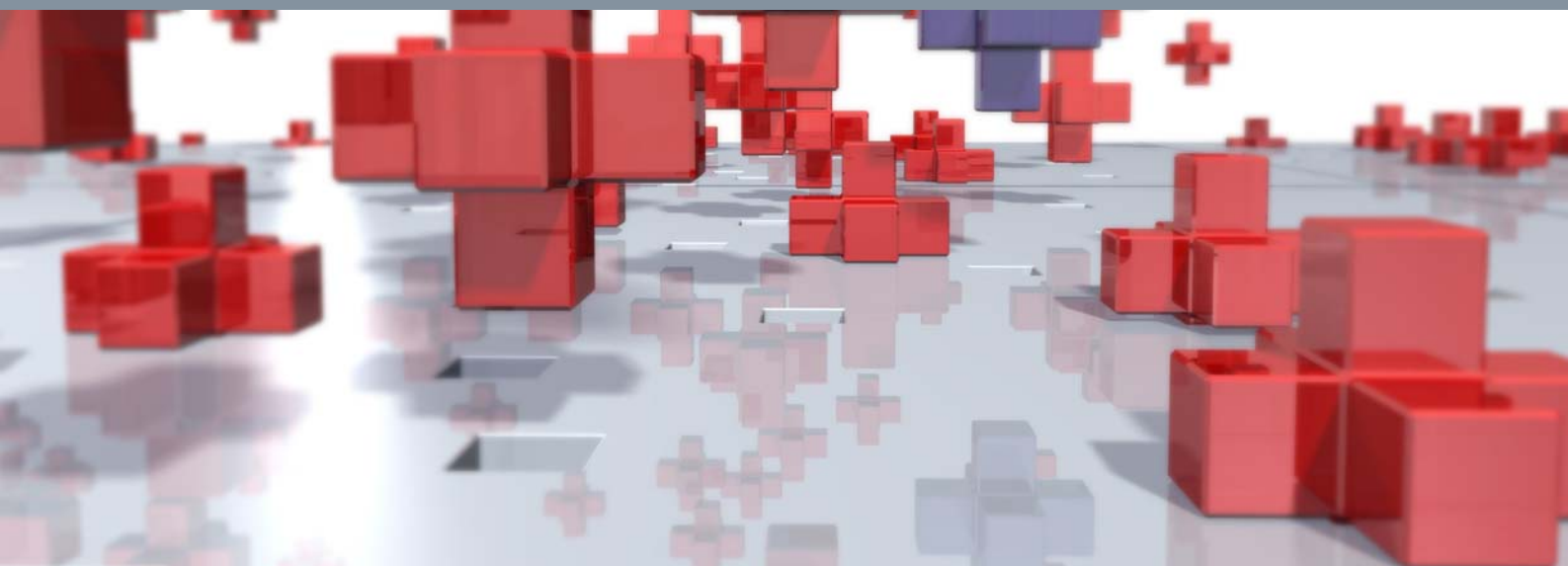


Bestemmingsplan 'Vernieuwbouw stadhuis, Markt 22'
Gemeente Wageningen
Ontwerp



Bestemmingsplan 'Vernieuwbouw stadhuis, Markt 22'
Gemeente Wageningen
Ontwerp

Rapportnummer: 211X06459.076977_1

Datum: 25 september 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Wageningen
Mevrouw R. van Olderen

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Ellen van den Oetelaar, Grietje Pepping

Concept: september 2013
16 september 2013

Voorontwerp: -

Ontwerp: 3 oktober 2013

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Bron foto kافت: BRO, Abstract

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Regionaal beleid	13
3.5 Gemeentelijk beleid	13
4. PLANBESCHRIJVING	19
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
5.3 Geluid	24
5.4 Bedrijven en milieuzonering	24
5.5 Bodem	26
5.6 Flora en fauna	27
5.7 Luchtkwaliteit	28
5.8 Externe veiligheid	29
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	31
5.10 Water	34
5.11 Verkeer en parkeren	37
6. JURIDISCH PLAN	41
6.1 Algemeen	41
6.2 Systematiek	41
6.2.1 Inleidende regels	41

6.2.2 Bestemmingsregels	42
6.2.3 Algemene regels	44
6.2.4 Overgangs- en slotregels	44
6.3 Specifieke bestemmingsregels	45
6.3.1 Bestemming 'Maatschappelijk'	45
6.3.2 Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'	45
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 47
 8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK	 49
8.1 Voorbereiding	49
8.2 Overleg	49
8.3 Zienswijzen	49
 SEPARATE BIJLAGEN:	
Bijlage 1: Raadsvoorstel en besluit kaders	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Flora- en faunaonderzoek	
Bijlage 4: Archeologisch vooronderzoek	
Bijlage 5: Programma van Eisen	
Bijlage 6: Proefsleuvenonderzoek	
Bijlage 7: Uitgangspunten en berekening verkeer en parkeren	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeentelijke organisatie van Wageningen is in de huidige situatie op drie locaties gevestigd: Markt 22, Olympiaplein 1 en Nudepark 85. De gemeente wil de locatie van het stadskantoor aan Olympiaplein 1 afstoten en deze huisvesting concentreren op het stadhuis, Markt 22. Om deze concentratie op een goede wijze te faciliteren, is de gemeente voornemens het stadhuis aan de Markt 22 te verbouwen en uit te breiden met nieuwbouw aan de Niemeijerstraat (fietsenstalling en raadzaal) en uitbreiding van de publiekshal. Het definitieve ontwerp van het stadhuis biedt een centrale plek voor alle dienstverlening en flexibele werkplekken voor medewerkers en het bestuur.

De vernieuwbouw van het stadhuis past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkelingen kunnen echter wel mogelijk gemaakt worden door een bestemmingsplanherziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan Markt 22, in het centrum van Wageningen. Het plangebied omvat het gehele bestaande stadhuis en de parkeervoorziening direct ten oosten daarvan, aan de Niemeijerstraat. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Boterstraat en door de perceelsgrenzen van de woningen aan deze straat. De Markt vormt de westelijke begrenzing van het gebied en aan de oostzijde is de Niemeijerstraat de grens. Aan de noordzijde vormt het Raadhuisplein de begrenzing.

Op navolgende afbeelding is een luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "Stadscentrum 2003" van de gemeente Wageningen het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen op 5 april 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 oktober 2004.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Kantoren en dienstverlening' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'.



