

# GEMEENTE WAGENINGEN

## Bestemmingsplan Future Center Wageningen



Toelichting

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING .....</b>                   | <b>3</b>  |
| 1.1. Aanleiding.....                        | 3         |
| 1.2. Plangebied .....                       | 3         |
| 1.3. Historie .....                         | 4         |
| 1.4. Vigerend bestemmingsplan.....          | 5         |
| 1.5. Leeswijzer .....                       | 5         |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE .....</b>            | <b>7</b>  |
| 2.1. Omgeving .....                         | 7         |
| 2.2. Plangebied .....                       | 7         |
| <b>3. BELEID .....</b>                      | <b>11</b> |
| 3.1. Rijksbeleid .....                      | 11        |
| 3.2. Provinciaal beleid .....               | 14        |
| 3.3. Regionaal beleid.....                  | 22        |
| 3.4. Gemeentelijk beleid.....               | 24        |
| 3.5. Conclusie.....                         | 26        |
| <b>4. VOORNEMEN.....</b>                    | <b>29</b> |
| 4.1. Concept .....                          | 29        |
| 4.2. Bouwplan.....                          | 29        |
| 4.3. Parkeren.....                          | 30        |
| 4.4. Verkeer .....                          | 32        |
| <b>5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b> | <b>33</b> |
| 5.1. Milieu .....                           | 33        |
| 5.2. Water .....                            | 38        |
| 5.3. Archeologie .....                      | 42        |
| 5.4. Cultuurhistorie .....                  | 43        |
| 5.5. Natuur.....                            | 45        |
| 5.6. Stikstofdepositie .....                | 51        |
| <b>6. HAALBAARHEID .....</b>                | <b>55</b> |
| <b>7. JURIDISCHE TOELICHTING.....</b>       | <b>56</b> |
| 7.1. Wat is een bestemmingsplan .....       | 56        |
| 7.2. Over bestemmen.....                    | 56        |
| 7.3. Methodiek.....                         | 56        |
| 7.4. Bestemmingen .....                     | 58        |

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>8. PROCEDURE .....</b>              | <b>59</b> |
| 8.1. Voorbereiding .....               | 59        |
| 8.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro..... | 59        |
| 8.3. Zienswijzen.....                  | 59        |

#### **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

|            |                                             |
|------------|---------------------------------------------|
| Bijlage 1  | Kadernota's 2010 en 2012                    |
| Bijlage 2  | Behoeftte en locatiekeuze                   |
| Bijlage 3  | Luchtkwaliteit                              |
| Bijlage 4  | Akoestisch onderzoek                        |
| Bijlage 5  | Externe veiligheid                          |
| Bijlage 6  | Bodemonderzoek verkennend                   |
| Bijlage 7  | Nader bodemonderzoek                        |
| Bijlage 8  | Bodemonderzoek watertoren                   |
| Bijlage 9  | Archeologisch onderzoek                     |
| Bijlage 10 | Cultuurhistorisch onderzoek Wageningse berg |
| Bijlage 11 | Cultuurhistorisch onderzoek watertoren      |
| Bijlage 12 | Natuuronderzoek                             |
| Bijlage 13 | Onderzoek stikstofdepositie                 |
| Bijlage 14 | Commentaarnota vooroverleg                  |

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding**

Sinds de beëindiging van betaald-voetbalorganisatie De FC Wageningen is het stadion Wageningse Berg nauwelijks meer in gebruik en zijn er verschillende plannen geïntroduceerd voor het hergebruik van het stadion. Stichting Future Center Wageningen is initiator van de ontwikkeling van het plan voor het Future Center Wageningen. Het Future Center zal een kennis-, innovatie-, informatie- en trainingscentrum worden op het gebied van voeding, beweging en gezondheid. Daarnaast zal in het stadion ruimte aanwezig zijn voor evenementen en recreatieve functies. Het westelijk van het stadion gelegen terrein, waarop zich de watertoren bevindt met de hierbij behorende ondergrondse bergkelders, zijn onderdeel van het plan. De watertoren zal binnen het plan de functie van vergaderruimte krijgen. Daarnaast dient het behoud als industrieel erfgoed in het bestemmingsplan te worden geborgd.

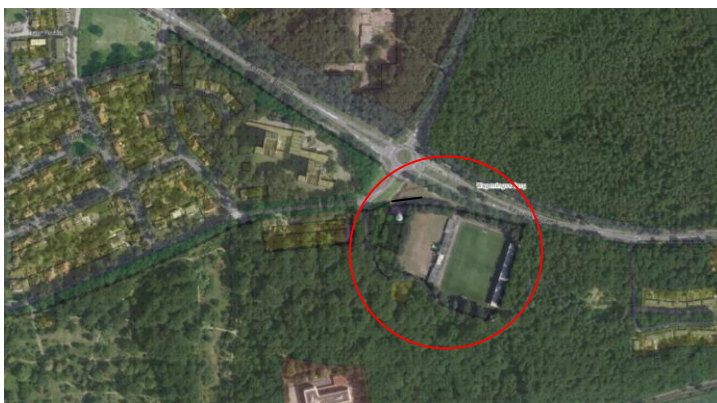
De ondergrondse kelders behouden de huidige functie en krijgen in het plan de bestemming 'Bedrijf-Nutsbedrijf'.

De historie van het stadion en het behoud van de sfeer ervan, alsmede het behoud van de watertoren als industrieel erfgoed staan bij de ontwikkeling centraal.

De gemeente is eigenaar van de gronden en derhalve nauw betrokken bij de ontwikkeling van de plannen. Op 26 april 2010 heeft de gemeenteraad de randvoorwaarden vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling van het Future Center mogelijk is. Bij een aanvullend besluit van 26 november 2012, zijn enkele wijzigingen doorgevoerd op het eerder genomen raadsbesluit van 26 april 2010. Voorliggend bestemmingsplan bevat de planologische vertaling van de besluitvorming door de gemeenteraad van Wageningen en maakt de ontwikkeling van het Future Center mogelijk en regelt het gebruik van de watertoren.

### **1.2. Plangebied**

Het plangebied heeft betrekking op het stadion De Wageningse Berg, gelegen aan Generaal Foulkesweg te Wageningen en de watertoren. De ligging van het plangebied is weergegeven op de navolgende luchtfoto. Binnen het plangebied liggen het stadion, het bijveld dat westelijk van het stadion ligt, de te creëren toegang tot het complex voor auto's en het westelijk van het stadionterrein gelegen terrein behorend bij de watertoren.



*Luchtfoto met locatie plangebied*

### 1.3. Historie

Na het faillissement van de betaald voetbal organisatie FC Wageningen in 1992 zijn er verschillende plannen ontwikkeld voor het stadion De Wageningse Berg. Een eerder plan betrof de ontwikkeling van een regionale 400 meter kunstijsbaan. Wegens het ontbreken van bestuurlijk draagvlak is uiteindelijk geen bestemmingsplan voor de ijsbaan in procedure gebracht.

In 2002 is vervolgens opdracht gegeven aan Oranjewoud om een onderzoek te doen naar een functioneel en ruimtelijk eindplan voor de locatie. Initiatiefgroep Behoud Stadion de Wageningse Berg stelde gedurende deze periode eveneens een eigen plan op.

De gemeenteraad heeft in december 2003 de randvoorwaarden vastgesteld voor de verdere ontwikkeling van het stadion. Op basis van beraadslagingen in de raadscommissie van 9 september 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders in februari 2005 aan de Stichting Behoud Stadion de Wageningse Berg opdracht gegeven om binnen geformuleerde kaders het door hen ontwikkelde plan verder uit te werken. Dit heeft geresulteerd in de plannen voor het Future Center Wageningen.

In april 2010 is de kadernota<sup>1</sup> Future Center door de Raad vastgesteld. Aangevuld met het raadsbesluit van 26 november 2012<sup>1</sup> zijn hiermee de randvoorwaarden vastgesteld voor de realisatie van een kennis-, informatie en trainingscentrum op het gebied van gezondheid, voeding en beweging. Op 15 december 2011 is door de gemeente en de Stichting Future Center Wageningen een overeenkomst gesloten voor de uitvoering van het project. De intentieovereenkomst, de samenwerkingsovereenkomst en de uitgewerkte plannen voor het Future Center Wageningen zijn aanleiding om de gebruiks- en bouw mogelijkheden in dit bestemmingsplan vast te leggen.

<sup>1</sup> Bijlage 1 Kadernota's, vastgesteld 26 april 2010 en 26 november 2012

Naar aanleiding hiervan is op 27 februari 2014 een anterieure overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente.

#### **1.4. Vigerend bestemmingsplan**

Op het perceel stadion De Wageningse Berg gold het uitbreidingsplan ‘Landelijk Gebied Wageningen’. In dit bestemmingsplan had het stadion de bestemming ‘arboretum’. Het uitbreidingsplan is een onder de Woningwet 1901 tot stand gekomen plan. Uit de artikelen 9.3.2 en 9.1.4, vierde lid, van de Invoeringswet Wro, in onderlinge samenhang bezien, moet worden afgeleid dat uitbreidingsplannen hun rechtsgevolg behouden tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Omdat het uitbreidingsplan ‘Landelijk Gebied Wageningen’ niet voor 1 juli 2013 is herzien, is het uitbreidingsplan niet meer van kracht. In dat geval kan worden teruggevallen op het gebruiksverbod dat in de bouwverordening is opgenomen, omdat een uitbreidingsplan gelijkgesteld is met een bestemmingsplan dat tot stand is gekomen onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de laatste herziening van de bouwverordening van de gemeente Wageningen is dit gebruiksverbod echter komen te vervallen. Dit betekent dat er op dit moment geen planologisch regiem van kracht is op het perceel van stadion de Wageningse Berg.

#### **1.5. Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van de huidige situatie;  
Hoofdstuk 3 beschrijft de beleidskaders die gelden voor de ontwikkeling;  
Hoofdstuk 4 beschrijft het plan;  
Hoofdstuk 5 toetst het plan aan relevante wet- en regelgeving;  
Hoofdstuk 6 beschrijft de exploitatie;  
Hoofdstuk 7 licht de regels van dit bestemmingsplan toe;  
Hoofdstuk 8 beschrijft de doorlopen procedure.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1. Omgeving

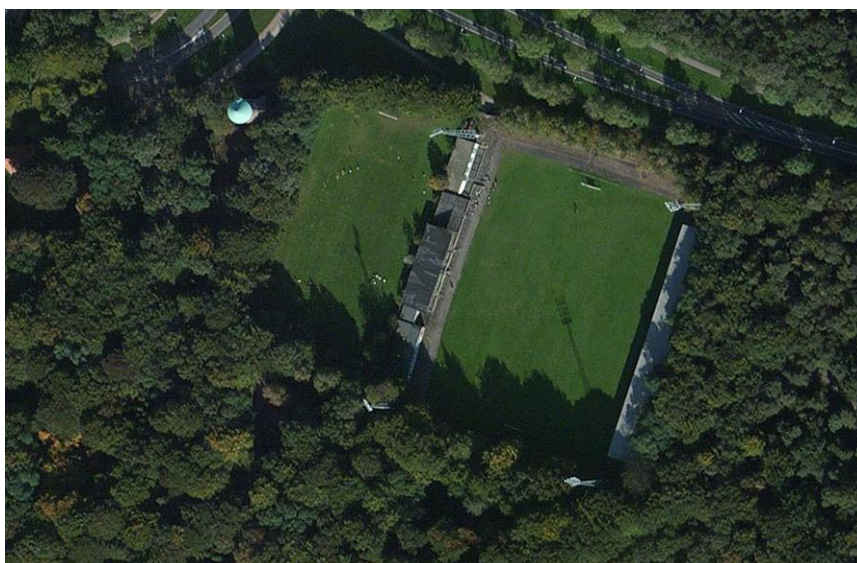
De Wageningse Berg is de benaming voor het gebied ten oosten van Wageningen. Het is het gebied waar de Veluwe grenst aan de uiterwaarden van de Rijn. In de ijstijd is dit gebied opgestuwd, vandaar de benaming 'berg'. Het stadion ligt op het hoogste punt van de 'berg'. Het stadion maakt deel uit van de stadsrandzone, waar de aaneengesloten bebouwing van Wageningen geleidelijk overgaat in een dunner bebouwd bosgebied. De provinciale weg N225 – de Ritzema Bosweg - ten noorden van het plangebied, is een belangrijke toegangsweg naar Wageningen. Ten westen van het stadion staat de watertoren. De combinatie van het stadion en de watertoren vormt een belangrijke landmark voor Wageningen.

