

GEMEENTE WAGENINGEN

Bestemmingsplan De Lawickse Hof

Toelichting

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1. Ruimtelijke & functionele structuur.....	6
2.2. Behoeft studentenhuisvesting	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1. Nationaal beleid.....	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Regionaal beleid.....	10
3.4. Gemeentelijk beleid.....	11
3.5. Conclusie.....	15
4. PLANBESCHRIJVING	16
4.1. Randvoorwaarden.....	16
4.2. Stedenbouwkundig concept.....	18
4.3. Architectonische uitwerking.....	18
4.4. Verkeer & parkeren	19
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1. Milieu	22
5.2. Archeologie en cultuurhistorie	29
5.3. Flora & fauna.....	31
5.4. Waterhuishouding	33
6. JURIDISCH PLAN	38
6.1. Indeling.....	38
6.2. Bebouwing.....	38
6.3. Artikelsgewijze bespreking.....	38
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	42

8. OVERLEG & INSPRAAK	43
8.1. Voorbereiding	43
8.2. Inspraak.....	43
8.3. Zienswijzen.....	43

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Wageningen heeft het verzoek binnen gekregen van Roelofs & Haase en Bouwfonds Ontwikkeling (hierna: initiatiefnemers) om het bestemmingsplan voor de locatie waar o.a. het tankstation van het garagebedrijf van Van der Kolk was gevestigd, thans De Lawickse Hof genaamd, te herzien.



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

Bron: <http://maps.google.nl>

Het plan bevat 7 grondgebonden woningen langs de Lijnbaanstraat en 4 grondgebonden studentenwoningen met 24 onzelfstandige eenheden langs de Lawickse Allee en de Rooseveltweg. Op de hoek van de Lawickse Allee en de Rooseveltweg is een gebouw gepland met 141 appartementen voor studenten en assistenten in opleiding (aio's), waarvan maximaal 32 eenheden voor aio's. Voorts kan op de begane grond maximaal 1.200 m² commerciële dienstverlening worden gerealiseerd. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt zal het aantal appartementen voor studenten en aio's afnemen. Voor de 7 woningen aan de Lijnbaanstraat is overigens reeds een omgevingsvergunning verleend.

Als gevolg van de sloop van een aantal studentenflats en de inmiddels weer toenemende studentenaantallen is in de gemeente Wageningen namelijk opnieuw behoefte aan studentenhuisvesting ontstaan. Het realiseren van studentenhuisvesting op deze locatie sluit aan op deze behoefte, zoals ook vastgesteld in de notitie studentenhuysvesting op 27 juni 2011.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, zodat een herziening noodzakelijk is. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen. Dit blijkt mede uit het feit dat de gemeenteraad op 10 januari 2012 kaders voor het (woning)bouwprogramma in het plangebied heeft vastgesteld.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de grens van de Wageningse binnenstad en wordt globaal begrensd door de Rooseveltweg, de Lawickse Allee, de Lijnbaanstraat en de Javastraat.

Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan "Wageningen", zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 8 februari 2010 en sinds 28 april 2010 in werking is getreden.

De realisatie van 4 grondgebonden studentenwoningen en appartementen voor studenten en aio's is in strijd met de gebruiksbepalingen en bouwbepalingen van de geldende bestemmingen 'Bedrijf' en 'Gemengd'. Tevens zijn het zuidelijke en het oostelijke deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is noodzakelijk om onderhavig initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Overigens blijft de bestemming van de te handhaven vrijstaande woning aan de Lawickse Allee (nr. 18A) gehandhaafd. Een deel van de tuin wordt bij het achterterrein getrokken ten behoeve van het parkeren. Ook de woningen aan de Lijnbaanstraat zijn al als zodanig bestemd, maar daar wordt het bestemmingsvlak aangepast aan het bouwplan.

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

Het plangebied is gelegen direct ten noorden van de Lawickse Allee en grenst hiermee aan de noordzijde van het centrum van Wageningen.



Impressie plangebied vanaf de Rooseveltweg



*Impressie woningen hoek
Lijnbaanstraat – Lawickse Allee*

Het plangebied ligt deels braak en met name aan de westzijde van het plangebied is er sprake van opgaande begroeiing in de vorm van bomen en struikgewas. Aan de zuidoostzijde van het plangebied was een klein tankstation gevestigd, dat inmiddels gesloopt is.

Aan de Lawickse Allee, nabij de hoek met de Lijnbaanstraat, ligt een rij van 3 woningen (nr. 20 t/m 24) bestaande uit 2 lagen met hoge kap, met direct ten oosten daarvan een vrijstaande woning (nr. 18A), bestaande uit 1 laag met kap. Alleen deze laatste woning valt binnen het plangebied.

Ook aan de zuidzijde van de Javastraat liggen 2 rijen met woningen (nr's 2 t/m 10 en nr's 12 t/m 22) bestaande uit 2 lagen met kap. De achterzijde van deze percelen vormt de noordgrens van het plangebied.

Tegenover het plangebied, aan de oostzijde van de Rooseveltweg, waar de Lawickse Allee overgaat in de Stadsbrink, bevindt zich een groot hotel.



2.2. Behoeft studentenhuisvesting

Voor de studentenprognoses van Wageningen UR wordt het meest realistische scenario van Wageningen UR – groei VWO-ers voor 10 % per jaar - als uitgangspunt genomen voor de komende jaren. De meest recente studentenprognoses gaan uit van een groei van 2.500 studenten tussen 2010 en 2016/ 2017 en hiermee samenhangend ook een toename van de vraag naar studentenkamers.

Studentenhuisvester Idealis beschikt over circa 4.000 studenteneenheden in Wageningen en bijna 500 eenheden in Ede. In het studiejaar 2009/ 2010 hebben Idealis en de Wageningen UR, ter plaatse van de locaties Binnenveld (150 eenheden), Burgtstraat (34 eenheden) en Haarweg (250 tijdelijke eenheden), in totaal 434 extra verhuureenheden gerealiseerd. Daarnaast is op de locaties Rijnveste en Kortenoord vanaf 2012/ 2013 de realisatie van circa 440 eenheden gepland. Ondanks deze toevoegingen blijft – door de groeiende vraag naar studentenkamers – de komende jaren een tekort aan kamers voorzien. Daarnaast moet tijdig worden geanticipeerd op het over 5 jaar vervallen van 250 tijdelijke studenteneenheden van Wageningen UR aan de Haarweg. Idealis is voornemens in de structurele vervanging van deze tijdelijke wooneenheden te voorzien. In de door de gemeenteraad vastgestelde notitie studentenhuisvesting (juni 2011) is aangegeven dat de locatie Lawickse Hof een potentieel geschikte locatie is voor studentenhuisvesting.

De nut en noodzaak van onderhavig plan zijn hiermee aangetoond.

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

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

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk. De provincie wenst dat circa 30 % van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

Voorliggend plan betreft de realisatie van woningbouw ten behoeve van studentenhuysvesting binnen bestaand bebouwd gebied in Wageningen. Momenteel is deze locatie onbebouwd en braakliggend. Het plan past binnen het streekplanbeleid, aangezien een bijdrage wordt geleverd aan optimaal gebruik van bestaand stedelijk gebied. Er is zorg gedragen voor een goede inpassing van de beoogde nieuwbouw.

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan in de gemeente Wageningen slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied.

Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3 over 'Wonen'. In dit artikel is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen (zie hierna).

Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019

Het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende 10 jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners.

De afspraak in het KWP3 is dat de gemeenten in het Gelderse deel van Foodvalley in 2011 de taak kregen om de opgave om het woningtekort terug te dringen naar 0 % regionaal af te stemmen en vorm te geven. In het advies binnenregionale woningbouw wordt voorgesteld dat Wageningen in de periode 2010 t/m 2019 netto maximaal 1.400 woningen zal opleveren. De voorgenomen ontwikkeling kan vanwege het feit dat het niet om reguliere woonruimte, maar om studentenhuisvesting in de vorm van kamers gaat, niet worden meegerekend als netto toevoeging van huurwoningen voor het KWP3. De ontwikkeling sluit echter wel geheel aan bij de doelstelling van het KWP3, namelijk voldoen aan de vraag en de woningbehoefte in Wageningen.

