

Bestemmingsplan Haarwal 3



Bestemmingsplan Haarwal 3

Gemeente Wageningen

Vastgesteld

4 juli 2016

NL.IMRO.0289.0049Haarwal3-VSG1



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	8
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	11
2.1.	Projectgebied	11
2.2.	Projectprofiel.....	12
2.3.	Landschappelijke inpassing	13
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	17
3.1.	Rijksbeleid	17
3.2.	Provinciaal beleid	20
3.3.	Regionaal beleid	24
3.4.	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	31
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.2.	Water.....	33
4.3.	Flora en fauna.....	35
4.4.	Verkeer en parkeren	39
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden	39
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	41
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	41
5.2.	Geluid	42
5.3.	Luchtkwaliteit	43
5.4.	Bedrijven en milieuzonering en geurhinder veehouderijen	44
5.5.	Externe veiligheid	45
5.6.	Milieueffectrapportage	46

Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	49
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	49
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	51
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	51
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	51
7.3.	Toelichting op de regels	51
Bijlagen		53

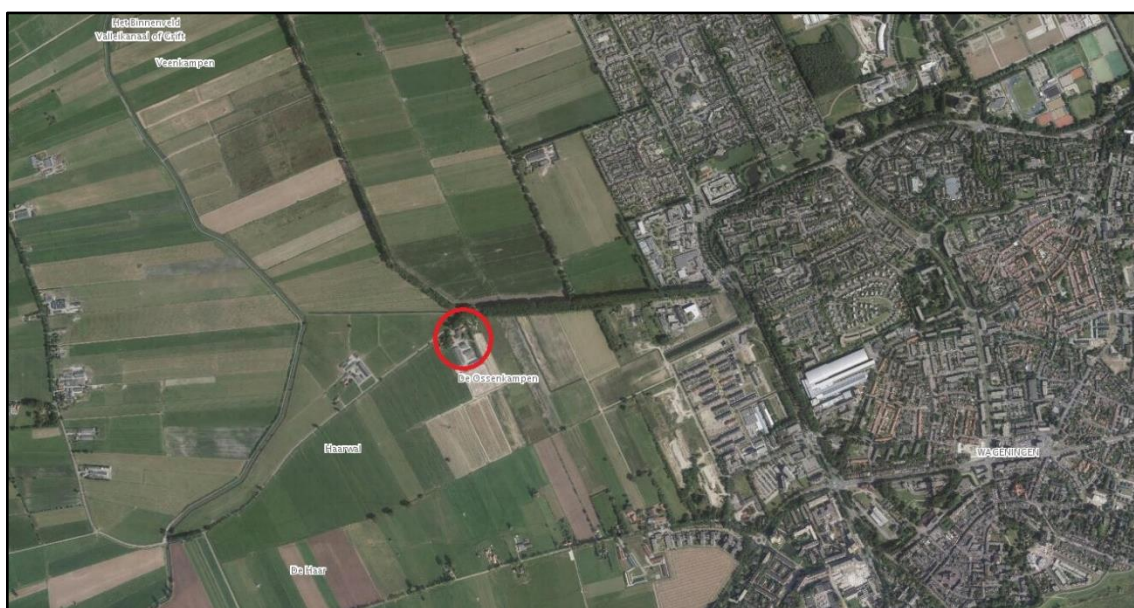
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Haarwal 3 in Wageningen is boerderij de Ossekampen gevestigd. De Ossekampen is een voormalige proefboerderij van eerst de Landbouwhogeschool en later Wageningen UR. Het bedrijf heeft jaren lang dienst gedaan als proefboerderij voor de melkveehouderij. Op het bedrijf werden proeven uitgevoerd voor onder andere voeding en melktechnieken. Vanwege dit specifieke gebruik is het agrarisch bedrijf bestemd voor onderzoek en onderwijs.

Inmiddels is proefboerderij de Ossekampen vervangen door een nieuw complex op Wageningen Campus. Initiatiefnemer van het onderhavig plan heeft het bedrijf, dat wil zeggen de gebouwen van de voormalige proefboerderij met ondergrond, aangekocht in erfpacht voor 26 jaar. De nieuwe eigenaar is voornemens het bedrijf in gebruik te nemen als een regulier agrarisch bedrijf met dezelfde vergunde veestapel en hetzelfde bouwvlak en bebouwingspercentage. In principe zal er bij de omschakeling naar een regulier agrarisch bedrijf feitelijk niets veranderen, behalve dat de huidige verblijfsruimte, grenzend aan de Haarwal, inmiddels is ingericht en in gebruik is genomen als bedrijfswoning. Het betreft een in pandige wijziging waarvoor geen dusdanige bouwactiviteiten zijn verricht waarvoor een vergunning verleend diende te worden.

Gezien de specifieke bestemming ten behoeve van landbouwonderzoek en -onderwijs is een regulier agrarisch bedrijf niet toegestaan op het betreffende perceel. Bovendien is ter plaatse een in pandige bedrijfswoning aanwezig die gelegaliseerd dient te worden. Om ter plaatse een regulier agrarisch bedrijf te vestigen en de bedrijfswoning te legaliseren dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld voor het betreffende perceel. Dit plan voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor het perceel aan de Haarwal 3 in Wageningen.



Satellietfoto liggend plangebied (plangebied rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de Haarwal 3, in het buitengebied ten westen van de stad Wageningen. In de directe omgeving van het bedrijf zijn drie burgerwoningen en een agrarisch bedrijf gelegen. De bebouwde kom van Wageningen is op ongeveer 800 meter gelegen.

Het plangebied betreft een deel van het perceel dat kadastraal bekend staat als een deel van de gemeente Wageningen, sectie K, nr. 394. Het planvoornemen heeft enkel betrekking op het agrarisch bouwvlak dat op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” ter plaatse aanwezig is. De plangrenzen worden dan ook gevormd door de grenzen van dit bouwvlak.

Het plangebied wordt vrijwel geheel omsloten door gebied dat is bestemd voor landbouwonderzoek en -onderwijs. Ten westen, zuiden en oosten van het plangebied zijn weilanden en landbouwgronden aanwezig. Ten noordoosten en -westen van het plangebied zijn burgerwoningen aanwezig die ook als zodanig zijn bestemd. Ten noorden van het plangebied is een inrit ter ontsluiting van het perceel aanwezig die het perceel met de Haarwal verbindt.



Satellietfoto plangebied (plangebied rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied” dat door de gemeenteraad van de gemeente Wageningen is vastgesteld op 30 september 2013 en onherroepelijk is geworden op 11 juni 2014. Het perceel draagt de bestemming ‘Agrarisch -

Onderzoek en onderwijs' met de functieaanduiding 'Grondgebonden veehouderij' en heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bovendien draagt het plangebied de gebiedsaanduiding 'wro zone - omgevingsvergunning openheid'.

Het oprichten van een regulier agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning is op basis van de ter plaatse geldende bestemming niet toegestaan. Daarom dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld waarmee de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Onderhavig plan voorziet in een nieuw bestemmingsplan dat als juridisch-planologisch kader gaat dienen voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bij het bestemmingsplan "Haarwal 3" bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 het projectgebied, de omgeving, het projectprofiel en de landschappelijke inpassing beschreven. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord dat het plan past binnen de geldende beleidskaders. Hoofdstuk 4 beschrijft de verschillende planologische aspecten waaraan het plan moet voldoen. In hoofdstuk 5 wordt hetzelfde gedaan ten aanzien van de milieuaspecten. Voorts wordt in hoofdstuk 6 onderbouwd dat het plan zowel economisch als maatschappelijk uitvoerbaar is. In hoofdstuk 7 volgt ten slotte een juridische planbeschrijving, waarbij wordt ingegaan op de verschillende onderdelen waaruit het bestemmingsplan bestaat en wordt ingezoomd op de verbeelding en de planregels.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