In de nabijheid van het stadion liggen een hotel met congresfunctie, het Belmonte arboretum en een woonwijk. Daarnaast heeft het bosgebied in de omgeving een belangrijke natuurfunctie en is het gebied van belang als recreatief uitlooph gebied voor Wageningen.

### 2.2. Plangebied

#### *Het stadion*

In 1992 is FC Wageningen failliet verklaard. Hiermee heeft het stadion De Wageningse Berg zijn belangrijkste functie verloren. Sindsdien heeft het stadion geen duidelijke functie gehad en heeft er geen (grondig) onderhoud van de gebouwen plaatsgevonden. Het plangebied bestaat uit het feitelijke stadion, dat de oostelijk helft van het plangebied vormt, het bijveld, dat de westelijke helft vormt en de te realiseren ontsluiting van de locatie voor autoverkeer.



*Stadion (rechts) en bijveld met watertoren(links)*

Tussen beide velden ligt een 'strip' met bebouwing, ook wel aangegeven als 'middenstrip'. Deze bebouwing bestaat uit de hoofdtribune met kleedkamers e.d., het businesshome en de kantine. Aan de overzijde van het hoofdveld bevindt zich over de volledige lengte van het veld een overdekte staantribune. Achter de doelgebieden is ruimte voor onoverdekte staanplaatsen.



*Stadion De Wageningse Berg vanaf de Ritzema Bosweg*



*Middenstrip met hoofdtribune, kantine en businesshome; daarachter de watertoren*



*Het hoofdveld*

Het complex in zijn geheel heeft historische waarde als icoon van de voetbalgeschiedenis in Wageningen. De Wageningse Berg is als naam landelijk bekend. Daarbij is het beeld van een stadion in een bosrijke omgeving karakteristiek. De bebouwing *an sich* is bouwkundig niet waardevol, vanwege de matige bouwkwaliteit en de weinig bijzondere bouwvorm. Cultuurhistorisch echter is de samenhang tussen stadion, bijveld en bosrijke omgeving als ruimtelijke eenheid van waarde.

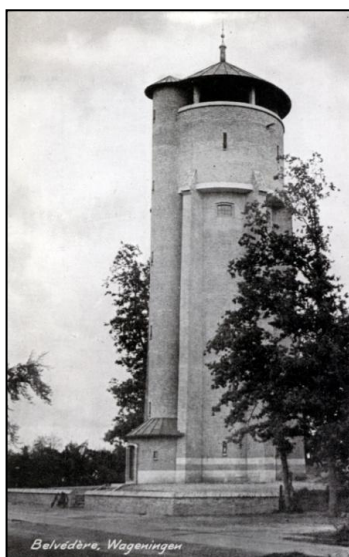
#### *De watertoren*

De watertoren en het zuidelijk hiervan gelegen terrein zijn aan het plangebied toegevoegd. De watertoren gaat dienst doen als vergaderruimte. Het zuidelijk hiervan gelegen terrein is ondergronds bebouwd met gewelkelders die nog steeds een functie hebben in het kader van de drinkwatervoorziening.

De toren vertegenwoordigt een cultuurhistorische en architectonische waarde. Daarnaast is de toren een beeldbepalend landmark voor Wageningen.

#### *Uitgangspunt beoogde planontwikkeling*

Uitgangspunt voor de nu beoogde planontwikkeling is om het stadion en omgeving nieuwe functionele betekenis te geven, als economische drager voor het in stand houden van de historische betekenis van de locatie.



*De naoorlogse toren met  
uitzichtpunt*  
Bron Bart van Aller



### 3. BELEID

#### 3.1. Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Van de uitgewerkte nationale belangen zijn de volgende relevant voor onderhavig plan:

##### Nationaal belang 1

Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.

De topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in de stedelijke regio's van de mainports, brainport, greenports en de valleys. Daarbij gaat het o.a. om Food Valley in Wageningen. Kennis en innovatie zijn de stuwende krachten van de economie van dit gebied.

In Oost-Nederland manifesteren zich voornamelijk de volgende drie economische topsectoren: Agro & Food (Food Valley in en rond Wageningen), Life Sciences & Health en Creatieve Industrie (Health Valley in en rond Arnhem-Nijmegen) en High Tech Systemen en Materialen (nanotechnologie in Twente). Food Valley heeft een sterke relatie met de Utrechtse regio en de regio Arnhem-Nijmegen.

##### Nationaal belang 10

Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. De (cultuur-)historische waarde van het stadion en de landschappelijke omgeving vormen een te beschermen en ontwikkelen ruimtelijke kwaliteit.

##### Nationaal belang 11

Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten. De lokale betekenis van dit belang is hierna verder uitgewerkt naar plaats specifieke waarden in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

Voorliggend initiatief tot deels inpandige functieverandering en vervangende nieuwbouw binnen bestaand cultureel erfgoed past binnen de SVIR. De beleidsdoelstelling van intensivering en behoud van waarden door ontwikkeling en herstel wordt met dit initiatief ondersteund, te meer omdat de panden en buitenruimte momenteel – behoudens de tijdelijke functies - nauwelijks worden gebruikt.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Specifiek van belang zijn de volgende artikelen:

#### Artikel 2.13.Erfgoed

Als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde is o.a. aangewezen de Romeinse Limes, waarvan de plaats indicatief geometrisch is vastgelegd op kaart 7. Gezien de aard en ligging van de planlocatie en de wijze waarop functietransformatie wordt ingevuld met respect voor cultuurhistorische belangen, is dit niet relevant in relatie tot bescherming van de Romeinse Limes.

#### Artikel 2.10 Ecologische hoofdstructuur

Bij provinciale verordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden, bedoeld in artikel 2.10.2, eerste lid, aangewezen. Verwezen wordt derhalve naar de paragraaf provinciaal beleid.

In het plangebied zijn geen overige nationale belangen in het geding. Onderhavige functieverandering past binnen de bepalingen van het Barro.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en vervangt de SER-ladder die vooral was toegespitst op bedrijventerreinen. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

#### *Trede 1: is er een regionale behoefte?*

In de eerste trede draait het om de onderbouwing van de (regionale) ruimtebehoefte.

De relevante regio is per ontwikkeling verschillend. In dit geval is de relevante regio voor het Future center de gemeente Wageningen en in mindere mate Ede (onderdeel van de samenwerkingsregio Foodvalley). Dit is nader onderbouwd in de bijlage 2 bij deze toelichting<sup>2</sup>.

Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan versterking van de Food Valley. Het Future Center geeft hier concreet invulling aan. De kwalitatieve behoefte is nader onderbouwd in hoofdstuk 2 en de kwantitatieve behoefte in hoofdstuk 3 van bijlage 2.

#### *Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?*

Het plangebied betreft een in onbruik geraakte stedelijke functie aan de rand van de kern, net buiten het bestaand stedelijk gebied van de kern Wageningen. Daarom zijn trede 2 en 3 ook doorlopen. Uit de locatie-afweging in hoofdstuk 3.4 blijkt dat er op dit moment geen andere vergelijkbare locaties in Ede-Wageningen beschikbaar zijn, waarbij gebruik gemaakt kan worden van een transformatielocatie en sportvelden.

Het Future Center geeft een cultuurhistorisch waardevolle plek, stadion en watertoren, een passende nieuwe functie. Er is sprake van transformatie en hergebruik van een voormalig voetbalstadion. De hoeveelheid verharding en bebouwing neemt niet toe; de „footprint” blijft gelijk. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.

#### *Trede 3: kies voor een locatie die multimodaal ontsloten is.*

Trede 3 gaat over multimodaal ontsloten locaties. Dit criterium is als verplicht toetsingscriterium alleen van belang indien een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats heeft.

De locatie is passend multimodaal ontsloten. Dit is onderbouwd in het bestemmingsplan.

---

<sup>2</sup> Bijlage 2: “Future Center Wageningen, Behoeft en locatiekeuze”.

De geplande ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Er is sprake van behoefte aan het Future Center en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door hergebruik van een betekenisvolle locatie die al een stedelijke functie heeft. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn op dit moment geen geschikte locaties.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Hierna zijn de meest relevante gebiedsgerichte en sectorale beleidsaspecten uit de Omgevingsvisie toegelicht.

#### 2.7 FoodValley

FoodValley is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op zes speerpunten, waarvan de volgende 3 relevant zijn voor FCW:

#### Bedrijven en bedrijvigheid

- de Topsector Food verder uitbouwen;
- het toerisme verder ontwikkelen;
- bedrijventerreinen;
- ontwikkelen bedrijventerreinen en kennis-as;

#### Onderwijs en arbeidsmarkt

- de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;

#### Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

- dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- anticiperen op meer extreme weersomstandigheden.

#### 4.2.2 Groene Ontwikkelingszone

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO geldt voor vrijwel het gehele plangebied. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) geldt voor de terreinen buiten het voormalige stadion en de watertoren.

De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. Door de samenhang met de aangrenzende en inliggende natuur van het GNN herbergt de GO ook kenmerkende natuurwaarden.

In de Groene Ontwikkelingszone heeft de provincie de volgende doelstellingen:

- de samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren;
- ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie;
- kansen bieden voor creatieve functiecombinaties ter versterking van het natuurlijke systeem door een versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap in combinatie met stedelijke functies waaronder verblijfsrecreatie;
- beschermen van bos;

De provincie nodigt de Gelderse samenleving uit om in de Groene Ontwikkelingszone (GO) initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan de realisatie van deze dubbele doelstelling.

Vanwege de dubbele doelstelling is er in de GO ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor een uitbreiding van bestaande bedrijven, woningen en bouwwerken en andere functies. Voor landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie ligt hier ontwikkelingsruimte, waarbij de kernkwaliteiten per saldo niet significant worden aangetast.

Bij een uitbreiding voor de overige functies gaat het om het 'per saldo' niet significant aantasten (bij een beperkte uitbreiding) dan wel om het substantieel versterken (bij een grote uitbreiding) van de kernkwaliteiten. In dat saldo zijn een vergroting van de oppervlakte natuur en versterking van de ecologische samenhang een belangrijke randvoorwaarde.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik legt de focus op het toevoegen van stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent in dit geval dat er ook in de GO ruimte is voor stedelijke functies maar dan in combinatie met een substantiële versterking van de kernkwaliteiten van de GO.

De kernkwaliteiten zijn hierna toegelicht. Ter bescherming en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen.

De provincie vraagt gemeenten om de huidige en nog te ontwikkelen natuurwaarden op te nemen in hun beleid en in het bijzonder om goede randvoorwaarden te creëren voor de realisatie van de ecologische verbindingzones. De provincie beveelt gemeenten aan om de inzet van ontwikkelingsgerichte instrumenten te overwegen, zoals de 'voorwaardelijke verplichting' of de 'anterieure overeenkomst', waarin afspraken over de gewenste ontwikkeling worden vastgelegd.

De provincie ondersteunt gemeenten op verzoek bij de geleiding van initiatieven naar de vorm die past bij de beschreven kernkwaliteiten (met planbegeleiding). De provincie wil een platform creëren voor uitwisseling van kennis over goede uitvoeringspraktijken in het toepassen van het vereveningsinstrumentarium.

#### Kernkwaliteiten EHS

In de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten EHS is bepaald wat de wezenlijke kenmerken en waarden zijn van de verschillende natuurgebieden. Per kernkwaliteit is bepaald of deze aanwezig is in of rond het plangebied.

In paragraaf 5.5 Natuur wordt nader ingegaan op de gevolgen van voorliggend plan voor de EHS en de toetsing aan de geldende beleidskaders.

#### **Kernkwaliteiten Veluwe**

Voor alle natuurgebieden geldt de volgende kernkwaliteit:

- De landschappelijke verwevenheid van natuur, bos en landschapselementen met cultuurgronden.

Voor de Veluwe gelden specifiek de volgende kenmerken en waarden:

- Het grootschalige samenhangende bos- en natuurgebied waarbinnen uitwisseling van planten en dieren mogelijk is, waarbinnen natuurlijke processen zo veel mogelijk ongestoord verlopen, en waarbinnen het beheer optimaal is afgestemd op de gevarieerde natuurdoelstellingen. Hierbij is zowel ruimte voor grote eenheden natuur en natuurbos als voor meer 'beheerde' natuur: multifunctioneel bos, heide, vennen en stuifzanden en de daarbij behorende flora en fauna.
- De verbinding van de Veluwe met de IJsselvallei, Rijnuiterswaarden, Gelderse Vallei en Randmeerkust via de toekomstige poorten en robuuste verbindingen (Hattermer-, Wisselse, Beekberger-, Soerense, Haviker-, Renkumse, Voorthuizer- en Hierdense poort). Planten en dieren kunnen zich ongestoord verplaatsen binnen deze poorten. In de poorten kunnen de abiotische processen op de overgang van Veluwe en de lagere randgebieden zo veel mogelijk ongestoord verlopen.
- De landschappelijke, hydrologische en ecologische samenhang binnen het stroomgebied van de Hierdense Beek met infiltratie- en kwelgebieden, met moerassen, natte schraallanden, natte heide, bloemrijke graslanden, en kruidenrijke akkers en bossen.
- De verwevenheid en het samengaan van cultuurhistorie en natuur in onder andere landgoederen, sprengen, oude landbouwenclaves, grafheuvels en hakhoutbossen.
- De beken, sprengen en beekdalen op de flanken van de Veluwe met hun hydrologische en landschappelijke samenhang met hun omgeving.