3.3. Regionaal beleid

Sinds 2002 werken de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal (WERV) samen in het samenwerkingsverband WERV. Als doel heeft men voor ogen onder andere het opereren als een gezamenlijke woningmarkt. 'Volkshuisvesting' en 'wonen' zijn dan ook speerpunten binnen het ruimtelijk beleid van WERV, dat in 2005 vorm heeft gekregen in de "Regionale Structuurvisie WERV". Het bundelingbeleid, waarmee stedelijke inbreiding geprefereerd wordt boven

stedelijke uitbreiding, is een belangrijk speerpunt binnen het plan. Met betrekking tot de verstedelijkingsopgave zet WERV in op herstructurering en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Veel aandacht zal worden besteed aan revitalisatie en opwaardering van bestaande woon- en werkgebieden.

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

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurplan

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

In het structuurplan Wageningen is de locatie aangegeven als een te herstructureren stedelijk gebied met een centrumstedelijk woon- en verblijfsklimaat. Inbreidingslocaties die in het centrum of nabij het centrum met een straal van 500 m zijn gelegen mogen gestapelde bouw bevatten.

In het structuurplan is studentenhuysvesting als een bijzonder aspect van de Wageningse woningmarkt aangegeven. Door de jaren heen kennen de studentenaantallen een zekere dynamiek. Na een lange tijd van dalende studentenaantallen blijft het aantal reguliere studenten aan Wageningen UR nu vrij stabiel. Er wordt een groei van het aantal buitenlandse studenten verwacht, waardoor extra behoefte is aan studentenwooneenheden. Deze zullen door inbreiding moeten worden gerealiseerd. Wageningen zet in het kader van het verweven van stad en kennissector in op een concentratie van de woon- en sociaal-culturele functies in en rondom de binnenstad. De binnenstad en de daar aanwezige horeca en culturele voorzieningen hebben de studenten nodig.

Voorliggende ontwikkeling past binnen dit gemeentelijk beleid, omdat binnen bestaand bebouwd gebied voorzien wordt in de behoefte aan studentenwooneenheden.

Welstandsnota

In september 2010 is de Welstandsnota Wageningen 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen. De Welstandsnota Wageningen 2010 gaat over bouwwerken waarvoor een welstandstoets noodzakelijk is.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in 2 welstandsniveaus die aan een gebied kunnen worden toegekend, namelijk regulier en bijzonder.

Onderhavig plangebied valt onder het reguliere welstandsniveau. Samenvattend betekent dit dat de bebouwing:

1. Ongeacht de stijl naar vorm en schaal moet passen in zijn omgeving;
2. De stedenbouwkundige structuur herkenbaar houdt;
3. Past binnen de kwaliteit van de omgeving en openbare ruimte;
4. Het markante karakter van de stedenbouwkundige ruimte wordt versterkt;
5. Zich niet van zijn omgeving afkeert;
6. De toegang duidelijk herkenbaar is;
7. Oogstrelend is;
8. Evenwichtig van omzet is, in volume, buitenruimte, vlakverdeling en maatverhouding.

Ten tijde van de definitieve bouwaanvraag toetst de welstandscommissie het bouwplan aan de uitgangspunten van het bovengenoemde beleidsniveau Regulier.

Wageningen Woont! Woonvisie 2008 - 2015

De woonvisie is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen in Wageningen voor de periode tot en met 2015 en de verschillende (sociale en fysieke) projecten die hieruit voortvloeien. De ambitie van de woonvisie richt zich op de thema's vitaliteit en identiteit als 'City of Life Sciences'.

Bij de ambitie voor een vitale stad wordt in de eerste plaats gestreefd naar een fysieke balans, waarbij de nadruk wordt gelegd op het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt en keuzevrijheid voor de woonconsument. In de woonvisie is ervoor gekozen te sturen op woonmilieus met verschillende woningdichtheden. De woonvisie hanteert voor Wageningen 4 woonmilieus:

- centrum kleinstedelijk;
- stedelijk naoorlogs compact;
- kleinstedelijk (buiten centrum);
- groenstedelijk.

Vanuit het wonen bezien kan de kwaliteit van de stad worden verhoogd door de samenhang van de stad op verschillende niveaus te versterken. Daarnaast bestaat er een sterke behoefte aan het toevoegen van kwaliteit aan de bestaande woonmilieus. Dit heeft met name betrekking op de wijken die gesitueerd zijn tussen de ontsluitingswegen ten noorden van het centrum, zoals het plangebied (gelegen direct ten noorden van het centrum).

Langs de bestaande hoofdassen in de stad, zoals de Lawickse Allee, is tevens behoefte aan extra kwaliteit allure langs deze assen. Wageningen mist een duidelijke herkenbaarheid en dat is voornamelijk zichtbaar langs de hoofdverbindingen van de stad. Er is een duidelijk gemis aan structuur langs deze assen, het woonklimaat kan verbeterd worden door herkenbaarheid en structuur toe te voegen langs deze assen. Het voorgenomen plan geeft hier invulling aan.

De studentenhuisvesting bestaat voornamelijk uit verhuur van onzelfstandige wooneenheden. Idealis is met de verhuur van 4.000 onzelfstandige wooneenheden en een beperkt aantal zelfstandige woningen de grootste aanbieder in de stad. De onzekerheid van de vraag naar studentenhuisvesting zijn echter een structureel gegeven voor de te volgen strategie. Idealis heeft echter een zeer eenzijdig en daarmee kwetsbaar woningbezit (voornamelijk grootschalige studentencomplexen met vooral onzelfstandige eenheden). Niet alleen voor Idealis als verhuurder, maar ook voor de totale Wageningse woonmarkt, is het onwenselijk dat zich in studentencomplexen enorme leegstand kan voordoen, zonder dat die kan bijdragen aan het oplossen van knelpunten in de vraag naar woonruimte van andere doelgroepen. Daarom heeft Idealis gekozen om een strategie van drastische herstructurering en kwaliteitsverbetering van haar woningbezit. Thans is er weer meer vraag naar studentenwoningen. Dit biedt kansen voor andere ontwikkelaars dan Idealis om hier invulling aan te geven.

Onderhavig plan betreft het creëren van een centrum kleinstedelijk woonmilieu, waarbij grondgebonden woningen ten behoeve van studentenhuisvesting, reguliere grondgebonden woningen en appartementen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd door een private ontwikkelaar. Bovendien wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied. Een en ander past binnen de vastgestelde kaders van de woonvisie. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

Meerjaren Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2010 – 2015

De gemeente Wageningen heeft voor 2010 - 2015 een Meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP) opgesteld. Met behulp van deze programmatische aanpak kan Wageningen voor 5 jaar:

- de prioriteiten voor Stedelijke Vernieuwing bepalen die aansluiten bij de lokale situatie;
- flexibeler omgaan met de ISV-middelen: met de provincie worden op hoofdlijnen prestaties afgesproken. Hoe deze prestaties worden gerealiseerd kan de gemeente zelf bepalen;
- zekerheid verkrijgen over het ISV-budget.

Voor het opstellen van het 3^e MOP staat het begrip leefbaarheid voor de gehele stad centraal. Het begrip leefbaarheid wordt als volgt gedefinieerd: fysieke en sociale maatregelen op het gebied van woonomgeving, voorzieningenniveau, (sociale) veiligheid en sociale samenhang. Dit betekent dat inwoners van Wageningen er met plezier kunnen wonen, werken en zich thuis voelen.

In de woonvisie 2008 - 2015 "Wageningen Woont!" heeft de gemeente ervoor gekozen om de doorstroming van de woningmarkt en de keuzevrijheid voor de woonconsument te stimuleren. De gemeente Wageningen geeft daarom in haar MOP aan te sturen op een complementair aanbod van woonmilieus en op 30 % sociale woningbouw (huur en koop) op stedelijk niveau. Een groot deel van de nieuwbouw valt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het woonbeleid geeft specifieke aandacht aan een aantal doelgroepen, die voornamelijk op het betaalbare segment zijn aangewezen, waaronder studenten.

De initiatiefnemer wil op deze locatie circa 141 woningen realiseren. Circa 4 grondgebonden woningen worden kamergewijs verhuurd, hetgeen een toename van circa 165 wooneenheden aan de voorraad voor studenten betekent.