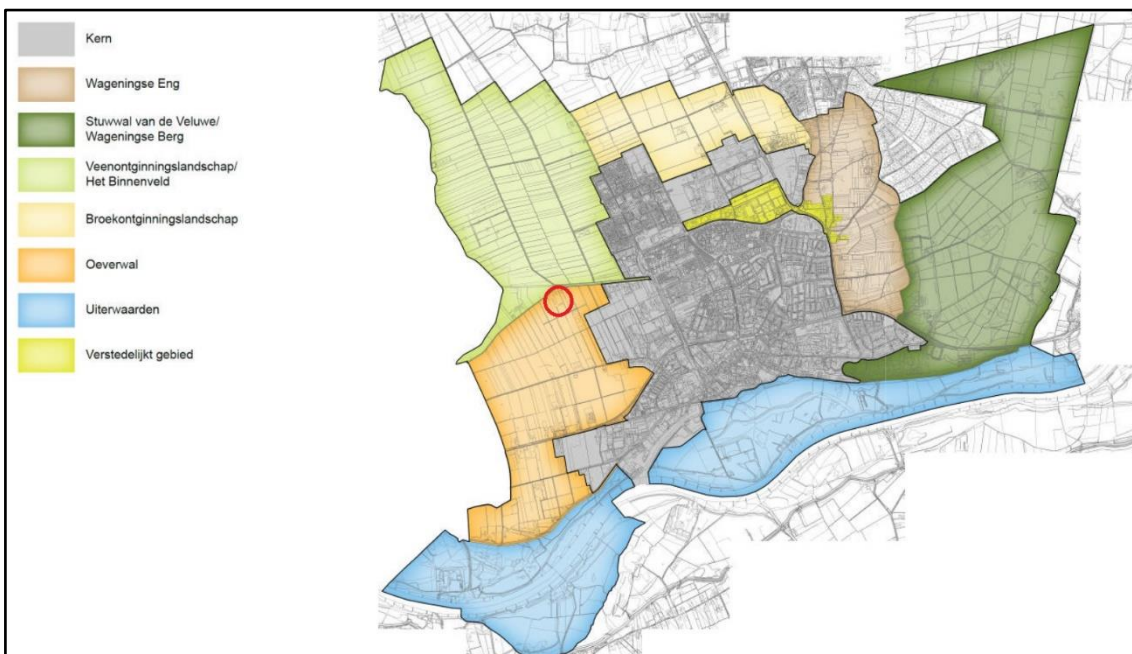
2.1. Projectgebied

Algemene gebiedsbeschrijving

De gemeente Wageningen is gelegen in de Gelderse Vallei, tussen de Veluwe en de provincie Utrecht. Samen met de steden Ede, Rhenen en Veenendaal heeft Wageningen deel uitgemaakt van de regio WERV. In 2011 is de regio met acht andere gemeenten opgegaan in de regio FoodValley. De gemeente onderscheidt zich als kenniscentrum ten aanzien van voedsel, landbouw en life-sciences.

Geografisch gezien ligt Wageningen op een bijzondere plek in Nederland. Oorzaak hiervoor zijn de ijstijden en de Rijn die door het gebied stroomt. De gemeente ligt hierdoor op de overgang van hoog en droog, de Veluwe, naar laag en nat, de Rijn en het Binnenveld. De ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Wageningen is het resultaat van de voortdurende wisselwerking tussen het natuurlijke milieu en de talloze menselijke ingrepen. In eerste instantie is de abiotische factor (geomorfologie, bodem en water) bepalend geweest, daarna heeft de mens steeds sterker zijn stempel gedrukt.

In het buitengebied van Wageningen zijn zeven verschillende deelgebieden te onderscheiden op basis van ruimtelijke verschijningsvorm. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Oeverwal'.



Gebiedsindeling Wageningen (plangebied rood omlijnd)

De oeverwal

De oeverwallen liggen tussen de uiterwaarden van de Rijn en het Binnenveld. De oeverwallen zijn relatief natte maar ook zeer vruchtbare gronden. De gronden worden van oudsher gebruikt voor de fruitteelt. Rond de N225 tussen Rhenen en Wageningen is een bebouwingslint ontstaan. Veel woningen behoren of behoorden tot een agrarisch bedrijf. De fruitteelt vormt nog steeds een belangrijke functie in het gebied. Dit deelgebied bevat navolgende landschappelijke karakteristieken:

- een gecompartmenteerd open landschap;
- strokenverkaveling (smalle, diepe percelen);
- aan wegen gelegen (lint)bebouwing.

Plangebied en directe omgeving

Het plangebied betreft een agrarisch perceel bestaande uit een bedrijfswoning, een rietgedekte Hollandse stal, ligboxenstal, jongveeststal, diverse opslagruimtes, sleufsilos en een mestsilo. Het erf beslaat een oppervlakte van circa 2 ha. De oostzijde is 200 meter lang en de breedte is circa 90 meter. Daarbuiten staat aan de westkant nog een grote mestsilo. De eerste bedrijfsgebouwen bevinden zich aan de voorkant aan de Haarwal. Het gaat om gebouwen uit de jaren '50. Het bedrijf is in de loop van de afgelopen tientallen jaren steeds verder uitgebreid naar het zuiden toe.

Het plangebied is vrijwel in zijn geheel omringd door weilanden en landbouwgronden. Ten noorden van het plangebied ligt de ontsluitingsweg Haarwal en de waterloop het Nieuwe Kanaal. Ten noordwesten en noordoosten van het plangebied zijn twee burgerwoningen gelegen. Verder naar het westen zijn meerdere agrarische bedrijven gevestigd. Ongeveer 750 meter ten zuiden van het plangebied is de Haarweg gelegen, met daaraan verspreid gelegen burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven.

Ten oosten, op ongeveer 750 meter ten oosten van het plangebied, begint de bebouwde kom van Wageningen. Het betreft de locatie Kortenoord. Dit is een kenniscentrum, officieel 'Business & Science Park' genaamd, dat wordt ingericht als kennislandgoed. Werken en wonen worden daarbij in een groene structuur geplaatst. Een deel van Kortenoord is reeds gerealiseerd. Een ander deels is als woongebied bestemd, maar zijn nog niet bebouwd. Dit woongebied ligt op circa 330 meter van het plangebied, het werkgebied ligt op circa 480 meter.

2.2. Projectprofiel

Onderhavig plan voorziet in de herbestemming van een proefboerderij voor landbouwonderzoek en - onderwijs tot een regulier agrarisch bedrijf. De verblijfsruimte op het erf is in strijd met het vigerend bestemmingsplan in gebruik genomen als bedrijfswoning. Met onderhavig plan wordt deze woning gelegaliseerd.

Door de omschakeling naar een regulier agrarisch bedrijf is het in gebruik nemen van een agrarische bedrijfswoning in principe mogelijk. De gemeente Wageningen heeft echter

aangegeven alleen medewerking te verlenen aan het positief bestemmen van deze agrarische bedrijfswoning als de noodzaak voor deze bedrijfswoning kan worden aangetoond. De gemeente Wageningen heeft aangegeven dat het toevoegen van een bedrijfswoning mogelijk is indien de bedrijfsomvang en het type bedrijf in aanmerking komt voor een bedrijfswoning volgens de NSO-typering. Om de gemeente te overtuigen van de noodzaak en dat het bedrijf voor wat betreft de omvang en het type in aanmerking komt voor een bedrijfswoning, heeft initiatiefnemer een bedrijfsplan laten opstellen. Dit bedrijfsplan geeft inzicht in de huidige bedrijfsomvang, de gewenste bedrijfsomvang en de noodzakelijkheid van een bedrijfswoning om het bedrijf op een verantwoordelijke wijze voort te kunnen zetten. Het bedrijfsplan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit het bedrijfsplan volgt dat het een agrarisch bedrijf betreft met levende dieren. Het op afstand wonen van een veehouderijbedrijf met deze omvang is, met het oog op de veiligheid en gezondheid van de dieren, een ongewenste situatie, waarbij een goede bedrijfsvoering en een goede verzorging van de dieren niet mogelijk is.

De hoofd- en nevenactiviteiten binnen de inrichting zijn van een omvang dat meerdere volwaardige arbeidskrachten nodig zijn zodat van een volwaardig agrarisch gesproken kan worden. Initiatiefnemer, tevens eigenaar van het agrarisch bedrijf, heeft een bedrijfsleider in dienst genomen welke verantwoordelijk is voor het bedrijf aan de Haarwal 3 te Wageningen en bijbehorende gronden. Voor de verzorging van de dieren wordt een dierversorger aangenomen die op het bedrijf komt te wonen en de volledige verzorging van de dieren op zich zal nemen. Door de dierenversorger op het bedrijf te laten wonen, kan deze zoveel als mogelijk bij de dieren op het bedrijf aanwezig zijn.

De conclusie van het rapport luidt dan ook dat een bedrijfswoning op het agrarisch perceel noodzakelijk wordt geacht. Omdat de reeds bestaande verblijfsruimte al in gebruik is genomen als bedrijfswoning zijn geen verder bouwactiviteiten op het agrarisch perceel voorzien.

2.3. Landschappelijke inpassing

Omdat er sprake is van functieverandering eist de gemeente Wageningen dat er een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Een schetsplan dient hieraan ten grondslag te liggen. Hierbij dient aangesloten te worden bij het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld.

2.3.1. Huidige situatie

Omgeving

Boerderij de Ossekampen ligt nog net aan de zuidkant van het veenontginningslandschap in het midden van het Binnenveld. Dat kenmerkt zich door een grote openheid en geen boerderijen en weinig beplanting. Meer naar het zuiden gaat het landschap over in het oeverwallengebied van de Rijn. Dat landschap kenmerkt zich door hier en daar populieren op dammen, meidoornhagen, en enkele knotwilgenrijen. Richting de rivier zijn ook nog een aantal hoogstamboomgaarden te vinden. In het veenontginningslandschap kom je hier en daar wilgen en elzen tegen in het verder vrij open landschap. Naar het oosten toe gaat het

landschap over van een veenontginning naar een broekontginning. Die kenmerkt zich door wegbeplantingen en knotboomrijen. De populierenrij langs de Veensteeg is eigenlijk een vreemd element in het landschap, het geeft een abrupte overgang van het open middendeel bij de Grift richting het oosten.

