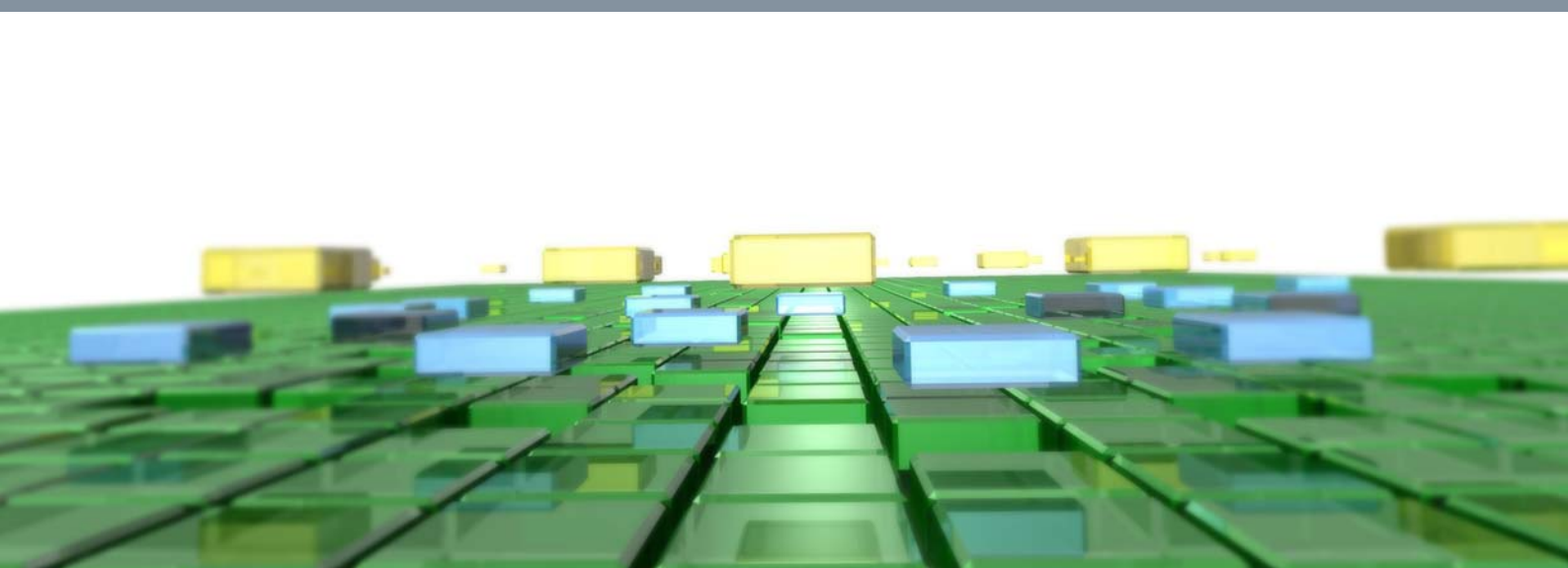


Bestemmingsplan 'Stadsbrink 1-5'

Gemeente Wageningen

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Stadsbrink 1-5'

Gemeente Wageningen

Ontwerp

Rapportnummer: 211X07155.080026_1_2

Datum: 16 juni 2014

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Wageningen
Mevrouw E. Bijker

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Ellen Mulders,
Grietje Pepping

Concept: 17 april 2014
3 juni 2014

Voorontwerp: -

Ontwerp: 16 juni 2014

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Bron foto kافت: BRO, Abstract

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV BBoxtel
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 Gemeentelijk beleid	13
4. PLANBESCHRIJVING	17
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
5.3 Geluid	20
5.4 Bedrijven en milieuzonering	21
5.5 Bodem	23
5.6 Flora en fauna	23
5.7 Luchtkwaliteit	24
5.8 Externe veiligheid	25
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
5.10 Water	29
5.11 Verkeer en parkeren	32
6. JURIDISCH PLAN	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Systematiek	37
6.2.1 Inleidende regels	37
6.2.2 Bestemmingsregels	38

6.2.3 Algemene regels	40
Algemene procedureregels	41
6.2.4 Overgangs- en slotregels	41
6.3 Specifieke bestemmingsregels	41
6.3.1 Bestemming 'Centrum'	41
6.3.2 Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'	42
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 43
 8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK	 45
8.2 Overleg	45
8.3 Vaststellingsprocedure	45
8.4 Beroep	45
 SEPARATE BIJLAGEN:	
Bijlage 1: Notitie studentenhuysvesting Wageningen	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het pand op het perceel aan de Stadsbrink 1-5 in Wageningen is onder andere een hotel gevestigd. Er is een verzoek bij de gemeente Wageningen ingediend betreffende een bestemmingsplanwijziging voor dit pand. De initiatiefnemers wensen de bestaande hotelfunctie te wijzigen en op de 3^e t/m de 7^e verdieping studentenhuysvesting en woningen voor 1-persoonshuishoudens mogelijk te maken. Het betreft 79 zelfstandige studio's, waarvan 45 door 1-persoonshuishoudens mogen worden bewoond.