Op basis van de kernkwaliteiten die benoemd zijn voor de Veluwe wordt geconstateerd dat voor het plangebied met name het belang geldt om de Veluwe te verbinden met de Rijnuiterswaarden. De doorgang voor dieren en de uitwisselingsmogelijkheden voor planten moet hier geborgd worden. De provincie heeft aangegeven dat de mogelijkheid ten behoeve van de verplaatsingsmogelijkheden van herten hier prioriteit heeft.

In hoofdstuk 5.5 wordt nader uitgewerkt wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen voor de GO zijn.

#### Waardevolle landschappen

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter-)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Het beleid voor de waardevolle landschappen is gedifferentieerd naar de ligging in of buiten EHS en waardevol open gebied. In voorliggend geval is het plangebied gelegen binnen de EHS, maar buiten het waardevol open gebied. Hier geldt de 'nee, tenzij'-benadering vanwege de samenloop met de EHS.

Dat wil zeggen dat aantasting van de kernkwaliteiten niet mogelijk is tenzij er een groot maatschappelijk belang aan de orde is en er geen alternatieven elders zijn. Indien dit het geval is, dan geldt als voorwaarde dat de landschapskwaliteiten elders gecompenseerd moeten worden binnen de EHS.

Het doel is het behoud of versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. In de streekplanuitwerking Waardevolle Landschappen is het beleid voor deze gebieden nader bepaald.

#### Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten waardevolle landschappen

Door het college van Gedeputeerde Staten is de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' op 16 mei 2006 vastgesteld. De streekplanuitwerking bestaat uit een uitwerking van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie voor de waardevolle landschappen.

Het plangebied maakt deel uit van het waardevol landschap Veluwemassief Zuid - Deelgebied 1 grootschalig bos, heide, zand, landbouwgrond. De kernkwaliteiten zoals opgenomen in de streekplanuitwerking zijn hier benoemd. Per benoemde kernkwaliteit wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling de waarden aantast.

- Het Veluwemassief is de groene long van Nederland  
*Met voorliggend plan vermindert het areaal bos en groen, en daarmee de waarde als 'groene long' niet. Het plan is gericht op behoud van de bestaande bosranden als ruimtelijk kader voor het Future Center.*
- Stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves. Deze afwisseling is in het westelijk deel sprekender dan in het oostelijk.  
*De inrichting van het plangebied wijzigt slechts beperkt. De bestaande ruimtelijke structuur, met stadion en bijveld in een 'boskamer' is uitgangspunt voor de planvorming. Voorliggend plan maakt met name een functiewijziging van het terrein mogelijk. De wijzigingen in de inrichting omvat de herbouw van de gebouwen en een inrichting van een parkeervoorziening. Ruimtelijk wordt gestreefd naar een kwaliteitsverbetering door de verwijdering van verouderde gebouwen en toepassen van duurzame materialen en bouwmethodes. De parkeervoorziening wordt verdiept aangelegd, waardoor de effecten op het landschap en ecologie worden beperkt. Tevens blijft hiermee het overheersende groene en open karakter van het plangebied behouden. Geconcludeerd wordt dat de wijziging van de inrichting beperkt is en niet zal leiden tot een aantasting van de afwisseling van het landschap.*

- Rijk aan aardkundige kwaliteiten (vooral het reliëf)  
*Het plangebied maakt deel uit van aardkundig waardevol gebied. Het gebied ligt op de Wageningse berg en markeert het hoogste punt van deze heuvel (macroreliëf op stuwwal). Binnen het plangebied is geen sprake van reliëf (microreliëf).  
 De parkeervoorziening wordt hier gedeeltelijk ingegraven. In het grotere geheel van de stuwwal is dit een zeer beperkte ingreep. De vorm en de aardkundige waarde wordt door de ingreep niet aangetast, omdat de ingreep op een ander (micro-)schaalniveau effect heeft dan het macro-reliëf op deze locatie. Plaatselijk is de bovenste aardlaag tot behoorlijke diepte reeds verstoord doordat het stadion met sportvelden zijn aangelegd.*
- Afwezigheid van oppervlaktewater met uitzondering van de vennen en enkele beken  
*Deze waarde wordt niet aangetast. Opgevangen hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en er worden geen waterpartijen toegevoegd. In het plangebied komen geen vennen of beken voor.*
- Weinig bebouwing  
*De ruimtelijk relevante bovengrondse bebouwing neemt als gevolg van dit plan niet of nauwelijks toe: bestaande bebouwing wordt vervangen. Daarnaast wordt een parkeervoorziening gebouwd, die landschappelijk wordt ingepast door deze verdiept aan te leggen.*
- Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken  
*Deze waarde komt niet voor in het plangebied.*
- Een 'antropogene' leegte van nu met een schatkamer van cultuurwaarden van toen: landgoederen, grafheuvels, boerderijen et cetera  
*In het hoofdstuk 5.3 Archeologie is toegelicht dat er geen 'cultuurwaarden van toen' in het plangebied aanwezig zijn. De menselijke activiteiten (sport) in het plangebied zijn reeds bestaand; dit wijzigt niet. Sprake is van een relatief nog jonge cultuurhistorische lading op de locatie, die inspiratie vormt voor een hedendaagse ruimtelijke invulling.*
- Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos: van zeer oude loofboscomplexen tot rechtlijnig verkaveld productiebos en recent ontwikkeld 'oerbos' met begrazers  
*In het plangebied is een gering bosperceel aanwezig dat met de bosbestemming wordt beschermd. Het boskader waarbinnen de ontwikkeling plaats zal vinden, blijft ongeroerd.*

*De toegang tot de parkeervoorziening is zo gesitueerd dat nauwelijks bomen zullen worden verwijderd om een goede doorgang te realiseren. Door aanleg van de parkeervoorziening wordt een verbeterd alternatief geboden voor het parkeren in de bosrand. Deze waarde wordt aldus versterkt en zeker niet aangetast als gevolg van voorliggend plan.*

- Rust, ruimte, donkerte

*De functie van het plangebied wijzigt. Hierdoor wijzigt tevens het gevolg voor rust en donkerte. Uitgaande van de fysieke terreininrichting, kon het plangebied gebruikt worden voor wekelijkse sportwedstrijden en trainingsactiviteiten. Dit ging in het verleden tevens gepaard met een aantasting van rust en donkerte. De hoogte van faciliteiten voor verlichting wordt aanzienlijk teruggebracht, waardoor zowel de impact op het landschap als de lichtvervuiling – t.o.v. hergebruik van de bestaande voorzieningen - worden beperkt. Anders dan voorheen zullen minder grotere wedstrijden of sportevenementen zijn toegestaan om zo geluids- en andere effecten te verminderen. Daar staat tegenover dat er wel meer jaarrond gebruik zal worden gemaakt van de nieuwe voorzieningen. Geconcludeerd wordt dat de betreffende waarden als gevolg van dit plan niet significant worden aangetast (zie ook 5.5 en 5.6 van deze toelichting).*

Met voorliggend plan worden de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten niet wezenlijk aangetast. Voor zover de kernkwaliteiten van toepassing zijn op de locatie, wordt op basis van de strategie “behoud door ontwikkeling” nieuwe ruimtelijke en functionele betekenis gegeven aan de bestaande waarden. Verder geldt dat, waar het de cultuurhistorisch aspecten betreft, de betreffende ontwikkeling impliciet aan deze locatie is gebonden. Doel is dus primair om de karakteristieken op de bestaande locatie duurzaam te behouden. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de ‘nee, tenzij’ benadering die geldt in dit gebied.

*Omgevingsverordening Gelderland*

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsverordening is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Voor onderhavig plan zijn de volgende beleidsregels van belang.

### 2.6.3 Intrekgebied

In een bestemmingsplan krijgen Intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.

### Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het GNN betreft een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. De GO is de zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur, die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. Het GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen) zijn in onderhavige kaartuitsnede weergegeven. De planlocatie (gele aanduiding) ligt in de GO en wordt omgeven door het GNN.



*Kaartuitsnede Omgevingsverordening, GNN en GO*

### 2.7.2 Beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone (GO)

#### artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime GO

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:

- geen reële alternatieven aanwezig zijn;

- sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
- de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

- in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
- deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

#### artikel 2.7.2.2 Uitbreiding

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent mogelijk worden gemaakt, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het FCW volledig plaats zal vinden binnen de bestaande plancontouren en dat aldus geen substantiële uitbreiding zal plaatsvinden.

#### artikel 2.7.2.3 Het vellen van een houtopstand

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO wordt een functie, ten behoeve waarvan een houtopstand als bedoeld in de Boswet dient te worden verwijderd, anders dan in het kader van de normale bosexploitatie, slechts mogelijk gemaakt indien wordt voorzien in een extra compensatie voor het areaal bos dat verloren gaat. Onderhavig plan leidt niet tot wezenlijke aantasting van bosopstanden.

### **3.3. Regionaal beleid**

#### *Regionale Gebiedsvisie december 2013*

In de Regionale Gebiedsvisie Regio FoodValley zijn twee hoofddoelen geformuleerd:

- Het realiseren van een krachtige regionale economie met een onderscheidend kennisprofiel op de wereldmarkt;
- Het realiseren van een sterk vestigingsklimaat en aantrekkelijke woonomgeving.

Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Het tot stand brengen van integrale kennisuitwisseling;
- Zorgen voor een optimale en gevarieerde bedrijvenstructuur;
- Water, bodem, natuur en landschap als ordenend principe hanteren voor onze toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en inspelen op klimaatsveranderingen;
- Voorop lopen in de uitnodigingsplanologie door de inzet en verankering van een 'menukaart'.

In de Regionale Gebiedsvisie wordt niet specifiek ingegaan op het vestigen van een kennis-, innovatie-, informatie- en trainingscentrum op het gebied van voeding, beweging en gezondheid. Ook wordt er niet ingegaan op mogelijkheden voor evenementen.

De recreatieve functie die aan het Future Centrum wordt toegedicht is niet strijdig met de uitgangspunten omtrent recreatie in de gebiedsvisie.

#### *FoodValley Ambitie 2020*

In FoodValley ambitie 2020 wordt door de initiatiefnemers op een breed terrein de ambitie geschetst tot 2020. De kern is het creëren van optimale condities voor kennisontwikkeling en innovatie op het gebied van voeding en voedsel in zijn volle breedte. Maar ook hoe natuurlijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het valleigebied in aanvulling hierop een belangrijke rol spelen in de concurrentieslag om studenten, wetenschappers en foodbedrijven. Traditionele productiefactoren en infrastructuur zijn basisvoorwaarden en eenvoudig te imiteren. De unieke regionale kernkwaliteiten van de FoodValley niet. Deze kwaliteiten zijn bepalend voor de populariteit van 'De Vallei'. Het gaat over een duurzame regio, een regio met een menselijke maat en een prettig leefklimaat. Maar het gaat ook over een regio die wereldwijd verbonden is en gemakkelijk toegang biedt tot de daarbij passende stedelijke voorzieningen.

Om de ambities te realiseren wordt een aanzet gegeven voor een strategie van gericht investeren in de toekomstige ontwikkeling van wat De ontwikkelingsas wordt genoemd. De ontwikkelingsas is een verzamelnaam voor zes ontwikkelingsgebieden in de nabijheid van het kenniscentrum in Wageningen. Het gaat daarbij om ruimte creëren voor internationaal onderzoek en verdere ontwikkeling van de onderwijsketen, ruimte voor innovatieve bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening, ruimte voor wonen, sport en recreatie en verbetering van het toeristisch perspectief, ruimte voor snelle en efficiënte vervoersverbindingen met de FoodValley en om ruimte voor behoud van de onderscheidende kernkwaliteiten van de regio.

Het vestigen van een kennis-, innovatie-, informatie- en trainingscentrum op het gebied van voeding, beweging en gezondheid sluit hier op aan.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Wageningen*

In de op 3 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Wageningen is het ruimtelijk beleid vastgesteld op gemeentelijk niveau. Navolgende kaartuitsnede toont de visie voor het stadion en omgeving.



