

Bestemmingsplan

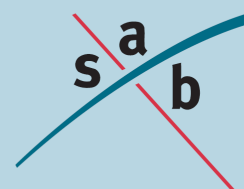
# **Veerstraat 99A**

**Gemeente Wageningen**

Datum: 1 juni 2015

Projectnummer: 140558

ID: NL.IMRO.0289.0040veerstr99A-VSG1





# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                  |           |
|----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                       | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied               | 3         |
| 1.3      | Geldend bestemmingsplan          | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                       | 5         |
| <br>     |                                  |           |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                  | <b>6</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie plangebied      | 6         |
| 2.2      | Toekomstige situatie plangebied  | 7         |
| <br>     |                                  |           |
| <b>3</b> | <b>Haalbaarheid van het plan</b> | <b>8</b>  |
| 3.1      | Beleid                           | 8         |
| 3.2      | Milieuaspecten                   | 14        |
| 3.3      | Water                            | 21        |
| 3.4      | Flora en fauna                   | 25        |
| 3.5      | Archeologie en cultuurhistorie   | 26        |
| 3.6      | Verkeer en parkeren              | 27        |
| 3.7      | Economische uitvoerbaarheid      | 28        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>4</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>       | <b>29</b> |
| 4.1      | Algemeen                         | 29        |
| 4.2      | Dit bestemmingsplan              | 30        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>5</b> | <b>Procedure</b>                 | <b>32</b> |
| 5.1      | Overleg                          | 32        |
| 5.2      | Vorbereiding                     | 32        |
| 5.3      | Zienswijzen                      | 32        |

## **Bijlagen**

**Bijlage 1 – Historisch bodemonderzoek**

**Bijlage 2 – Quick scan flora en fauna**



# 1 Inleiding

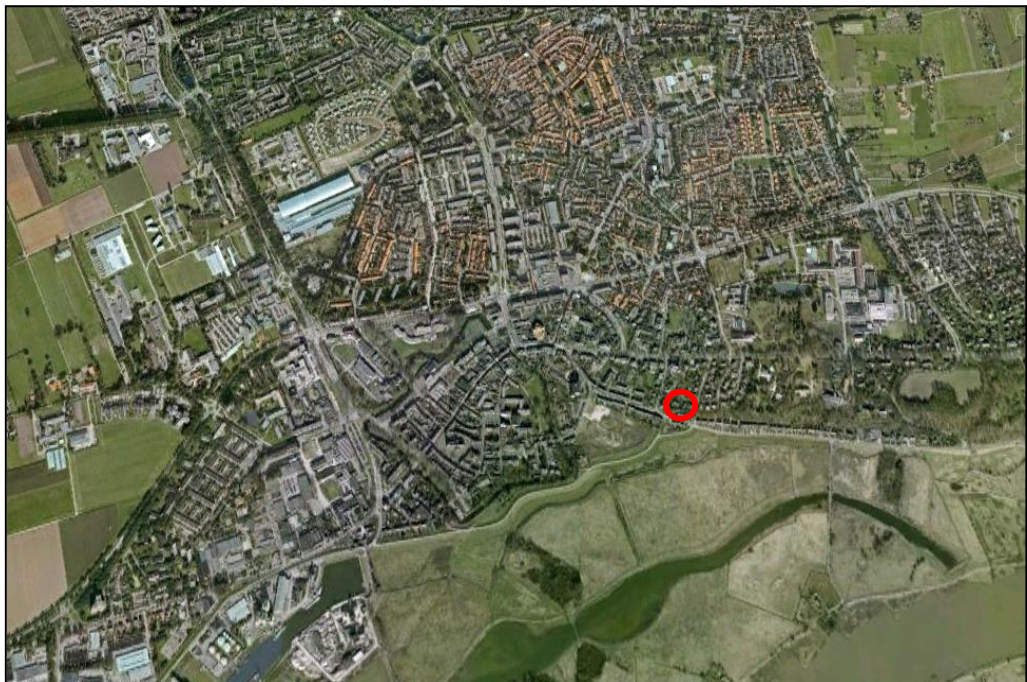
## 1.1 Aanleiding

De gemeente Wageningen is voornemens medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening ten behoeve van het realiseren van een inpandige bedrijfs-woning en het beperken van het gebruik als garage tot het aflevergereed maken en verkopen van auto's op het perceel Veerstraat 99A te Wageningen.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' met een specifieke functieaanduiding voor 'garagebedrijf'. Ter plaatse is geen bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast bestaat er de wens om de bedrijfsmogelijkheden op het perceel te beperken. Deze ontwikkeling hangt samen met het voornemen om op het naastgelegen perceel aan de Veerstraat 99 woningbouw te realiseren. Door beperking van de gebruiksmogelijkheden wordt ervoor gezorgd dat de milieuhinder afkomstig van het perceel verdwijnt. Daardoor kan er op het naastgelegen perceel ter plaatse van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Om deze ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