Voorliggend plan past binnen het beleid om kleinschalige studentenhuisvesting te ontwikkelen, die bij eventueel teruglopende studentenaantallen ook voor andere doelgroepen geschikt is. De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in lijn met het beleid, zoals is opgenomen in het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma.

DuGo-beleid

Het beleid Duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo-beleid) is vastgesteld op 9 februari 2009. In Wageningen worden 2 soorten projecten onderscheiden:

- Standaardprojecten;
- Projecten waarvoor een 'gebiedsgericht duurzaamheidsprofiel' wordt opgesteld (D-profielprojecten).

Voor beide projecten gelden minimumnormen.

Voor D-profielprojecten, onder andere projecten met meer dan 50 woningen, wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau. Waar mogelijk wordt klimaatneutraal of zeer energiezuinig bouwen gerealiseerd. Om de mogelijkheden op energiebeleid in beeld te brengen wordt voor een D-profielproject een energiescan of energievisie opgesteld. Het D-profiel wordt opgesteld door de gemeente in overleg met externe partijen die een (juridische) positie hebben in het plangebied. Het gezamenlijk overeengekomen D-profiel is de ambitie voor de verdere planvorming en uitwerking hiervan. Onderhavig project voldoet aan de criteria van een

duurzaamheidsprofielproject. Er wordt dan ook een duurzaamheidsprofiel opgesteld.

Voor een D-profielproject geldt als basisnorm:

- een gebouw- en energieconcept waardoor de locatie nu of in de toekomst klimaatneutraal kan worden;
- minimaal 25 % zuiniger dan de wettelijke geldende EPC en een gemiddelde score van 8,0 op het totaal van GPR;
- een EPL van minimaal 7,5;
- gebiedsgerichte duurzaamheidsafspraken. Hiervoor wordt bijvoorbeeld de CBA-lijst of de DPL-methode als instrument gebruikt. Hiervoor gelden geen minimumnormen.

Een ander relevant aspect in het kader van duurzaamheid is de wijze waarop de studentenwoningen worden vormgegeven. Er wordt in onderhavig plangebied gekozen voor de typologie van eengezinswoningen. Hierdoor kunnen de woningen ook voor niet aan de universiteit of hogeschool gebonden huurders beschikbaar worden gesteld en kan worden ingespeeld op een eventuele toekomstige wijziging in de vraag naar studentenkamers. Een herziening van het bestemmingsplan is wel noodzakelijk om deze wijziging in doelgroepen van bewoners mogelijk te maken. Het aspect parkeren verdient in dat geval immers nadere aandacht.

3.5. Conclusie

Gesteld kan worden dat de woningbouw in het plangebied aansluit bij het provinciaal en gemeentelijk beleid, dat gericht is op herstructurering van bestaand stedelijk gebied en waarin de locatie aangegeven is als een te herstructureren gebied ten behoeve van woningbouw.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Randvoorwaarden

Een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan zijn de door de gemeenteraad van Wageningen op 10 januari 2012 vastgestelde kaders voor de planvorming voor het plangebied.

De raad heeft de volgende kaders voor het gebied Lawickse Hof vastgesteld:

1. Het maximale woningbouwprogramma omvat 123 woningen bestaande uit:
 - 7 grondgebonden koopwoningen aan de Lijnbaanstraat;
 - 1 bestaand en te handhaven woonhuis Lawickse Allee nr. 18A;
 - 8 woningen met onzelfstandige studenteneenheden;
 - 107 zelfstandige appartementen voor studenten en AIO's;
2. De bebouwingshoogten zijn:
 - Voor de 7 grondgebonden koopwoningen aan de Lijnbaanstraat conform de omgevingsvergunning;
 - Voor de grondgebonden woningen aan de Lawickse Allee en Rooseveltweg 12 m (4 bouwlagen);
 - Voor de appartementen op de hoek Lawickse Allee – Rooseveltweg 15 m (5 bouwlagen);
 - Maximaal 2 hoogteaccenten van maximaal 21 m waarbij de maximale hoogte maximaal 2 traveeën breed is, en de hoogte van een verdieping lager (18 m) aan voor- en achtergevel maximaal 3 traveeën breed is;
3. De reeds verleende omgevingsvergunning voor 7 grondgebonden koopwoningen aan de Lijnbaanstraat wordt meegenomen in het bestemmingsplan.
4. Een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld dat voldoet aan de criteria:
 - De bebouwing van “Lawickse Hof” aan de Lawickse Allee en de Rooseveltweg:
 - o toont in ieder geval het karakter de stadslaan Lawickse Allee met herenhuizen, en niet dat van de galerijflats aan de Rooseveltweg;
 - o toont variatie in diepte, hoogte en materiaalgebruik (bijvoorbeeld stucwerk, baksteen, glas);
 - o vormt een duurzame verrijking van het beeld van de Stadsbrink als entree voor de stad
 - Het beeldkwaliteitplan wordt door de raad vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota Wageningen na advies van de commissie Ruimtelijke kwaliteit.
5. De locatie wordt voor de voetgangers ontsloten vanaf de Lawickse Allee, respectievelijk Rooseveltweg en Lijnbaanstraat en voor de auto's vanaf de Javastraat, zoals aangegeven op de situatietekening;

6. Het parkeren dient te voldoen aan de “nota parkeernormen Wageningen”. Voor het stallen van (brom)fietsen wordt op het binnenterrein voldoende ruimte en voorzieningen gerealiseerd.
7. De waterhuishouding moet aansluiten op de uitgangspunten van de gemeentelijke waterplan en rioleringsplan en de eisen die het waterschap stelt;
8. De waardevolle boom midden op het terrein wordt gehandhaafd;
9. Het plan wordt ontwikkeld conform kwaliteitshandboek openbare ruimte;
10. Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan worden de volgende milieuonderzoeken uitgevoerd: natuur, bodem, geluid en luchtkwaliteit. De toegestane ontwikkelingen hangen af van de uitkomsten van deze onderzoeken. Daarnaast dient voor de ontwikkeling tevens rekening te worden gehouden met de aspecten landschap, cultuurhistorie, archeologie, water en klimaatbeleid.
11. De nieuwbouw voldoet aan het beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling:
 - een gebouw- en energieconcept dat in de toekomst klimaatneutraal kan worden;
 - minimaal 25 % energiezuiniger dan wettelijke vereist en een gemiddelde score van 8 op de GPR prestatievelen;
 - een EPL van minimaal 7,5;
 - gebiedsgerichte duurzaamheidsafspraken. Bovenstaande normen worden voor het plangebied uitgewerkt in een duurzaamheidsprofiel.
12. het plan wordt ontwikkeld conform de eisen van (sociale) veiligheid zoals vastgelegd in het politiekeurmerk “Veilig Wonen”;
13. Er wordt gestreefd naar het toepassen van het basispakket Woonkeur;
14. Afvalvoorzieningen in en bij de woningen overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Beleidsplan Huishoudelijk Afval 2006 - 2010. Daarnaast inzamelmiddelen voor oud papier.
15. Het plan wordt ontwikkeld conform beleidsregels hogere waarde wet geluidhinder 2008.
16. Op de begane grond maximaal 1.200 m² commerciële dienstverlening mogelijk maken onder voorwaarde dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

De vastgestelde uitgangspunten zijn, voor zover mogelijk, vertaald in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (de verbeelding en de regels). Het ontwerpbestemmingsplan “De Lawickse Hof” maakt de realisatie van maximaal 4 woningen met 6 onzelfstandige studenteneenheden en circa 141 zelfstandige appartementen voor studenten en aio’s mogelijk. Strikt genomen is dit een afwijking van het in de kaders genoemde maximale woningbouwprogramma. De reden voor deze afwijking is dat de markt van studenten onderhevig is aan wijzigingen. Om flexibiliteit naar de toekomst te hebben wordt op deze

wijze de mogelijkheid opengehouden om het gebouw enigszins aan de markt aan te passen door het samenvoegen of splitsen van appartementen. Daarnaast is er in overleg met de welstandscommissie voor gekozen geen beeldkwaliteitsplan te laten opstellen, maar bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad het door de welstandscommissie goedgekeurde voorlopig ontwerp te voegen. Ook dit is een afwijking van de kaders. De reden hiervoor is dat het eerste schetsplan, dat een bijlage bij de in januari 2012 vastgestelde kadernota was, van een zodanige kwaliteit was dat het alsnog opstellen van een beeldkwaliteitsplan geen toegevoegde waarde had.