#### *Uitsnede visie en legenda*

Deze illustratieve kaart maakt duidelijk wat belangrijke ruimtelijk-kwalitatieve uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling zijn. De waardevolle cultuurhistorisch gelaagdheid van Wageningen is als uitgangspunt genomen voor de dragende structuren.

De samenkomst van drie landschappen en de geomorfologie (hoog droog, laag nat) zijn sturend geweest voor de oude nederzettingstructuur. Die structuur is bruikbaar om ook de toekomst van Wageningen mee vorm te geven, bijvoorbeeld door de routestructuren op te waarderen tot logische, aantrekkelijke fietsroutes. Ze verbinden stad, landschap en campus en zorgen voor een herkenbare structuur. Belangrijke functies liggen aan de oude woonlinten of de nieuwere infrastructuur. Gaten of 'rotte kiezen' in het stedenbouwkundige weefsel worden aangepakt: oude Wageningen UR locaties worden ontwikkeld, herstructurering van verouderde stadsdelen wordt ter hand genomen en lege plekken krijgen weer betekenis.

De structuurvisie stelt de (nieuwe) structuurdragers en iconen centraal. De kaart laat de belangrijkste zien: heldere routes (en het herstel daarvan), betekenisvolle knooppunten (o.a. Stadsbrink, Kop Rijnhaven), een logische gebiedszonering (wijken en drie landschappen), duidelijke overgangen (bergrand, bosrand, stadspoorten) en landmarks (naast de sterflats en Hotel de Wereld, ook nieuwe zoals campusgebouwen Atlas en Forum, het Future Centre).

In hoofdstuk 3 is de 'ontwikkeling kennisstad; van Campus naar Kennisas en kennislandschap' nader toegelicht. De Kennisas wordt ontwikkeld en rijgt de belangrijke Wageningse kennisgebieden De Born, Leeuwenborch, Business & sciencepark Wageningen, Marijkeweg, binnenstad en mogelijk in de toekomst ook het Future Centre, gelegen op het voormalige voetbalstadion, aaneen.

Het Future Centre is als concreet project benoemd. Onderstaand beeld geeft hiervan het overzicht weer.

### Kennisas / landschap | Future centre (12)

#### De opgave

- > Ontwikkeling van kennis-, trainings- en informatiecentrum gericht op beweging, gezondheid, voeding en persoonlijke ontwikkeling
- > Doortrekken Valleilijn (optie)
- > Het verlengen van de kennisas

#### Kader structuurvisie

- > Onderdeel van Strategische zone: De Eng / Landgoederenzone

#### Ruimtelijk kader

- > Inpassing in landgoederenzone

#### Rollen en verantwoordelijkheid

- > Stichting Future Centre Wageningen: Ontwikkelen
- > Gemeente: Verleiden

#### Financiën (overheidsinvesteringen)

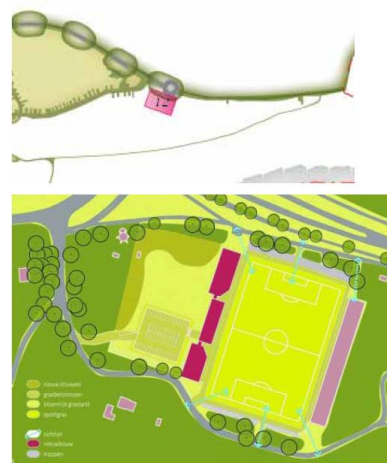
- > De gemeente investeert niet risicodragend in dit project, maar heeft wel een jaarlijkse bijdrage afgesproken ten behoeve van o.a. beheer en onderhoud.

#### Uitwerking

- > Bestemmingsplan

#### Periode

- > Korte termijn ontwikkeling
- > Indicatief: 2013-2016



### *Duurzame gebiedsontwikkeling*

De gemeente Wageningen heeft de ambitie om klimaatneutraal te zijn in 2030. Als onderdeel van het klimaatbeleidsplan 2009-2012 heeft Wageningen beleid voor een duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo-beleid) vastgesteld. Dit houdt onder meer in dat voor grotere ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder het Future Center, een duurzaamheidsprofiel wordt opgesteld. Het doel hiervan is om bij planontwikkeling te komen tot duurzame, energiezuinige en waar mogelijk klimaatneutrale projecten.

Voor projecten waarbij een duurzaamheidsprofiel wordt opgesteld, hanteert de gemeente Wageningen de volgende norm:

- Een gebouw of energieconcept dat nu of in de toekomst klimaatneutraal kan worden.
- Minimaal 25 % energiezuiniger dan de wettelijke geldende norm en een gemiddelde score van 8,0 op de GPR prestatievelen milieu, toekomstwaarde, gezondheid en gebruikswaarde.
- Een energieprestatie op de locatie (EPL) van 7,5.
- Gebiedsgerichte duurzaamheidsafspraken.

De gemeente heeft in samenspraak met de ontwikkelende partijen het duurzaamheidsprofiel opgesteld aan de hand van de kansen en mogelijkheden voor het gebied om tot een zo duurzaam mogelijk ontwerp te komen. Naar aanleiding van deze opgave volgen onderzoeken door de ontwikkelende partijen om te gaan bekijken of de ambities haalbaar zijn en op welke wijze ze gerealiseerd gaan worden.

### **3.5. Conclusie**

Het beleid ten aanzien van Natura 2000, GNN / GO en Waardevol landschap, maar ook de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch erfgoed stelt strikte randvoorwaarden aan de ontwikkelingen in het plangebied. Indien aan deze randvoorwaarden kan worden voldaan, is de ontwikkeling van het Future Center mogelijk. In deze toelichting is daarom uitvoerig ingegaan op de toets aan de natuur- en landschapswaarden. Daaruit blijkt dat de functiewijziging en ruimtelijke wijziging dusdanig invulbaar is dat omgevingswaarden niet onevenredig worden aangetast.

De ontwikkeling van het plangebied sluit anderzijds op hoofdlijnen aan bij de ambities voor de ontwikkeling zoals verwoord in de FoodValley Ambitie 2020. In deze visie dient 'kennis' in een aantal zogenaamde 'kennislandschappen' te worden ontwikkeld. De voorgenomen te vestigen activiteiten sluiten aan bij dit concept.

Het plan geeft vorm aan het gemeentelijk beleid om een nieuwe, sociaal-culturele, invulling te geven aan het plangebied en geeft concreet invulling aan één van de projecten zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente.

Met het plan wordt tegemoet gekomen aan de wens om deze bijzondere locatie te ontwikkelen. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorwaarde om de bijzondere landschappelijke en ecologische waarden van het gebied te behouden en nieuwe inhoud te geven aan een locatie met een betekenisvol verleden.



## **4. VOORNEMEN**

### **4.1. Concept**

Het doel van de ontwikkeling van het Future Center is om het stadion en zijn directe omgeving een nieuwe betekenis te geven voor de maatschappij met behoud van de genius loci: de sfeer die de locatie nog altijd uitademt. Uitgegaan wordt van het concept 'behoud door ontwikkeling'. Dit concept houdt in dat cultuurhistorische elementen die hun oorspronkelijke functie hebben verloren, kunnen worden behouden door een nieuwe functie eraan toe te kennen.

Het Future Center Wageningen kent aan het voormalige stadion en de watertoren een nieuwe functie toe door er een complex te ontwikkelen waar voeding, beweging, en gezondheid centraal zullen staan. Het hoofddoel is om op het gebied van deze thema's een kennis-, innovatie-, informatie- en trainingscentrum te ontwikkelen. Naast de instellingen die zich in het Future Center vestigen, kunnen ook andere groepen gebruik maken van de beschikbare faciliteiten voor evenementen en sport (veld en kleedkamers), een bezichtigings- en ontmoetingsplek voor geïnteresseerden in FC Wageningen en komt een goede parkeervoorziening beschikbaar ten behoeve van de dagelijkse exploitatie.

Ten behoeve van deze functies zal het terrein worden heringericht. Het doel is om de oorspronkelijke inrichting en sfeer van het stadion te behouden, waarbij tevens met de ontwikkeling een verbetering van de inrichting wordt nagestreefd. Het stadion ligt op een markante plek en zal, meer dan voorheen, gaan fungeren als poort naar de stad Wageningen. De watertoren zal in haar huidige vorm worden gehandhaafd en beschikbaar zijn voor vergaderruimten.

De planlocatie maakt onderdeel uit van de GO, aan de randen overgaand in GNN. Geconcludeerd wordt dat er als gevolg van de planontwikkeling geen sprake is van significante aantasting van de kernkwaliteiten en/of de omvang van de GO en GNN.

### **4.2. Bouwplan**

Het bouwplan omvat de vervanging van de huidige bebouwing op de middenstrip tussen de twee velden. Daarnaast wordt op het bijveld een parkeervoorziening ingericht en kan eens per jaar het bijveld worden gebruikt voor het tijdelijk geplaatst houden van salonwagens van kermisexploitanten. De (staan)tribune aan de oostzijde van het veld blijft gehandhaafd, maar kan ook worden vervangen en heringericht. Per onderdeel worden de plannen hier kort toegelicht.

### *Bebouwing*

Het voornemen is om de huidige gebouwen op de middenstrip te vervangen. In de nieuwe gebouwen wordt ruimte gerealiseerd voor onder meer kantoren gerelateerd aan onderwijs-, sociaal-medische, sociaal-culturele en medische (fysiotherapie) voorzieningen ten behoeve van voeding, beweging en gezondheid en een congresruimte ten behoeve van sport- en bewegingsbegeleiding.

De nieuwe bebouwing zal een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen en duurzaam en energiezuinig worden gebouwd. Met deze nieuwe bebouwing wordt een betere ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd ter vervanging van de in verval geraakte bestaande bebouwing. Het bouwplan wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de Welstandsnota Wageningen.

### *Parkeervoorziening*

Ter plaatse van het bijveld, in het westelijk deel van het plangebied, zal een verdiepte parkeervoorziening worden gerealiseerd. De parkeerruimte wordt verdiept aangelegd om zo het open beeld van het oefenveld volledig te bewaren. De verdiepte parkeervoorziening mag maximaal 60% van het oefenveld omvatten en ongeveer 1 meter boven het bestaande maaiveld uitsteken. De voorziening mag alleen door schone auto's benut worden waardoor de stikstofuitstoot niet zal toenemen. Hierdoor wordt het landschappelijke en ecologische effect van de inrichting beperkt. De parkeervoorziening moet voldoende ruimte bieden om samen met de bestaande parkeercapaciteit in de omgeving aan de gestelde parkeernorm te kunnen voldoen. Eens per jaar kan het bijveld daarnaast worden gebruikt voor het tijdelijk geplaatst houden van salonwagens van kermisexploitanten. Hiervoor worden evenwel geen specifieke parkeerplaatsen ingericht.

### *Tribune*

De oostelijke tribune zal blijven bestaan (renovatie is daarbij vereist) of worden vervangen door eenzelfde nieuwe tribune. De westelijke hoofdtribune maakt deel uit van de bebouwing op de middenstrip en gaat dus op in de nieuwbouw.

## **4.3. Parkeren**

De gemeente Wageningen heeft normen met betrekking tot het faciliteren van parkeervoorzieningen vastgesteld in een parkeernormennota. Op basis van deze normen wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van dit plan.

De exacte aard en omvang van functies in dit plan zijn nog niet bekend. Wel is een reëel planologisch maximum bepaald, op basis waarvan de 'worst case' parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de gemeentelijke normering.

Daarmee is de uitvoerbaarheid voldoende onderzocht. Uitgaande van een volledige bezetting van het bebouwbaar oppervlak in het bestemmingsplan en het daarbinnen te realiseren maximale aantal bouwlagen, zal het bruto-vloeroppervlak (bvo) 2.500 m<sup>2</sup> bedragen. Rekening houdend met de functiemenging die het bestemmingsplan toestaat, zal voor het beoogde programma een gemiddelde parkeernorm aangehouden kunnen worden van 2 plaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo, ofwel in totaal 50 plaatsen.

Reeds wordt op eigen terrein voorzien in een parkeervoorziening van 50 plaatsen. Uit onderzoek naar de stikstofdepositie is evenwel gebleken dat er binnen het plangebied slechts een beperkt aantal personenauto's geparkeerd kan worden zonder dat er sprake is van een te hoge stikstofdepositie (indicatief 2 auto's). Vandaar dat het parkeerterrein bij het stadion hoofdzakelijk toegankelijk zal zijn voor "schone voertuigen". Op dit moment zijn dat alleen volledige elektrische auto's. De controle daarop wordt "aan de poort" geregeld via een aanmeldsysteem op kenteken (kentekenregistratie) en/of op een vergelijkbare elektronische wijze die handhaving eenvoudig mogelijk maakt.