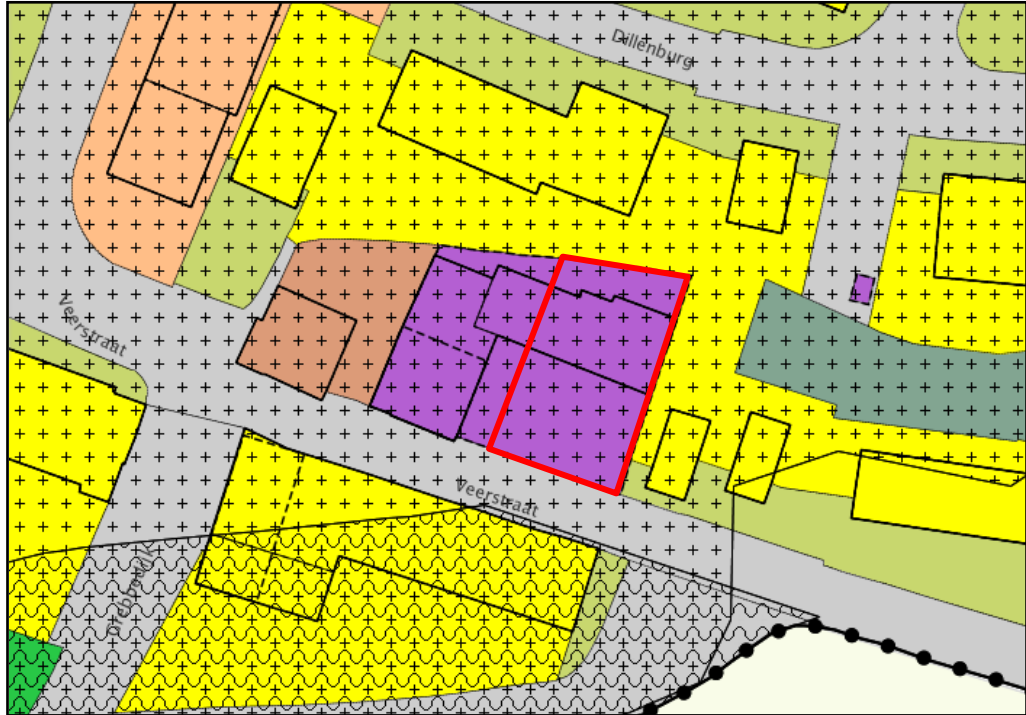
Het plangebied ligt aan de Veerstraat 99A aan de zuidelijke rand van Wageningen en betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als Wageningen, Sectie E, nummer 5210. Ten oosten van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Ten noorden en ten westen van het gebied bevindt zich een verscheidenheid aan functies, zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen en woningen. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich de uiterwaarden van de Nederrijn.



*Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen op 28 mei 2013. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening' met aanduiding plangebied (rood)*

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met de specifieke functieaanduiding 'garagebedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden met de functieaanduiding 'garagebedrijf' zijn bestemd voor een garagebedrijf en productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen. Ter plaatse van het plangebied bedraagt het bebouwingspercentage 75%. De toegestane bouwhoogte bedraagt 6 meter.

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarde. Aangezien geen grondwerkzaamheden plaatsvinden is het plan niet in strijd met deze bestemming.

Om de bedrijfswoning mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is een beperking van de bedrijfsmogelijkheden nodig om in de toekomst op het naastgelegen perceel aan de Veerstraat 99 woningbouw te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## **1.4 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de voorschriften. Ten slotte komen in hoofdstuk 5 de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

## 2 Het plan

### 2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Veerstraat 99A te Wageningen. Op dit perceel bevindt zich het garagebedrijf 'Autocentrum Hans Dekkers'. Dit bedrijf verkoopt en repareert auto's.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 640 m<sup>2</sup>. Het garagepand bevindt zich op de achterzijde van het perceel en heeft een plat dak, met aan de voor- en achterzijde voor een beperkt deel een schuin dak. Hierdoor heeft het gebouw een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. Het pand bestaat uit twee bouwlagen. Op de begane grond is het autobedrijf gevestigd en de verdieping bestaat uit een opbergzolder. Op de voorzijde van het perceel zijn circa 18 parkeerplaatsen aanwezig. Deze worden gebruikt door de auto's die in de verkoop zijn.



