden. Binnen deze bestemming zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waartoe veelal een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Een dergelijke vergunning is niet noodzakelijk bij werken en werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 250 m<sup>2</sup> en ook niet op werken en werkzaamheden waarbij de grond niet dieper dan 30 cm wordt geroerd.

Ter bescherming van de hoogspanningsleiding is de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" opgenomen. Deze dubbelbestemming dient voor het beheer en onderhoud van de leiding, alsmede de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding. Ter plaatse van de dubbelbestemming mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden opgericht. Hiervan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken, nadat advies is verkregen van de betreffende leidingbeheerder.

Tot slot is in de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de ter plaatse aanwezige waterkering geregeld. Eveneens met een bouwverbod. Ook van dit bouwverbod kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken.



## 5.5 GEBIEDSAANDUIDINGEN

De geluidzone van het industrieterrein is middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen. In de regels is geregeld dat binnen deze zone geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogen worden opgericht.

In de bepalingen met betrekking tot de molenbiotoop is de bescherming van de vrije windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen geregeld door middel van een bouwverbod en bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Van dit bouwverbod kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken.

## 6 DE PROCEDURE

### 6.1 BESTEMMINGSPLAN WAGENINGEN

#### 6.1.1 *inspraak*

Het voorontwerpbestemmingsplan Wageningen van de gemeente Wageningen heeft vanaf 22 mei 2008 gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode zijn eveneens 6 informatieavonden gehouden.

Gedurende de genoemde periode is een aantal inspraakreacties ingebracht. De reacties zijn destijds van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze de betreffende reactie heeft geleid tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

#### 6.1.2 *overleg*

Het voorontwerpbestemmingsplan Wageningen is toegezonden aan de relevante instanties in het kader van vooroverleg. Enkele instanties hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een reactie kenbaar te maken. De reacties zijn van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze de betreffende reactie heeft geleid tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

#### 6.1.3 *zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan Wageningen van de gemeente Wageningen heeft vanaf 15 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een aantal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn destijds voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze de betreffende zienswijze heeft geleid tot aanpassing in het vast te stellen bestemmingsplan.

### 6.2 BESTEMMINGSPLAN WAGENINGEN, 1<sup>E</sup> HERZIENING

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 9 februari 2011 het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Wageningen voor een klein deel vernietigd. De vernietigde delen betreffen de groenbestemming langs de Mansholtlaan en de aanduiding 'evenemententerrein' aan de Bosrandweg-Englaan. Het overige deel van het bestemmingsplan Wageningen is met deze uitspraak onherroepelijk geworden. Voor de vernietigde delen is op 23 mei 2011 het bestemmingsplan Wageningen 1<sup>e</sup> herziening vastgesteld, dat inmiddels eveneens onherroepelijk is.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft op grond van artikel 8:72 van de Awb de gemeente Wageningen opgedragen om binnen 3 maanden na de datum van de uitspraak opnieuw te beslissen over de vernietigde plandelen van het bestemmingsplan Wageningen. Gelet op deze termijn heeft de afdeling geoordeeld dat het door de raad te nemen besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb hoeft te worden voorbereid. In dit kader is voor bestemmingsplan Wageningen, 1<sup>e</sup> herziening geen sprake geweest van (verplicht) vooroverleg of van het indienen van zienswijzen.

### 6.3 **BESTEMMINGSPLAN WAGENINGEN, 2<sup>E</sup> HERZIENING**

Het ontwerpbestemmingsplan “Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening” van de gemeente Wageningen lag vanaf donderdag 22 februari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Gedurende de termijn van de terinzagelegging heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kunnen indienen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ontvangen. Voor de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de Zienswijzennota die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.