Plangebied

Aan de Haarwal staan 6 grote essen, die waarschijnlijk bij de oprichting van boerderij de Ossekampen zijn geplant. Aan de oostkant van het plangebied bevinden zich eerst 8 Italiaanse populieren die een aantal jaren geleden geknot zijn tot 8 meter hoogte. Daarnaast staan 4 zwarte elzen en 3 berken. Die berken zijn niet in goede staat: ze staan in de verdrukking tussen de elzen. Daarachter bevindt zich een rij van 18 populieren die een aantal jaren geleden zijn gekandelaberd. De bomen bevinden zich in een slechte conditie, hebben veel kankergezwollen en dood hout in de kroon.

Aan de Haarwal bevindt zich ten westen van het plangebied een kleiner erf met 2 burgerwoningen. Hetzelfde is te vinden aan de oostkant. Vanaf de Haarwal of vanaf het Nieuwe Kanaal wordt door deze erven het voorste deel van het erf bij het naderen min of meer aan het zicht onttrokken. Vanaf het Nieuwe Kanaal is het achterste deel van het erf met daarlangs de gekandelaberde populieren duidelijk zichtbaar. Vanaf het westen is de melkveestal en de mestsilo duidelijk in het landschap aanwezig.

Tussen de bedrijfsgebouwen en het naastgelegen erf van Haarwal 5 bevindt zich een bosje met opgeschoten essen. Voor de landschappelijke aankleding van het erf speelt dit een geringe rol. Een deel van de essen zou gekapt kunnen worden en er kan worden bijgeplant met struiken als meidoorn, vlier en sleedoorn, om de natuurwaarde van het bosje te verhogen.

2.3.2. Landschappelijke inpassing

Uitgangspunten

Bij de landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Aankleding met streekeigen beplanting is zeer belangrijk.
- Vanwege het grote formaat van het erf en de stallen heeft de nieuwe beplanting ook voldoende formaat nodig. Gekozen kan worden voor bijv. boomrijen.
- Hoewel een besloten karakter gewenst is, is het niet noodzakelijk om het erf helemaal uit het zicht te halen.

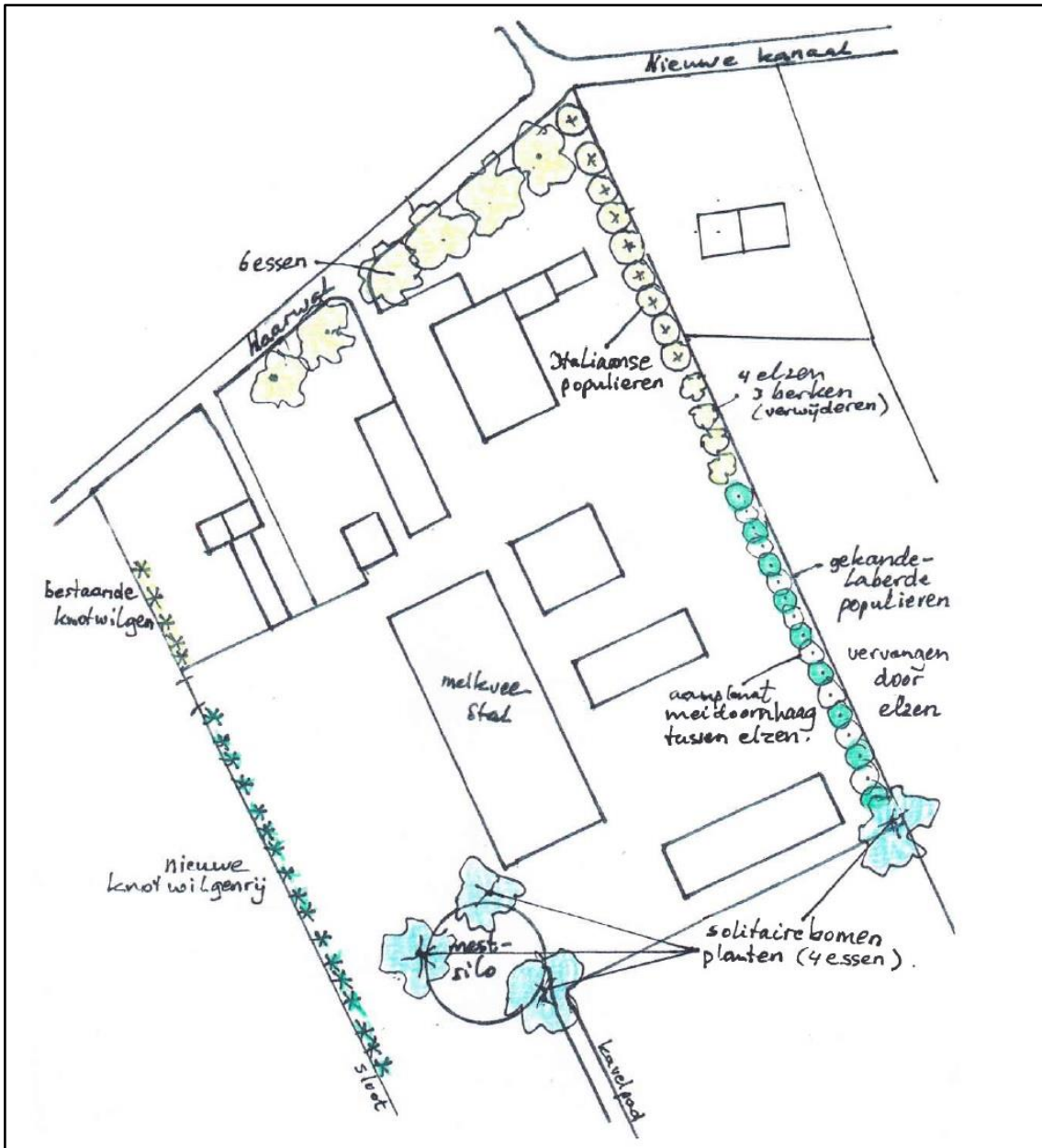
De schets van het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Op de volgende pagina is een verkleinde afbeelding van deze schets weergegeven. Voorts is in deze paragraaf een toelichting op dit landschappelijk inpassingsplan gegeven.

Toelichting

Aan de noordkant ligt het erf aan de Haarwal. Daar is al een goede landschappelijke inkleding met populieren aan de noordkant van de weg en de 6 grote essen aan de voorkant.

Aan de oostkant is nu vooral de gekandelaberde populierenrij zichtbaar achterop het erf. Het is gewenst dat deze rij wordt weggehaald en vervangen door andere bomen. Populieren passen

meer als laanbeplanting en niet zozeer langs een erf. Ze worden namelijk erg groot, zijn dus onhandig in het beheer, geven veel schaduw en dode takken na verloop van tijd. Een rij met zwarte elzen past heel goed langs die oostkant: de bomen worden lang niet zo hoog als populieren, maar geven toch een duidelijke aankleding aan de oostkant. Tussen de bomen wordt een wilde haag aangeplant met struiken als meidoorn, sleedoorn en vlier. Dat geeft ook extra voedsel en nestgelegenheid voor met name vogels.



Schets landschappelijk inpassingsplan

Aan de zuidkant is het bedrijf niet zo zichtbaar. De dichtstbijzijnde weg is de Haarweg op ongeveer 800 meter afstand. Doordat de schuren en stallen niet zo hoog zijn en ook geen opvallende kleuren hebben, valt het erf vanaf het zuiden niet zo op in het landschap. Wel kan de achterkant worden aangekleed met enkele solitaire bomen rond de mest-silo en op de

zuidoost hoek van het erf. Hier wordt gekozen voor essen, die ook aan de voorkant van het erf staan. Hoewel essen niet genoemd worden in het Beeldkwaliteitsplan bij het oeverwallenlandschap, is het toch een geschikte soort, gezien de grote en vitale essen die aan de voorkant staan en vanwege het feit dat essen overal voorkomen in het rivierengebied, zeker ook in het oeverwallenlandschap tussen Wageningen en Rhenen.