Het initiatief past vanwege het gebruik niet binnen het geldende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkelingen kunnen echter wel mogelijk gemaakt worden door een bestemmingsplanherziening. BRO is gevraagd om voor het plangebied een bestemmingsplan op te stellen waarmee bovengenoemde ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

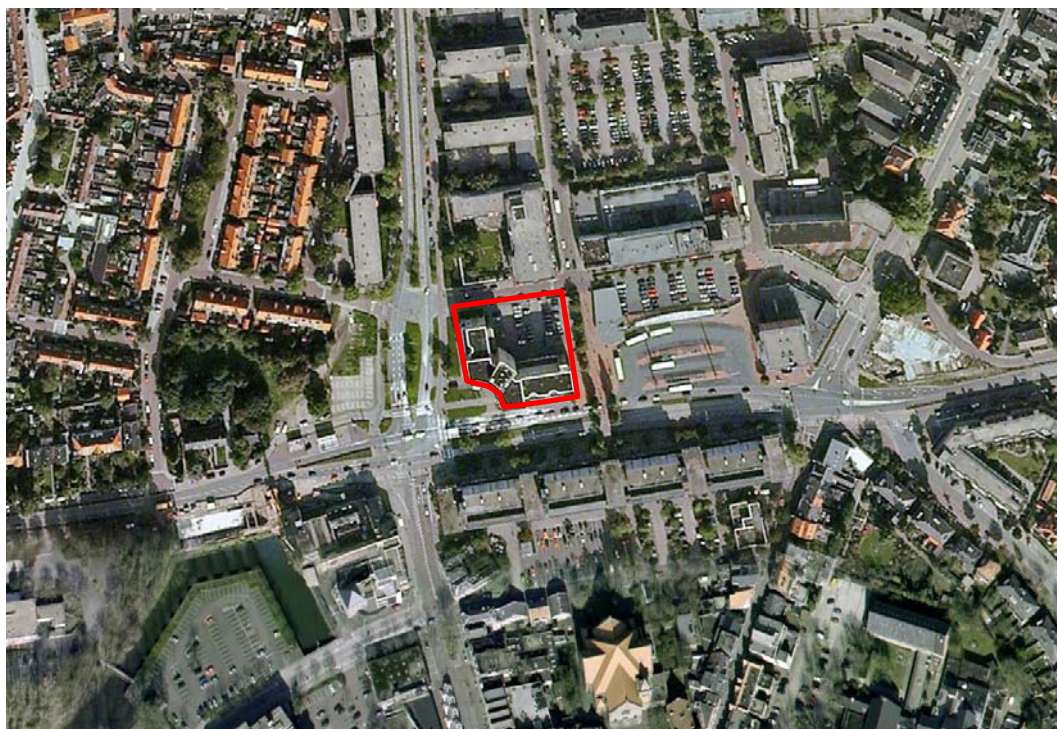
Het plangebied ligt in het centrum van Wageningen. Het betreft het pand aan Stadsbrink 1-5 met de ten noorden daarvan gelegen parkeerplaats die behoort bij het pand. Ten oosten van het pand bevindt zich het busstation en ten zuiden bevindt zich de Lawickse Allee/Stadsbrink. Ten westen van het plangebied is de Rooseveltweg gesitueerd.

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 "Wageningen, 2^e herziening" van de gemeente Wageningen het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen op 28 mei 2013.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' met de functieaanduidingen 'kantoor' en 'specifieke vorm van horeca – hotel' en de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel'.



Bron: Image © 2014 Aerodata International Surveys © 2014 Tele Atlas © 2014 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 ontwikkeling 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.

2. BESTAANDE SITUATIE

Algemeen

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 Lexkesveer.

In 1263 kreeg Wageningen stadsrechten. Ten noorden van Wageningen lagen brinkgehuchten. Tot 1850 bleef de uitbreiding van Wageningen beperkt tot het gebied binnen de vestingwerken. Pas in de jaren daarna kwamen de gebieden daarbuiten voor planmatige bebouwing in aanmerking. Rond 1930 werd de stad uitgebreid met arbeidersbuurten langs de uitvalswegen. Langs de Lawickse Allee en de Rijkstraatweg (nu de Generaal Foulkesweg) ontstonden villawijken. In mei 1940 en de jaren daarna heeft Wageningen door bombardementen een aanzienlijke oorlogsschade opgelopen. De gevolgen hiervan zijn nu nog zichtbaar aan de afwisseling van bebouwingsfragmenten uit verschillende perioden in vooral het centrum en de zone direct daaromheen. In de jaren '60 van de vorige eeuw komt er een breuk in de ontwikkeling van bebouwing langs oude uitvalswegen. Een nieuwe tangentiële wegenstructuur wordt aangelegd, ondersteund door grootschalige bebouwing in westelijke en noordelijke richting. Uitbreiding van stedelijke bebouwing vindt lange tijd plaats binnen het kwadrant van hoofdwegen. De grootschalige uitbreidingen ten noorden van de Nijenoord Allee vinden plaats na de jaren tachtig.