De niet elektrische of hybride voertuigen kunnen parkeren langs de Generaal Foulkesweg (meest oostelijk deel van de hoofdweg) en de Scheidingslaan. In een worst case- situatie zou de locatie op enig moment uitsluitend kunnen worden aangedaan door auto's met een verbrandingsmotor, die aldus allemaal buiten de verdiepte parkeervoorziening van het Future Center geparkeerd dienen te worden.

Steekproefsgewijs zijn opnames gedaan van de parkeercapaciteit aan de Generaal Foulkesweg (meest oostelijk deel van de hoofdweg) en de Scheidingslaan en daarbij is geconstateerd dat er steeds voldoende ruimte vrij is om langs genoemde wegen te kunnen parkeren, zelfs in een situatie waarbij er in het geheel geen gebruik zou worden gemaakt van de parkeervoorziening voor schone auto's op het bijveld.

De gemeente en initiatiefnemer gaan er evenwel van uit dat 'vuile' personenvoertuigen in Nederland geleidelijk aan steeds meer worden vervangen door 'schone' voertuigen. Om dit te stimuleren zal, in lijn met de maatschappelijke doelstellingen van het Future Center, juist deze vervoersvorm worden gestimuleerd. Daarvoor wordt, als aanvulling op de huidige parkeervoorzieningen rond het bestaande stadion, een aanvullende parkeervoorziening gerealiseerd in de vorm van de verdiepte voorziening op het bijveld. Dit betreft volledig een uitbreiding van parkeermogelijkheden, aangezien in de bestaande situatie op het terrein geen parkeerplaatsen zijn ingericht.

Geconcludeerd is dat vooralsnog voldoende parkeercapaciteit aanwezig is in de directe omgeving van Future Center en dat op termijn een steeds groter aandeel van het parkeren zal plaatsvinden in de verdiepte parkeervoorziening.

#### *Evenementen*

De mogelijkheid bestaat dat op het terrein van Future Center Wageningen ook evenementen worden georganiseerd. Zoals bij eerdere kaders al is aangegeven, hoeft de parkeerbehoefte tijdens een evenement niet op eigen terrein te worden gerealiseerd, maar dient de organisatie hiervoor per evenement een mobiliteitsplan ter goedkeuring voor te leggen.

#### **4.4. Verkeer**

De locatie is tot op korte afstand bereikbaar via de Generaal Foulkesweg en provinciale weg. Deze hoofdwegen hebben een ontsluitingsfunctie en zijn ook op grotere hoeveelheden verkeer ingericht. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de toegangsweg die ook toegang geeft naar het hotel. Deze toegangsweg is aangewezen als (toekomstige) erftoegangsweg. Overeenkomstig het landelijke principe Duurzaam Veilig hebben dergelijke wegen het toegankelijk maken van percelen als primaire functie. Door de lage maximumsnelheid kunnen in- en uitritten veilig worden aangelegd.

Voor een erftoegangsweg die wat betreft de maatvoering aan de minimale richtlijnen voldoet, is een maximumintensiteit tussen 2.000 en 3.000 mvt/etmaal acceptabel. Aangezien de daadwerkelijk generatie afhankelijk is van de functies die in het Future Center gevestigd worden, is deze niet tot op detail te bepalen. Het is echter op basis van het maximaal te realiseren programma binnen het bestemmingsplan de verwachting dat de verkeersgeneratie voor diverse functies ongeveer 325 motorvoertuigbewegingen zal bedragen, wat ruim onder de normen blijft. Vanuit verkeerkundig oogpunt is geen knelpunt te verwachten.

De erftoegangsweg zal een aftakking krijgen richting de inrit van de geplande parkeervoorziening. De exacte ligging hiervan is nog niet bekend. Deze ligging zal nader worden bepaald op basis van aanwezigheid van bomen die zo veel als mogelijk gespaard worden.

## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1. Milieu

#### *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Voor de ontwikkeling van het Future Center moet getoetst worden wat de effecten zijn op de luchtkwaliteit. Deze toetsing is verricht door Schoonderbeek en Partners Adviesbureau<sup>3</sup>.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Het Stadion de Wageningse Berg voorziet in een sport-/evenementenveld met twee overdekte en twee sta-tribunes. Verder zijn er parkeerplaatsen aanwezig voor de eigen voertuigen. Als gevolg van de evenementen geldt dat er publiek wordt aangetrokken. Het publiek komt en gaat met auto's (dagelijks gebruik Future Center) en bussen (evenementen op basis van vervoerplan). Verder omvat het plan vijf verdiepingen in de watertoren aan te brengen en te gebruiken als vergaderfaciliteit.

Het wegverkeer van en naar het Stadion en de watertoren is relevant voor de luchtkwaliteit. Hiervoor is nagegaan wat de te verwachten bijdrage is aan de luchtkwaliteit. Voor het aantal personenwagens op het eigen terrein is uitgegaan van de situatie waarin per etmaal maximaal 150 personenwagens op/rond het terrein komen en vertrekken. Dit leidt tot 300 voertuigbewegingen per dag.

Tijdens elke situatie kunnen in de watertoren vergaderingen plaatsvinden, waarbij ten hoogste 4 personen per verdieping aanwezig zullen zijn. Deze 20 mensen arriveren en vertrekken in de dagperiode met circa 15 personenwagens.

---

<sup>3</sup> Bijlage 3: Brief 20130155.B20130315 Aanpassing NIBM Wageningse Berg (15 maart 2013)

In de overige situaties (evenementen), waar mogelijksterwijs 6.000 personen op het terrein van het Stadion aanwezig kunnen zijn, wordt ervan uitgegaan dat de bezoekers met circa 150 bussen worden gebracht en weer opgehaald. Er wordt vanuit gegaan, dat er maximaal 8 keer per jaar grote evenementen worden georganiseerd. Dit betekent dat er gemiddeld over het jaar maximaal 7 vervoersbewegingen met bussen per etmaal zijn (150 bussen x 2 komen/gaan x 8 evenementen/jaar/365 dagen/jaar).

Op basis van de worst-case is een berekening gemaakt met behulp van de zogenaamde NIBM-tool (Infomil) naar de bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Op basis van de berekening kan worden geconcludeerd dat het Stadion de Wageningse Berg beperkt bijdraagt aan de luchtverontreiniging en is het project, inclusief de exploitatie van de watertoren, in dat opzicht niet in betekenende mate.

Verder onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden is niet nodig.

#### *Geluid*

Voor de ontwikkeling van het Future Center moet getoetst worden wat de effecten zijn op geluid naar de omgeving. Deze toetsing is verricht door Schoonderbeek en Partners Adviesbureau<sup>4</sup>.

Uit het onderzoek blijkt dat de gewenste exploitatie van Stadion de Wageningse Berg kan worden gerealiseerd. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden ten aanzien van het toelaatbare aantal bezoekers:

- situatie met publiek op het veld:
  - dagperiode 6.000 bezoekers (6 uur);
  - avondperiode 3.000 bezoekers (2 uur);
- situatie met publiek op de tribunes:
  - dagperiode 6.000 bezoekers (2 uur);
  - avondperiode 1.000 bezoekers (2 uur).

Indien het publiek in de avondperiode korter dan de aangegeven tijd op het terrein aanwezig is, zouden meer bezoekers kunnen worden toegelaten. Bijvoorbeeld als de bezoekers zich in de avondperiode maximaal 1 uur op het terrein bevinden zouden de bezoekers aantallen zoals hierboven weergegeven in de avond verdubbeld mogen worden. Alleen het ten gehore brengen van muziek op het terrein dient gelimiteerd te worden. Muziek kan alleen incidenteel, maximaal 12 keer per jaar, ten gehore worden gebracht.

Op 15 december 2011 is door de gemeente en de Stichting Future Center Wageningen een overeenkomst gesloten voor de uitvoering van het project.

---

<sup>4</sup> Bijlage 4: rapport 20120371.R01a, datum: 4 oktober 2012.

Door middel van deze overeenkomst is de toegestane aard en omvang van evenementen vastgelegd en het maximum aantal evenementen per jaar. Daarmee wordt aan de geluidnormering voldaan. In voorliggend bestemmingsplan is daarnaast een op het plan toegesneden evenementenregeling opgenomen.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering staan indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijvigheid, die bij bestemmingsplannen aangehouden kunnen worden. Afwijken mag, mits gemotiveerd. Dit kan bijvoorbeeld door gericht milieuonderzoek waaruit blijkt dat de realisering van een bedrijf op een kleinere afstand dan de richtafstand aanvaardbaar is.

De woning die het dichtst bij het Future Center ligt (Generaal Foulkesweg 110), ligt op een afstand van ongeveer 20 m vanaf de bestemmingsplangrens. In de VNG-brochure wordt voor stadions een afstand van 300 m aangegeven en voor een veldsportcomplex van 50 m. Deze afstanden gelden voor het milieu-aspect geluid.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het referentieniveau bij de dichtst bijgelegen woning Generaal Foulkesweg 110 op 1 uitzondering na, altijd hoger is dan het geluidniveau tengevolge van Future Center Wageningen. Dat betekent dat bij normaal gebruik van Future Center Wageningen geen hinder als gevolg van de activiteiten zal ontstaan, ondanks de geringe afstand tussen Future Center Wageningen en de woning.

Op maximaal 8 dagen per jaar zal de norm bij de woning worden overschreden. Voor deze dagen zal echter door middel van een festiviteitenvergunning op grond van de APV de gemeente Wageningen de overlast minimaliseren.

Gezien het bovenstaande wordt geconstateerd dat Future Center Wageningen een goed leef- en woonklimaat bij de omliggende woningen niet in de weg zal staan.

De meest nabij gelegen bedrijfsvestiging is hotel De Wageningsche Berg. Een zalencomplex maakt deel uit van de vestiging. De afstand tot het Future Center bedraagt circa 180 meter. De voormalige dienstwoning (eigendom gemeente) niet meegerekend is de afstand tussen de bebouwing op de middenstrip en woningen minimaal 130 meter. Het Future Center Wageningen en het hotel hebben aldus geen nadelige beïnvloeding op elkaar.

### *Externe Veiligheid*

Voor de ontwikkeling van het Future Center moet getoetst worden of het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Deze toetsing is verricht door Schoonderbeek en Partners Adviesbureau en nader besproken in een overleg tussen de veiligheidsregio en de gemeente. In de uitgevoerde quickscan externe veiligheid<sup>5</sup> wordt het volgende geconcludeerd:

De gemeenteraad van Wageningen heeft aangegeven dat de exploitatie van Stadion de Wageningse Berg door de Stichting Future Center Wageningen mogelijk is als er wordt voldaan aan een aantal randvoorwaarden. Een van de randvoorwaarden heeft betrekking op het milieuaspect externe veiligheid. Op basis van de uitgevoerde quickscan externe veiligheid voor de exploitatie van het Stadion de Wageningse Berg in Wageningen is geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de planontwikkeling en het groepsrisico voor de planontwikkeling niet relevant is.

### Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied

De ontwikkeling voorziet in het opnieuw in gebruik nemen van het stadion voor sport- en andere evenementen. Jaarlijks zullen maximaal 8 grootschalige evenementen plaatsvinden, waarbij 6.000 bezoekers aanwezig kunnen zijn. Verder omvat het plan activiteiten in de watertoren, door vijf verdiepingen hierin aan te brengen. Deze verdiepingen worden gebruikt als vergaderfaciliteit. Dit betekent dat er gedurende de dag meer mensen binnen het plangebied aanwezig kunnen zijn.

### Mogelijke risicofactoren

Binnen het plangebied en in de omgeving ervan is nagegaan welke risicofactoren er zijn, die mogelijk van invloed kunnen zijn op het plaatsgebonden en of het groepsrisico met betrekking tot de planontwikkeling.

Dit heeft betrekking op risico's als gevolg van:

- inrichtingen
- buisleidingen
- transport (weg-, water-, rail- luchtverkeer).

Voor de genoemde risicofactoren zijn de hiervoor beschikbare bronnen geraadpleegd en in geen van de gevallen vormt het aspect externe veiligheid externe veiligheid een belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

---

<sup>5</sup> Bijlage 5: Rapport 20130107.R01 Quickscan externe veiligheid, datum 28-02-2013.

## *Bodem*

### Stadionterrein

In opdracht van de gemeente Wageningen heeft CSO Adviesbureau een verkennend onderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd op de locatie voetbalstadion Wageningse Berg aan de Generaal Foulkesweg te Wageningen<sup>6</sup>. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat nader onderzoek noodzakelijk is, vanwege de aangetroffen verontreiniging.