*Huidige situatie plangebied (bron: Google Earth)*



*Huidige situatie plangebied vanaf de Veerstraat (bron: Google Streetview)*

## 2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een inpandige bedrijfswoning in het garagepand. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf beperkt tot het afleverge-reed maken en verkopen van auto's. Deze laatste ontwikkeling hangt nauw samen met het feit dat het voornemen bestaat om op het naastgelegen perceel aan de Veerstraat 99 woningen te realiseren. Door de beperking van de bedrijfsmogelijkheden wordt er geen milieuhinder veroorzaakt, waardoor er ter plaatse van de naastgelegen woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De nieuwe bedrijfswoning wordt in het westelijke gedeelte van het pand mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de bebouwing aangepast. Het oostelijke gedeelte van het pand wordt benut door het garagebedrijf.

Func tiemenging, ook op gebouwniveau is een veel voorkomend verschijnsel in en om het centrum van Wageningen. Het initiatief past, functioneel gezien, goed in de omgeving aangezien er bij veel bedrijven bedrijfswoningen zijn toegestaan, zo ook op het naastgelegen perceel. Daarnaast draagt de realisatie van een woning bij aan de ver-groting van de leefbaarheid in het gebied.

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 Rijksbeleid

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

##### *Toetsing*

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

##### ***Ladder van duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)***

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door be-

- nutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

#### *Toetsing*

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie. Overigens is de term woningbouwlocatie niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie<sup>1</sup> blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (maximaal 8 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Onderhavig plan maakt slechts de realisatie van één woning mogelijk. Dit project wordt dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft de ladder niet verder te worden doorlopen. De actuele behoefte aan de woning dient echter nog wel te worden aangetoond. Dit gebeurt in de volgende paragrafen. Daaruit blijkt dat de woning voorziet in een actuele behoefte volgens het Kwalitatief Woonprogramma van Gelderland en de Woonvisie van Wageningen. De ontwikkeling is niet in strijd met de ladder van duurzame verstedelijking.

### **3.1.2 Provinciaal beleid**

#### ***Omgevingsvisie Gelderland***

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 *Een duurzame economische structuurversterking:* Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- 2 *Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.* Dit doel betekent vooral:
  - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,

---

<sup>1</sup> Uitspraak Raad van State, 24 december 2014, 201405237/1/R2.

- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
- een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

#### *Toetsing*

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een inpandige woning en het beperken van de gebruiksmogelijkheden van het garagebedrijf. Daarbij worden de bouw mogelijkheden niet uitgebreid. De ontwikkelingen in het gebied zorgen er daarmee voor dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet wordt aangetast. Het plan is niet in strijd met het beleid uit de Omgevingsvisie.

#### **Omgevingsverordening Gelderland**

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

#### *Wonen*

In dit plan is vooral het aspect 'wonen' van belang. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de be-

treffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het Regionaal Programma Wonen wordt nog opgesteld en vormt de vervanger van het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

#### *Toetsing*

In het besluitgebied wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. De nieuwe woning past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat is afgestemd met de regio en de provincie. In de volgende paragraaf wordt op het Kwalitatief Woonprogramma ingegaan.

#### **Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019**

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben 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 tien 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. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

De gemeente Wageningen maakt met de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk en Scherpenzeel deel uit van de regio De Vallei. Ten aanzien van het regionaal woonprogramma zijn een aantal afspraken gemaakt om meer huurwoningen en betaalbare woningen te realiseren. Daarnaast is de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 – 2019 in de regio De Vallei 12.000 woningen netto worden toegevoegd.

De afspraak in het KWP3 is dat de gemeenten in het Gelderse deel van Foodvalley in 2011 de taak kreeg 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. Op dit moment komt de harde plancapaciteit aan woningen in de gemeente Wageningen boven de 1.400 woningen uit, dus is de keuze gemaakt om selectief woningbouwbeleid te voeren.

De verfijning van het provinciale/regionale woonprogramma vindt plaats in het gemeentelijke woonprogramma. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het provinciale en regionale beleid en wordt gekeken naar de plannen voor de korte termijn. Op dit gemeentelijke woonprogramma wordt in paragraaf 3.1.4 nader ingegaan.

### *Toetsing*

In onderhavig plangebied wordt de realisatie van slechts één nieuwe woning mogelijk gemaakt. De woning vindt plaats in een bestaand gebouw en voorziet in een specifieke behoefte. Bovendien blijkt uit het gemeentelijke woningbouwprogramma dat in de gemeente Wageningen nog vraag naar nieuwe woningen bestaat.