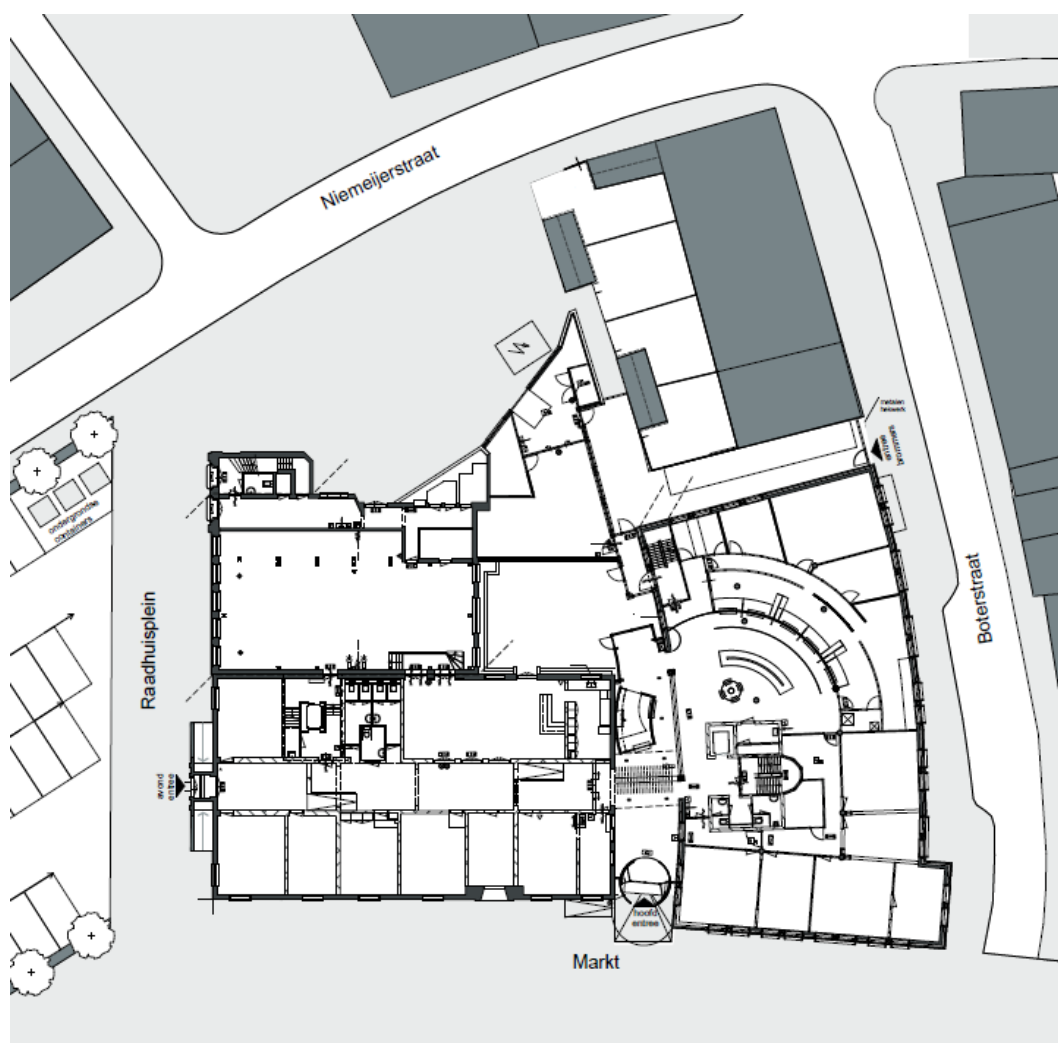
Bron: Image © 2013 Aerodata International Surveys © 2013 Tele Atlas © 2013 Google™

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikke-

ling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.



Tekening bestaande situatie

2. BESTAANDE SITUATIE

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

De vestingstad Wageningen ontvangt in 1263 stadsrechten, maar dit voorrecht hield niet vanzelfsprekend in dat de magistratuur van dat moment af zich ook blijvend in een gebouw wist te vestigen. Afwisselend vonden de beraadslagingen plaats in cafés en in de Nicolaaskapel in de Kapelstraat. In 1581 eindigt het gebruik van de kapel als 'raethuys' als gevolg van de machtswisseling in de Reformatie. Het stadsbestuur neemt dan haar intrek in het Schuttershuys aan de Markt en na een verbouwing ontstaat dan het eerste stadhuis. De eerste bouwtekening met de gevels van het stadhuis dateert uit 1698. Bij de verbouwing werd de aangrenzende Waag aan de zuidzijde bij het gebouw betrokken. In de 18e eeuw huisvest het stadhuis als bestuurszetel ook de secretarie, de rechtbank, de hoofdwacht van het garnizoen en de gevangenis. De westzijde van het stadhuis lag toen nog aan de Annastraat. Als gevolg van het Wederopbouwplan werden nog tijdens WO II belangrijke stedenbouwkundige wijzigingen uitgevoerd en komt na het slopen van de woningen in deze straat, het stadhuis vrij aan het kerkhof met de Kerk te liggen waardoor na ruiming van de graven de huidige Markt ontstaat. Eerst in de twintigste eeuw volgt een uitbreiding van het stadhuis in zuidelijke richting. In 1971 volgde de ingebruikneming van het tegen de oostzijde van het stadhuis gebouwde 19^e eeuwse postkantoor (Rijksbouwmeester C. H. Peters). Hier bevond zich aanvankelijk een belendend woonhuis dat later diende als bankgebouw voor de NV Geldersche Credietvereniging. Uit 1984 dateert het jongste pand in dit gebouwencomplex op de hoek met de Boterstraat (architect Hoogeverst) waar voorheen de brandweer was gevestigd.

Het stadhuis bevindt zich aldus in het historische stadscentrum, oostelijk van de centraal op de Markt gelegen kerk. Het huidige stadhuis is uitgegroeid tot een complex van een viertal gebouwen die in verschillende periode tot stand zijn gekomen. Het stadhuis is rijksbeschermd en het voormalige postkantoor heeft een status van gemeentelijk monument.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de regio Oost-Nederland (bestaande uit de provincies Overijssel en Gelderland) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- verbeteren van de internationale achterlandverbindingen;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, betreft een inbreiding in het centrum van Wageningen. De vernieuwbouw van het stadhuis heeft geen nationaal belang uit de SVIR en het rijksbeleid uit de SVIR en het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. De

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

ontwikkeling is niet in overeenstemming met de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Voor een gemeentehuis bestaat geen regionale behoefte. Echter, gelet op de publieke taak die de gemeente heeft en gelet op het feit dat de gemeente Wageningen een zelfstandige gemeente is, moet zij op haar eigen gemeentelijke grondgebied diensten aan haar burgers kunnen verlenen. Er is wel sprake van een duurzame ontwikkeling: met de vernieuwbouw vindt een concentratie van dienstverlening plaats en de vernieuwbouw voldoet aan de nieuwste eisen van duurzaamheid. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijk gebied. Bij de vernieuwbouw is sprake van transformatie (hergebruik) van bestaande gronden en gebouwen. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's

Op 29 juni 2005 is door Gedeputeerde Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's³ vastgesteld. Het streekplan is met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet naar een structuurvisie. Vandaar dat het streekplan nog steeds relevant is voor onderliggend bestemmingsplan.

In het streekplan is het 'bundelingsbeleid' een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

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.

³ Provincie Gelderland; 2005; Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio's.

Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het onderliggende initiatief is een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied en tevens binnen de bestaande bebouwingscontouren. Met de ontwikkeling vindt verbouwing en uitbreiding van het stadhuis plaats. Er kan gesteld worden dat er sprake is van een optimalisatie in het ruimtegebruik. De voorgestane ontwikkeling is dan ook in lijn met het provinciale beleid uit het Streekplan.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan in een bestemmingsplan indien:

- a. het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied;
- b. het plangebied is gelegen binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- c. het plangebied is gelegen binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,
- d. het plangebied is gelegen binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- e. het is plangebied gelegen binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Het plangebied bevindt zich binnen het gebied dat op de kaart Verstedelijking van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Dit zijn de gebieden waar volgens de verordening nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is toegestaan. De voorgestane ontwikkeling is dan ook in lijn met het provinciale beleid uit de Ruimtelijke Verordening.

3.4 Regionaal beleid

Gebiedsvisie Regio FoodValley

De gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen werken samen in Regio Foodvalley. Met de Gebiedsvisie willen de acht samenwerkende gemeenten, twee provincies en twee waterschappen laten zien hoe ze zich in de toekomst op het vlak van ruimte en economie willen ontwikkelen. In de basis willen ze met de Regio FoodValley een langdurige, krachtige, regionale economie met een onderscheidend kennisprofiel op de wereldmarkt realiseren. In de Gebiedsvisie wordt een regionale visie ontwikkeld voor de toekomstige ruimtelijke en economische ontwikkelingen tot 2030.