De Stadsbrink

De Stadsbrink maakt onderdeel uit van het centrum van Wageningen. Hier bevindt zich het busstation, direct ten oosten van het plangebied. De functies detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke dienstverlening komen hier veel voor, vaak gecombineerd met een woonfunctie.

Binnen het plangebied is een pand gesitueerd waarin eveneens een combinatie van functies aanwezig is. Het pand bestaat uit 7 verdiepingen, de begane grond is in gebruik door detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca en maatschappelijke dienstverlening en de eerste en tweede verdieping als kantoor. Daarboven is een hotel gevestigd.

Behoefte studentenhuysvesting

De studentenprognose van Wageningen UR uit 2013 laat een groeiend aantal studenten in Wageningen zien tot aan het studiejaar 2017/2018. De verwachte groei omvat een toename van 3.225 Nederlandse en internationale studenten voor de komende vier jaar. Dit houdt in dat er de komende vier jaar een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting in Wageningen. De nieuwbouw van studentenhuysvesting die reeds op diverse locaties is voorzien (Lawickse Hof, Nobelweg 52, Campus Plaza), is niet voldoende om in deze groei te voorzien. Er is berekend dat er een behoefte is aan 1.300 kamers extra tot en met 2018. Daarnaast vervallen voor een aantal locaties de tijdelijke vergunningen. Hierdoor is het nodig om voor de periode tot en met 2018 1.200 permanente eenheden en 400 tijdelijke eenheden te realiseren. Uit de prognoses van het Ministerie van OCW blijkt dat de studentenaantallen landelijk gezien toenemen tot 2023. Wageningen UR kent gemiddeld een hoger groeipercen-tage dan het landelijk beeld. De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de Notitie Locatiekeuze Studentenhuysvesting 2014 een aantal criteria vastgesteld op basis waarvan locaties zijn getoetst. Hier zijn een aantal locaties uit naar voren ge-komen. Echter, dit is nog steeds onvoldoende om het tekort op te lossen. De locatie Stadsbrink kan hieraan de benodigde bijdrage leveren.

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 eenvoudigere 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.

Stap 1 Voorzien in regionale behoefte

Uit het KWP3 voor regio de Vallei, wat als doel heeft te komen tot een regionaal woningaanbod dat past bij de regionale woningbehoefte, blijkt dat de behoefte aan woningen zich vooral richt op het betaalbare segment en op huurwoningen. Op Stadsbrink 1-5 worden betaalbare woningen gerealiseerd in het huursegment voor

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

studenten en 1-persoonshuishoudens. De behoefte voor wat betreft studenten is in hoofdstuk 2 onderbouwd. Daarnaast blijkt uit woningmarktonderzoek dat er in Wageningen behoefte is aan goedkope huurwoningen in het centrumstedelijk woonmilieu. De 45 grotere eenheden kunnen deze behoefte invullen voor 1-persoonshuishoudens.

Stap 2 Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand pand in bestaand stedelijk gebied. Stap 3, onderbouwen waarom buiten bestaand gebied wordt gebouwd, is niet van toepassing, aangezien voorliggend plan ontwikkeling in een bestaand pand binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt.

Gelet op de bovenstaande argumentatie past de ontwikkeling binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, betreft een functiewijziging van hotel naar studentenhuisvesting en woningen voor 1-persoonshuishoudens in het centrum van Wageningen. Er is geen sprake van nieuwbouw. De functiewijziging 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. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

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 bevolkingsamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;

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

- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorg-taken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fiets-gebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor 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 een functiewijziging binnen bestaande bebouwing 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

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 2 maart 2011 in werking getreden. Op 5 juli 2012 is de herziening van Verordening in werking getreden. In de verordening is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan in een bestemmingsplan in de gemeente Wageningen indien:

- a. het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied;
- b. het is plangebied gelegen binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan de bepaling dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019

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

De afspraak in het KWP3 is dat de gemeenten in het Gelderse deel van Foodvalley in 2011 de taak kregen om de opgave om het woningtekort terug te dringen naar 0 % regionaal af te stemmen en vorm te geven. In het advies binnenregionale woningbouw wordt voorgesteld dat Wageningen in de periode 2010 t/m 2019 netto maximaal 1.400 woningen zal opleveren.