Aan de westkant zijn de bedrijfsgebouwen, met name de melkveeststal en de mestsilo duidelijk aanwezig in het landschap. Aan die kant is beplanting zeker gewenst. Daar kan worden gekozen voor een knotwilgenrij. Die zou dan geplaatst kunnen worden in het verlengde van de westkant van het burgererf naast de Ossekampen, waar een sloot loopt. Een knotwilgenrij hoort van oudsher langs een sloot en niet langs een stal. Daarbij geeft een bomenrij langs een stal weer extra problemen in geval van dakonderhoud en beheer van de grasstrook tussen de stal en de knotwilgen. Bij plaatsing langs de sloot 40 meter verderop kan het weiland naast de stal makkelijker beheerd worden. De knotwilgenrij sluit ook aan op de knotwilgen die nu op het burgererf staan. De mestsilo wordt nog extra landschappelijk ingepast door er 3 solitaire bomen omheen te planten.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, 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, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen 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 drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie. In het kader van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming wordt in paragraaf 3.1.3 nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- ecologische hoofdstructuur
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien geen bepalingen voort die rechtsreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan drie stappen:

- a. er dient beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien de actuele regionale behoefte is aangetoond, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio. Daarbij moet worden gekeken naar de mogelijke benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling plan

Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven. Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) aangegeven dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: drie woningen en een burgerwoning (ECLI:NL:RVS:2014:2138), drie woningen rechtstreeks en drie woningen met een wijzigingsbevoegdheid (ECLI:NL:RVS:2013:2471), vier woningen (ECLI:NL:RVS:2014:3223), zeven woningen (ECLI:NL:RVS:2014:2077) en acht woningen (ECLI:NL:RVS:2014:4720). De ABRS overwoog daarbij steeds het volgende:

“Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”.

Dit bestemmingsplan maakt de toevoeging van een bedrijfswoning mogelijk op een agrarisch perceel waar thans geen bedrijfswoning was toegestaan. Gelet op de bovengenoemde overweging van de ABRS en de genoemde jurisprudentie, kan de juridisch-planologische

toevoeging van één bedrijfswoning niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking derhalve niet noodzakelijk.

Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking ingevoerd ter voorkoming van planologisch ongewenste versnippering en leegstand. Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot ongewenste versnippering, aangezien de bedrijfswoning reeds is gerealiseerd binnen de op het agrarisch perceel thans aanwezige bestaande bebouwing. In paragraaf 2.2 is bovendien aangegeven dat met de bedrijfswoning voorzien wordt in een concrete behoefte en dat de woning noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering in het kader van de veiligheid en gezondheid van de op het perceel aanwezige dieren.

Op basis van voorgenoemde argumenten is het plan niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan is dusdanig klein van aard en omvang dat deze niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling die kan leiden tot planologisch ongewenste versnippering en leegstand. Een toets aan de ladder kan daarom achterwege blijven. Bovendien is de behoefte en noodzaak van de bedrijfswoning aangetoond.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

Op 25 februari 2015 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie stonden maatschappelijke opgaven met een ruimtelijke component centraal. De provincie streeft ernaar om deze opgaven samen met andere partners aan te pakken. Daarbij is niet aangegeven wie wat doet en welke rol iedere partner speelt. De Provincie nodigt mensen en organisaties uit om bij te dragen aan en in gesprek te blijven over de aanpak van de opgaven en doelen.

In de Omgevingsvisie Gelderland kiest de provincie ervoor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze twee hoofddoelen zijn:

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

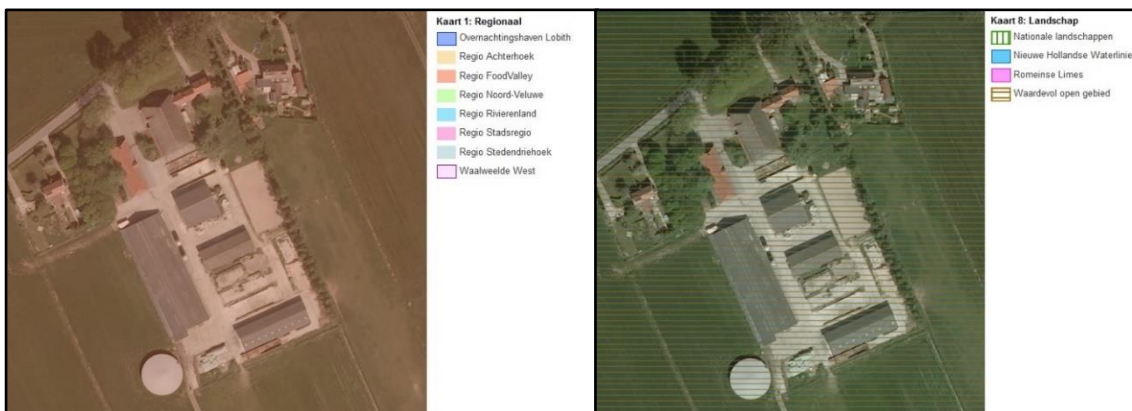
De provincie Gelderland wil samen met haar partners de kansen benutten om de economische structuur te verbeteren. Daarbij streeft de provincie naar vergroting van de concurrentiekracht door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Beheer en ontwikkeling van het bestaande heeft daarbij meer prioriteit dan groei.

Een versterking van de economische structuur vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent enerzijds een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden, anderzijds gaat het om een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. Daarom wordt ingezet op het waarborgen en ontwikkelen van deze kwaliteiten van Gelderland.

De twee hoofddoelen van de Omgevingsvisie Gelderland zijn verdeeld onder drie ambities:

- *Divers Gelderland*: Het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.
- *Dynamisch Gelderland*: De (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- *Mooi Gelderland*: De Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder, die voortvloeit uit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Beluik ruimtelijke ordening, wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Daarnaast dient afgewogen te worden of de ontwikkeling past bij de doelen in Gelderland en hoe de ontwikkeling extra kwaliteit toevoegt aan een gebied.



Uitsneden kaart 1 en kaart 8 Omgevingsvisie Gelderland

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen in de regio Foodvalley. In dit gebied is vernieuwing van de landbouwsector een belangrijk aandachtspunt. De verwachting is dat meer dan de helft van de landbouwbedrijven in de komende vijftien jaar zullen verdwijnen. Dit zal onder andere leiden tot leegstand van bedrijven die gezien hun ligging of grootte niet gemakkelijk voor andere functies in aanmerking komen. Om het buitengebied leefbaar te houden is het belangrijk nieuwe sociale en economische dragers te creëren en innovatieve en duurzame bedrijfsvoering te stimuleren. Een actieve rol van de overheid is nodig om deze leegstand aan te pakken. Ten aanzien van bedrijven die willen uitbreiden of innovaties willen realiseren vraagt provincie Gelderland een kwaliteitsbijdrage.

De provincie Gelderland wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen. De sector dient bij te dragen aan een sociaal en vitaal landelijk gebied. Bovendien moet de sector

goed zijn voor mens, dier en omgeving, waardoor deze een breed maatschappelijk draagvlak heeft. De provincie faciliteert de land- en tuinbouw en biedt individuele ondernemers ontwikkelingsruimte om economisch concurrerend en duurzaam te produceren. Deze ontwikkelingen moeten duurzaam vorm krijgen. Bedrijven die voldoen aan maatschappelijke eisen op het vlak van dier- en volksgezondheid, milieu, dierwelzijn en ruimtelijke kwaliteit kunnen rekenen op maatschappelijk draagvlak en verdienen ruimte.

Het plangebied maakt deel uit van een landschap dat is aangemerkt als een 'waardevol open gebied'. De provincie streeft er naar deze openheid zo goed mogelijk te behouden. De provincie zet in op een 'nee' voor ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten en een 'nee, tenzij' voor ruimtelijke ingrepen die de openheid niet aantasten maar eventueel wel andere kernkwaliteiten. Uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend op het bestaande bouwperceel is in waardevolle open gebieden mogelijk. De voorwaarde daarbij is een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Onderhavig plan voorziet in de omzetting van het agrarisch bedrijf gericht op landbouwonderzoek en onderwijs naar een regulier agrarisch bedrijf. Het bedrijf is niet meer in gebruik voor de bestemde functie en naar een regulier agrarisch bedrijf is meer vraag dan naar een boerderij voor landbouwonderzoek of -onderwijs. Door de gebruiksmogelijkheden om te zetten naar een regulier bedrijf (grondgebonden landbouw) wordt voorkomen dat het bedrijf leeg komt te staan.

De gemeente Wageningen vraagt een landschappelijke inpassing van het bedrijf. Daarmee wordt een kwaliteitsbijdrage geleverd ter compensatie van de omzetting van de bedrijfsfunctie. De Gelderse ladder is niet van toepassing aangezien het plan er niet in voorziet in het plegen van nieuwbouw. Er is dan ook geen sprake van uitbreiding van het bedrijf of het verplaatsen van bedrijfsgebouwen. De openheid van het landschap komt dan ook niet in geding. Door de landschappelijke inpassing wordt een kwaliteitsbijdrage geleverd aan het landschap.