### **3.1.3 Regionaal beleid**

#### ***Gebiedsvisie Regio FoodValley***

Sinds 2002 werken de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samen in het samenwerkingsverband WERV. Sinds 1 februari 2011 is deze samenwerking uitgebreid tot de regio FoodValley: een samenwerkingsverband van de acht gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. De Gebiedsvisie Regio FoodValley laat zien hoe de regio zich in de toekomst op het vlak van ruimte en economie wil ontwikkelen. 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 & cultuurhistorie.

Voor onderhavig plan is voornamelijk de afstemming op de regionale woningmarkt van belang. Daarbij zijn vijf concrete acties opgesteld:

- 1 Gezamenlijk bepalen op welke punten in het woningbouwprogramma samenwerking nodig is en meerwaarde kan opleveren;
- 2 Woningen levensloopbestendig maken door eisen aan de bouw te stellen, ruimte voor tijdelijke woonvormen voor mantelzorg, huurders te stimuleren en het lokale (openbaar) vervoer te verbeteren.
- 3 Werken aan gedegen bestemmingsplannen met draagvlak waarbinnen voldoende flexibiliteit zit om in te spelen op veranderende behoeften in de markt.
- 4 In een gezamenlijke woonagenda op wijk-, kern- en regioniveau aandacht geven aan voorzieningen ten aanzien van sport, cultuur en de fysieke en sociale veiligheid;
- 5 Het (boven)regionaal oppakken van het vraagstuk van permanente bewoning van recreatieterreinen.

Om op kleine schaal snel in te kunnen spelen op een bepaalde woningbehoefte zijn snelle procedures een vereiste. Langdurige bestemmingsplanprocedures kunnen daarvoor een belemmering vormen. Binnen de regio wordt dan ook voorgesteld om als gemeente degelijke bestemmingsplannen op te stellen, met voldoende flexibiliteit binnen duidelijke kaders die in samenspraak met de omgeving zijn opgesteld. Op basis daarvan kunnen de concrete bouwaanvragen naar verwachting sneller worden afgehandeld. In het verlengde hiervan is voldoende doorstroming van groot belang. Dat willen de gemeenten bereiken door op regionaal niveau na te gaan aan welke woningen en in welke prijsklassen er behoefte is.

### *Toetsing*

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van een inpandige bedrijfswoning binnen het bestaand stedelijk gebied van Wageningen. Ter plaatse bestaat een concrete vraag naar een nieuwe woning. Daaruit blijkt dat de behoefte aan de woning reeds is aangetoond. Het plan is verder dusdanig klein van omvang dat er vanuit de Gebiedsvisie geen beleidspunten worden genoemd die op het plan van toepassing zijn. Het plan is dus niet in strijd met dit beleidsstuk.

### **3.1.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Wageningen**

Op 2 december 2013 heeft de gemeenteraad van Wageningen de Structuurvisie Wageningen vastgesteld. 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. De gemeente heeft enkele belangrijke sociaaleconomische opgaven gedefinieerd:

- 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.

Deze opgaven worden teruggeleid tot vier ambities, waarop de gemeente zich tot 2025 wil richten:

- open, sociale en culturele stad;
- stad der bevrijding;
- kennisstad;
- productief stad & land.

In de visie omtrent de eerste ambitie ‘open, sociale en culturele stad’ wordt ingegaan op de focus op inbreiding. 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.

### *Toetsing*

Onderhavige ontwikkeling maakt de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk binnen een bestaand gebouw in het stedelijk gebied van Wageningen. Het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd en er is dus sprake van inbreiding. Het plan ligt in de zogenaamde lommerrijke wijken, die nu en in de toekomst een overwegende woonfunctie houden. Veel groen, beperkte voorzieningen en alleen rondom de Generaal Foulkesweg (stedelijke) voorzieningen. Het plan past daarmee binnen de gemeentelijke structuurvisie.

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

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

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

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

Binnen de woonmilieus wordt gevarieerd op het woningbouwprogramma (aandeel grondgebonden woningen, prijsklassen, eigendomsverhouding, et cetera). De grote opgave ligt onder andere bij het creëren van kleinstedelijke woonmilieus in inbreidingsgebieden, waarbij het aandeel grondgebonden woningen sterk wordt verhoogd. In inbreidingsgebieden wordt daarom 60% grondgebonden woningen ten opzichte van 40% gestapelde woningen als richtinggevend aangehouden. In dit geval betreft de woning een grondgebonden woning.

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

De ambitie de identiteit als City of Life Sciences te versterken heeft betrekking op de versterking van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit van het wonen in Wageningen.