Doorwerking provinciaal beleid voor plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen het gebied dat op de kaart Verstedelijking van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is aangeduid als bestaand bebouwd gebied. De gewenste functiewijzigingen passen in het provinciaal beleid om de kwaliteit van het leefklimaat te vergroten. Immers een bestaand pand, waar een deel leeg komt te staan doordat de hotefunctie verdwijnt, krijgt weer een invulling en opwaardering. Er kan gesteld worden dat er sprake is van een optimalisatie in het ruimtegebruik. Er is geen sprake van nieuwbouw. De voorgenomen ontwikkeling kan enerzijds vanwege het feit dat het voor een deel om niet reguliere woonruimte, maar om studentenhuisvesting in de vorm van kamers gaat. Deze worden niet meegerekend als netto toevoeging van huurwoningen voor het KWP3. Het woningbouwgedeelte wat bestemd is voor 1-persoonshuishoudens sluit aan bij het principe van het KWP3 om zoveel mogelijk te voldoen aan de vraag en de woningbehoefte in Wageningen. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat er in Wageningen vraag is naar goedkope huurwoningen in het centrumstedelijk woonmilieu. De voorgestane ontwikkeling is dan ook in lijn met het provinciale beleid uit de Structuurvisie en de Ruimtelijke Verordening.

3.4 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.

Stadsbrink 1-5 ligt in het centrum van Wageningen. De gewenste functiewijziging op dit perceel kan beschouwd worden als onderdeel van opgave 2: het toekomstbestendig maken van de wijken en haar voorzieningen. Immers een bestaand pand krijgt een nieuwe functie, zodat leegstand wordt voorkomen.

Welstandsnota

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

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in 2 welstandsniveaus die aan een gebied kunnen worden toegekend, namelijk regulier en bijzonder. Onderhavig plangebied valt onder het reguliere welstandsniveau.

Een bouwwerk gesitueerd binnen het op de kaart van met welstandsniveau regulier aangegeven gebied voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

1. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuur-opvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk;
2. het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar houdt;
3. het past binnen de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte;
4. het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt;
5. het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert;
6. de toegankelijkheid vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is;

7. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk;
8. er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt.

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

Wageningen Woont! Woonvisie 2008 - 2015

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

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

Binnen de woonmilieus wordt gevarieerd op het woningbouwprogramma (aandeel grondgebonden woningen, prijsklassen, eigendomsverhouding, et cetera).

De woonvisie heeft aandacht voor verschillende doelgroepen, waaronder starters op de woningmarkt. Ook studentenhuisvesting is een belangrijk aandachtspunt binnen de woonvisie, vanwege het feit dat de prognoses van Wageningen UR aangeven dat het aantal studenten de komende jaren zal blijven groeien.

Onderhavig plan betreft de functiewijziging van een bestaand pand van hotel naar studentenwoningen en woningen voor 1-persoonshuishoudens. Daarmee wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied. Een en ander past binnen de vastgestelde kaders van de woonvisie. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

Gemeentelijk mobiliteitsplan

Het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP) bevat de visie die de gemeente heeft op het gebied van mobiliteit. Het plan is door de gemeenteraad op 22 april 2013 vastgesteld. De belangrijke punten uit het visiedocument zijn:

- het stimuleren van het fietsgebruik;
- het verbeteren van de doorstroming voor het autoverkeer op de Nijenoord Allee;

- het behalen van klimaatdoelstellingen en het verbeteren van de parkeersituatie in en rond het centrum.

Om deze doelen te bereiken, is de aanpak volgens de ladder van Verdaas gekozen. Daaruit volgt een aantal keuzes voor de manier waarop de gemeente omgaat met vraagstukken over langzaam verkeer, autoverkeer, parkeren en openbaar vervoer.

Doorwerking gemeentelijk beleid voor plangebied

Gesteld kan worden dat de functiewijziging in het plangebied aansluit bij het gemeentelijk beleid, dat gericht is op herstructurering van bestaand stedelijk gebied en de realisatie van studentenhuisvesting en woning voor 1-persoonshuishoudens.

4. PLANBESCHRIJVING

De voorgestane ontwikkeling betreft de functiewijziging van een hotel naar studentenwoningen. Het bestaande pand aan Stadsbrink 1-5 wordt op de 3^e t/m de 7^e verdieping ingericht met 79 studio's. Daarvoor vinden enkel beperkte interne verbouwingen plaats.

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 worden 79 zelfstandige studio's voor studentenhuysvesting mogelijk gemaakt. Er is dus 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 of een Rijksmonument.

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.