Zowel volkshuisvestelijk als ruimtelijk zijn de bovengenoemde afwijkingen, mede gezien het feit dat het een beperkte afwijking betreft en de bouwmassa en –hoogte ongewijzigd blijven, acceptabel. De raad is hiervan per raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld.

4.2. Stedenbouwkundig concept

De Lawickse Allee is een belangrijke identiteitsbepalende laan en vormt naast de Costerweg een belangrijke entree tot de Wageningse binnenstad. De Lawickse Allee bestaat uit 2 delen die beiden een geheel andere beeldkwaliteit hebben. Aan de westzijde wordt het beeld voor een belangrijk deel bepaald door de rijke architectuur van de monumentale 19^e eeuwse stadsvilla's en herenhuizen met geprononceerde kappen, gedecoreerde gevels en voortuinen. De laanbeplanting en de tuin bij het hof van Gelderland versterken dit beeld. Het gedeelte gelegen tussen de Rooseveltweg en de Churchillweg heeft een stedelijk karakter dat bepaald wordt door de schralere bebouwing van de Stadsbrink, de weidsheid van het busstation met brede trottoirs.

Bij de locatie De Lawickse Hof komen beide delen bijeen. In stedenbouwkundig architectonisch opzicht is het de opgave om een goede overgang tussen beiden delen te maken en de kwaliteit van deze entree tot de binnenstad te verbeteren. Het kruispunt Lawickse Allee – Rooseveltweg - Stationstraat is immers de vooraankondiging van de Wageningse binnenstad.

De schaal en de architectonische expressie van de bebouwing op locatie De Lawickse Hof dient op zorgvuldige wijze op de stedenbouwkundige context afgestemd te worden. Het verloop van de rooilijn, de overgang van gebouw naar openbare ruimte, de bouwhoogten en de architectonische expressie zijn hierin bepalend.

4.3. Architectonische uitwerking

Ontwikkeling op hoofdlijnen

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- 7 grondgebonden koopwoningen aan de Lijnbaanstraat;

- De bestaande en te behouden vrijstaande woning Lawickse Allee 18A;
- 4 woningen met in totaal 24 onzelfstandige eenheden;
- Hoogbouw op de hoek van de Lawickse Allee en de Rooseveltweg met 141 zelfstandige appartementen;
- Maximaal 1.200 m² commerciële dienstverlening ten behoeve van Idealis (studentenhuisvester).

De 7 grondgebonden koopwoningen aan de Lijnbaanstraat worden gebouwd conform de verleende omgevingsvergunning.

Voor de grondgebonden woningen aan de Lawickse Allee en Rooseveltweg is een maximale bouwhoogte van 12 m opgenomen. Voor de appartementen op de hoek van de Lawickse Allee – Rooseveltweg geldt een maximale bouwhoogte van 15 m (5 bouwlagen) met maximaal 2 hoogteaccenten van maximaal 21 m waarbij de maximale hoogte maximaal 2 traveeën breed is, en de hoogte van een verdieping lager van maximaal 18 m aan voor- en achtergevel maximaal 3 traveeën breed is.

Beeldkwaliteit

Het bouwplan zal getoetst worden aan de Welstandsnota 2010. Hierin staan voor het gebied specifieke welstandscriteria ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing. Op die manier wordt er voor gezorgd dat de nieuwbouw wat betreft beeldkwaliteit aansluit bij de omgeving. Voor meer informatie over de welstandsnota wordt verwezen naar paragraaf 3.4 onder de kop ‘Welstandsnota’.

Privacy & bezonning

Door de binnengalerij en de beperkte toepassing van balkons/ dakterrassen aan de binnenzijde van het gebouw, is geprobeerd de privacy voor de bewoners in de omgeving van het plan zo goed mogelijk te borgen.

Door de gunstige oriëntatie ontstaat er weinig hinder vanuit bezonning oogpunt. Alleen de woningen aan de Javastraat zullen in de ochtend enige hinder ondervinden van de schaduwwerking van de bouwmassa op de hoek van de Lawickse Allee en de Rooseveltweg.

4.4. Verkeer & parkeren

Verkeer

Het achterterrein met daarop de parkeerplaatsen wordt ontsloten via de Javastraat. Dit is voor autoverkeer de meest geschikte locatie vanuit het oogpunt van zowel verkeersveiligheid als bereikbaarheid/ verkeersoverlast.

Verkeersveiligheid

Bij de inrichting van het Wageningse wegennet wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de richtlijnen van het landelijke principe 'Duurzaam Veilig'. In 2000 is het Wageningse wegennet gecategoriseerd. Daarbij zijn zowel de Rooseveltweg als Lawickse Allee aangewezen en ingericht als gebiedsontsluitingswegen. Deze wegen hebben een maximumsnelheid van 50 km/uur en zijn bedoeld voor de ontsluiting van de stad. Directe in- en uitritten vormen potentiële gevarenlocaties en moeten zowel uit oogpunt van verkeersveiligheid als doorstroming zoveel mogelijk voorkomen worden. De Javastraat is daarentegen aangewezen als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Erftoegangswegen hebben het toegankelijk maken van percelen juist als primaire functie. Door de lage maximumsnelheid kunnen in- en uitritten hier veilig worden aangelegd.

Verkeersoverlast

Een alternatief voor een ontsluiting op de Lawickse Allee is een indirecte ontsluiting via een parallelweg. Dit zal echter leiden tot onnodig veel verkeersoverlast voor de wijk. Doordat een parallelweg uitvoegt vanaf de hoofdrijbaan, geldt hier eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat het plangebied wel snel via de parallelweg bereikt kan worden, maar dat verkeer voor het verlaten van het gebied alsnog een lange route door de wijk moet rijden. Bij de huidige ontsluiting via de Javastraat is de rijroute vanaf de Rooseveltweg voor zowel het bereiken als verlaten van het plangebied zo kort mogelijk.

De locatie wordt voor de voetgangers ontsloten vanaf de Lawickse Allee, respectievelijk Javastraat en Lijnbaanstraat. Het positioneren van deze ontsluiting in het inrichtingsplan meegenomen.

De bestaande vrijstaande woning aan de Lawickse Allee heeft een directe ontsluiting op deze weg.

Parkeren

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld. Op basis van dit parkeerbeleid wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan. Het plangebied bevindt zich binnen het gebied dat is aangeduid als 'Schil/ overloopgebied'. Binnen dit gebied gelden de volgende parkeernormen:

Functie	Parkeernorm per eenheid
Woningen middenduur	1,7 p.p./woning
Onzelfstandige studenteneenheden	0,2 p.p./eenheid
Zelfstandige appartementen t.b.v. studenten	0,2 p.p./appartement
Zelfstandige appartementen t.b.v. aio's	1,5 p.p./appartement
Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	2,5 p.p./100 m ²

De exacte aard en omvang van functies in onderhavig plan zijn nog niet bekend. Zodoende is ook het aantal benodigde parkeerplaatsen nog niet inzichtelijk. Bij de toekomstige inrichting van het plan worden bovenstaande parkeernormen in acht genomen.

Dit is verankerd in dit bestemmingsplan door in de bouw- en gebruiksregels een koppeling te maken tussen de te realiseren bebouwing en de parkeernorm per functie.

De bestaande vrijstaande woning aan de Lawickse Allee 18A beschikt over 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

In tegenstelling tot autoparkeernormen heeft de gemeente Wageningen geen fietsparkeernormen vastgelegd. In de CROW-publicatie 291 'Fietsparkeren' staan fietsparkeernormen genoemd. Deze kennen echter een grote bandbreedte en zijn niet op de Wageningse situatie getoetst. Op basis van eigen ervaringen hanteert de woningbouwvereniging bij studentencomplexen een eigen fietsnorm van 1,35 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor de gemeente is het van belang dat iedere bewoner (van studentenkamer, appartement of woning) minimaal 1 fiets kan stallen, dat er voldoende stallingsruimte is voor bezoekers en dat het stallen van extra fietsen (bijvoorbeeld oude of tweede fietsen) geen onveilige situaties zal creëren. De norm van 1,35 voorziet hierin. Bij de toekomstige inrichting van het plan wordt bovenstaande fietsparkeernorm in acht genomen. Dit is verankerd in dit bestemmingsplan door in de bouw- en gebruiksregels een koppeling te maken tussen de te realiseren bebouwing en de fietsparkeernorm.