#### *Toetsing*

Onderhavig plan betreft het mogelijk maken van een inpandige bedrijfswoning ter plaatse van een garagebedrijf. In het plan is daarmee sprake van inbreiding. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

## **3.2 Milieuaspecten**

### **3.2.1 Bodem**

#### *Algemeen*

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem (grond en grondwater) geschikt is voor het beoogde gebruik.

#### *Toetsing*

In dit geval is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725<sup>2</sup>. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De conclusie en aanbevelingen van het onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen.

Vanuit de geraadpleegde archieven is één verdachte deellocatie(s) (bodembedreigende activiteiten: olietank) naar voren gekomen. Tijdens het locatiebezoek is de uit de archiefstudie naar voren gekomen verdachte deellocatie geverifieerd. De betreffende olietank is reeds verwijderd. Uit het locatiebezoek zijn geen aanvullende deellocatie(s) naar voren gekomen. Bij ongewijzigd gebruik van het perceel rondom en de interne verbouwing van de autogarage is het niet noodzakelijk een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse. Mocht in de toekomst voor het gehele perceel een bestemmingsplanwijziging worden aangevraagd dan dient het perceel conform de NEN 5740 te worden onderzocht.

#### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **3.2.2 Geluid**

#### *Algemeen*

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen op een bepaalde afstand van die woningen.

#### *Toetsing*

Het plangebied aan de Veerstraat 99A ligt binnen de zone van de Veerweg / Grebbedijk, op een afstand van 35 meter vanaf het hart van de Veerweg. In 2011 is voor het plan Veerweg 121 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De woningen die dit plan mogelijk maakt liggen op een afstand van 17 meter vanaf de Veerweg. De gevelbelasting ten gevolge van het verkeer op de Veerweg was in 2011 50 dB op de geplande woningen in het plan Veerweg 121. Nu de afstand tot de nieuwe woning aan de Veerstraat 99A tweemaal zo groot is als de afstand tot de woningen aan de Veerweg 121, is het aannemelijk dat de gevelbelasting minimaal 3 dB lager is, i.c. 47 dB. Daarnaast zorgt het pand aan de Veerstraat 101 voor afscherming van het wegverkeerslawaaï naar de nieuwe woning aan de Veerstraat 99A, waardoor de gevelbelasting op de nieuwe woning nog verder daalt.

De gevelbelasting op de gevel van de woning aan de Veerstraat 99A blijft beneden de voorkeursgrenswaarde.

---

<sup>2</sup> BOOT. (30 september 2014). Vooronderzoek conform NEN-5725, Veerstraat 99A te Wageningen, documentnummer: P14-0645-001.

### *Conclusie*

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **3.2.3 Luchtkwaliteit**

#### *Algemeen*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### *Toetsing*

Aan de Veerstraat 99A in Wageningen bestaat het voornemen om een in pandige bedrijfswoning toe te staan bij een reeds gevestigd garagebedrijf. Het aantal woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Daarnaast worden er in het plan geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

### *Conclusie*

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **3.2.4 Bedrijven en milieuzonering**

### *Algemeen*

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>3</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd.

---

<sup>3</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

In dit geval is sprake van een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied zijn namelijk verschillende functies aanwezig, waaronder woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en natuurgebied.

#### *Bedrijvigheid in het plangebied*

Voor bedrijven gelden ten opzichte van hun eigen bedrijfswoningen geen milieunormen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan het bedrijf in het plangebied formeel worden gecategoriseerd als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'. De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functie:

| Type inrichting                                                  | Geur | Stof | Geluid | Gevaar |
|------------------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|
| Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 10   | 0    | 30     | 10     |

Middels dit bestemmingsplan worden de bedrijfsmogelijkheden van het garagebedrijf beperkt tot het aflevergereed maken en verkopen van auto's. Deze ontwikkeling hangt nauw samen met de beoogde realisatie van woningen op het naastgelegen perceel aan de Veerstraat 99. Door een beperking van de bedrijfsmogelijkheden wordt ervoor gezorgd dat de milieuhinder, die voorheen werd veroorzaakt, verdwijnt.

Gezien het feit dat er op het perceel geen milieuhinderveroorzakende activiteiten plaatsvinden, kan worden gesteld dat het plangebied geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat van de nabijgelegen hindergevoelige objecten. De bedrijvigheid in het plangebied veroorzaakt geen belemmeringen.