Doordat de Rooseveltweg, Stadsbrink, Lawickse Allee en Stationsstraat een 50 km/uur-regime hebben, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.⁴ Hieronder worden enkel de conclusies van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

De geluidsbelastingen door wegverkeerslawaaï overschrijden op verschillende gedeelten de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt niet overschreden. Maatregelen aan de bron of aan het overdrachtsgebied moeten in het kader van de ontwikkeling als onevenredig worden gekwalificeerd aangezien het zeer grote financiële en landschappelijke effecten met zich meebrengt. Daarom is er voor gekozen om – conform de bepalingen in de Wet geluidhinder – de gemeente Wageningen te verzoeken hogere waarden te verlenen voor wegverkeerslawaaï.

Conform het geluidbeleid van de gemeente Wageningen dienen de wooneenheden allen één geluidsluwe zijde te bezitten. De gehele achterzijde van het gebouw blijkt geluidsluw te zijn, waardoor voldaan wordt aan dit punt. Ten aanzien van eventueel aanwezige buitenruimten dienen deze aan de geluidsluwe zijde te zijn gelegen. Hieraan wordt niet voldaan vanwege de reeds aanwezige inpandige balkons aan de geluidbelaste zijde. Aangezien sprake is van een bestaande situatie waarbij de ge-

⁴ Onderzoek geluidbelasting Stadsbrink te Wageningen (notitie 214008n02). Landstra bureau voor bouwfysica, 11 april 2014.

velcontouren niet zullen worden gewijzigd, is dit praktisch niet realiseerbaar. Evenwel dient te worden opgemerkt dat het geluid op de balkongevels gedeeltelijk wordt afgeschermd door de aanwezige gesloten balkonafschieding (glas).

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 Bedrijven⁵. 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 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 c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

⁵ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

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 Wageningen. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca, detailhandel en kleine bedrijven. Zoals hiervoor aangegeven zijn dorpskernen voorbeelden van gebieden met functiemenging. De gronden binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' ook de bestemming 'Centrum'. Daarbinnen zijn woningen en diverse functies zoals dienstverlening, detailhandel, kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan.

Binnen het plangebied worden studentenwoningen toegestaan. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' vallen de functies die naast deze woningen mogelijk zijn binnen het pand (detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen) allemaal onder categorie A. Dit zijn de activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Naast de bestaande functies binnen het pand is ook het busstation dat zich direct ten oosten van het plangebied bevindt van belang. In het kader van bedrijven en

milieuzonering wordt een afstand tussen woningen (zoals de studentenwoningen) en een busstation geadviseerd van 100 meter. Deze afstand heeft betrekking op geluid. De afstand is in dit geval 24 meter.

Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.3 'Geluid' en de separate bijlage van het akoestisch onderzoek bij deze toelichting) komt naar voren dat de hoogste geluidbelasting ten gevolge van het busstation 53-53-49 dB in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode is. Omgerekend naar industrielawaai zal dit circa 55-55-51 db(A) zijn. Dit is afgezet tegen de standaardnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde te hoog. Om toch een verantwoord woon- en leefklimaat te garanderen, dient aan de zijde van het busstation een dove gevel in de zin van de Wet geluidhinder te worden gerealiseerd. Dit is zeker gesteld in de regels van de bestemming 'Centrum'.

Gezien het voorgaande leveren de voorgestane ontwikkelingen op Stadsbrink 1-5 geen hinder in de zin van bedrijven en milieuzonering op.

5.5 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De voorgestane ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bestaand pand waarbij studentenwoningen mogelijk worden gemaakt op de 3^e t/m de 7^e verdieping. De bodem wordt dus niet geroerd in het kader van deze ontwikkeling. Een bodemonderzoek wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

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

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 650 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. 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 gezien de aard van de voorgestane ontwikkeling geen specifieke maatregelen nodig voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, vogels, amfibieën en reptielen en beschermde ongewervelde diersoorten.

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 lucht-

kwaliteit “niet in betekende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende 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 bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

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 stoffen⁶ 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 onbeschermde 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.

⁶ 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.

Groepsrisico

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, restaurants⁷.

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.

Conclusie

De studentenwoningen zijn kwetsbare objecten en zijn 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 wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg is op een afstand van circa 15 meter van het perceel Stadsbrink 1-5.

Voor de quickscan is gehanteerd de externe veiligheidsrapportage ten behoeve van het bestemmingsplan Kortenoord. De risicobronnen zijn de Lawickse Allee en de Kortenoord Allee. De risicobronnen die over deze wegen getransporteerd worden zijn LF1, LF2 en GF3. De respectievelijke invloedsgebieden zijn 58, 58 en 325 m.

⁷ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Uit het onderzoek blijkt dat er geen 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour voor de huidige en toekomstige situatie is vastgesteld. Omdat de 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour nihil is, kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het onderdeel plaatsgebonden risico.