Het vertrekpunt van de beleidsvisie richt zich op acht focusthema's:

- faciliteren van bedrijven;
- relatie onderwijs en arbeidsmarkt;
- mobiliteit en bereikbaarheid;
- afstemmen regionale woningmarkt;
- vernieuwing landbouw;
- leefomgeving;
- duurzaamheid;
- recreatie en cultuurhistorie.

Het thema 'leefomgeving' draait om de uitdaging om de huidige en nieuwe bewoners een aantrekkelijk woon- leefklimaat te bieden. Het gaat over velerlei aspecten als voorzieningen, beleving, gezondheid en veiligheid. Het thema 'duurzaamheid' is belangrijk voor de profilering van de FoodValley regio.

Doorwerking regionaal beleid voor plangebied

De voorgestane ontwikkeling past binnen de ambitie van de FoodValley regio om in te zetten op een aantrekkelijk woon- leefklimaat en duurzaamheid.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De Structuurvisie vervangt het Structuurplan uit 2003. In de structuurvisie wordt aangegeven wat de urgente ruimtelijke opgaven zijn voor de gemeente. De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10 jaar.

Samengevat gaat het over zeven overkoepelende opgaven:

1. Het op orde brengen van de basiskwaliteit: regionale en lokale verbondenheid, stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie en duurzaamheid en klimaat;
2. Het toekomstbestendig maken van de wijken en haar voorzieningen;
3. Het bieden van een kwaliteitskader voor de ontwikkellocaties;
4. Het versterken van het toeristische en recreatieve profiel;
5. Het versterken van de relatie tussen stad, universiteit (Wageningen UR) en de kenniseconomie;
6. Het bieden van ruimte voor de lokale en regionale werkgelegenheid;
7. Het versterken van de binnenstad.

Wageningen koestert de kwaliteiten van het landschap, wil niet langer uitbreiden in het landschap en wil vooral investeren in de kwaliteit van de bestaande stad. Wageningen groeit nog wel, maar de grote groei is eruit. Naast de bestaande uitbreidingslocatie Kortenoord gaat Wageningen daarom niet meer uitbreiden. De nadruk komt volledig op de herontwikkeling van bestaande wijken te liggen.

De binnenstad is het visitekaartje van Wageningen. Het gebied blijft het belangrijkste concentratiegebied voor horeca, winkels en stedelijk wonen. Door zich te concentreren op de kleinschalige, cultuurhistorische kwaliteiten en in te zetten op kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en lege plekken in de stad, kan de binnenstad verder ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied met ruimte voor een onderscheidend horeca- en detailhandelsaanbod. Het grootschalige funshoppen vindt plaats in de regio (Veenendaal en Arnhem). Bij een kwalitatief centrum past een aantrekkelijke entree van de binnenstad. Al jaren is de noordrand van de binnenstad een probleem. Strategische plekken liggen al jaren braak (Kirpestein, Lawickse Hof), de routes naar het oude centrum zijn niet helder (Stationsstraat /Plantsoen) en de ruimtelijke kwaliteit van de Stadsbrink en het Olympiaplein is karig. Een langdurige leegstand van Duivendaal kan de situatie verergeren. Genoemde plekken leveren een belangrijke bijdrage aan de kwalitatieve beleving van Wageningen en moeten worden aangepakt.

Voorliggende ontwikkeling past binnen dit gemeentelijk beleid, omdat er sprake is van inbreiding. De gemeentelijke organisatie wordt geconcentreerd in het stadhuis en de locatie van het stadskantoor komt vrij voor andere functies. De uitbreiding van het stadhuis wordt ingezet om het historische profiel van de Niemeijerstraat weer te herstellen. Er is dus geen sprake van achteruitgang van de leefbaarheid.

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 bijzondere welstandsniveau. Samenvattend betekent dit dat de bebouwing:

1. ongeacht de stijl naar vorm en schaal moet passen in zijn omgeving;
2. de stedenbouwkundige structuur respecteert;
3. de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt;
4. het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten versterkt;
5. qua architectuur is afgestemd op de aan- en omliggende gebouwen naar vorm, kleur en materiaalgebruik;
6. voor wat betreft erfafscheidingen naar vorm en materiaalgebruik afgestemd is op de omgeving;
7. geen belemmering is voor belangrijke doorzichten en zichtlijnen;
8. qua toegankelijkheid duidelijk herkenbaar is;
9. oogstrelend is;
10. evenwichtig is van opzet in maatverhoudingen;
11. qua kenmerkende en beeldbepalende onderdelen van de gevels de verschijningsvorm op samenhangende wijze ondersteunt;
12. bij verbouwingen en restauraties de authenticiteit handhaaft, versterkt of herstelt;
13. bij verbouwingen en restauraties de samenhang in het gevelbeeld handhaaft, versterkt of herstelt.

Ten tijde van de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning toetst de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het bouwplan aan de uitgangspunten van het bovengenoemde beleidsniveau Bijzonder.

DuGo-beleid

Het vernieuwde beleid Duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo-beleid) is vastgesteld door de raad op 28 mei 2013

Er worden in Wageningen twee soorten projecten onderscheiden: standaardprojecten en projecten waarvoor een 'gebiedsgericht duurzaamheidsprofiel' wordt opgesteld (D- profielprojecten). Het plan Vernieuwbouw Stadhuis voldoet aan de voorwaarden voor het opstellen van een D profielprofielproject.

D-profielprojecten

Als een project aan één van de daarvoor gestelde criteria voldoet , wordt voor dat project een gebiedsgericht duurzaamheidsprofiel (D-profiel) opgesteld. Het D profiel is maatwerk. Voor energie wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau. Waar mogelijk wordt energieneutraal of zeer energiezuinig bouwen gerealiseerd. Andere duurzaamheidsaspecten die in het D-profiel mee worden genomen zijn: natuur/landschap, water, bodem, afval, geluid, luchtkwaliteit, externe

veiligheid, mobiliteit. Het basisniveau is wat in gemeentelijk beleid vastligt of wettelijk vereist. Per thema wordt gekeken naar de specifieke kenmerken, knelpunten en mogelijkheden om een hoger duurzaamheidsniveau te realiseren dan wat wettelijk of beleidsmatig is vereist.

Het D-profiel wordt opgesteld door de gemeente in overleg met externe partij(en) die een (juridische) positie in het gebied hebben. Het gezamenlijk overeengekomen D-profiel is de ambitie voor de verdere planvorming en uitwerking hiervan. Aanvullend op de normen voor een standaardproject, geldt voor een D-profielproject als basisnorm:

1. Een gebouw- en energieconcept waardoor de locatie nu of in de toekomst energieneutraal kan worden en de onderbouwing op welke wijze het gebouw en/of gebied dit kan bereiken.
2. Een gemiddelde score van 8 op het totaal van de prestatievelden van GPR, met een minimum van GPR 7 (bouwbesluitniveau).
3. Gebiedsgerichte duurzaamheidsafspraken.

Als het D-profielproject alleen een gebouw met omliggend terrein omvat, dan vervallen de gebiedsgerichte duurzaamheidsafspraken.

Criteria voor D-profielprojecten

De criteria voor D-profielprojecten zijn gebiedsontwikkelingen met

- meer dan 50 woningen (bij 30 – 50 woningen is D-profiel facultatief);
- gemeentelijk object in het gebied (bijv. brandweerkazerne);
- maatschappelijk object in het gebied (bijv. school);
- grond (deels) van gemeente;
- utiliteitsbouw van meer dan 1000 m².