De 4 woningen met ieder 6 eenheden (24 stuks totaal), de 7 woningen aan de Lijnbaanstraat en de bestaande woning Lawickse Allee 18A beschikken over eigen fietsstalplaatsen.

Conclusie

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

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld.

5.1. Milieu

Bodem

Beoordeling van de bodemkwaliteit in het kader van het bestemmingsplan staat in het teken van de financiële haalbaarheid. Er moet duidelijkheid zijn in hoeverre de bodemkwaliteit een financiële belemmering vormt voor het plan.

Voor het gemak wordt het plangebied in 2 gedeelten gesplitst. Het braakliggende terrein gelegen aan de noordzijde en het terrein van het voormalige Shell tankstation aan de zuidzijde. Het bestemmingsplangebied beslaat namelijk ook een deel van het terrein van het Shell tankstation.

Braakliggende terrein:

Het braakliggende terrein is onderzocht in het actualisatie bodemonderzoek Lawickse Allee, uitgevoerd door Aveco de Bondt d.d. 3 april 2012 met kenmerk R-GTA/191. Het verontreinigingsbeeld van de grond is als volgt. Er is sprake van licht tot matig verhoogde gehalte aan zware metalen, PAK's, PCB's en minerale olie met plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie. De verontreiniging is heterogeen verdeeld over het terrein en is te relateren aan het voorkomen van o.a. puin en kooldeeltjes. In het grondwater is sprake van licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen.

De gehalten vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voormalige Shell tankstation:

Hier is wel sprake van een geval van een ernstige bodemverontreiniging. Er is een saneringsplan geschreven (saneringsplan sanering tankstation Lawickse Allee 1 te Wageningen uitgevoerd door Oranjewoud, nr. 246419, d.d. 3 april 2012). De provincie Gelderland heeft ingestemd met dit saneringsplan (nr. 2012-0062739, d.d. mei 2012). Er is sprake van een functiegerichte sanering van de bovengrond waarbij de bovengrond geschikt gemaakt wordt voor het beoogde gebruik: Wonen. Er is sprake van een kosteneffectieve sanering van de ondergrond. De kosten van de bodemsanering worden betaald door de vervuiler, zijnde een ander dan degene die de bestemmingsplanwijziging aanvraagt. De aanwezige verontreiniging wordt opgeruimd en vormt geen financiële belemmering voor het plan.

Er is voldoende inzicht in de aanwezige bodemkwaliteit om te kunnen concluderen dat deze geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan De Lawickse te Wageningen (Pouderoyen Compagnons, kenmerk 138-005, d.d. maart 2012). Op dit moment is de betreffende kavel onbebouwd. Het plan bevat 4 grondgebonden studentenwoningen met 24 onzelfstandige eenheden langs de Lawickse Allee en de Rooseveltweg. Op de hoek van de Lawickse Allee en de Rooseveltweg is een gebouw gepland met 141 appartementen voor studenten en assistenten in opleiding (aio's), waarvan maximaal 32 eenheden voor aio's. Voorts kan op de begane grond maximaal 1.200 m² commerciële dienstverlening worden gerealiseerd.

De woningen zijn geluidsgevoelig en komen binnen de geluidszones van de Lawickse Allee, Stadsbrink, Rooseveltweg en de Stationsweg. De wegen zijn binnenstedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken; de onderzoekszone bedraagt 200 m. De verkeersgegevens van de wegen zijn verstrekt door de gemeente Wageningen.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor een nieuw te bouwen woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) is verricht blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Lawickse Allee de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt en wel met maximaal 10 dB. De achtergevels zijn geluidsluw. Ten gevolge van de Rooseveltweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden en wel met maximaal 7 dB. De maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden.

Onderzocht is welke bronmaatregelen noodzakelijk zijn om de overschrijding weg te nemen. Deze zijn om verkeerskundige redenen niet acceptabel. Overdrachtsmaatregelen (zoals afscherming, afstandvergroting e.d.) zijn om financiële en stedenbouwkundige redenen ongewenst.

Derhalve dient door het college van burgemeester en wethouders van Wageningen een hogere grenswaarde vastgesteld te worden voor het plan ten gevolge van de Lawickse Allee en de Rooseveltweg. De vaststellingsprocedure van deze hogere waarde dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' 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' van 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.

In de AMvB 'NIBM' en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3 % criterium) bedraagt:

- *< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;*
- *< 100.000 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte bij minimaal 1 ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling.*

Het onderhavige plan schept mogelijkheden voor de bouw van 4 grondgebonden studentenwoningen met 24 onzelfstandige eenheden, 141 appartementen voor studenten en assistenten in opleiding en op de begane grond kan maximaal 1.200 m² commerciële dienstverlening (kantoorruimte) worden gerealiseerd. Het plan heeft één ontsluitingspunt. Hiertoe is de verkeersgeneratie van dit plan berekend en vervolgens met de Nibm-tool doorerekend.

In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie berekend. Dit is gebeurd aan de hand van de CROW-publicatie ASVV-online 2012. De locatie is gelegen in de schil – centrum gebied.

functie	aantal	eenheid	kencijfer verkeersgen.		per	verkeersgeneratie		
			min	max		min	max	
wooneenheden	165	wooneenheid	1,8	2,1	wooneenheid	297	347	reeds vigerende bouwtitel
woningen	7	woning	6,4	7,2	woning	0	0	
kantoren	1200	m ² bvo	7,5	9,9	100 m ² bvo	90	119	
totaal						387	465	

Op een gemiddelde weekdag worden er 400 à 500 verkeersbewegingen gegenereerd. Per dag zullen gemiddeld 1 à 2 vrachtwagens het complex bezoeken (< 1 % van het totaal gegeneerde verkeersgeneratie).

In het volgende overzicht is de Nibm-berekening weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

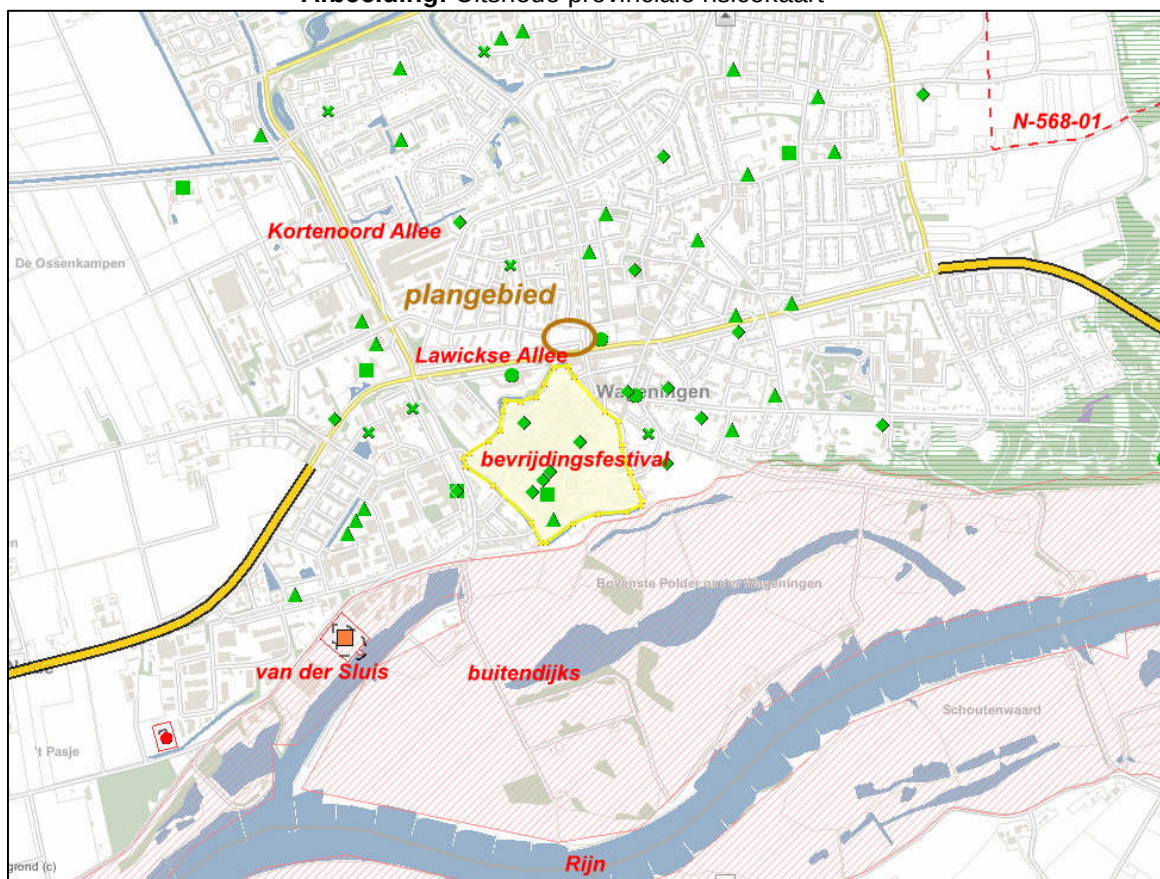
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		500
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,39
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Het valt derhalve ruimschoots binnen de grens waar sprake is van het "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Externe veiligheid