#### *Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied*

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In het plangebied wordt een woning mogelijk gemaakt. Een woning betreft een milieuhindergevoelige functie. Op het naastgelegen perceel (Veerstraat 99) bevinden zich eveneens gronden die zijn aangeduid als 'garagebedrijf'. Voor deze functie gelden dezelfde richtafstanden. Echter het voornemen bestaat om op dit perceel woningen te ontwikkelen. De huidige bedrijfswoning op het perceel aan de Veerstraat 99 wordt bestemd als burgerwoning. De plannen aan de Veerstraat 99A hangen hier dan ook nauw mee samen. De toetsing aan de bedrijfsactiviteiten van perceel aan de Veerstraat 99A worden, met het oog op de toekomstige ontwikkeling, derhalve achterwege gelaten.

Naast het garagebedrijf aan de Veerstraat 99 bevinden zich gronden met een maatschappelijke bestemming (Veerstraat 97). In het gebouw is Stichting Het Hof gevestigd. Deze stichting biedt opvang en hulpverlening aan kinderen en jongeren. Deze functie kan op grond van de VNG-brochure worden gecategoriseerd als 'kinderopvang' en 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. De navolgende tabel toont de richtafstanden voor deze functies.

| Type inrichting                              | Geur | Stof | Geluid | Gevaar |
|----------------------------------------------|------|------|--------|--------|
| Kinderopvang                                 | 0    | 0    | 30     | 0      |
| Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven | 0    | 0    | 10     | 0      |

Omdat het plangebied deel uit maakt van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verminderd worden. Stichting Het Hof bevindt zich op ruim 10 meter afstand van het plangebied. De tussenliggende afstand is daarmee ruim voldoende groot.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **3.2.5 Externe veiligheid**

#### *Algemeen*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (o.a. chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (respectievelijk artikel 13 en artikel 12). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.



Grebbedijk is aangewezen als primaire waterkering. Deze aanduidingen op de Risico-kaart Nederland hebben verder geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 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.

#### **3.3.2 Nationaal Waterplan 2009-2015**

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Rijn en daarmee in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen

met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

### **3.3.3 Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw (2000)**

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21<sup>e</sup> 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.

### **3.3.4 Omgevingsvisie Gelderland**

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige ge-

neraties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afweten wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

### **3.3.5 Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem 2010-2015<sup>4</sup>**

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 deze periode. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater. Het programma Veilige dijken richt zich op de bescherming van het beheersgebied tegen overstroming en daardoor op veiligheid voor de bewoners en gebruikers van het gebied. Het programma Voldoende en schoon water gaat over de waterhuishouding. De inzameling, het transport en de behandeling van afvalwater noemen we de afvalwaterketen. Deze keten bestaat uit: rioolstelsels met huisaansluitingen, leidingen, putten, pompen, riooloverstorten, meet- en regeltechnieken; transportsystemen met gemalen en persleidingen; een rioolwaterzuiveringsinstallatie met een effluentlozing op oppervlaktewater.

Een belangrijk onderwerp in alle programma's is de klimaatverandering. Het Waterschap zal de ontwikkelingen op dit gebied de komende jaren intensief blijven volgen en maatregelen nemen om ook op de lange termijn het gebied te beschermen tegen hoog water, wateroverlast en droogte, en om de capaciteit van de zuiveringen op peil te houden. Het vaststellen van ruimtelijke plannen, vooral voor stedelijke ontwikkelingen, vraagt een pro-actieve rol van het waterschap. Door in de planontwikkelingsfase al om tafel te zitten met gemeenten, projectontwikkelaars en bouwpartijen is er voor het watersysteem veel te bereiken, zowel in nieuw stedelijk gebied als in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast adviseert het waterschap gemeenten via de watertoets.

### **3.3.6 Waterplan Gemeente 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.

Voor het plangebied geldt het streefbeeld 'hoog en droog'. In dit deelgebied is vrijwel geen open water aanwezig, behoudens historische, botanische siervijvers. Het grondwater zit diep en het meeste hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, waar-

---

<sup>4</sup> Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samengegaan als Waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit Waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd, wordt bij de toetsing van dit plan getoetst aan het beleid van het voormalige Waterschap Vallei en Eem. Het plangebied lag binnen het beheergebied van dit Waterschap.

na het ondergronds in westelijke of noord-westelijke richting, of richting de uiterwaarden stroomt. Gedeeltelijk komt dit grondwater als kwelwater in de stad aan de oppervlakte waar het wordt opgevangen in vijvers en waterlopen zonder overlast te bezorgen.