Als aan één of meer van deze criteria wordt voldaan, zal er een D-profiel voor het gebied worden opgesteld. Dit betreft de belangrijkste en meest kansrijke projecten.

Voorbereid op energieneutraal

Het streven bij nieuwbouw is dat deze energieneutraal is, dat wil zeggen dat de energie die binnen een gebouw wordt gebruikt, ook zelf wordt opgewekt. Hierbij gaat het zowel om het gebouwgebonden als het gebruiksgebonden energiegebruik. Voor het gebruiksgebonden energieverbruik wordt gerekend met standaard verbruiksgegevens, bijvoorbeeld op basis van het aantal m².

Voor energieneutraal wordt de volgende begripsdefinitie gehanteerd:

1. Energieverbruik over een jaar is kleiner dan of gelijk aan nul.
Het gebouw betreft niet méér energie uit het openbare net dan de duurzame energie die het opwekt of betreft uit duurzame bronnen in de 'directe' omgeving (zie punt 2), gemeten over een jaar;
2. Geef grenzen aan.

De grenzen waarbinnen het gebouw energieneutraal is, moeten duidelijk worden aangegeven. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen de projectgrens (de fysieke grens van het bouwproject) en de systeemgrens waarbinnen de duurzame energieopwekking zelf wordt gerealiseerd. Het verdient de voorkeur om de systeemgrens te beperken tot de directe omgeving van het gebouw.

Als nieuwbouw niet meteen energieneutraal kan zijn, is deze in ieder geval voorbereid op energieneutraal. Hiervoor is het van belang dat bij de realisatie van de nieuwbouw in ieder geval die maatregelen te nemen die op een later moment moeilijk zijn toe te voegen en de maatregelen te nemen die bij nieuwbouw financieel gunstiger zijn.

Nieuwbouw kan worden voorbereid op klimaatneutraal door:

- toepassing passieve zonne-energie door verkaveling & gebouwoontwerp;
- bevorderen daglichttoetreding;
- goede isolatie en kierdichtheid;
- energiesystemen die gebaseerd zijn op lage temperatuurverwarming;
- beperking oververhitting (vermijden koeling);
- voldoende ruimte reserveren en loze leidingen aanleggen voor duurzame warmte- en elektriciteitsvoorzieningen, zoals PV-installaties en zonneboilers.

Bij D-profielprojecten verlangt de gemeente een berekening waarmee onderbouwd wordt hoe energieneutraal kan worden bereikt.

Doorwerking gemeentelijk beleid voor plangebied

De vernieuwbouw van het stadhuis voldoet minimaal aan het beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling:

De berekeningen laten zien dat het Definitief Ontwerp nu de volgende GPR waarden scoort:

Jaren '80 deel gemiddeld GPR 8

energie	milieu	gezondheid	gebruikskwaliteit	toekomstwaarde
7,7	6,7	8,3	8,8	8,4

Nieuwbouw gemiddeld GPR 8,3

energie	milieu	gezondheid	gebruikskwaliteit	toekomstwaarde
8,4	7,4	8,7	8,5	8,6

Monumentale delen GPR gemiddeld 7,4 (een hogere GPR is gezien het budget en de monumentale status niet haalbaar/wenselijk) Dit deel van het totaalplan is ook geen nieuwbouw en het DuGo beleid richt zich in principe op nieuwbouw.

Een doorrekening hoe deze gebouwen met aanvullende maatregelen/vervangingen tussen oplevering en 2030 alsnog energieneutraal kunnen worden wordt in september 2013 gemaakt.

De gemiddelde GPR scores van 8 voor het jaren '80 en nieuwbouwdelen worden gehaald. De GPR score van het jaren '80 gedeelte voor milieu zal nog 0,3 punt omhoog moeten. Hier wordt naar gekeken. Omdat 'milieu' en 'energie' communicerende vaten zijn zal de score voor energie dan wel weer wat lager uitvallen. Er zal gekeken moeten worden of dit wenselijk is.

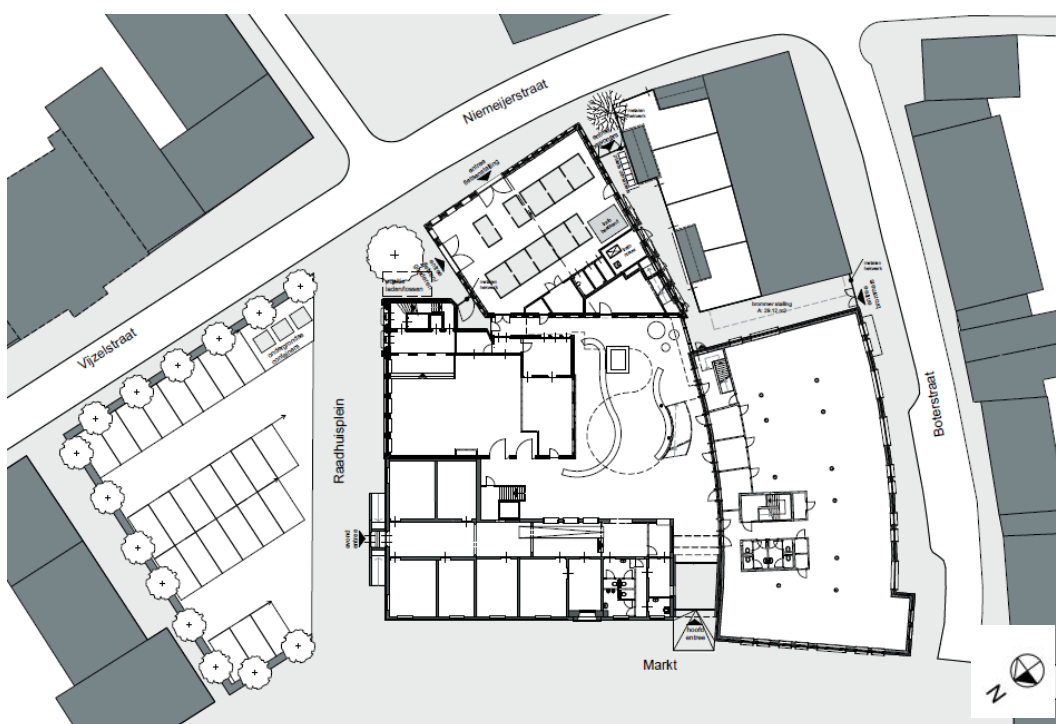
4. PLANBESCHRIJVING

Het Definitief Ontwerp van de vernieuwbouw van het stadhuis heeft zich ontwikkeld naar een ontwerp waarin slechts een klein gedeelte van het historische stadhuis gesloopt wordt, het postkantoor geheel behouden blijft en de nieuwbouw ingezet wordt om het historische profiel van de Niemeijerstraat weer te herstellen. De nieuwbouw maakt ook het ensemble van gebouwen af welke, rondom een centraal atrium de organisatie van de Gemeente Wageningen gaat huisvesten.

De ligging van de Raadzaal aan de Niemeijerstraat zorgt ervoor dat het historische profiel, dat sinds de sloop van het daar gelegen pand begin 20^e eeuw was doorbroken, hersteld wordt in een straatprofiel dat past bij het oude stedelijke karakter van de stadskern. Zodoende wordt het geheel een ensemble van gebouwen die elk de tijd weerspiegelen waarin ze zijn ontstaan: het oude stadhuis, het postkantoor, het Jaren80 kantoorgebouw en de nieuwbouw van de Raadzaal. De biografie van de locatie blijft duidelijk herkenbaar en is het dragende kenmerk voor de totale samenhang van de herhuisvesting van de gemeente Wageningen op deze historische plek.