Aan de hand van de provinciale risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

Afbeelding: Uitsnede provinciale risicokaart



De volgende risicobronnen zijn waargenomen:

- transport over wegen: Lawickse Allee;
- transport over water: buitendijks Rijn;
- transport door buisleiding: N-568-01;
- algemeen: bevrijdingsfestival;
- risicovolle inrichtingen: Van der Sluis: tankopslag.

Transport over de weg

Voor de quickscan is gehanteerd de externe veiligheidsrapportage ten behoeve van het bestemmingsplan Kortenoor. De risicobronnen zijn de Lawickse Allee en de Kortenoor Allee. De risicobronnen die over deze wegen getransporteerd worden zijn LF1, LF2 en GF3. De respectievelijke invloedsgebieden zijn 58, 58 en 325 m. Uit het onderzoek blijkt dat er geen 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour voor de huidige en toekomstige situatie is vastgesteld.

Het plan bevat 7 grondgebonden woningen langs de Lijnbaanstraat (vigerend) en 4 grondgebonden studentenwoningen met 24 onzelfstandige eenheden langs de Lawickse Allee en de Rooseveltweg. Op de hoek van de Lawickse Allee en de Rooseveltweg is een gebouw gepland met 141 appartementen voor studenten en assistenten in opleiding (aio's), waarvan maximaal 32 eenheden voor aio's. Voorts kan op de begane grond maximaal 1.200 m² commerciële dienstverlening worden gerealiseerd.

De studentenkamers zijn primair bedoeld voor bewoning van één persoon per kamer. De commerciële ruimte wordt waarschijnlijk een kantoor voor circa 35 tot 50 personeelsleden. Vergeleken met het aantal inwoners van de kern Wageningen en de bevolkingsdichtheid kan aangenomen worden dat het groepsrisico niet significant zal toenemen.

In de volgende tabel zijn de plaatsgebonden risicocontouren 10⁻⁶, 10⁻⁷ en 10⁻⁸ per jaar voor de 3 verschillende situaties weergegeven.

Tabel: Plaatsgebonden risicocontouren voor de huidige, autonome en toekomstige situatie

<i>Variant</i>	<i>PR 10⁻⁶/jr</i>	<i>PR 10⁻⁷/jr</i>	<i>PR 10⁻⁸/jr</i>
Huidige situatie	Nihil	9 m	60 m
Autonome situatie	Nihil	10 m	60 m
Toekomstige situatie	Nihil	10 m	60 m

Het onderhavig plan heeft kwetsbare objecten, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en conform de Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen, opgenomen in het plan. Dit houdt in dat er geen nieuwe kwetsbare objecten tussen de risicobron en de 10⁻⁶/jr plaatsgebonden risicocontour mogen worden opgericht. Omdat de 10⁻⁶/jr plaatsgebonden risicocontour nihil is, kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het onderdeel plaatsgebonden risico.

Met behulp van het programma RBM II is het groepsrisico berekend van de 3 varianten. In de onderstaande tabel is het maximaal aantal slachtoffers bij het plangebied en de maatgevende kilometer en de normwaarde (N:F) weergegeven.

Tabel: Groepsrisico voor de huidige, autonome en toekomstige situatie ter hoogte van het plangebied en maatgevende kilometer

<i>Variant</i>	<i>Plangebied max N</i>	<i>Plangebied normwaarde</i>	<i>Maatg km normwaarde</i>
Huidige situatie	234	0,00010	0,00037
Autonome situatie	234	0,00010	0,00038
Toekomstige situatie	248	0,00021	0,00038

Ter hoogte van het plangebied loopt aantal slachtoffers iets op, ten gevolge van een incident. De normwaarde blijft ter hoogte van het plangebied nog onder de normwaarde van de maatgevende kilometer. Het maximum aantal slachtoffers bij de locatie met het hoogste groepsrisico bedraagt 261 slachtoffers, hier blijft de planontwikkeling onder.

Geconcludeerd kan worden dat bij alle berekende scenario's de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Transport over water

De afstand tot het buitendijksgebied van de Rijn bedraagt meer dan 500 m. Uit het Basisnet Water blijkt dat de Rijn een zwarte vaarweg is. De 10^{-6} /jr PR contour ligt op de oeverlijn. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 25 m van de oeverlijn, de vaarweg heeft geen veiligheidszone. Er is geen overlap met het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat voor dit onderdeel geen belemmeringen zijn.

Transport door buisleidingen

Op circa 1.500 m afstand ligt een hogedruk aardgastransportleiding (leidingbeheerder Gasunie). De karakteristieken van de leiding zijn een diameter van 6 inch, maximale werkdruk 40 bar. Het invloedsgebied bedraagt 70 m. Er is geen overlap met het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit onderdeel.

Bevrijdingsfestival

Op 5 mei wordt in het centrum van Wageningen jaarlijks het Bevrijdingsfestival gehouden waar gemiddeld 80.000 mensen aanwezig zullen zijn. Het onderhavige plan heeft geen invloed op het Bevrijdingsfestival. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit onderdeel.

Risicovolle bedrijven

Ten zuidwesten van het plan ligt de BRZO-inrichting Van der Sluijs Tankopslag. De 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour ligt vrijwel geheel over terrein van het bedrijf. Het invloedsgebied is minder dan 100 m voor brandbare vloeistoffen. De afstand tussen het bedrijf en het plangebied bedraagt 1.200 m en er bestaat geen overlap met het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit onderdeel.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor alle onderdelen geen belemmeringen zijn.

Advies

Aan de hand van de quickscan externe veiligheid heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden een advies gegeven (nr. 120330-0006, d.d. 4 april 2012).

De conclusie van dit advies is dat er geen reden is om nader advies uit te brengen over de eventuele optimalisatie van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.

Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven met een milieucontour gelegen die van invloed zijn op onderhavig plangebied.

Aangezien het een woningbouwplan betreft heeft het plan zelf ook geen uitstraling naar de woonomgeving.

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Er is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied, bestaande uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek (Oranjewoud, nr. 153009.20, d.d. 11 april 2005). Hieronder zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Conclusies

Locatie 1: Op basis van het booronderzoek kan worden gesteld de oorspronkelijke bovengrond volledig is omgezet. Er is onder een dikke laag geroerde grond geen oud oppervlak aanwezig waarop eventueel bewoningssporen en -resten aanwezig konden zijn.

De puinresten die in de bodem aanwezig zijn, zijn vermoedelijk afkomstig van de gesloopte woningen en gebouwen die (deels) uit de 19^e eeuw dateren.