Het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

Het ruimtelijke beleid van de provincie zoals dat in de Omgevingsvisie Gelderland is verwoord, is deels verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland. Deze omgevingsverordening is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsverordening is een juridisch instrument dat net als de omgevingsvisie ingaat op vrijwel alle aspecten van de fysieke leefomgeving. De verordening bevat echter alleen regels ten aanzien van onderwerpen uit de Omgevingsvisie waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid op lokaal niveau juridisch gewaarborgd is.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de omzetting van een agrarisch bedrijf ten behoeve van landbouwonderzoek en -onderwijs naar een regulier agrarisch bedrijf. Het betreft een

grondgebonden veehouderij (melkvee) die niet langer gebruikt wordt voor onderzoek van de Wageningen Universiteit, maar voortaan dienst doet als regulier grondgebonden melkveebedrijf.



Uitsnede kaart 2 (Regels Landbouw) en 5 (Regels Landschap) Omgevingsverordening Gelderland

Conform de Omgevingsverordening Gelderland is nieuwvestiging van grondgebonden veehouderijbedrijven niet toegestaan. Uitbreiding van de grondgebonden veehouderijtak is toegestaan indien de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is en voorziet in een goede landschappelijke inpassing. In onderhavig geval is geen sprake van nieuwvestiging, noch van uitbreiding. Er is enkel sprake van een functiewijziging. De bedrijfsvoering als grondgebonden veehouderij wordt, weliswaar door een andere eigenaar, doorgezet zonder de nevenactiviteiten onderzoek en onderwijs. Ook is er geen sprake van uitbreiding. De bedrijfsvoering wordt voortgezet binnen de bestaande bebouwing. In paragraaf 2.2 is reeds aangegeven dat de verblijfsruimte op het perceel in gebruik is genomen als bedrijfswoning. In die paragraaf is tevens middels een bedrijfsplan aangegeven dat een bedrijfswoning voor dit type bedrijf met deze omvang noodzakelijk wordt geacht. De gemeente Wageningen eist van initiatiefnemer dat het perceel landschappelijk wordt ingepast. Hoewel feitelijk geen sprake is van uitbreiding, wordt hiermee toch voldaan aan de eis van de provincie dat bij uitbreiding van een grondgebonden veehouderijbedrijf wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is in paragraaf 2.3 verder uitgewerkt. In de hoofdstukken 4 en 5 wordt aangetoond dat onderhavig plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) successievelijk de door GS op 9 juni 2015 vastgestelde 'Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio'. Deze nieuwe afspraken vervangen het KWP 3. Onderhavig plan voorziet niet in een nieuwe woonlocatie, maar maakt wel een reeds aanwezige bedrijfswoning planologisch mogelijk. . In paragraaf 2.2 is reeds de noodzaak van deze bedrijfswoning

aangetoond. De betreffende Kwantitatieve opgave wonen is verder niet van toepassing op de bedrijfswoning.

Het plangebied is op kaart 5 (Regels Landschap) van de Omgevingsverordening Gelderland aangeduid als 'Waardevol open gebied'. Volgens artikel 2.7.4.1 van de verordening mag een nieuw bestemmingsplan dat is gelegen binnen een dergelijk gebied geen bestemmingen mogelijk maken die de openheid van de waardevolle open gebieden aantasten. Uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend aan het bestaande agrarische bouwperceel is toegestaan. Indien het een omvangrijke uitbreiding betreft, die aansluitend maar wel buiten het bestaande agrarische bouwperceel plaatsvindt, moet het bestemmingsplan zijn voorzien van een beeldkwaliteitsplan en een ruimtelijk landschappelijk ontwerp dat als toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen. Met onderhavig planvoornemen worden geen nieuw bouwactiviteiten mogelijk gemaakt. Het nieuwe agrarische bedrijf wordt voortgezet binnen de bestaande bebouwing. Ook de bedrijfswoning is opgericht binnen de bestaande bebouwing. Het waardevolle open landschap wordt dan ook niet aangetast middels dit plan. Ongeacht het voorgaande eist de gemeente Wageningen toch landschappelijke inpassing van het agrarisch perceel. Daarbij is aansluiting gezocht bij het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld. Zoals gezegd wordt de landschappelijke inpassing in paragraaf 2.3 verder behandeld.

Onderhavig plangebied past binnen de regels van de Omgevingsverordening Gelderland voor wat betreft de omzetting van het agrarisch bedrijf voor landbouwonderzoek en –onderwijs naar een reguliere grondgebonden melkveehouderij.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Algemeen

De gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen vormen samen het samenwerkingsverband Regio De Vallei. In het kader van dit samenwerkingsverband hebben de betreffende gemeenten voor hun gehele buitengebieden een eigen beleidsinvulling ontwikkeld met betrekking tot functieverandering, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. De gemeenten zijn van mening dat de karakteristiek van hun buitengebied dermate specifiek is, dat een eigen beleidsinvulling wenselijk is.

In de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten is bepaald dat functieverandering, nevenactiviteiten en uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven niet zonder meer kan worden toegestaan. De gemeenten hebben een aantal criteria opgesteld op basis waarvan een bepaalde situatie wordt beoordeeld. Het gaat hierbij om de volgende criteria:

1. de functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zo nodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen. Daarbij moet aansluiting gezocht worden bij bestaande plannen voor natuur en landschap, zoals het Reconstructieplan en Landschapsontwikkelingsplannen. De initiatiefnemer zal daartoe een erfinrichtingsplan dienen te overleggen;

2. de functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit door middel van sloop van bebouwing al dan niet in combinatie met verbetering van publieke functies zoals natuurontwikkeling, bijdragen aan recreatieve routes of waterberging en dergelijke op plaatsen waar dit wenselijk is;
3. ingeval van sloop van bestaande legale bebouwing geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieveranderingen wordt ingediend. Voor deze methode met verschuivende datum is aan de ene kant gekozen om daarmee te voorkomen dat nieuwe bedrijfsbebouwing gebouwd worden, met als doel deze in te zetten voor het bereiken van sloopnormen in het kader van functieverandering. Aan de andere kant maakt het mogelijk dat ook relatief jonge gebouwen ingezet kunnen worden voor functieverandering, wat in de huidige economische tijd met snelle veranderingen gevraagd zal gaan worden;
4. opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan;
5. detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het betreft detailhandel in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten;
6. de functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving;
7. in geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken;
8. indien sprake is van vervangende nieuwbouw en verbouw, zal de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader gelden;
9. nevenactiviteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging van een agrarisch bedrijf bestemd voor landbouwonderzoek en –onderwijs naar een regulier agrarisch bedrijf. Daarbij zullen de agrarische bedrijfsactiviteiten nauwelijks wijzigen, maar verdwijnt de onderwijs- en onderzoeksfunctie ter plaatse. Er zullen geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaatsvinden en ook het bouwvolume en verhard oppervlak zullen gelijk blijven. Wel is binnen de bestaande verblijfsruimte een bedrijfswoning gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande zijn de punten 3, 7, 8 en 9 niet aan de orde. De punten 4 en 5 worden in acht genomen met dit plan. In hoofdstuk 5 is aangetoond dat de functiewijziging niet zorgt voor milieuhinder voor de omgeving (punt 6). Met betrekking tot de punten 1 en 2 wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan (paragraaf 2.3).

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het plan past binnen de kaders van de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Wageningen

Algemeen

De Structuurvisie Wageningen is vastgesteld op 17 april 2014 en beschrijft de ruimtelijke ambities voor de komende 10 jaar. De structuurvisie vormt een kwalitatief ruimtelijk

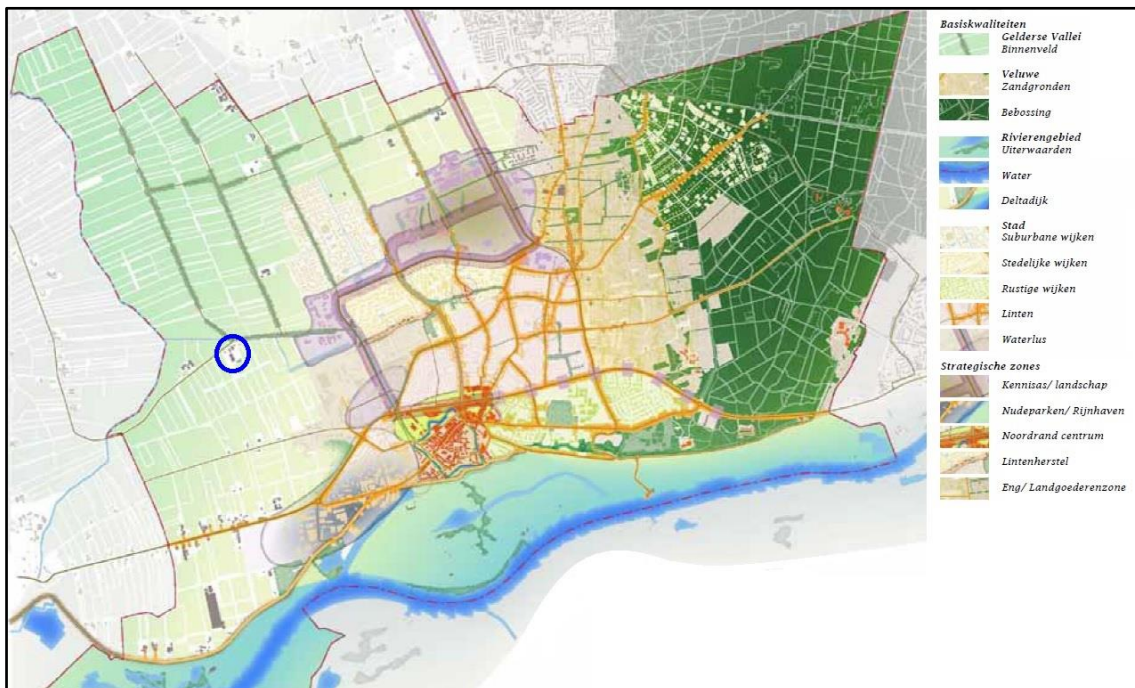
ontwikkelings- en afwegingskader en dusdanig flexibel dat ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen en veranderingen in de markt. In de structuurvisie zijn de belangrijkste (sociaal-economische) opgaven gedefinieerd:

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, Wageningen UR en de kenniseconomie;
6. Het bieden van ruimte voor de lokale en regionale werkgelegenheid;
7. Het versterken van de binnenstad.

Deze zeven opgaven zijn vertaald in vier ambities. Deze ambities vormen samen een integraal perspectief voor 2025 en bieden heldere ruimtelijke kaders voor toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij voorkeur meerdere ambities te ondersteunen.

Het gaat om de volgende vier ambities:

1. Open, sociale en culturele stad
2. Stad der Bevrijding
3. Kennisstad
4. Productief stad & land



Visiekaart Structuurvisie Wageningen (plangebied blauw omlijnd)

Het planvoornemen draagt niet bij aan een van de opgaven die benoemd zijn in de structuurvisie, maar is noodzakelijk met het oog op de voortzetting van de agrarische functie ter plaatse. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie 'Productief stad en land'. Wageningen streeft naar productieve landschappen en landgoederen. Van oudsher is het

landschap rondom Wageningen een productief cultuurlandschap met diverse opbrengsten uit onder andere voedsel, hout en recreatie. De agrarische sector bepaalt voor een groot deel de ruimtelijke verschijningsvorm, maar is de laatste jaren ook in transitie. Streekgebondenheid wordt steeds belangrijker. Nieuwe economische dragers kunnen ervoor zorgen dat de leefbaarheid in het buitengebied op peil blijft. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen ruimtelijke en ecologische kwaliteitskaders. Woningbouw is enkel toegestaan indien dit gekoppeld is aan het grondgebruik.

Door medewerking te verlenen aan de omzetting van de functie van het agrarisch bedrijf wordt de voortzetting van het bedrijf voor de komende jaren verzekerd en blijft het agrarisch bedrijf behouden voor de streek. Dit komt de lokale economie (in het buitengebied) ten goede. Het landschap blijft ter plaatse productief, waardoor nieuwe economische dragers vooralsnog niet nodig zijn. In de hoofdstukken 4 en 5 is aangetoond dat het plan past binnen de ruimtelijke en ecologische kwaliteitskaders op zowel nationaal, provinciaal als lokaal niveau. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering (zie paragraaf 2.2) en is dus gekoppeld aan het grondgebruik van het agrarisch perceel.

Onderhavig plan past binnen de kaders van de Structuurvisie Wageningen.

3.4.2. Woonvisie 2008-2015

Algemeen

De woonvisie heeft als doel een kader te bieden waarbinnen toekomstige ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De woonvisie zet uiteen wat voor richting de gemeente wil opgaan met betrekking tot wonen. Wageningen streeft ernaar een vitale stad te worden, met een balans tussen sociaal en fysiek. Ook wil de stad haar imago als 'City of Life Sciences' verder versterken.

Beoordeling plan

In onderhavig bestemmingsplan wordt een reeds bestaande bedrijfswoning planologisch mogelijk gemaakt. In paragraaf 2.2 is reeds de noodzaak van deze bedrijfswoning aangetoond. De woonvisie is verder niet van toepassing op de bedrijfswoning.

3.4.3. Bestemmingsplan Buitengebied

Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied" dat door de gemeenteraad van de gemeente Wageningen is vastgesteld op 30 september 2013 en onherroepelijk is geworden op 11 juni 2014. Het perceel draagt de bestemming 'Agrarisch - Onderzoek en onderwijs' met de functieaanduiding 'Grondgebonden veehouderij' en heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bovendien draagt het plangebied de gebiedsaanduiding 'wro zone - omgevingsvergunning openheid'.

Voorts ligt onderhavig plangebied ook binnen het plangebied van onlangs vastgestelde paraplubestemmingsplan "Kamergewijze verhuur 1". Dit bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische borging van de beleidsregels 'Kamergewijze verhuur'. In die beleidsregels is opgenomen onder welke voorwaarden kamergewijze verhuur is toegestaan en

onder welke voorwaarden een vergunning wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan ten gunste van kamergewijze verhuur. Onderhavig plan zal in overeenstemming worden gebracht met de regels van het paraplubestemmingsplan “Kamergewijze verhuur 1”.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (plangebied / bouwvlak is blauw omljnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordeling plan

Binnen de bestemming ‘Agrarisch - Onderzoek en onderwijs’ zijn alleen agrarische bedrijven mogelijk ten behoeve van het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het landbouw onderzoek en landbouwonderwijs. Een regulier agrarisch bedrijf is niet toegestaan. Bovendien is op basis van de huidige bestemming en bijbehorende regels een bedrijfswoning ter plaatse niet toegestaan. Om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken is herbestemming van het perceel noodzakelijk. Daarbij wordt de bestemming omgezet naar de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Onderdeel van deze omzetting is ook dat een bedrijfswoning kan worden toegestaan.

De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ is opgenomen ter bescherming en veiligstelling van (mogelijk in de grond aanwezige) archeologische waarden. Onderhavig plan voorziet niet in bouw- of graafwerkzaamheden. De dubbelbestemming is dit geval dan ook niet van toepassing. Om de mogelijk in de grond aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen en veilig te stellen, wordt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen in het onderhavig bestemmingsplan.

Binnen gebieden die zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding ‘wro zone - omgevingsvergunning openheid’ wordt landschappelijke openheid nagestreefd. Deze gebiedsaanduiding levert geen beperkingen op ten aanzien van onderhavig planvoornemen.

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat het buitengebied van Wageningen verdeeld kan worden in de zeven deelgebieden. Per deelgebied is een korte beschrijving van het gebied gegeven en is daarnaast de beleidskeuze voor het gebied uiteengezet. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Oeverwal'. Binnen dit deelgebied wordt gestreefd naar het behouden van de agrarische bedrijven in het gebied. Het behouden en waar mogelijk vergroten van de landschappelijke kwaliteiten is eveneens een belangrijke doelstelling voor dit deelgebied.

Dit bestemmingsplan voorziet in het behoud van een agrarisch bedrijf binnen het deelgebied 'Oeverwal' in het buitengebied van Wageningen. Hoewel dit binnen het beleid van het bestemmingsplan Buitengebied valt, past het voornemen niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet dan ook in de herbestemming van een perceel met de bestemming 'Agrarisch - Onderzoek en onderwijs' naar de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarbij worden ook mogelijkheden geschapen om een bedrijfswoning binnen de bestaande bebouwing van het plangebied op te richten.

Onderhavig plan is ook, voor zover noodzakelijk, in overeenstemming gebracht met het in ontwerp zijnde paraplubestemmingsplannen "Kamergewijze verhuur 1".

3.4.4. Beeldkwaliteitsplan Binnenveld

Algemeen

In maart 2010 hebben de gemeenten Ede, Rhenen, Veenendaal en Wageningen het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld vastgesteld. Dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgesteld om, met name bij nieuwe ontwikkelingen op erven in het buitengebied, te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. In het plan zijn gebiedsspecifieke criteria opgenomen voor functiewijzigingen en erfuitbreidingen. Daarnaast zijn algemene criteria opgenomen voor vervangende nieuwbouw en nieuwe landgoederen, en eveneens voor functieveranderingen en uitbreiding van agrarische erven.

Beoordeling plan

In het BKP is het gebied ten zuiden van de Haarwal en Nieuwe Kanaal ingedeeld bij het oeverwallenlandschap, hoewel het gebied cultuurhistorisch gezien bij het veenontginningslandschap hoort.