De kern van het ontwerp is de centrale hal vol daglicht waar de burger ontvangen wordt en waarin de ontmoeting tussen burger, ambtenaar, bestuurders en gemeenteraad optimaal gestimuleerd wordt. In deze hal vindt ook de ontsluiting plaats van alle verdiepingen van de verschillende bouwdelen middels een centraal en open trappenhuis en een kleine secundaire lift. Rond deze kern is ook de ontmoetingsruimte/wandelgang voor de raad – ontworpen als een druppelvormig terras dat vrij in de hal hangt. Zo blijft het een los element, dat tegelijk gebruikt kan worden als ontmoetings- en overlegplek voor medewerkers in het kader van Het Nieuwe Werken. De hal wordt omsloten door de buitengevels van de verschillende gebouwen van het ensemble. Alleen daar waar een gedeelte van het oude Stadhuis wordt gesloopt toont dit zich door de stucwerkwand die het oorspronkelijke volume nog afleesbaar maakt.

Rondom de centrale hal liggen de werk- en overleg ruimten voor de organisatie. Het Jaren80 gebouw wordt het echte 'werkgebouw' met de zes clusters. Het Jaren80 gebouw wordt grondig aangepakt. De bestaande metselwerkgevels worden juist niet gesloopt maar geoptimaliseerd door na-isolatie. In de monumenten zijn de overleg- en vergaderruimten gesitueerd, passend binnen de structuur die de monumenten kenmerkt. In het oude Stadhuis herstelt de nieuwe trouwzaal de historische ruimte die daar gelegen was. Het grote Postkantoor wordt heel efficiënt gebruikt voor de grotere functie van restaurant.



Tekening en schets toekomstige situatie

De nieuwbouw huisvest op de begane grond een grote fietsenstalling die direct toegang geeft tot de centrale hal. Op de eerste verdieping ligt de raadzaal die via de grote trap in het atrium bereikt wordt en ingedeeld kan worden in twee gelijkwaardige, grote overleg ruimten ten behoeve van raadscommissies en andere grotere gezelschappen.

De gevels van de nieuwbouw sluiten op een eigentijdse wijze aan op het gevelbeeld dat de Niemeijerstraat kenmerkt. De verticale ritmiek en de lage plint zijn duidelijk zichtbaar. Daar waar de woningen aan de Niemeijerstraat gelijkblijvende raamopeningen en verschillende penantbreedtes laten zien, toont de nieuwbouw juist gelijkblijvende penantbreedtes (het baksteen tussen de ramen) en verschillende maten van raambreedtes. Dit maakt het mogelijk dynamiek in de gevels te krijgen zodat ze minder statisch en streng worden. Ook kan de nieuwbouw zo reageren op de situatie: waar meer privacy richting omwonenden gewenst is, worden smallere raamopeningen toegepast. Op de hoeken, waar transparantie vanuit de raadzaal richting de omgeving gewenst is, zijn de raamopeningen breder. Om de gevel een rijkere en minder strenge uitstraling te geven zijn er grote houten deuren en houten raamkaders toegepast op de begane grond, richting het Raadhuisplein.

De bouwhoogte van de uitbreiding aan de Niemeijerstraat bedraagt maximaal 10 meter al dan niet met kap. De bouwhoogte van het centrale en open trappenhuis met liftschaft in de centrale hal bedraagt maximaal 12 meter. De uitbreiding heeft een omvang van 673 m² bruto-vloeroppervlak (bvo). Het bebouwd oppervlak van de uitbreiding bedraagt 312 m². Het totaal oppervlak van het stadhuis bedraagt na de verbouwing en nieuwbouw 5.558 m².

De hoofdentree van het stadhuis voor bezoekers blijft gehandhaafd aan de Markt. De locatie wordt voor leveranciers ontsloten vanaf de hoek Raadhuisplein/Niemeijerstraat. Voor werknemers wordt het pand ontsloten vanaf de Markt, de Boterstraat en de Niemeijerstraat.

Voordat het bestemmingsplan is opgesteld heeft de gemeenteraad de randvoorwaarden voor de vernieuwbouw van het stadhuis in de 'Kaders vernieuwbouw stadhuis, Markt 22' vastgesteld op 27 mei 2013. Het raadsbesluit is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Er wordt op alle punten voldaan aan de punten uit dat raadsbesluit. Daarop zijn twee uitzonderingen. In het raadsbesluit was het volgende opgenomen: "het streven is de boom op de hoek Raadhuisplein/ Niemeijerstraat te handhaven. De overige bomen langs de parkeerplaatsen aan de Niemeijerstraat worden gekapt. Er wordt bezien of verplaatsing mogelijk is op basis van de uitwerking van het plan inrichting openbare ruimte."

De boom wordt niet gehandhaafd. De motivering om van dit streven af te wijken is als volgt:

De Vleugelnootboom staat dicht op de huidige gevel van het stadhuis waardoor de kroon alleen richting Niemijerstraat is ontwikkeld. De Vleugelnootboom is eigenlijk een parkboom, waar de kroon breed kan uitgroeien. De nieuwbouw komt in de kroonprojectie van de boom terecht. Tijdens de nieuwbouw zal dan ook fors gesnoeid moeten worden in de kroon voor het plaatsen van steigers e.d. Hierbij wordt de kroonvorm verder aangetast. Voor het aanbrengen van de fundatie van de nieuwbouw moeten worden gegraven in het wortelgestel van de Vleugelnootboom. Hoewel de boom hieraan niet dood zal gaan, zal het wel de levensduur van de boom verkorten. Daarnaast zal bij handhaving de boom intensief beheert moeten worden, om te voorkomen dat takken de gevels beschadigen en daglicht wegneemt uit het gebouw. Het verplanten van de Vleugelnootboom vergt een lange voorbereidingstijd (jaren) en hoge kosten (tussen € 30.000,= en € 50.000,=).

Gezien deze kosten is verplanten geen reële optie. Op papier kan de boom worden gehandhaafd, maar het heeft de voorkeur (vanwege bovenstaande) om de Vleugelnootboom te kappen en een nieuwe boom terug te planten. Hierbij zal in overleg met de bewoners een voldoende grote boom worden teruggeplant. Door de juiste plantplaatsinrichting, de goede boomsoortkeuze en voldoende afstand van de bebouwing kan deze boom op duurzame wijze een hoge leeftijd halen en wellicht op termijn zelfs monumentaal worden.

De tweede uitzondering betreft het totaal bruto-vloeroppervlak (bvo) van de uitbreiding van de kantoorruimte en facilitaire voorzieningen en het bvo van de totale herhuisvesting. De 'Kaders vernieuwbouw stadhuis, Markt 22' zijn gebaseerd op het voorlopig ontwerp. In het definitief ontwerp is het bvo van de totale herhuisvesting vergroot van 5.399 m² naar 5.558 m² als gevolg van de toevoeging van het grote bordes en de overloop bij de raadszaal. De omvang van het aantal m² bvo van de uitbreiding is volgens de tekeningen vergroot van 514 m² naar 1.275 m² bvo, maar om dit te realiseren wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt. Per saldo wordt de uitbreiding met 673 m² vergroot; namelijk 5.558 m² (nieuwe situatie) minus 4.885 m² (huidige omvang). De vergroting is te verklaren omdat er meer van de monumentale gebouwdelen behouden zijn gebleven. Dit leidt weliswaar tot meer m² bvo, maar deze meters zijn niet allemaal functioneel goed te gebruiken. Dit inpassingsverlies wordt gecompenseerd in de nieuwbouw, waardoor het gebouw in totaal meer m² bvo telt. De raad is over deze afwijkingen van de 'Kaders vernieuwbouw stadhuis, Markt 22' middels een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de vernieuwbouw van het stadhuis mogelijk gemaakt. Dit betekent een uitbreiding van 673 m² bvo. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.6 Flora en fauna van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied

of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Bèlvéderegebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Een gedeelte van het stadhuis is aangewezen als Rijksmonument. De voorgestane ontwikkelingen zijn daarop echter niet van invloed.