CSO heeft tevens het nader bodemonderzoek uitgevoerd<sup>7</sup>. Dit nader onderzoek heeft betrekking op het voetbalveld en de daar geconstateerde verhoogde gehalten lood en zink. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd: Er is sprake van een verontreiniging van de grond met lood en zink. In een volume van ca. 1.250 m3 worden de interventiewaarden overschreden. De streefwaarde contour ligt op circa 0,5 m-mv op een enkele plek (boring 48 en 50) wordt de streefwaarde in de ondergrond ook overschreden.

De aangetroffen verontreiniging is een gevolg van het herstellen van het voetbalveld na de 2e wereld oorlog, vermoedelijk is er verontreinigde grond gebruikt bij het egaliseren van het terrein.

Op basis van het uitgevoerde onderzoeken concludeert CSO dat:

- er sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.
- er geen sprake is van een actueel humaan/ecologisch/verspreidingsrisico.
- aanvullend onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk is, de omvang van de verontreiniging in zuidelijke en westelijke richting niet geheel is ingekaderd.
- deze verontreiniging ontstaan is vóór 1 januari 1987 zodat sprake is van een historische verontreiniging.
- verhaal van saneringskosten op een voormalig eigenaar niet haalbaar lijkt.
- bij de ontwikkeling van het terrein rekening moet worden gehouden met de aanwezige verontreiniging in de bovengrond.

Vooralsnog wordt uitgegaan van behoud van het hoofdveld in de huidige staat, waarbij geen bodemwerkzaamheden plaatsvinden. Het aspect bodem kent geen beperking voor de uitvoering van de plannen voor het Future Center.

---

<sup>6</sup> Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek Voetbalstadion De Wageningse Berg te Wageningen, rapport 07J125/07.RJ056, datum 18-12-2007.

<sup>7</sup> Bijlage 7: Nader bodemonderzoek locatie voetbalstadion Wageningse Berg te Wageningen, 08J008/08.RJ022, datum 01-04-2008.

### Watertoren

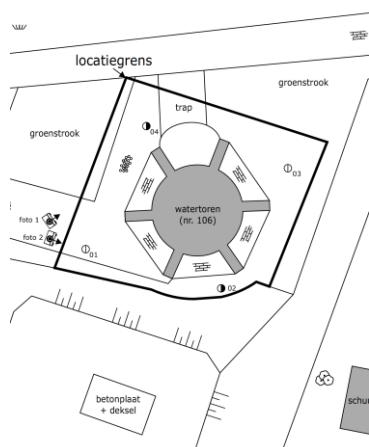
Voor het terrein van de watertoren heeft Econsultancy, in verband met de beoogde functieverandering, een verkennend bodemonderzoek verricht<sup>8</sup>.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak tot matig grindig, zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. Ter plaatse van boring 02 is de bodem tot 1,5 m -mv zwak puinhoudend.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de werkzaamheden niet conform de NEN 5707 ("Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond") zijn uitgevoerd.

Zowel de boven- als de ondergrond is licht verontreinigd met koper. Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.



#### LEGENDA:

- ① boring tot 0,5 m -mv
- boring tot 2,0 m -mv

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

In het kader van het voorgenomen gebruik van de gronden kan gesteld worden dat met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik van de gronden.

## 5.2. Water

### *Beleid en normstelling*

#### De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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

<sup>8</sup> Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek Generaal Foulkesweg 106 te Wageningen, rapport 11045514, datum 20-05-2011.

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

#### Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

De hoofddoelstelling is “een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

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

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld, hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie “Waterbeheer 21e eeuw” heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte.

Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

### 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 en 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.

### Waterplan Wageningen

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het "Waterplan Wageningen" vastgesteld. Wageningen is de "City of Life Sciences" en wil zich verder ontwikkelen tot een duurzame en complete stad. Verder wil Wageningen verantwoord met water omgaan. Dat betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. Voor het gehele grondgebied van Wageningen is 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 waterbeheersplan van Waterschap Vallei & Eem.

### *Watertoets*

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21 eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

#### *Huidige Situatie in het plangebied.*

- Hemelwater;  
Er ligt in de directe omgeving slechts een gemengd riool. Afvoer van hemelwater gaat naar alle waarschijnlijkheid via het gemengd riool. Dit riool loost onder vrij verval op de transportleiding richting de zuivering.
- Oppervlaktewater;  
Oppervlaktewater is niet in het plangebied aanwezig.
- Grondwater;  
Het huidige terrein ligt relatief hoog (Wageningse berg). Problemen met grondwater zijn niet bekend.
- Riolering;  
Gemengd riool zie ook hierboven.
- Bluswater;  
Primair is het drinkwaterleidingnet, blusputten. Secundair niet bekend.

#### *Nieuwe/Toekomstige situatie in het plangebied.*

- Hemelwater;  
Regenwater/Hemelwater rechtstreeks infiltreren in de ondergrond. Verticale infiltratie prima mogelijk. Het aanbrengen van een zand/bladvang is noodzakelijk.
- Oppervlaktewater;  
Geen uitbreiding/aanleg van het oppervlaktewater.
- Grondwater;  
Drooglegging moet nader onderzocht worden maar problemen worden niet verwacht in verband met de ligging van het plangebied.
- Riolering;  
Via het gemengd riool rechtstreeks naar de zuivering.
- Bluswater;  
Primair blijft het drinkwaterleidingnet, blusputten. Secundair in overleg met Brandweer.

#### *Conclusie*

Er is geen sprake van uitbreiding van het verhard oppervlak, en er ligt geen oppervlakte water binnen het plangebied. Het is wenselijk zoveel mogelijk water af te koppelen/ te bergen op eigen terrein en daar wordt aan voldaan.

Overigens blijven de in het plangebied opgenomen waterkelders ongewijzigd functioneren en zal de functie van de watertoren worden aangepast. Dit heeft evenwel geen hydrologische gevolgen.

### 5.3. Archeologie

In opdracht van de Stichting Future Center Wageningen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in september 2011 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksterrein omvat het bijveld, waar de ondergrondse parkeervoorziening zal worden gerealiseerd en het watertorenterrein. Dit heeft geresulteerd in een rapportage, gedateerd oktober 2012.<sup>9</sup>

Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische overblijfselen uit alle archeologische perioden (Laat Paleolithicum t/m Nieuwe tijd). Naast een hoge archeologische verwachting kwam uit het bureauonderzoek naar voren dat het plangebied mogelijk is vergraven.

Tijdens het veldonderzoek zijn in totaal 19 boringen verricht. In een groot aantal boringen is een bruingrijze verstoorde bovenlaag (bouwvoor genoemd) aangetroffen met een dikte van 25-30 cm. Deze laag bevat veel puin, waaronder glas. Het gaat hier niet om een gangbare akkerlaag. De boringen 3, 4, 8 en 14-19 laten vanaf het maaiveld een verstoorde opbouw zien, terwijl ter hoogte van boring 3 (op 70 cm -Mv) een ondoordringbare laag is vastgesteld. Het betreft hier mogelijk een leiding. Boring 7 gaat onder de bouwvoor meteen over in de C-horizont. In boring 5 is onder de bouwvoor een 'cultuurdek' aangetroffen dat op 50 cm overgaat in een menglaag. In de meeste boringen gaat de bouwvoor over in een (eveneens) verstoord pakket, dat uit (donker)bruin zand met puin en gele vlekken bestaat. Het zand is zwak siltig, matig fijn tot matig grof en sterk grindig. De verstoringen lijken verband te houden met grondbewerkingen, waarbij de natuurlijke ondergrond (de C-horizont) vermengd is geraakt met de bovengrond. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan vergravingen, maar ook aan egalisaties en andere bewerkingen om de hellingsituatie ter plekke om te zetten in een plateau. De C-horizont is in de meeste boringen tussen de 30 en 75 cm -Mv vastgesteld.



<sup>9</sup> Bijlage 9: RAAP-NOTITIE, Plangebied Stadion de Wageningse Berg en Watertorenterrein te Wageningen, gedateerd oktober 2012.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor een podzolbodem. Deze is verdwenen door alle grondverzet dat hier heeft plaatsgevonden. Al met al ziet het ernaar uit dat de bovengrond hier tot minstens 60-70 cm is verstoord en vergraven. Ter hoogte van de boringen 14, 15, 17 en 18 is de bodem verstoord tot 130 à 180 cm -Mv. Dit houdt waarschijnlijk verband met de bouw van de watertoren en de aanleg van de bijbehorende (ondergrondse) infrastructuur.

Tijdens het veldonderzoek is in één van de boringen een archeologische indicator aangetroffen (boring 9). Het gaat om een vuurstenen afslag waarvan de precieze ouderdom niet kan worden bepaald. De afslag is aangetroffen in de verstoorde bovenlaag, waardoor er geen verdere conclusies aan deze vondst verbonden kunnen worden. Gezien de aangetroffen bodemverstoringen is het onwaarschijnlijk dat zich ter hoogte van het plangebied nog ondiepe intacte archeologische sporen bevinden. Diepere (zeer lokale) archeologische sporen, zoals diep ingegraven grafkuilen, kunnen gezien de nabijheid van diverse grafheuvels niet geheel uitgesloten worden.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen vermoedelijk geen archeologische waarden worden verstoord. Op grond hiervan wordt aanbevolen geen aanvullend archeologisch vooronderzoek te laten verrichten en het plangebied vrij te geven. Wel is er enige waakzaamheid geboden vanwege de mogelijke aanwezigheid van diep ingegraven grafkuilen van geëgaliseerde grafheuvels.

Gezien deze achtergrond wordt voorgesteld vrijtijdsarcheologen in te schakelen om de grondwerkzaamheden te begeleiden. In het verlengde van bovenstaande is voorts van toepassing dat, indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht is (vondstmelding via ARCHIS).

## 5.4. Cultuurhistorie

### *Het stadionterrein*

De functie van het plangebied, als stadion van FC Wageningen, is vanuit de recente cultuurhistorie van belang. In de notitie “De Wageningse berg, De cultuurhistorische waarde van het voetbalstadion” is hier het een en ander over uiteengezet<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Bijlage 10, monumentenadvies.nl, cultuurhistorisch onderzoek en advies, Karel Loeff, architectuurhistoricus, Laren, juni 2012.

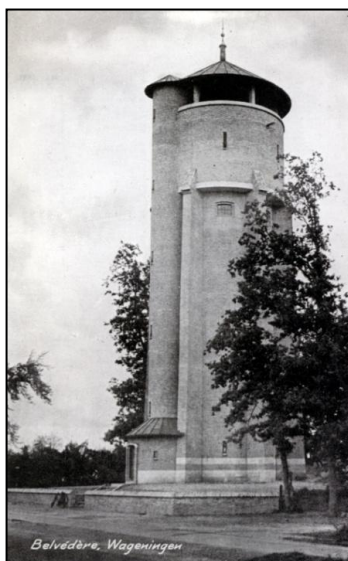
De bebouwing binnen het voormalige stadionterrein heeft bescheiden monumentale waarde vanwege de relatieve zeldzaamheid van sportgebouwen in Nederland. Het complex als geheel geeft een deel van de recente sportgeschiedenis van de stad en de identiteit van Wageningen weer. Door zijn prominente ligging op de top van de Wageningse Berg langs de provinciale weg is het complex zichtbaar en wordt het voetbalstadion bovendien door voor een stadion kenmerkende lichtmasten gemarkeerd.

Met een nieuwe bestemming en deels nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar het behouden van het zichtbare voetbalverleden op deze plek door alternatieven te zoeken voor onder meer de hoge lichtmasten en de opstelling van nieuwe gebouwen langs een middenstrip die het beeld van een voetbalterrein oproepen. De gemeente en veel van haar bewoners hechten er waarde aan deze historie te behouden.

#### *De watertoren*

Watertorens werden primair gebouwd om een continue aanvoer van schoon drinkwater te waarborgen en het waterleidingsysteem van voldoende druk te voorzien. Ze kwamen te staan op plekken waar ze zo optimaal mogelijk (grond)water konden verzamelen en distribueren. Soms was een natuurlijke terreinhoogte bepalend voor de hoogte van de toren, soms ging het vooral om de centrale ligging in het distributienet.

In de bij het plan gevoegde bijlage, waarin de cultuurhistorische achtergrond van de watertoren wordt beschreven (Watertoren Belvédère, Generaal Foulkesweg 106 Wageningen, gedateerd 25 februari 2013), wordt de ontstaansgeschiedenis van de watertoren beschreven.<sup>11</sup>



*De naoorlogse toren met  
uitzichtpunt*  
Bron Bart van Aller

In 1897 werd besloten een waterleiding aan te leggen en op de Wageningse berg het grondwater op te pompen. Daartoe werden onderaan de berg waterputten geslagen met een pompstation vanwaar het water naar een bovenop de berg gebouwde watertoren werd gevoerd. Deze toren, genaamd “Belvédère”, viel ten prooi aan het meest recente oorlogsgeweld en de restanten ervan werden na de oorlog geruimd. Er werd een nieuwe toren ontworpen in de trant van de Delftse Schoolarchitectuur. Op 15 april 1948 was de nieuwe “Belvédère” gereed, met een hoogte van 30 m. De toren deed, net als zijn voorganger, kort dienst als uitzichttoren.