In het BKP wordt ten aanzien van functieverandering aangegeven dat in het veenontginningslandschap de erven randen kunnen hebben die enigszins transparant zijn in de vorm van bomenrijen, knotbomen, struweelranden of rietkragen. Voor het oeverwallenlandschap geldt dat de erven een meer besloten karakter moeten hebben. Verder is het gewenst dat de erfbeplanting over de gehele lengte van het erf wordt aangeplant. Als beplantingssoorten voor het erf worden genoemd eik, ruwe berk, meidoorn, zwarte els en boswilg. Niet genoemd wordt echter de es, een toch zeer karakteristieke soort voor het rivierengebied.

Bij de landschappelijke inpassing van onderhavig plangebied wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de criteria uit het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld. In paragraaf 2.3.2 is de landschappelijke inpassing nader omschreven.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens rijks- en provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Wageningen

Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Wageningen is in het geldende plan “Buitengebied” de waarde ‘Archeologie 2’ toegekend aan gebieden met een lage archeologische verwachting. Zoals op bovenstaande uitsnede van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart te zien is, is het plangebied gelegen binnen een dergelijk gebied. De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ is opgenomen ter bescherming en veiligstelling van (mogelijk in de grond aanwezige) archeologische waarden. Deze dubbelbestemming heeft gevolgen voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en waarbij graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm onder het maaiveld of waarbij heiwerkzaamheden plaatsvinden.

In onderhavig geval is geen sprake van dergelijke bouw- of graafwerkzaamheden, aangezien enkel het gebruik van het agrarisch perceel wordt gewijzigd. Er worden geen nieuwe bouwactiviteiten mogelijk gemaakt en de nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd in een bestaande verblijfsruimte op het perceel.

Om de mogelijk in de grond aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen en veilig te stellen, wordt het geldende archeologische regime op het perceel voortgezet. Dat betekent dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' uit het voorheen geldende bestemmingsplan voor het gehele plangebied wordt overgenomen. Toekomstige bouw- en grondwerkzaamheden dienen dan ook te voldoen aan de voorschriften die bij deze bestemming horen. Daarmee worden de mogelijk in de grond aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd. Het planvoornemen wordt niet belemmerd door beperkingen die voortvloeien uit de dubbelbestemming.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de digitale kaarten 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' en 'Gelderse cultuurhistorie' van de provincie Gelderland is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede kaarten 'Gelderse cultuurhistorie' (links) en 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' (rechts)

Beoordeling plan

Zoals op de digitale kaarten van de provincie Gelderland te zien is, zijn er geen cultuurhistorische elementen binnen het plangebied gelegen. De Haarwal vormt een historisch geografisch waardevolle lijn als watergang binnen een waardevol broekgebied. Het gebied waarbinnen het plangebied gelegen is, maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch waardevolle gebied 'Waardevol broekgebied' en is gelegen ter plaatse van de oude ontginningen in de kommen.

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" zijn binnen de bestemming 'Agrarisch – onderzoek en onderwijs' bepalingen opgenomen ter bescherming van het waardevolle broekgebied. Aanvullend op de regels bij deze bestemming is het waardevolle broekgebied beschermd door middel van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning openheid' en het daarbij behorende omgevingsvergunningstelsel.

In onderhavig geval is sprake van een gebruikswijziging, waarbij de activiteiten onderzoek- en onderwijs verdwijnen en een regulier agrarisch bedrijf ontstaat. De nieuwe bedrijfswoning

wordt gerealiseerd in een bestaande verblijfsruimte op het perceel. Er worden geen nieuwe (bouw)activiteiten mogelijk gemaakt die het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de omgeving aantasten.

Om cultuurhistorische waarde van het omliggende landschap ook in de toekomst te beschermen, wordt het ter plaatse geldende regime ten aanzien van het landschap voortgezet. Dat betekent dat de regels met betrekking tot de landschapswaarden integraal worden overgenomen in onderhavig plan. Ook de regels met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning openheid' worden integraal overgenomen in dit plan. Het betreft zowel het omgevingsvergunningstelsel als de doorwerking van de aanduiding in de bestemmingsomschrijving, bouwregels en de specifieke gebruiksregels. Op die manier zijn de cultuurhistorische en landschappelijke waarden ook in de toekomst gewaarborgd. Het planvoornemen wordt niet belemmerd door het aspect cultuurhistorie.

4.2. Water

Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Vallei en Veluwe. Daarom is bij de beschrijving van het beleid gebruik gemaakt van de watertoets zoals Waterschap Vallei en Veluwe deze hanteert. Voorts zijn, eveneens op basis van de watertoets van Waterschap Vallei en Veluwe, de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beoordeeld op basis daarvan is een conclusie geformuleerd.

Beleid

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 grondwater, landoppervlaktewater, overgangswater en kustwater. 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 bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21^e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21^e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

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 21^e 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 (overgegaan in Waterschap Vallei en Veluwe) zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Waterplan Wageningen

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

Beoordeling plan

Het plan voorziet in een functiewijziging van een agrarisch bedrijf en een toevoeging van een bedrijfswoning binnen een reeds bestaand gebouw op het perceel. Er vindt geen verandering plaats in het bouwvolume of het verhard oppervlak. De waterhuishoudkundige situatie kan dan ook als volgt worden beoordeeld:

- Hemelwater:
Er vindt geen toename van bouwvolume of verhard oppervlak plaats. De toekomstige hemelwaterafvoer zal dan ook op exact dezelfde manier geschieden als in de huidige situatie.
- Oppervlaktewater:
Er vindt geen toename of afname van oppervlaktewater plaats. Voor de afvoer van hemelwater wordt gebruik gemaakt van thans binnen het plangebied en de omgeving aanwezige sloten en greppels.
- Grondwater:
Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor het grondwater.
- Riolering:
De bedrijfswoning is gerealiseerd in de verblijfsruimte van reeds aanwezige bebouwing op het perceel. De afvoer van afvalwater is in de huidige situatie reeds voorzien en zal niet worden gewijzigd.
- Bluswater:
Ten aanzien van het aspect bluswater verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie.

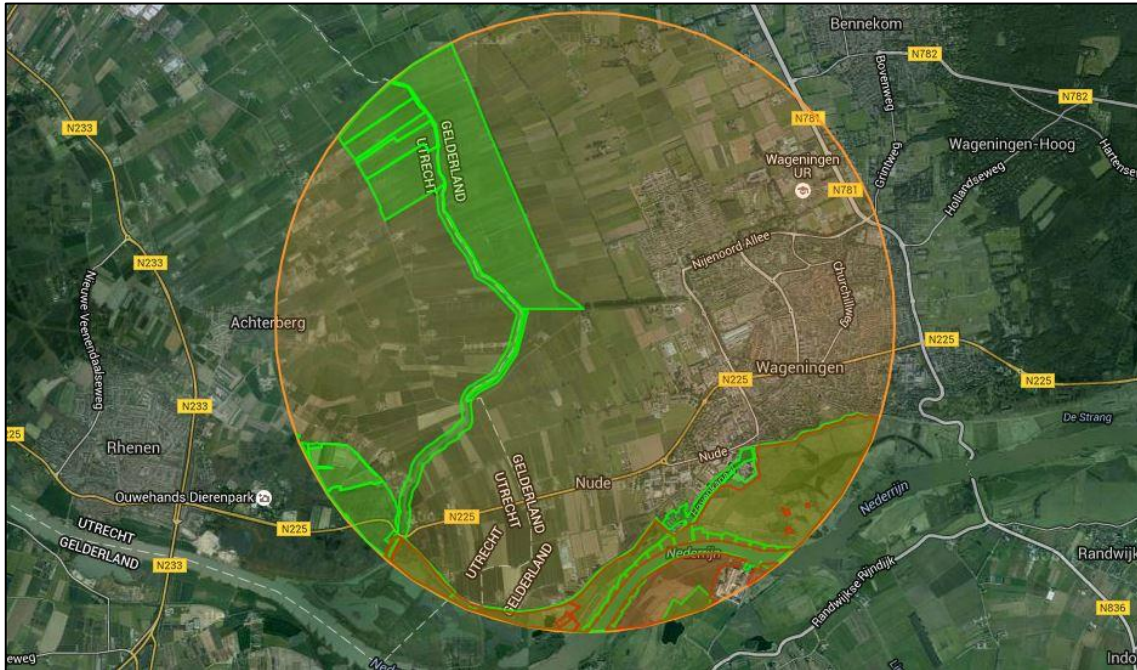
Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen voor onderhavig plan. Nader onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

4.3. Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In het kader van met name de Natuurbeschermingswet 1998 mogen geen ontwikkelingen

plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. De Flora- en faunawet voorziet voornamelijk in de bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten.



Beschermde natuurgebieden binnen een straal van 3 km rondom het plangebied (Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>)

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op ruime afstand van beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Rijntakken (ongeveer twee kilometer ten zuiden van het plangebied), de Veluwe (ruim vier kilometer ten oosten van plangebied) en Binnenveld (ruim vier kilometer ten noordwesten van het plangebied). Het plangebied is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het landschap ten noorden van het Nieuwe Kanaal, op ongeveer 100 meter ten noorden van het plangebied, maakt wel onderdeel uit van de EHS.