3. In dit hoofdstuk Milieu- en omgevingsaspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het stadhuis is geen geluidgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven⁴. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige

⁴ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Gebieden met functiemenging

In de VNG-uitgave is een specifieke staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. Binnen deze gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar gesitueerd zijn. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van activiteiten zijn de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Conclusie

Het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn aan te wijzen als een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt immers in het centrum van de kern. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Zoals hiervoor aangegeven zijn dorpskernen voorbeelden van gebieden met functiemenging.

Binnen het plangebied wordt openbare dienstverlening toegestaan. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' valt dit onder categorie A. Dit zijn de activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied leveren aldus geen hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering op voor de woningen rondom het plangebied.

5.5 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.⁵ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van het stadhuis.

Eventueel vrijkomende grond kan hergebruikt worden op basis van de Bodembeheer nota en bodemkwaliteitskaart van de gemeente Wageningen. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

⁵ Verkennend bodemonderzoek Markt 22 te Wageningen (projectnr. AM13071). Aeres Milieu B.V., 13 september 2013.

5.6 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Conclusie

In het kader van de voorgestane ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.⁶ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Toetsing gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt buiten de invloedssfeer van door de natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijke beschermde natuurgebied, De "Uiterwaarden Neder-Rijn", ligt op circa 175 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien deze afstand en de beperkte omvang van de ontwikkeling hoeft in het plan geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming.

⁶ Natuurtoets stadhuis Wageningen, Markt 22, Wageningen (projectnr. 211x06459). BRO, 4 september 2013.

Het plangebied ligt geheel buiten de EHS of Provinciale gebiedsbescherming, zoals deze is vastgesteld in de Ruimtelijke Verordening Gelderland en het Natuurbeheerplan 2009. Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Toetsing Flora- en Faunawet

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, amfibieën en reptielen en beschermde ongewervelde diersoorten.

Over het algemeen is het zo dat nesten van de meeste soorten vogels uitsluitend beschermd zijn gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door de werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart- half juli) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Hiervoor hoeven dus geen bijzondere maatregelen te worden getroffen.

5.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat op een andere wijze aangetoond dient te worden dat de voorgestane ontwikkeling NIBM bijdraagt.

Als gevolg van de vernieuwbouw van het stadhuis (waarbij sprake is van een uitbreiding van 673 m² bvo) zal de verkeersaantrekkende werking toenemen. Zoals in de paragraaf Verkeer en parkeren is opgenomen, blijkt uit de berekeningen dat door de uitbreiding van het gemeentehuis gemiddeld 35 extra motorvoertuigbewegingen zullen plaatsvinden.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Uit deze rekentool blijkt dat 35 extra voertuigen per dag (aandeel vrachtverkeer 2%) NIBM is en onderzoek niet nodig is. De luchtkwaliteit wordt niet in betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling en het initiatief is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁸.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Het te verbouwen stadhuis is een kwetsbaar object en is zodoende getoetst aan het Bevi, het Bevb en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Transport van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de Lawickse Allee vindt naar verwachting wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer). Deze weg is op een afstand van circa 430 meter van het plangebied gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen levert gezien deze afstand geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling.

⁸ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Inrichtingen

Ten zuidwesten van het plangebied is een BRZO inrichting aanwezig. Dit betreft het bedrijf Argos Storage B.V. en is gelegen op een afstand van circa 750 meter van het plangebied. Het invloedsgebied van deze BRZO inrichting is niet over het plangebied gelegen.

Buisleidingen

In het plangebied en in de omgeving daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Het stadhuis bevindt zich in het historische stadscentrum, oostelijk van de centraal op de Markt gelegen kerk. Ruim vier eeuwen na de verkregen stadsrechten (1263) vindt het stadbestuur definitief onderdak in het huidige stadhuis dat gaandeweg is uitgegroeid tot een complex van een viertal gebouwen die in verschillende perioden tot stand zijn gekomen. De bouw van een vijfde gebouw is de aanleiding voor deze bestemmingswijziging.

De vestingstad Wageningen ontvangt in 1263 stadsrechten, maar dit voorrecht hield niet vanzelfsprekend in dat de magistratuur van dat moment af zich ook blijvend in een gebouw wist te vestigen. Afwisselend vonden de beraadslagingen plaats in cafés en in de Nicolaaskapel in de Kapelstraat. In 1581 eindigt het gebruik van de kapel als 'raethuys' als gevolg van de machtswisseling in de Reformatie. Het stadsbestuur neemt dan haar intrek in het Schuttershuys aan de Markt en na een verbouwing ontstaat dan het eerste stadhuis. Op de vogelvluchtkaart (1640) van Nicolaas van Geelkercken wordt de locatie (met een afwijkende oriëntatie ten opzichte van de kerk) nog als Schuttershuys aangeduid. De eerste bouwtekening met de gevels van het stadhuis dateert uit 1698. Bij de verbouwing werd de aangrenzende Waag aan de zuidzijde bij het gebouw betrokken. In de 18e eeuw huisvest het stadhuis als bestuurszetel ook de secretarie, de rechtbank, de hoofdwacht van het garnizoen en de gevangenis. De westzijde van het stadhuis lag toen nog aan de Annastraat. Als gevolg van het Wederopbouwplan werden nog tijdens WO II belangrijke stedenbouwkundige wijzigingen uitgevoerd en komt na het slopen van de woningen in deze straat, het stadhuis vrij aan het kerkhof met de Kerk te liggen waardoor na ruiming van de graven de huidige Markt ontstaat. Eerst in de twintigste eeuw volgt een uitbreiding van het stadhuis in zuidelijke richting. In 1971 volgde de ingebruikneming van het tegen de oostzijde van het stadhuis gebouwde 19^e eeuwse postkan-

toor (Rijksbouwmeester C. H. Peters). Hier bevond zich aanvankelijk een belendend woonhuis dat later diende als bankgebouw voor de NV Geldersche Credietvereniging. Uit 1984 dateert het jongste pand in dit gebouwencomplex op de hoek met de Boterstraat (architect Hoogevest) waar voorheen de brandweer was gevestigd.

Het stadhuis is rijksbeschermd en het voormalige postkantoor heeft een status van gemeentelijk monument. De voorgestane ontwikkelingen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn hierop niet van invloed. Het historisch profiel van de Niemeijerstraat wordt weer hersteld met de nieuwbouw die daar gerealiseerd wordt. Het straatprofiel dat ontstaat door de nieuwbouw, past bij het oude stedelijke karakter van de stadskern. De nieuwbouw maakt ook het ensemble van gebouwen af.

Archeologie

Op de gemeentelijke beleidskaart van de gemeente Wageningen is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting en is bovendien vanwege de historische stadskern aangemerkt als een terrein van archeologische waarde. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische resten relatief hoog is. Gezien deze omstandigheid is een bureauonderzoek met verkennende boringen⁹ uitgevoerd. Hieronder wordt de conclusie weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Bij de realisering van de plannen zullen mogelijk archeologische waarden worden verstoord. In het plangebied bevindt zich een archeologisch monument van waarde (AMK-nummer 12017). Op het terrein van dit monument bevinden zich archeologische resten die gerelateerd kunnen worden aan de middeleeuwse binnenstad van Wageningen. Daarnaast is in het onderzoeksgebied aangetoond dat een aanzienlijk deel van de onderliggende oeverwal met eventuele vroegere bewoningsniveaus bewaard is gebleven.