De toren vertegenwoordigt een cultuurhistorische en architectonische waarde. Om die reden is de toren sinds 1999 beschermd als een gemeentelijk monument. Daarnaast is de toren een beeldbepalend landmark voor Wageningen.

---

<sup>11</sup> Bijlage 11: Watertoren Belvédère, Generaal Foulkesweg 106 Wageningen, datum 25-02-2013

### *Het bestemmingsplan*

Voorliggend plan heeft als doel om de juist wezenlijke karakteristiek en het verleden van de locatie te behouden en beleefbaar te houden door deze locatie te herontwikkelen. Een nieuwe functie kan tot herstel en behoud van de historische (belevings-)waarde leiden en tevens de basis leggen voor een sluitende exploitatie van het terrein.

Het terrein wordt ontwikkeld door een combinatie van nieuwe functies toe te kennen. De bebouwing en inrichting op het terrein zal op deze functies worden afgestemd, zonder dat de identiteit en de waarde van het terrein verloren gaat; situering, omvang en vormgeving van de gebouwen sluiten aan op de karakteristieken van het huidige stadion. Om dit doel te bereiken zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De nieuwe bebouwing sluit wat betreft situering en silhouet aan op de bestaande bebouwing.
- Het hoofdveld met de oostelijke tribunes blijft bestaan.
- Het stadion blijft als dusdanig herkenbaar.
- Het toegelaten gebruik heeft nauwe verwantschap met sport en gezondheid.
- In het gebouw wordt een ruimte ingericht ter herinnering aan de geschiedenis van het stadion. Hierdoor blijft de historie voor bezoekers en bewoners van Wageningen beleefbaar.
- De watertoren wordt in haar huidige vorm gehandhaafd en vanuit cultuurhistorisch en architectonisch oogpunt planologisch beschermd.

## **5.5. Natuur**

De rapportage “Actualisatie natuuronderzoek Stadion de Wageningse Berg Wageningen”<sup>12</sup> beschrijft de resultaten van een zogenaamde *quick scan* van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied, aangevuld met vleermuisonderzoek en recente inventarisatiegegevens over flora en fauna in het betreffende kilometerhok.

### *Soortenbescherming*

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat zich geen belangrijke wijzigingen hebben voorgedaan in vergelijking met de eerdere onderzoeksresultaten uit 2005 en 2007. Het bosgebied bezit de grootste natuurwaarden, terwijl het stadionterrein zelf relatief arm is. Een uitzondering hierop vormen de vleermuizen. In 2007 is het terrein aangemerkt als belangrijk foerageergebied. Uit het huidige onderzoek blijkt dat het terrein nog steeds een foerageergebied vormt voor vleermuizen. De kwalificatie ‘belangrijk foerageergebied’ wordt niet onderschreven op grond van het kortstondige gebruik van het terrein en de grootschalige beschikbaarheid van kwalitatief hoogwaardige foerageergebieden in de nabije omgeving.

---

<sup>12</sup> Bijlage 12: Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, Definitieve rapportage (9e versie), datum 10-07-2015.

In het onderzoek uit 2005 zijn geen belemmeringen gevonden voor de ontwikkeling van het terrein, mits rekening wordt gehouden met broedvogels tijdens de sloop en met vleermuizen wat betreft verlichting en boombeheer. Van de grote evenementen werd alleen tijdelijke verstoring verwacht zonder blijvende effecten. Deze conclusies worden merendeels onderschreven, maar wel dient aan enkele aanvullende voorwaarden te worden voldaan (zie onder).

De beoordeling van een mogelijk effect van/op stikstofdepositie is buiten dit onderzoek gehouden en separaat beoordeeld door SPA-ingenieurs (zie verderop in deze paragraaf).

#### *Voorwaarden*

##### Aanlegfase

- Eventueel te rooien groen dient buiten het broedseizoen te worden verwijderd of voorafgaand aan het rooien te worden gecontroleerd op broedgevallen;
- Een ernstige verstoring van fauna in het aangrenzende bosgebied door de sloop- en bouwactiviteiten is niet waarschijnlijk. Wel bestaat een kleine kans dat zich een broedgeval voordoet in de gebouwen. Het is daarom raadzaam om voor het broedseizoen te starten met de sloop.
- Het zwaartepunt van het broedseizoen ligt in de periode van half maart tot half juli, maar met name latere broedgevallen zijn mogelijk. Er wordt aangeraden om de periode half maart-half september voor het broedseizoen aan te houden, met name wat het rooien van groen betreft.
- Er wordt alleen tijdens de daguren gewerkt;
- Bouwverlichting mag niet leiden tot sterke lichtuitstraling richting bos. Daarom dient eventuele verlichting naar het centrum van het terrein te zijn gericht. Wanneer dit niet mogelijk is dient het werkterrein van de bosrand te worden afgeschermd.

##### Regulier gebruik

- Het terrein dient omrasterd te zijn om betreding van singel en bosgebied te voorkomen;
- Het verlichtingsplan van het terrein wordt in samenspraak met een ecooloog opgesteld;
- De armaturen dienen naar de grond gericht te zijn;
- Buiten dient amberkleurige verlichting te worden toegepast;
- Wanneer buiten andere lichtkleuren worden toegepast, dient de verlichting na 23:00 gedimd of uitgeschakeld te zijn;
- De veldverlichting dient na 23:00 uitgeschakeld te zijn;
- Voor de veldverlichting dienen armaturen te worden gebruikt die weinig lichtverstrooiing veroorzaken overeenkomstig de door de NSV gestelde lichtemissiegrenswaarden (tabel 2);

- De huidige tribune aan de oostzijde van het terrein dient zijn afscherpende functie (dichte achterwand en dak) te behouden;
- De groensingel rond het terrein dient besloten te blijven;
- Het beheer van de singel dient gericht te zijn op een samenstelling die overeenkomt met die van Beuken-eikenbos met hulst.

#### Grote evenementen

- Het evenement vindt plaats tussen 10:00 en 23:00;
- Tijdens het evenement en de zijdelingse activiteiten (op- en afbouw e.d.) wordt alleen normale terreinverlichting toegepast;
- Tijdens het evenement worden geen lichtshows, vuurwerkshows of dergelijke opgevoerd; Verlichting voor het uit te lichten podium is wel toegestaan.
- Voor zover de activiteiten opgaande begroeiing dicht naderen wordt het evenemententerrein van de omgeving afgeschermd met bespannen hekwerk;
- De zuidelijke ingang is alleen bij calamiteiten in gebruik;

Wanneer bij de inrichting en het gebruik van het terrein aan de voornoemde voorwaarden wordt voldaan, dan is onacceptabele verstoring van natuurwaarden uit te sluiten. In dat geval conflicteert het plan niet met natuurwetgeving en kan een vergunning worden verstrekt.

#### Vitensterrein

Het terrein vertegenwoordigt algemene natuurwaarden en is van geringe waarde voor het GNN en het Natura 2000-gebied. De functieverandering van de watertoren heeft geen wezenlijke invloed op de landschappelijke structuur. Wel dient felle buitenverlichting achterwege te blijven. Er is geconcludeerd dat het plan geen negatieve effecten heeft op de ecologische waarden van het terrein met uitzondering van de waarde van de toren als verblijfplaats voor vleermuizen. De (mogelijke) verblijfplaats in de bovenste vlising van het trappenhuis kan behouden blijven door het plafond te herstellen. De toegang van het plafond is via de dakranden. Openingen daarin moeten in stand blijven.

De functieverandering is niet van invloed op potentiële verblijfplaatsen in de vlising boven de ingang van de toren. Voor de winterverblijfplaats in de rondgang zijn er twee opties. Optie 1 is behoud van de verblijfplaats op deze plaats. De ruimte mag dan niet worden gebruikt, verlicht of verwarmd en moet toegankelijk blijven voor vleermuizen. Tevens mag verwarming van andere ruimten niet leiden tot een te hoge temperatuur in de rondgang. Optie 2 is het vervangen van de verblijfplaats op een andere locatie. Op het terrein is een compensatiemogelijkheid aanwezig in de vorm van de reinwaterkelders. Met enige aanpassingen is een kelder zeer geschikt te maken als winterverblijf. Een reinwaterkelder is bovendien geschikt voor een breder scala aan vleermuissoorten dan de rondgang.

Tot slot is er vanuit gegaan dat herinrichting van het buitenterrein geen onderdeel is van het plan. Wanneer dit wel het geval is, dient de vegetatie in een geschikt seizoen te worden onderzocht op bedreigde en strikter beschermde soorten.

### *Gebiedsbeleid*

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Met deze wet wordt onder meer voorzien in de implementatie van de gebiedsbeschermingsbepalingen uit de Habitatrichtlijn. De Habitatrichtlijn heeft als doel het in stand houden van de biologische biodiversiteit in de Europese Unie door het beschermen van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de wilde flora en fauna.

De Natuurbeschermingswet biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura-2000 gebieden genoemd.

De Wageningse berg inclusief het stadionterrein is aangewezen in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000-gebied Veluwe) en is tevens onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN, voormalig Ecologische Hoofdstructuur). Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat de sportvelden en de gebouwen geen deel uitmaken van het beschermde gebied (zie bijlage V). Beide gebieden overlappen met uitzondering van het gebied in de hoek Ritzema Bosweg – Scheidingslaan (ten noordwesten van het plangebied).



*Ligging plangebied t.o.v. GNN (l) en Natura 2000 (r).*

### Natura 2000

Natura 2000-gebied Veluwe is aangewezen voor de instandhouding van de onderstaande soorten en habitattypen. Prioritaire doelen gelden voor zowel Habitat- en Vogelrichtlijn. In tabel 1 zijn de prioritaire doelen met een asterisk aangegeven.

### **Habitattypen**

|        |                                                      |
|--------|------------------------------------------------------|
| H2310  | Stuifzandheiden met struikhei                        |
| H2320  | Binnenlandse kraaiheibegroeiingen                    |
| H2330  | Zandverstuivingen                                    |
| H3130  | Zwakgebufferde vennen                                |
| H3160  | Zure vennen                                          |
| H3260A | Beken en rivieren met waterplanten (waterranonkels)  |
| H4010A | Vochtige heiden (hogere zandgronden)                 |
| H4030  | Droge heiden                                         |
| H5130  | Jeneverbesstruwelen                                  |
| H6230  | *Heischrale graslanden                               |
| H6410  | Blauwgraslanden                                      |
| H7110B | *Actieve hoogvenen (heideveentjes)                   |
| H7150  | Pioniervegetaties met snavelbiezen                   |
| H9120  | Beuken-eikenbossen met hulst                         |
| H9160A | Eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden)          |
| H9190  | Oude eikenbossen                                     |
| H91E0C | *Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen) |

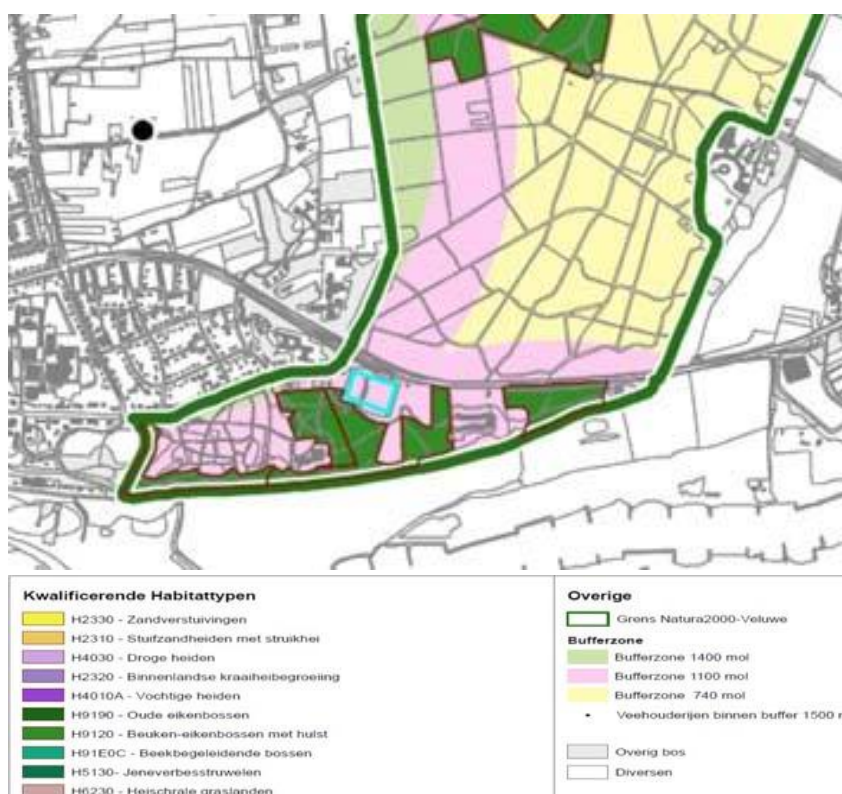
### **Habitatsoorten**

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| H1042 | Gevlekte witsnuitlibel  |
| H1083 | Vliegend hert           |
| H1096 | Beekprik                |
| H1163 | Rivierdonderpad         |
| H1166 | Kamsalamander           |
| H1318 | Meervleermuis           |
| H1831 | Drijvende waterweegbree |