Behoudens de puinresten, zijn alleen in boring 102 enige scherven uit zowel de Late Middeleeuwen als de 19^e/ 20^e eeuw aangetroffen. Gezien het feit dat deze in dezelfde laag voorkomen, kan worden gesteld dat de middeleeuwse scherven in secundaire context voorkomen en dus geen indicatie voor oudere bewoning vormen. Op basis van de resultaten van het kaderend booronderzoek wordt verder archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Locatie 2: Omdat verwacht wordt dat ter plaatse van de huidige garage eventuele 19^e eeuwse bebouwingsresten niet meer aanwezig zijn, en er ook geen oudere resten worden verwacht, wordt verder onderzoek in het kader van de herontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

Selectiebesluit

De gemeente Wageningen heeft (in afwijking van bovenstaande resultaten) het besluit genomen om een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding verplicht te stellen voor het plangebied.

Programma van Eisen

Het archeologisch onderzoek dient conform het door de gemeente goedgekeurde Programma van Eisen (PvE) (Synthegra bv, nr. S120288, d.d. 3 juli 2012) te worden uitgevoerd. De niet-archeologische graafwerkzaamheden betreffen het uitgraven van bouwputten en sleuven voor bekabeling en riolering, in het deelgebied dat is aangemerkt als fase 1 (7 woningen aan de Lijnbaanstraat). De ontgravingen worden verricht op aanwijzingen van en onder begeleiding van een KNA-archeoloog.

Het evaluatierapport wordt uiterlijk binnen 3 maanden na afloop van het veldwerk ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de (regio)archeoloog namens de gemeente. Het concept van het definitieve rapport dient binnen uiterlijk 1,5 jaar na afloop van het veldwerk ter goedkeuring worden voorgelegd aan de (regio)archeoloog namens de gemeente. Het definitieve rapport dient uiterlijk binnen 2 jaar aan de gemeente te worden voorgelegd.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische bijdrage ten behoeve van het bestemmingsplan De Lawickse Hof wordt voor het grootste deel door archeologie bepaald. In het midden van het plangebied, waar rond 1900 een schuurkerk met noordwestelijk gelegen kerkhof lag, is het oppervlak meermalen geroerd. Conform het PvE bestaat de wens de contouren van de kerk aan de hand van mogelijke funderingsresten te willen weten. Verwijzingen naar oudere structuren of bouwkundige referenties in het nieuwe plan als uitgangspunt zijn niet aan de orde.

5.3. Flora & fauna

Quickscan

Er is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd in het plangebied (De Groene Ruimte bv, nr. 08937, d.d. 16 december 2008). Uit deze quickscan blijkt dat er geen streng beschermde planten- en diersoorten in het plangebied zijn aangetroffen.

Ook is geen sprake van significante effecten op gebieden die zijn beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet en de EHS.

In principe is het mogelijk dat de Paardenkastanje wordt gebruikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Om dit vast te stellen is ander onderzoek vereist. Er is tevens een mogelijke vleermuisvliegroute aanwezig langs de Lijnbaanstraat (buiten het plangebied).

Nader onderzoek vleermuizen

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige vleermuizen op het terrein en het effect van de kap van de bomen op het terrein (Tauw, nr. N001-4638209POJ-mfv-V01-NL, d.d. 21 augustus 2009). Daarbij is getoetst of het gebruik van het terrein onderdeel is van essentieel leefgebied van één van de vleermuissoorten.

Op de onderzoekslocatie wordt veel gevoerageerd door de Gewone dwergvleermuis. Daarnaast worden er vleermuizen op vliegroute waargenomen. Slechts één maal in de 3 bezoeken die zijn afgelegd, is een Rosse vleermuis waargenomen. Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen waargenomen en ook geen sociale roepen die kunnen duiden op verblijfplaatsen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn genoeg alternatieven aanwezig om te foerageren. Voornamelijk ten zuiden van het plangebied, waar een groot park met veel oude bomen aanwezig is en ten westen van het plangebied waar langs de Lawickse Allee veel grote huizen met grote tuinen en veel bomen staan.

De kap van de bomen op het Van der Kolkterrein heeft daarom geen negatief effect op de overleving van vleermuizen. Het aanvragen van een ontheffing is dan ook niet nodig.

Actualisatie Quickscan

Er is in 2012 een nieuw verkennend natuuronderzoek uitgevoerd (Tuitert natuuronderzoek, nr. AT/2012/01.30, d.d. 27 februari 2012).

Natuurbeschermingswet

De ingreep leidt niet tot (significant) negatieve effecten op gebieden die zijn beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet. Nader

onderzoek in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling is derhalve niet noodzakelijk en het aanvragen van een Natuurbeschermingswetvergunning niet aan de orde. De Natuurbeschermingswet staat niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

Ecologische Hoofdstructuur

De ingreep leidt niet tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische verbindingszone. Het doorlopen van een “Nee, tenzij-toets” is derhalve niet noodzakelijk.

Beschermde soorten

In het plangebied kunnen enkele algemeen beschermde diersoorten (tabel 1 Ffwet) voorkomen, zoals bosmuis, huisspitsmuis, egel, gewone pad en bruine kikker. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing op grond van artikel 75 Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

De begroeiing in het plangebied dient als foerageergebied voor de vleermuissoort gewone dwergvleermuis. Het plangebied kan na de herinrichting nog altijd dienen als foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen, en in de nabije omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied aanwezig voor deze soort. Voornamelijk ten zuiden van het plangebied, waar een groot park met veel oude bomen aanwezig is en ten westen van het plangebied waar langs de Lawickse Allee veel huizen met grote tuinen en veel bomen staan. Er is dan ook geen sprake van het verdwijnen van substantieel belangrijke migratieroutes en/of foerageergebieden voor het in stand houden van de soort. Een ontheffing op grond van artikel 75 Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In het plangebied is verder begroeiing aanwezig waarin algemeen voorkomende soorten zangvogels zouden kunnen broeden. Het kappen van bomen of verwijderen van begroeiing dient derhalve buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden.

Andere (zwaardere) beschermde soorten zijn niet in het plangebied aangetroffen en hier ook niet te verwachten vanwege het ontbreken van specifiek geschikt habitat voor deze soorten.

Bomeneffectanalyse

Er is een boomtechnisch onderzoek uitgevoerd voor 3 bomen die mogelijk in het plan ingepast worden (WBG Boom en Groen Advies, nr. 120118, d.d. 31 januari 2012). In dit rapport worden 3 bomen beoordeeld in een nader onderzoek en op hun inpasbaarheid in een nieuw plan.

De aanwezige bomen zijn allen van een verminderde kwaliteit en vertonen diverse gebreken.

Boom nr.6 en nr.7 worden geadviseerd te verwijderen, ongeacht de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. Deze zijn inmiddels dusdanig afgetakeld dat er een reëel gevaar voor breuk of windworp is.

Boom 11 is door de gemeente Wageningen als waardevolle boom aangemerkt. De boom vertoont diverse gebreken door aantastingen en een matige conditie. Door deze aantastingen zijn er al meerdere takken uitgebroken en ook in de zware gesteltakken bevindt zich omvangrijk rot. Hier dreigt ook gevaar voor het uitbreken van een groot deel van de kroon.

Van de stam is een aanvullende Picus-meting gemaakt waaruit ook hier een omvangrijke rot aanwezig blijkt te zijn. Hoewel de boom op dit moment nog geen breukgevaar van de stam oplevert, wordt dit binnen nu en 10 jaar wel verwacht. Indien deze boom in de geplande verhardingen (parkeerplaatsen) zal worden opgenomen, zal door de veranderde groeiplaatsomstandigheden, de aftakeling naar verwachting versnellen. De verwachte levensduur na uitvoering van de plannen wordt op 5 jaar geschat.

Van belang is dat de Paardekastanje en de Beuken op het terrein gehandhaafd blijven zodat een mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen wordt behouden. Indien deze bomen worden gerooid is het noodzakelijk alsnog te onderzoeken of hier een verblijfplaats aanwezig is.

Tijdens het uitvoeren van dit bestemmingsplan geldt de algemene zorgplicht uit de Flora & faunawet voor individuele planten en dieren. Bij uitvoering in of rond het broedseizoen van vogels dient het plangebied enkele dagen voor aanvang van de werkzaamheden gecontroleerd te worden op broedgevallen.

5.4. Waterhuishouding

Beleid en normstelling

Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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

achteruitgang worden behoed; 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.