Op basis van de resultaten van dit bureauonderzoek wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten op de locatie van de potentiële vindplaats in het plangebied. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) waarderende fase, bestaande uit een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor dient een PvE opgesteld te worden, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.

⁹ Oostelijk gedeelte Stadhuis-complex te Wageningen, gemeente Wageningen; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek met verkennende boringen (projectnr. NO4417_WASTH). RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 13 februari 2013.

Programma van Eisen en proefsleuvenonderzoek

Het Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek is opgesteld door een archeologisch adviesbureau en beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Wageningen. Het Programma van Eisen is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. Aan de hand van dit Programma van Eisen is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.¹⁰ Hieronder wordt de conclusie van dit proefsleuvenonderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Op basis van de verkregen gegevens uit het proefsleuvenonderzoek kan worden gesteld dat het plangebied een zeer waardevolle bron is voor de beeldvorming van de geschiedenis van Wageningen. Het kennishiaat van de middeleeuwen en vroegere perioden, op deze locatie, kan mogelijk worden gevuld met de gegevens die besloten liggen in het bodemarchief ter plaatse.

De resultaten van het onderzoek geven dan ook aanleiding om te adviseren dat verder onderzoek ter plaatse noodzakelijk wordt geacht. De aangetroffen resten lopen duidelijk buiten de aangelegde werkput door en zijn mogelijk onderdeel van grotere structuren. De omvang van de verstoringen is relatief beperkt, met uitzondering van de locatie ter hoogte van de kelder van de Geldersche Credietvereniging. Hoewel de kelder op zich weinig toegevoegde waarde heeft voor de oudere geschiedenis van de locatie, geeft deze wel een inzicht in de recente ontwikkelingen op de locatie. De resten hoeven dan ook niet als behoudenswaardig te worden beschouwd. Naar verwachting zullen de resten ter plaatse van de ondergrondse afvalcontainers zijn aangetast. Het is echter onduidelijk in hoeverre. Het onderzoek heeft namelijk geen antwoord kunnen geven op de vragen over de oudere perioden welke zich mogelijk op de top van de Herveldse stroomgordel, op 2 m. – mv. Overigens kan dit worden gezegd over de resten van alle voorgaande perioden ter plaatse van de aangetroffen kelders. Op basis van gegevens uit het vooronderzoek (Keunen 2013) zouden onder deze kelders resten uit de vroege prehistorie tot en met de middeleeuwen aangetroffen worden, al dan niet verstoord.

Het is derhalve aan te bevelen dat de overige delen van het terrein worden onderzocht. Gezien de aanwezigheid van de grote hoeveelheid kabels en leidingen, de containers, bomen en trafohuis/kasten kan dit het beste plaatsvinden na het bouwrijp maken van de locatie, voorafgaand aan bodemingrepen. Een uitzondering kan worden gemaakt voor aanpassingen van de kabels en leidingen, hier kunnen bodemingrepen worden toegestaan tot de onderzijde van de kabelgoot. Het vervolgonderzoek vind bij voorkeur plaats in de vorm van een intensieve begeleiding van de bodemverstorende ingrepen. Dit houdt in dat bij alle bodemverstorende activiteiten

¹⁰ Archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven Markt 22 te Wageningen (projectnr. AM13071). Aeres Milieu B.V., 23 september 2013.

een archeoloog aanwezig dient te zijn om de werkzaamheden te begeleiden. Dit is nodig gezien de geringe diepte van de aangetroffen resten en de relatief beperkte informatie uit deze periode in het bodemarchief.

Omdat het onderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding pas uitgevoerd kan worden na het bouwrijp maken van het terrein, heeft dit deel van het onderzoek nog niet plaatsgevonden. Na afloop van dit onderzoek kan het terrein archeologisch gezien worden vrijgegeven en zijn er geen verdere beperkingen. Vooralsnog heeft het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' om de archeologische waarden te waarborgen.

5.10 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan provincie Gelderland, het Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

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 hoofdoel 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 behoeft; 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.

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

De vierde nota waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed 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 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 ordeningsproces 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.

Situatie projectgebied

Huidige Situatie in het plangebied.

- Hemelwater: De hemelwaterafvoeren zijn aangesloten op het vuilwaterriool.
- Oppervlaktewater: Er is in het plangebied geen direct oppervlaktewater aanwezig. In de nabijheid van het plangebied ligt wel de stadgracht.
- Grondwater: Het grondwater ligt diep genoeg en stroomt van oost naar west. De bestaande kelder van het gemeentehuis vormt geen obstakel voor de grondwaterstromen.
- Riolering: Er ligt een vuilwaterriool aan alle kanten van het plangebied.
- Bluswater: Primair het drinkwaterleidingnet en secundair het oppervlaktewater vanuit de stadgracht.

Nieuwe/Toekomstige situatie in het plangebied.

- Hemelwater: Alle hemelwaterafvoeren van de woningen in de Boterstraat (rond 250 mm) en de Niemeijerstraat (rond 400mm) zijn al aangesloten op een nieuw hemelwaterriool (2012). De nieuwbouwplannen kunnen hierop aansluiten. het hemelwater gaat via een bodempassage naar de stadsgracht.
- Oppervlaktewater: In het plangebied is geen uitbreiding van oppervlaktewater gepland.
- Grondwater: De geringe uitbreiding van de kelder heeft nagenoeg geen invloed op het grondwater en de grondwaterstromen.
- Riolering: Het vuilwaterriool in de Niemeijerstraat (rond 700mm) en de Boterstraat (rond 250 mm) zijn recentelijk vervangen. Het riool aan de kant Raadhuisplein (rond 400mm) en de kant van de Markt (rond 300mm) zijn nog in goede staat (1998). De nieuwbouwplannen kunnen hierop hun vuilwater lozen.
- Bluswater: Primair het drinkwaterleidingnet en secundair het oppervlaktewater vanuit de stadgracht.

Conclusie

Het plangebied is in de bestaande situatie reeds grotendeels bebouwd. Het overige deel van het plangebied is al verhard. Met de realisering van de vernieuwbouw van het stadhuis wordt het verharde gedeelte van het plangebied bebouwd. Met uitvoering van dit project vindt vrijwel geen verandering van de waterhuishoudkundige situatie plaats. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

De realisatie van extra oppervlakte die door de vernieuwbouw van het stadhuis ontstaat, heeft extra verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of deze verkeersbewegingen effecten hebben op het geheel van verkeersbewegingen in de omgeving van de locatie.

De berekening van de verkeersgeneratie van de huidige functies is gebaseerd op CROW kengetallen¹¹. De uitgangspunten en de berekening zijn opgenomen in de bijlage. De rekenformules van het CROW gaan uit van een minimum en maximum en deze hebben een behoorlijke bandbreedte. Voor de berekening van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte is uitgegaan van 'kantoor zonder baliefunctie'. De reden hiervoor is, dat het hier om een locatie betreft welke al een 'vast bezoekers-potentieel' heeft – alle baliefuncties zijn immers al in deze locatie ondergebracht.

¹¹ CROW publicatie 317, Verkeersgeneratie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Bovendien is de locatie weliswaar redelijk bereikbaar met de auto maar ligt het in het centrum gebied met betaald parkeren, en niet langs een van de drukke uitvalswegen van Wageningen. Verder zullen in de toegevoegde nieuwe ruimtes relatief weinig extra werkplekken worden gerealiseerd. Al met al zal het aantal bezoekers dus maar beperkt toenemen. Dat neemt echter niet weg, dat de uitbreiding verdisconteerd wordt met de minimale CROW-normen voor verkeersgeneratie.