### **3.3.7 Situatie besluitgebied**

#### *Huidige situatie*

- Hemelwater: Het hemelwater is niet afgekoppeld en loost op het vuilwaterriool. Het terreinwater loost via de olieafscheider.
- Oppervlaktewater: Oppervlaktewater is niet in het plangebied aanwezig.
- Grondwater: Het plangebied ligt wel binnen het invloedgebied van de Nederrijn, maar er zijn geen problemen bekend.
- Riolering: Er wordt aangesloten op het gemengd riool in de Veerstraat.
- Bluswater: Primair drinkwaterleiding, secundair eigen middelen of inname Nederrijnwater.

#### *Toekomstige situatie*

- Hemelwater: Het dakwater is onveranderd. Bij aanpassingen aan de binnenriolering moet een scheiding van hemelwater en vuilwater worden gerealiseerd. Het parkeerterrein/voorterrein voor auto's is voorzien van een oliescheider.
- Oppervlaktewater: Oppervlaktewater is niet in het plangebied aanwezig.
- Grondwater: Het plangebied ligt wel binnen het invloedgebied van de Nederrijn, maar er zijn geen problemen bekend.
- Riolering: De woningeenheid moet worden aangesloten op het gemengd riool en gescheiden worden aangeleverd.
- Bluswater: Primair drinkwaterleiding, secundair eigen middelen of inname Nederrijnwater.

### **3.3.8 Watertoets**

Op grond van artikel 12 uit het Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Rivierenland kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het Waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd.

Het Waterschap is op 19 januari 2015 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat het plan, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang is. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentiële waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

### **3.3.9 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

## **3.4 Flora en fauna**

### **3.4.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden ter plaatse en in de omgeving. Bescherming in het kader van de natuur, wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. In de Flora- en faunawet is de bescherming van soorten geregeld. De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten planten en dieren.

### **3.4.2 Toetsing**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan flora en fauna uitgevoerd<sup>5</sup>. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De conclusie is in deze paragraaf weergegeven.

Door de ingreep worden geen streng beschermde soorten verstoord. Door de ingreep worden (mogelijk) enkele licht beschermde zoogdier- en amfibiesoorten verstoord. Hiervoor geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen. Mogelijk komen nesten voor van duiven. Versturende activiteiten mogen pas plaatsvinden nadat broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd (en de jonge vogels definitief zijn uitgevlogen) en voordat zich nieuwe broedgevallen voordoen.

#### *Adviezen*

- Indien werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, dient te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord, met name bij werkzaamheden aan het dak.
- Voor alle soorten (beschermde en niet beschermde) geldt de algemene zorgplicht. Deze houdt in dat de werkzaamheden op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord.
- In elk geval dient de verstoring beperkt te blijven tot het (netto) plangebied. Ook materialenopslag, bouwketen etc. dienen zo mogelijk binnen de begrenzing van het plangebied een plaats te krijgen en mogen in elk geval geen versturend effect hebben buiten het plangebied.

---

<sup>5</sup> De Groene Ruimte. (23 september 2014). Quicksan FF-wet plangebied Veerstraat 99a, Wageningen, projectnummer: 14555.

- Ook dient de periode van uitvoering zo gekozen te worden, dat dieren zo min mogelijk worden verstoord. Aanwezige dieren (algemene soorten, en soorten zonder bijzondere beschermingsstatus) worden weggevangen of op een onschadelijke wijze verdreven naar een geschikt biotoop.
- Bij de werkzaamheden is het van belang de bestaande, te handhaven landschapselementen als bomen en groen op de stuwwal niet aan te tasten.
- Het verdient aanbeveling om een ecologisch werkprotocol op te laten stellen; hierin is aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de aanwezige planten en dieren.

#### *Conclusie*

De natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

### **3.5 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **3.5.1 Archeologie**

##### *Algemeen*

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het plangebied bevindt zich volgens het vigerende bestemmingsplan niet in een gebied met archeologische (verwachtings)waarden.

##### *Toetsing*

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening' geldt voor de gronden in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Verder mogen er geen bodemingrepen worden gedaan. In dit geval betreft de ontwikkeling het mogelijk maken van een inpandige bedrijfswoning en het beperken van de gebruiksmogelijkheden. Omdat de woning inpandig wordt gerealiseerd, hoeven er geen bodemingrepen plaats te vinden. Dit betekent dat eventueel in de grond aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Indien bij de werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, metaal, oude funderingen, opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan men redelijkerwijs het vermoeden kan hebben dat deze van archeologische betekenis zijn, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt (art. 53 Monumentenwet).