### **Broedvogels**

|      |                 |
|------|-----------------|
| A072 | Wespendief      |
| A224 | Nachtzwaluw     |
| A229 | IJsvogel        |
| A233 | Draaihal        |
| A236 | Zwarte Specht   |
| A246 | Boomleeuwerik   |
| A255 | Duinpieper      |
| A276 | Roodborsttapuit |
| A277 | Tapuit          |
| A338 | Grauwe Klauwier |

In navolgende figuur zijn de terreinen binnen het Natura 2000-gebied aangegeven waarin een kwalificerend habitat daadwerkelijk voorkomt. Het enige habitat dat rond het plangebied daadwerkelijk voorkomt is Beuken-eikenbos met hulst. Het komt voor op de Wageningse Berg rond het plangebied en op circa een kilometer ten noorden van het plangebied. De overige habitattypen die Natura 2000-gebied Veluwe kwalificeren komen niet in de omgeving voor. Het habitattypen is gevoelig voor stikstof. De aangrenzende terreinen binnen het Natura 2000-gebied inclusief het plangebied zijn daarom aangewezen als bufferzone voor stikstofdepositie.



*Ligging van habitattypen en stikstof bufferzones t.o.v. het plangebied (blauw). Bron: provincie Gelderland.*

### GNN

Het plangebied is binnen het GNN aangewezen als Groene ontwikkelingszone (GO) en valt binnen Deelgebied Wageningen-Wolfheze (gebiedsnummer 67). De kernkwaliteiten van dit gebied zijn:

- Overgangen tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn met de dorpen en enges van Wageningen, Renkum en Heelsum
- Onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe
- Parel/A-locatie bos Wageningse Berg: plateaubos en helling met overgangen van wintereiken-beukenbos naar essen-iepenbos en schietwilgenbos.
- Renkumse Poort: uitwisselingsgebied van planten en dieren tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn; op de Wageningse Berg onbebouwde contactzone
- Renkumse Heide en Reyerskamp: open ontginning op sandrvlakte, deels weer teruggegeven aan de natuur
- Leefgebied das
- Leefgebied steenuil
- Cultuurhistorische waarden van de landgoederen (o.a. Oranje-Nassau's Oord, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, sprengen en beken en boerderijen
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir
- Ecosysteemdiensten: recreatie, drinkwater
- Alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied

Voor dit gebied gelden de volgende ontwikkelingsdoelen:

- Ontwikkeling ecologische verbinding Renkumse Poort: dekking voor het wild
- Vermindering barrièrewerking A12, A50, N224, N225 en spoorlijn
- Ontwikkeling heidevelden, oude bossen en cultuurhistorische gebruiksvormen (hakhout)
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden
- Ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën
- Ontwikkeling landgoederen en hun cultuurhistorische patronen
- Ontwikkeling overige cultuurhistorische patronen (Celtic fields) en beheersvormen
- Ontwikkeling van geleidelijke overgangen in het landschap langs de voet van de Veluwe: bosjes, singels, beken en graslanden.

Voor de Groene Ontwikkelingszone geldt daarbij:

- Ontwikkeling ecologische verbinding Renkumse Poort: dekking voor het wild
- Vermindering barrièrewerking A12, A50, N224, N225 en spoorlijn
- Ontwikkeling heidevelden, oude bossen en cultuurhistorische gebruiksvormen (hakhout)
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden+X142
- Ontwikkeling singels en ruigtestroken
- Ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën
- Ontwikkeling landgoederen en hun cultuurhistorische patronen
- Ontwikkeling overige cultuurhistorische patronen (Celtic fields) en beheersvormen
- Ontwikkeling van geleidelijke overgangen in het landschap langs de voet van de Veluwe: bosjes, singels, beken en graslanden

Doelstellingen gericht op gebiedsbescherming zijn door dit initiatief niet in het geding. Ook is er geen sprake van een significant effect. Het in het kader van Natura 2000 aangewezen habitatype in de omgeving van het plangebied is gevoelig voor stikstofdepositie. De beoordeling van het effect hiervan is buiten dit onderzoek gehouden en separaat beoordeeld door SPA-ingenieurs.

## **5.6. Stikstofdepositie**

Door de ligging van het plangebied, net in en tegen Natura 2000-gebied Veluwe, dient ter voorkoming van significant verstorend effect een toename van de uitstoot van stikstof door gemotoriseerd verkeer te worden voorkomen. In dat verband is de verkeersaantrekkende werking en het parkeren vanwege het plan beoordeeld <sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Bijlage 13: SPA, 20140096.R05, Future Center Wageningen in Wageningen, Uitwerking en beoordeling stikstofemissie en -depositie, datum 13-07-2015.

In de bestaande situatie wordt het plangebied gebruikt voor diverse kleine en enkele grote evenementen. Dit is mogelijk op basis van een met de gemeente Wageningen gemaakte gebruiksovereenkomst en van geval tot geval verleende evenementenvergunningen. Ten opzichte van onderhavig bestemmingsplan treden er ten aanzien van evenementen geen wijzigingen op. Het maximaal aantal grote evenementen, die tot 6.000 bezoekers kunnen trekken, dat jaarlijks georganiseerd mag worden bedraagt 8.

### *Parkeren*

Voor het bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat het parkeren in de directe omgeving van het plangebied gebeurt. Dit is ook in de bestaande situatie het geval.

Het terrein zelf c.q. het plangebied zal voor regulier gebruik alleen toegankelijk worden gemaakt voor “schone voertuigen” en wordt daarop ingericht (o.a. laadpalen).

Regulier gebruik van het plangebied conform het voorliggende bestemmingsplan genereert jaargemiddeld maximaal 325 motorvoertuigbewegingen per dag. Voor de reguliere activiteiten van FCW bedraagt de benodigde parkeercapaciteit circa 50 plaatsen . Personenauto's kunnen in de bestaande en toekomstige situatie parkeren langs de volgende wegen:

- Generaal Foulkesweg (meest oostelijk deel van de hoofdweg)
- Scheidingslaan

In de toekomstige situatie wordt binnen FCW voorzien in een aanvullende parkeervoorziening voor ongeveer 50 schone auto's.

De stikstofemissie die met het feitelijk gebruik van het plangebied overeenkomt, veroorzaakt op de maatgevende positie in Natura 2000-gebied een stikstofdepositie van ten hoogste 1 mol/ha/jaar. Dit blijkt uit berekeningen die gedaan zijn met behulp van de Aeries Calculator.

Het feitelijk gebruik vormt de referentie voor de bepaling van het effect van het plan op de stikstofemissie. Zoals al aangegeven, treedt er geen wijziging op wat betreft evenementen, dus ook niet wat betreft stikstofemissie. Datzelfde geldt voor de emissies die samenhangen met het beheer van het terrein.

Voor het reguliere gebruik van het terrein die het bestemmingsplan mogelijk maakt, geldt in de eerste plaats dat er geparkeerd wordt op het terrein (schone voertuigen) en in de directe omgeving. Voor die situatie is de stikstofdepositie berekend met behulp van de Aeries Calculator, zie bijlage 13. Als uitgangspunt is genomen dat geen van de voertuigen volledig elektrisch is.

Uit de resultaten blijkt dat de bijdrage aan de stikstofdepositie kleiner dan of gelijk is aan 0,05 mol/ha/jaar. In aansluiting op de regels voor projecten en handelingen, waarbij een drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar wordt gehanteerd, kan worden vastgesteld dat het plan geen significant verstorend effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen voor stik-stofgevoelige habitats en soorten.



## 6. HAALBAARHEID

Op 15 december 2011 is door het gemeentebestuur en de initiatiefnemende Stichting Future Center Wageningen een anterieur contract (fase1) getekend, waarin afspraken zijn vastgelegd ten aanzien van de wederzijdse verplichtingen in verband met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure. Op 27 februari 2014 is een anterieur contract (fase 2) afgesloten. De gemeente heeft, voor zover dat wettelijk noodzakelijk is, het mogelijke kostenverhaal reeds vastgelegd in deze overeenkomsten. Daardoor is voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan noodzakelijk.

De gemeente blijft eigenaar van de grond en zal de locatie in erfpacht uitgeven aan de Stichting. Met de Stichting is thans een gebruiksovereenkomst gesloten op grond waarvan alle kosten die direct verband houden met de exploitatie voor rekening van de Stichting komen.

## 7. JURIDISCHE TOELICHTING

### 7.1. 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' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en 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 (aanleggen).

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

### 7.2. Over bestemmen

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via bestemmingsvlakken. Voor de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven.

### 7.3. 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 niet meer actueel kan zijn. Sowieso 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 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 bevat de bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waaronder een antidubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en een slotregel.

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

De bestemmingsregels kennen een opbouw met de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

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.

## 7.4. Bestemmingen

### *Bedrijf –Nutsbedrijf*

De ondergrondse kelders behouden de huidige functie en krijgen in het plan de bestemming 'Bedrijf-Nutsbedrijf'.

### *Bos*

Het bestaande bosperceel in het plangebied krijgt een conserverende bestemming, overeenkomstig de in het landelijk gebied van Wageningen gehanteerde bestemmingswijze.

### *Gemengd*

Het stadion en de watertoren hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen. Hierbinnen zijn verschillende functies toegestaan, aangegeven in de bestemmingsomschrijving. Basisthema is 'beweging, voeding en gezondheid'.

De woonfunctie is niet toegestaan (zie specifieke gebruiksregels).

Binnen de bestemming zijn onder voorwaarden evenementen toegestaan. Kleinschalige en middelgrote evenementen zijn direct toegestaan, grootschalige evenementen alleen via afwijking.

Voor het parkeren binnen het plangebied is het volgende van belang:

- er mag een (verdiept gelegen) parkeervoorziening worden gebouwd, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding op de verbeelding;
- de parkeervoorziening is vrijwel uitsluitend bedoeld voor de zogenaamde 'schone' auto's : het parkeren van meer dan 2 motorvoertuigen met verbrandingsmotoren, die leiden tot enige vorm van stikstofuitstoot, is niet toegestaan.

Voor de evenementen is een specifieke regeling opgenomen: per evenement dient een parkeer- en mobiliteitsplan ter goedkeuring worden overlegd.

Op de verbeelding zijn verschillende aanduidingen opgenomen. Voor de maatvoering zijn regels opgenomen in de bouwregels en op de verbeelding. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De maatvoering is op de verbeelding opgenomen.

Tribunes zijn toegestaan op de bestaande locaties: binnen het bouwvlak en binnen een specifieke bouwaanduiding (de oostelijke tribune). Een maximale bouwhoogte en een minimale dakhelling is opgenomen in de regels en op de verbeelding. Het slopen van een tribune is aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gekoppeld. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend, indien er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd bouwplan voorligt.

## **8. PROCEDURE**

### **8.1. Voorbereiding**

Ten behoeve van participatie van burgers en maatschappelijke organisaties is voldaan aan de meldingsplicht, zoals deze conform Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt bij een voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan. Dit voornemen is op 8 februari 2012 gepubliceerd in De Stad Wageningen.

Tevens zal een informatieavond worden gehouden. Het doel van deze avond zal zijn om bewoners, omwonenden en andere belangstellenden informatie te verschaffen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

### **8.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan "Future Center" toegezonden aan de provincie, het Waterschap, de Kamer van Koophandel en Vitens. De resultaten van dit overleg zijn verwoord in de Commentaarnota<sup>14</sup>. Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **8.3. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze dat kan worden gedaan. Separaat wordt te zijner tijd een verslag van de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop opgesteld.

---

<sup>14</sup> Bijlage 14: Commentaarnota vooroverlegreacties bestemmingsplan 'Future Center Wageningen'