Uit de berekeningen blijkt dat de uitbreiding van het gemeentehuis gemiddeld 35 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal zullen plaatsvinden op basis van de huidige geldende uitgangspunten. Deze uitgangspunten en de berekeningen zijn opgenomen in de bijlage. Wel is hier de kanttekening op zijn plaats dat verwacht mag worden dat het aantal transacties op het stadhuis door een toenemende digitalisering van dienstverlening zal afnemen. Met deze afname is dus geen rekening gehouden.

Effecten op de omgeving

Een groot deel van de omgeving van het stadhuis is autoluw of heeft een 30 km/uur regime. De 35 extra motorvoertuigbewegingen (totaal van heen-en-weer) zullen zich verspreiden over de wegenstructuur van Wageningen. Aangezien het parkeren vlak bij het stadhuis bestemd zijn voor kortparkeren, en 95% van de extra motorvoertuigbewegingen veroorzaakt worden door werknemers, zal het grootste gedeelte van deze motorvoertuigbewegingen zich niet voordoen bij het stadhuis. Deze motorvoertuigbewegingen zullen zich verdelen over de wegen naar de diverse (lang)parkeerplaatsen op loopafstand van het stadhuis (tot circa 800 meter). Aangezien 95% van de motorvoertuigbewegingen veroorzaakt wordt door werknemers, vinden (onder de nu geldende CROW aanname dat er niet op andere locaties gewerkt wordt) de verkeersbewegingen met name plaats aan het begin en aan het eind van de werkdag (dus tussen 7.30 en 18.00 uur). Gezien het beperkt aantal motorvoertuigbewegingen in combinatie met de diverse parkeeralternatieven, is deze toename van gemotoriseerd verkeer verwaarloosbaar en heeft de uitbreiding van het stadhuis dan ook geen nadelig effect voor de doorstroming en verkeersveiligheid op de infrastructuur.

Parkeren

De gemeente Wageningen heeft haar parkeernormen vastgelegd in het parkeerbeleid 'Parkeernormen 2008'. De gehanteerde parkeernorm bedraagt 1,2 parkeerplaatsen/100m² bvo (op basis van kantoorruimte zonder balie, de huidige baliefunctie van het stadhuis wordt niet uitgebreid). Uit de parkeerberekening blijkt dat er een extra parkeerbehoefte ontstaat van bruto 8 parkeerplaatsen. Dit aantal is gebaseerd op de extra parkeerbehoefte van de uitbreiding van het stadhuis en de toename van de minimale extra parkeerdruk. Bovendien zullen er als gevolg van de uitbreiding 5 parkeerplaatsen naast het oude postkantoor, aan de Niemeijerstraat, verdwijnen. De netto extra parkeerbehoefte na realisatie van de uitbreiding bedraagt dan ook afge-

rond 13 parkeerplaatsen (zie bijlage). De 5 op te heffen parkeerplaatsen bestaan uit 4 vergunninghouderparkeerplaatsen en 1 AGP (Algemene Gehandicapten Parkeerplaats). De 5 vervallen en de 8 uit te breiden parkeerplaatsen worden volledig gecompenseerd bij de herinrichting van het Bowlespark. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van de parkeernorm, die stelt dat de te compenseren parkeerplaatsen door de ontwikkelende partij mogen worden gebouwd in de openbare ruimte nabij de ontwikkellocatie.

Parkeersituatie

Omdat de publieke functies al op deze locatie zijn geconcentreerd, verandert de verkeersaantrekkende werking voor bezoekers niet. Dit houdt ook in, dat er ten behoeve van de uitbreiding geen extra bezoekersparkeerplaatsen nodig zijn.

Voor gehandicapten geldt dat hiervoor op het Raadhuisplein Algemene Gehandicaptenparkeerplaatsen zijn. Verder is het voor bezitters van een gehandicaptenparkeerplaats toegestaan om in parkeerverbodszones en in voetgangersgebieden te parkeren buiten de vakken met gebruikmaking van een parkeerschijf. De ruimte rondom het stadhuis biedt daarmee voldoende mogelijkheden om gehandicapte bezoekers te ontvangen.

Conclusie

Er worden als gevolg van de toename in 673 m² bvo 35 extra motorvoertuigbewegingen en maximaal 8 extra parkeerders verwacht. Gezien de geringe toename in verkeersbewegingen en de diverse parkeeralternatieven, zijn voor beide aspecten geen negatieve effecten te verwachten voor de omgeving. Verkeer en parkeren vormen daarom geen belemmering voor de beoogde uitbreiding van het stadhuis.

6. JURIDISCH PLAN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening', wat vrijwel grenst aan het plangebied. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voor-

komen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komt de bestemming en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie aan de orde. De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden de bestemming direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹²:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

Daarnaast zijn in de bestemmingen soms nog de volgende elementen opgenomen:

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per toegepast bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de gronden worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde)

¹² Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar kan ook inrichtingsaspecten bevatten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde algemeen toegestane bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling om de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Een afwijking van een gebruiksregel mag overigens niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming, wat inhoudt dat de afwijking uitsluitend kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Dit omgevingsvergunningsstelsel is opgenomen in de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Voor bepaalde werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Op die manier wordt de archeologische waarde beschermt.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, meer specifiek bepalingen over ondergrondse (bouw)werken.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6.3 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

6.3.1 Bestemming 'Maatschappelijk'

Gebruik

De voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen worden gebruikt voor openbare dienstverlening. Ondergeschikt aan de functie zijn onder meer tuinen, erven en terrein toegestaan.

Bouwen

Op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte varieert binnen het bouwvlak en staat op de verbeelding aangeduid.

6.3.2 Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie is over het gehele plangebied opgenomen. De gronden zijn derhalve mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden met archeologische waarde. Ter waarborging van deze archeologische waarden gelden specifieke bouwregels en is een omgevingsvergunning benodigd voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Wageningen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de vernieuwbouw van het stadhuis van Wageningen. De uitbreiding van het gebouw is kleiner dan 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte. Aangezien hiermee geen sprake is van één van de zaken genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is kostenverhaal niet verplicht. Daarnaast is in het kader van dit bestemmingsplan het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk, omdat het verhaal van de exploitatiekosten anderszins verzekerd is. Immers de gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente.

Financiële haalbaarheid

De totale investeringskosten van dit project zijn op € 7.237.000,00 geraamd. De verbouwplannen voor het nieuwe stadhuis zijn daarmee budgetneutraal. Dat betekent dat er geen extra budget nodig is. De gemeente kan de plannen uitvoeren met het geld dat nu jaarlijks nodig is voor het gebruik en onderhoud van de huidige gemeentelijke kantoren.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE, OVERLEG EN 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 11 september 2013 gepubliceerd in De Stad Wageningen.

In 2012 en 2013 hebben diverse informatiebijeenkomsten/dialogsessies plaatsgevonden over de vernieuwbouw van het stadhuis met bewoners, omwonenden en andere belangstellenden. Deze bijeenkomsten stonden onder andere in het teken van het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Ook in het kader van het bestemmingsplan zal een informatiebijeenkomst worden gehouden om bewoners, omwonenden en andere belangstellenden informatie te verschaffen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

8.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan "Vernieuwbouw stadhuis, Markt 22" toegezonden aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap heeft geen opmerkingen. Het vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie op de website van de Staatscourant en in onder andere De Stad Wageningen 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.

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Raadsvoorstel en besluit kaders

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 4: Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 5: Programma van Eisen

Bijlage 6: Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 7: Uitgangspunten en berekening verkeer en parkeren

Regels