De voorgestane ontwikkeling heeft geen toename van het aantal personen binnen het plangebied tot gevolg: er was sprake van 70 hotelkamers en de aanwezigheid van personeel. In de nieuwe situatie zijn er 79 studentenwoningen aanwezig. Vergelijken met het aantal inwoners van de kern Wageningen en de bevolkingsdichtheid kan aangenomen worden dat het groepsrisico niet significant zal toenemen. In het onderzoek is met behulp van het programma RBM II het groepsrisico berekend van drie varianten (huidige, autonome en toekomstige situatie). Geconcludeerd wordt dat bij alle berekende scenario's de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Aangezien er met dit bestemmingsplan geen sprake is van een toename van het aantal personen, kan geconcludeerd worden dat dit geen belemmeringen oplevert voor de voorgestane ontwikkeling.

Inrichtingen

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

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

De nog in werking zijnde stellingmolen 'De Vliet' met bijbehorende molenbiotoop is relevant voor onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast zijn er in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische monumenten aanwezig waar rekening mee moet worden gehouden met de uitvoering van de voorgestane ontwikkeling.

Molenbiotoop

Ten aanzien van de molen dient, mede op basis van de provinciale structuurvisie Gelderland, rekening te worden gehouden met haar biotoop. De molen moet zoveel mogelijk vrij staan van hoge gebouwen die de wind voor de molen afvangen. Een onbelemmerde windvang is van wezenlijk belang voor het functioneren van de molen, die als rijksmonument landelijk van betekenis is. Om een goede windvang voor de molen te kunnen garanderen, is het van belang dat geen hoge bouwwerken na-

bij de molen worden gesitueerd. In algemene zin mag een bestemmingsplan geen bebouwings- of aanlegactiviteiten mogelijk maken die de windvang van de molen verslechteren.

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

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

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

De voorgestane ontwikkelingen die mogelijk wordt gemaakt met onderhavig bestemmingsplan wordt geen nieuwbouw mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen zijn van dien aard dat de cultuurhistorische waarde in het gebied niet worden beïnvloed. Het betreft hier een functiewijziging die geen gevolgen heeft voor een (deels, door een molenbiotoop) beschermde omgeving, noch zichtassen op de molen doorsnijdt. De ontwikkelingen vormen dan ook geen belemmering.

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 verwachtingswaarde. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische resten aanwezig is. Conform het gemeentelijk beleid geldt een ondergrens van 250 m². Dit betekent dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte kleiner dan 250 m² geen archeologisch onderzoek plaats hoeft te vinden.

Aangezien er met de voorgestane ontwikkeling geen nieuwbouw plaatsvindt en er geen grondwerkzaamheden zijn voorzien, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Om de eventuele archeologische waarden bij toekomstige grondwerkzaamheden te waarborgen heeft het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

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 hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; verbetering van emissies; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

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

bevordert 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. Ook in de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
- Grondwater: Het grondwater ligt diep genoeg en stroomt van oost naar west.
- 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: er hoeven geen aanpassingen te worden gedaan aangezien het enkel een functiewijziging betreft en geen verbouw/herbouw.
- Oppervlaktewater: In het plangebied is geen uitbreiding van oppervlaktewater gepland.
- Grondwater: Er vinden met de voorgestane ontwikkeling geen grondwerkzaamheden plaats. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het grondwater en de grondwaterstromen.
- Riolering (vuilwaterriool): de huidige rioolafvoer is voldoende.
- Bluswater: Primair het drinkwaterleidingnet en eigen middelen Brandweer.

Conclusie

Het plangebied is in de bestaande situatie reeds bebouwd en verhard. Met uitvoering van dit project vindt 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

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

Verkeersveiligheid

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

Verkeersoverlast

Bij de huidige ontsluiting via de Stadsbrink is de rijroute vanaf de Rooseveltweg voor zowel het bereiken als verlaten van het plangebied zo kort mogelijk. De locatie wordt voor de voetgangers ontsloten vanaf de Lawickse Allee, respectievelijk Stadsbrink, Javastraat en Rooseveltweg. De bestaande, te handhaven, ontsluiting is in het inrichtingsplan meegenomen.

Parkeren

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld. Deze zijn beschreven in de nota "Parkeernormen Wageningen 2008". Op basis van dit parkeerbeleid wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan. Het plangebied bevindt zich binnen het gebied dat is aangeduid als 'schil/ overloopgebied'. Bij het wijzigen van de functie van een gebouw is het noodzakelijk om de wijziging in de

parkeerbehoefte te bepalen. Eventuele extra parkeerbehoefte moet worden opgevangen.

De gemeente heeft in 2013 het gemeentelijk mobiliteitsplan vastgesteld. In het vi-siedeel daarvan is aangegeven dat de gemeente meer wil kunnen toetsen op afspra-ken over parkeren, die primair uitgaan van optimaal medegebruik voor verschillen-de functies. Waar nodig wordt deze ondersteund door een parkeernorm. De gebrui-ker van een gebouw, gebied of evenement is verantwoordelijk voor het oplossen van zijn parkeervraag (beslispunt 5b).