Waterbeleid in de 21^e 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 21^e 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.

Nationaal Waterplan (2009)

Het Nationaal Waterplan geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. 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.

Provinciaal Waterplan provincie Gelderland (2009)

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 21^e eeuw. 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 december 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 6 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 zijn daarvoor een viertal streefbeelden bepaald. Deze streefbeelden zijn “levendig en schoon”, “Hoog en droog”, “plezierig en bereikbaar” en “ruim en Robuust”. Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst. Verder sluit het plan aan bij het waterplan van de provincie en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

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^e 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.

In het aanloopproces naar het opstellen van onderhavig definitieve is overleg gevoerd met zowel het waterschap als de gemeente.

Bestaande situatie

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op circa 60 m ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Lawickse Allee, bevindt zich de stadsgracht. Aan de oost-, zuid- en westzijde van het plangebied liggen primaire watergangen van het waterschap.

Bodem en grondwater

Uit eigen veldonderzoek blijkt dat de bodem grotendeels bestaat uit halfverharding/ puin (ook de groenlijkende westzijde van het bovenaanzicht van de huidige situatie in paragraaf 1.2). Voor dit onderzoek gaan we er vanuit dat het westelijke groene gedeelte volledig infiltreert. Het noordoostelijke deel van het plangebied (ook groenig) is aangehouden als ½ afstromend verhard (vanwege de hoge dichtheid).

Uit eerder waterhuishoudkundig onderzoek (Tauw, nr. R002-4638209AVC-evp-V01-NL, d.d. 10 juli 2009) blijkt de GHG nabij het plangebied circa 7,16 m + NAP is (in het plangebied circa 1,44 m -mv). Gegevens van de gemeente (opmerkingen naar aanleiding van het waterhuishoudkundige onderzoek) laten een andere hoogste en laagste waterstand zien van respectievelijk 0,83 m -mv en 1,3 m -mv. De ervaring van de gemeente Wageningen in het gebied is dat de toplaag niet of nauwelijks waterdoorlatend is waardoor regenwater zich in kruipruimtes verzameld (schijnwaterstand spiegels). In de bouwrijpfase moet dit probleem worden opgelost, dit kan door bijvoorbeeld grondverbetering, zanddrains of bouwblokdrainage.

Riolering

Dit betreft een gemengde riolering. In de Javastraat ligt een gescheiden riolering met een HWA leiding van rond 400 mm. In de Lijnbaanstraat ligt een HWA leiding rond 400 mm en een leiding rond 800 mm HWA.

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wijzigt niets aan de heersende grondwaterstand of de bodemopbouw.

De tuinen zullen ondanks de te realiseren bestrating (in die tuinen) niet worden aangesloten op het hemelwaterstelsel en zullen derhalve ter plaatse infiltreren. Dit areaal groen komt derhalve volledig ten goede aan het oppervlak groen.

	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Verhard	2.986	3.935
Onverhard	3.716	2.767
totaal	6.702	6.702

Uit de berekening volgt:

Een toename verharding van $3.935 - 2.986 = 949 \text{ m}^2$. Deze toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden. Na toetsing (met behulp van Buishand, T.A. en C.A. Velds, 1980, $T=10 + 10 \%$) van deze

1.000 m² en een gebiedsafvoer van 1,33 l/s/ha is het benodigde bergingsvolume 45 m³. Hiervoor dient (in overleg met de gemeente) een technische oplossing gevonden te worden. Infiltratie van de bergingshoeveelheid blijkt (gezien de bodemopbouw en de grondwaterstand) geen goede optie. Vanuit de gemeente wordt wel geëist dat hemelwaterafvoer niet plaats mag vinden op het vuilwaterstelsel (dus er dient een gescheiden stelsel te worden aangelegd).

Tot een toename van 2.500 m² verharding is geen keurvergunning van het waterschap benodigd. Indien het areaal verharding toeneemt (ten opzichte van de berekende 1.000 m³) door ontwerp aanpassingen dient dit extra verharde oppervlak eveneens gecompenseerd te worden.

Blusvoorziening

In de huidige situatie betreft dit primair het systeem van de drinkwaterleiding. Het secundaire systeem betreft het naastgelegen oppervlaktewater. In de nieuwe situatie verandert hier omtrent niets aan en is daarmee volgens de gemeente voldoende.

Conclusie

Voorafgaand aan het opstellen van dit document is overleg gevoerd met het waterschap en de gemeente. De procedure is correct doorlopen en er is overeenstemming over de conclusie.

Aan het doel van de watertoets: het vooraf informeren en sturen op het thema water is hiermee voldaan. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met circa 1.000 m². Gesteld wordt dat de gebiedsafvoer niet toe mag nemen en daardoor dient er binnen het plangebied voor circa 45 m³ bergingsruimte gevonden te worden. Deze berging mag afvoeren naar het omliggende oppervlaktewater (waarbij infiltratie gezien de omgevingskenmerken niet mogelijk is). De technische uitwerking dient in overleg met de gemeente vorm gegeven te worden.

6. JURIDISCH PLAN

De gewenste ontwikkelingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een kadastrale ondergrond.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen "Tuin", "Verkeer", "Wonen", "Wonen - 1" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Deze artikelen hebben een vaste opbouw.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Bebouwing

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte van gebouwen is per bouwvlak(deel) op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" of 'maximale bouwhoogte'. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is per bestemming opgenomen in de regels.

Voor bepaalde bestemmingen gelden specifieke bouwregels, welke hieronder worden besproken voor de desbetreffende artikelen.

6.3. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de begrippenlijst uit bijlage 11 bij het SVBP 2008,

de overige begrippen zijn begrippen die standaard worden gebruikt in bestemmingsplannen binnen de gemeente Wageningen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Tuin

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

Verkeer

Het openbare gebied is bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen e.d. toegestaan.

Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de grondgebonden woningen binnen het plangebied. De regeling is flexibel, er is geen nadere onderverdeling in woningtypen aangegeven.

Binnen de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera.

Voor hoofdgebouwen is de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid door middel van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’. Daarnaast is op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen in een bouwvlak mogen worden gebouwd.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen. In artikel 1 is een omschrijving van dit begrip opgenomen.

Wonen - 1

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor woningen voor studenten en assistenten in opleiding, alsmede voor kamerverhuur.

Op de begane grond is ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' het uitoefenen van dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat de bruto-vloeroppervlakte in gebruik voor deze functie niet meer mag bedragen dan 1.200 m².

Het aantal wooneenheden binnen deze bestemming bedraagt maximaal 165.

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding en varieert tussen 12 m en 15 m.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent' is een regeling opgenomen t.b.v. een hoogteaccent van maximaal 21 m waarbij de maximale hoogte maximaal 2 traveeën breed is, en de hoogte van een verdieping lager (18 m) aan voor- en achtergevel maximaal 3 traveeën breed is.

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen geldt dat voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

Waarde - Archeologie

Ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

In de bouwregels is geregeld dat enkel bouwwerken t.b.v. archeologisch onderzoek zijn toegestaan, hierop bestaan echter enkele uitzonderingen. Zo is bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen toegestaan indien:

- de oppervlakte van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 250 m²;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid, betreft.

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bovenstaande door het verlenen van een omgevingsvergunning indien de archeologische waarden ter plaatse niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor

het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bouwregeling opgenomen voor het ondergrondse bouwen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel staan enkele algemene afwijkingsregels.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een bepaling opgenomen om middels een wijzigingsplan geringe wijzigingen in bestemmingsgrenzen aan te brengen.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een realisatieovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer komt. Hiermee zijn er voor de gemeente geen kosten verbonden aan de realisatie van het initiatief.

8. OVERLEG & INSPRAAK

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 18 juli 2012 gepubliceerd in De Stad Wageningen.

Tevens is een informatiebijeenkomst gehouden. Het doel van deze bijeenkomst was om bewoners, omwonenden en andere belangstellenden informatie te verschaffen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van de locatie De Lawickse Hof.

8.2. Inspraak

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan “De Lawickse Hof” toegezonden aan het Waterschap Eem & Vallei. Het waterschap heeft geen opmerkingen. Het vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen zijn beantwoord in de als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen ‘Zienswijzennota’.