#### **3.5.2 Cultuurhistorie**

##### *Algemeen*

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### *Toetsing*

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van een topografische militaire kaart van 1906 weergegeven. Daarop is het plangebied aangeduid. Op deze kaart is te zien dat de Veerstraat/Veerweg deel uit maakt van de historische wegenstructuur van Wageningen. Langs de weg bevindt zich als sinds het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw bebouwing. Echter, de bebouwing is sinds die tijd voor een groot deel vervangen. Dit geldt ook voor de bebouwing in het plangebied. Deze dateert uit circa 1975. De ontwikkelingen in het plangebied tasten de historische wegenstructuur niet aan. Daarnaast heeft de bebouwing in het plangebied geen cultuurhistorische waarde.



*Uitsnede topografisch militaire kaart (1906) met globale aanduiding plangebied (geel)*

### **3.5.3 Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **3.6 Verkeer en parkeren**

### **3.6.1 Verkeer**

Het plangebied wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie ontsloten op de Veerstraat. De nieuwe woning wordt derhalve ook op de Veerstraat ontsloten. Als gevolg van de realisatie van deze woning, worden nieuwe verkeersbewegingen gegenereerd. De extra verkeersbewegingen kunnen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Veerstraat.

### **3.6.2 Parkeren**

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de vastgestelde 'Beleidsregels parkeernormering'. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor functiewijzigingen hoeft alleen het verschil in parkeervraag tussen de voor- en nasituatie op eigen terrein te worden opgelost. Voor het toevoegen van extra functies moet de volledige parkeerbehoefte van de extra functie op eigen terrein worden opgelost. De voorgenomen functiewijziging en uitbreiding van het pand Veerstraat 99A is op basis van de parkeernorm mogelijk. Ten opzichte van de huidige situatie wordt hier een dure woning aan toegevoegd, waarbij de helft van deze woning wordt gerealiseerd door omzetting van garage naar woning. Voor een dure woning geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning; voor een garage en een showroom gelden een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>.

Voor de toevoeging van de andere helft dient 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor het verkleinen van de garage en het realiseren van een halve woning in de bestaande garage geldt een lagere parkeerbehoefte dan in de huidige situatie. Hieruit volgt dat er in de toekomstige situatie een 'showroom' op het voorterrein kan blijven bestaan met een afmeting van maximaal 376 m<sup>2</sup>. Voorwaarde is echter dat er minimaal 1 parkeerplaats ten behoeve van de nieuw te realiseren woning op eigen terrein wordt gerealiseerd. Aan de voorzijde van de bebouwing zijn in de huidige situatie reeds circa 18 parkeerplaatsen aanwezig. Ten behoeve van de nieuwe woning kan 1 van deze parkeerplaatsen worden gebruikt. Hiermee wordt de parkeerbehoefte op het eigen terrein opgelost.

### **3.6.3 Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd. In een planschadeovereenkomst is vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. De economische haalbaarheid van het plan wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

#### **4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **4.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

#### **4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de hoofdbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

##### **Bedrijf**

De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf'. Daarbij zijn de gronden bestemd voor het aflevergereed maken en verkopen van auto's en productiegebonden detailhandel. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een in pandige bedrijfswoning toegestaan. Binnen de bouwregels zijn normen gesteld voor het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van bouwhoogten et cetera. De maximale bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage zijn opgenomen op de verbeelding.

##### **Waarde – Archeologie (artikel 4)**

Over het hele perceel ligt naast de bestemming Maatschappelijk tevens de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Het opnemen van deze bestemming is ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op gronden waar de bestemming Waarde – Archeologie geldt mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bouwwerken die ten behoeve van andere hier voorkomende bestemmingen mogen worden gebouwd, zijn alleen toelaatbaar als het gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid, bouwwerken met een oppervlakte tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup> en bouwwerken op een locatie waarvan uit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Als blijkt dat op een bepaalde locatie archeologische monumenten of resten aanwezig zijn, kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan een ontwikkeling, om deze waarden te beschermen en/of veilig te stellen.

Ter bescherming van de (eventueel) archeologische waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming 'Waarde – Archeologie' kunnen verwijderen of toevoegen indien hier op basis van archeologisch onderzoek aanleiding voor is.

## **5 Procedure**

### **5.1 Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan 'Veerstraat 99A' toegezonden aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Het Waterschap heeft geen opmerkingen. Het vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **5.2 Voorbereiding**

Ten behoeve van de 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 6 februari 2015 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

### **5.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie op de website van de Staatscourant en in het Gemeenteblad gedurende een periode van 6 weken (van 12 februari tot en met 25 maart 2015) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Bijlage 1: Historisch bodemonderzoek**



## **Bijlage 2: Quick scan flora en fauna**