Op dit moment is de parkeernorm uit 2008 nog vigerend. Indien de eigenaar kan aantonen dat de theoretische parkeervraag van zijn ontwikkeling voldoet aan de norm, kan het plan (ten aanzien van parkeren) zonder meer doorgang vinden. In-dien niet aan de norm kan worden voldaan, dan kan gemotiveerd worden afgewe-ken van de norm. De parkeernorm gaat overigens uit van het verschil tussen de hui-dige- en plansituatie; uit jurisprudentie blijkt dat het niet redelijk is om een ontwik-kelende partij verantwoordelijk te maken voor parkeertekorten die zijn ontstaan in de periode dat de parkeernorm lager was.

Huidige voorzieningen

In de huidige parkeernorm is een norm opgenomen voor de categorie “hotel”. Deze bedraagt 0,5 parkeerplaatsen per kamer. Met onderstaande norm en aantal kamers is de theoretische parkeerbehoefte berekend.

Functie	Parkeernorm per eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Hotel	0,5 p.p./hotelkamer	70	35

In de huidige voorzieningen zijn er 48 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan er in totaal 35 (70 kamers x 0,5 parkeernorm = 35 p.p.) voor het hotel worden gebruikt.

Toekomstige voorzieningen

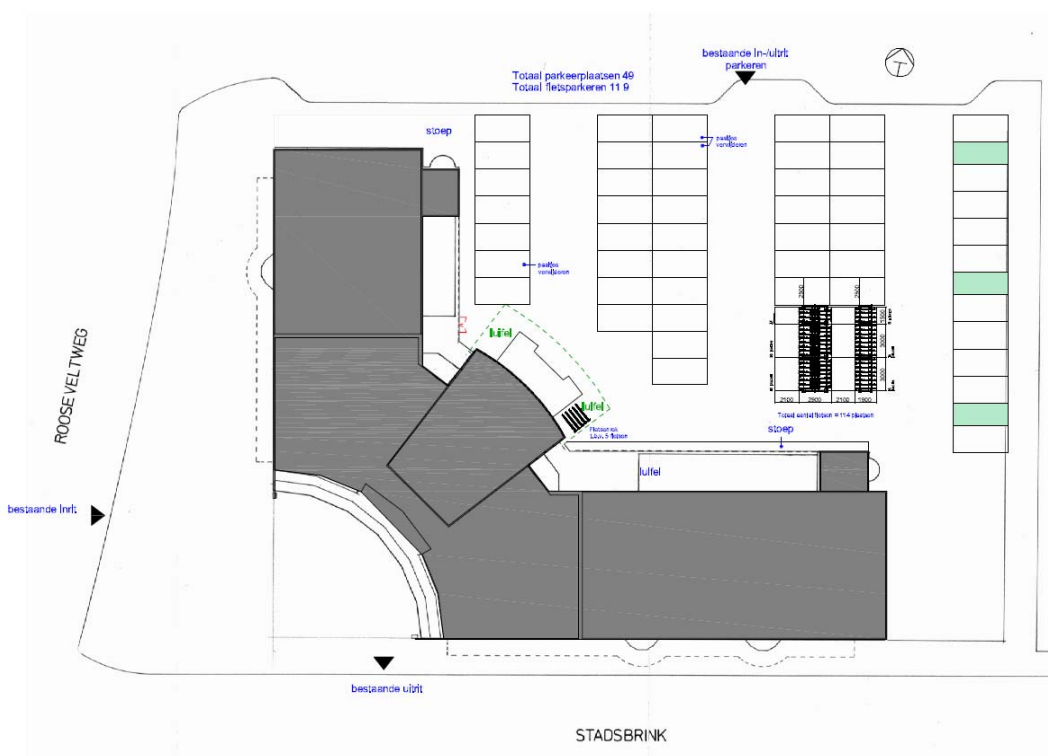
De plansituatie gaat uit van studentenhuisvesting en 45 kleine appartementen voor 1-persoonshuishoudens. Denk bij dit laatste ook aan PhD-studenten en net afgestu-deerden. Voor studentenhuisvesting geldt een norm van 0,2 parkeerplaats per ka-mer. De parkeernorm uit 2008 geeft voor 1-persoonshuishoudens in kleinere appar-tementen geen goede norm; 1,3 parkeerplaats per woning is hiervoor veel te hoog. Om deze redenen kijkt de gemeente voor deze doelgroepen en kleinere woningen af van de norm. Voor de laatste categorie is een halvering van de parkeernorm voor een ‘normale’ woning sinds enige jaren toegepast; dit blijkt geen nadelige effecten te geven op de leefbaarheid van de omliggende straten en voorkomt een overschot aan parkeerplaatsen ten koste van bijvoorbeeld groen of bouwmogelijkheden. Dit betekent een parkeernorm van $1,3/2 = 0,65$ parkeerplaats per woning.

Op basis van deze uitgangspunten is de toekomstige parkeerbehoefte van de nieuwe invulling van studentenhuysvesting bepaald.

Functie	Parkeernorm per eenheid	Aantal	Parkeerbehoefte
Studentenhuisvesting	0,2 p.p./woning	34	6,8
1-persoonshuishouden	0,65 p.p./woning	45	29,25
Totaal		79	36,05

Op basis van de berekende toekomstige parkeerbehoefte wordt in de nieuwe situatie (studentenwoningen) een extra parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats verwacht.

Gezien enkele andere wijzigingen op en rond het gebouw (onder andere de wijziging van de entree van het gebouw) worden enkele parkeerplaatsen gewijzigd. Deze extra parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats is meegenomen in het nieuwe inrichtingsplan. Zie onderstaande afbeelding voor een weergave van de toekomstige terreininrichting.



Toekomstige terreininrichting

Fietsparkeren

Studenten zijn in hoofdzaak fietsgebruikers. Dit is onder andere ook te herleiden ook uit de lage parkeernorm per wooneenheid. Het aanwezig zijn van een fietsenberging is dan ook van groot belang.

In tegenstelling tot autoparkeernormen heeft de gemeente Wageningen geen fietsparkeernormen vastgelegd. Hiervoor worden de landelijke richtlijnen gehanteerd. Deze zijn beschreven in een publicatie van het CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer). De fietsparkeernormen zijn beschreven in CROW-publicatie 291 'Fietsparkeren'.

Voor bewoners wordt uitgegaan van een norm van 1,0 fietsparkeerplaats per kamer. Voor bezoekers ten behoeve van de studentenkamers moet uit worden gegaan van 0,5 tot 1,0 fietsparkeerplaats per kamer. Voorgaande houdt in dat wordt geadviseerd om minimaal in 1,5 fietsparkeerplaats per kamer te voorzien.

Op basis hiervan is een fietsnorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid gehanteerd. Het is van belang dat iedere bewoner (van studentenkamer, appartement of woning) minimaal 1 fiets kan stallen. Daarnaast is het van belang dat er voldoende stallingsruimte is voor bezoekers en dat het stallen van extra fietsen (bijvoorbeeld oude of tweede fietsen) geen onveilige situaties zal creëren. De norm van 1,5 voorziet hierin. Bij de toekomstige inrichting van het plan wordt bovenstaande fietsparkeernorm in acht genomen. In het inrichtingsplan is ruimte opgenomen om 119 fietsen te stallen.

Conclusie

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

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 vigerende bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening'.

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 voorkomen. 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. 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 komen de bestemmingen Centrum, Horeca 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 uit⁸:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- 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)

⁸ 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.

Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

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 op 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 omgevingsvergunningstelsel 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 aanduidingsregels

Op een gedeelte van het plangebied is een molenbiotoop aanwezig. De regels die hierbij gelden zijn opgenomen in de algemene aanduidingsregels.

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.

Algemene procedureregels

Hierin worden de procedureregels weergegeven die gevolgd moeten worden bij nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De aanvullende werking van de bouwverordening wordt voor sommige aspecten uitgesloten.

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 'Centrum'

Gebruik

De voor 'Centrum' bestemde gronden mogen worden gebruikt voor detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke doeleinden en studentenhuisvesting. Sommige van deze functies zijn uitsluitend toegestaan op bepaalde bouwlagen, dat is in de regels beschreven. Ondergeschikt aan de functie zijn onder meer tuinen, erven, wegen, parkeren en terrein toegestaan.

Bouwen

Op gronden met de bestemming 'Centrum' 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 Bestemming 'Horeca'

Gebruik

De voor 'Horeca' bestemde gronden mogen worden gebruikt voor horeca. Daarnaast mogen door de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel' de gronden

ook gebruikt worden voor een hotel. Ondergeschikt aan de functie zijn onder meer tuinen, erven, terreinen, wegen en parkeren toegestaan.

Bouwen

Op gronden met de bestemming 'Horeca' mogen gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is 16 meter en staat op de verbeelding aangeduid.

6.3.3 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 verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Wageningen besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

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

8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reactie van het waterschap is dat zij gezien de aard van het project geen belang hebben. De reactie van de provincie is dat er geen strijdigheid is met het provinciale beleid en dat het goed is dat er hergebruik plaatsvindt. Aan het Bro-vereiste van de Ladder is voldaan, verder geldt hiervoor een gemeentelijke afweging.

8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Notitie studentenhuysvesting Wageningen

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Regels