De wijziging van het gebruik van het agrarisch bedrijf kan mogelijk schadelijke effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen van relevante nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In dit geval kan stikstofdepositie zorgen voor schadelijke effecten ten aanzien van de Natura 2000-gebieden Veluwe en Binnenveld. Voor het bedrijf aan de Haarwal 3 in Wageningen is niet eerder een vergunning of een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 verleend. Daarom is voor het in werking hebben van de veehouderij op 21 januari 2014 een aanvraag om een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 ingediend. Uit deze aanvraag is gebleken dat het bedrijf over nationale toestemming beschikte, voordat de betreffende Natura 2000-gebieden als Habitatrichtlijngebied op de lijst van communautair belang zijn geplaatst dan wel zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebied. De aangevraagde depositie overschrijdt de depositie van deze nationale toestemming niet. Gelet hierop is voor de aangevraagde activiteit geen

passende beoordeling vereist. Op 6 augustus 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland de betreffende vergunning dan ook verleend.

Soortenbescherming

Om te bepalen of er binnen het plangebied beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn of dat het plangebied fungeert als habitat voor beschermde diersoorten, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport dat is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De belangrijkste bevindingen uit dit rapport zijn hieronder weergegeven.

Beschermde flora en fauna zijn opgesplitst in drie verschillende categorieën, te weten:

1. Algemeen voorkomende beschermde soorten (Tabel 1 soorten);
2. Minder algemene, niet bedreigde soorten (Tabel 2 soorten);
3. Strikt beschermde soorten (Tabel 3 soorten), inclusief alle vogels.

Indien alleen tabel 1 soorten worden aangetroffen volstaat voor ruimtelijke ontwikkeling een quickscan (lichte toets). Indien tabel 2 en/of tabel 3 soorten worden aangetroffen of worden verwacht kan aanvullende toetsing (op een biologisch gezien geschikt moment) nodig zijn (uitgebreide toets).

In het kader van de Flora- en faunawet worden drie beschermingsregimes onderscheiden:

- **FFlijst 1:** Op deze lijst staan de algemeen voorkomende beschermde soorten. Voor deze soorten geldt vrijstelling van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Er hoeft dan geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd;
- **FFlijst 2:** Op lijst 2 staan de minder algemene, niet bedreigde soorten. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling en kan aanvraag van een ontheffing aan de orde zijn bij overtreding van verbodsbepalingen;
- **FF lijst 3:** Deze lijst bevat de strikt beschermde soorten, inclusief alle vogels. Ook voor deze soorten geldt geen vrijstelling en kan aanvraag van een ontheffing aan de orde zijn bij overtreding van verbodsbepalingen.

FFlijst 1

Binnen het plangebied komen enkele planten en vogels en mogelijk enkele grondgebonden zoogdieren voor die staan vermeld op FFlijst 1. In de nabijgelegen watergangen komen mogelijk vissen voor die op deze lijst vermeld staan.

FFlijst 2 en 3

Van de beschermde zoogdiersoorten is alleen de aanwezigheid van de steenmarter (FFlijst 2) en boommarter (FFlijst 3) niet uit te sluiten. Doordat er echter geen gebouwen gesloopt worden en geen toename van bedrijvigheid is, gaan er geen mogelijke verblijfplaatsen van de steenmarter of boommarter verloren.

Mogelijk komen er binnen het plangebied vleermuizen (FFlijst3) voor. Er worden geen bomen gekapt, waardoor negatieve effecten op boombewonende vleermuizen en vaste vliegroutes

zijn uit te sluiten. Doordat er geen gebouwen gesloopt worden, zijn negatieve effecten op gebouwbewonende vleermuizen uit te sluiten.

Binnen het plangebied zijn vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig van de spreeuw, huismus, kerkuil, steenuil en ransuil. Er worden geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt waardoor er geen mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogelsoorten verloren gaan. Ook leidt de voorgenomen bestemmingswijziging niet tot een aantasting van het foerageergebied van de kerkuil, steenuil of ransuil.

Binnen het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor strikt beschermde amfibieën en vissen. Ook vinden er geen ingrepen plaats in de omringende watergangen. Negatieve effecten ten aanzien van deze soorten zijn dan ook niet te verwachten.

Mogelijk komt de platte schijfhoren (een slakkensoort) voor in de watergangen in en rondom het plangebied. Voor overige beschermde soorten is geen geschikt biotoop aanwezig. Er vinden geen ingrepen plaats in de omringende watergangen. Negatieve effecten ten aanzien van deze de platte schijfhoren en overige beschermde soorten zijn dan ook niet te verwachten.

Algemene zorgplicht

Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat) geldt de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Dat betekent voornamelijk dat (versturende) werkzaamheden plaats dienen te vinden buiten kwetsbare perioden van de verschillende soortengroepen. Daarnaast is het belangrijk dat het plangebied tijdig onaantrekkelijk wordt gemaakt als leefgebied voor (beschermde) soorten. Zeker wanneer de werkzaamheden toch zullen plaatsvinden in een kwetsbare periode, is het zaak dat voorafgaand aan die periode het plangebied reeds onaantrekkelijk is gemaakt om als leefgebied voor de betreffende soorten te dienen. Als tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden of het verwijderen van vegetatie beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Het planvoornemen heeft betrekking op een functiewijziging. Er zullen geen fysieke ingrepen plaatsvinden, zoals sloop- en nieuwbouw van gebouwen, het verwijderen van vegetatie of ingrepen aan watergangen. De voorgenomen bestemmingswijziging leidt niet tot verstoring van strikt beschermde soorten of vernietiging van leefgebied van soorten. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn daarmee uit te sluiten, waardoor aanvullend onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn ook de consequenties vanuit de Flora- en faunawet, zoals de algemene zorgplicht, van toepassing.

Ten slotte worden in het rapport van de quickscan flora en fauna een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de inrichting van het plangebied. Zo wordt voorgesteld om inheemse, besdragende bomen en struiken aan te planten ten behoeve van vogels en

vleermuizen. In paragraaf 2.3.2 is reeds ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plangebied. Bij deze landschappelijke inpassing wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de aanbevelingen uit de quickscan flora en fauna.

4.4. Verkeer en parkeren

Parkeren

In de huidige situatie wordt het parkeren op eigen terrein afgewikkeld. Het plangebied biedt voldoende ruimte om ook in de toekomstige situatie op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.

Verkeer

De ontsluiting van het perceel vindt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie plaats via de Haarwal. De wijzigingen die met dit planvoornemen worden doorgevoerd ten aanzien van de voorgaande situatie zorgen niet voor een verandering hierin. Voorheen was het agrarisch bedrijf voorzien van een onderzoeks- en onderwijsfunctie, die zorgde voor een bepaalde verkeersaantrekkende werken. De onderzoeks- en onderwijsfunctie wordt met onderhavig plan afgestoten en er ontstaat een regulier agrarisch bedrijf. Dit bedrijf zal minder verkeersbewegingen op gang brengen dan voorheen, door het ontbreken van de onderwijs- en onderzoeksfunctie. Het is dan ook zeer aannemelijk dat de ontsluitingsweg Haarwal de verwachte verkeersbewegingen als gevolg van het reguliere agrarisch bedrijf voldoende kan verwerken.

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels en / of leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. In de directe nabijheid, op ongeveer 125 meter ten westen van het plangebied, is een hoogspanningsleiding met een spanning van 150 kV aanwezig. Deze hoogspanningslijn heeft een bebouwingsvrije zone van 100 meter aan beide zijden van de lijn. Ongeveer 150 meter ten oosten van het plangebied is een 50kV-hoogspanningsleiding aanwezig. Deze hoogspanningslijn heeft een bebouwingsvrije zone van 50 meter aan beide zijden van de lijn. De beide bebouwingsvrije zones overlappen onderhavig plangebied niet. Dit plan wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van de twee hoogspanningsleidingen in de omgeving.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

In het kader van onderhavig plan is een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Het doel van dit historisch vooronderzoek is het verkrijgen van voldoende informatie over mogelijke potentiële verontreinigingsbronnen. Op basis van deze informatie kan worden bepaald of een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is en welke onderzoeksstrategie daarbij gehanteerd dient te worden. Een rapportage van dit historisch vooronderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder besproken

Het voorliggend plan voorziet in een juridisch-planologische omzetting van een agrarisch bedrijf met de functie agrarisch onderzoek en –onderwijs naar een regulier agrarisch bedrijf. Daarbij blijft het bouwvolume en verhard oppervlak gelijk en wordt een bedrijfswoning toegevoegd in een reeds bestaand gebouw. Met name ten aanzien van deze nieuwe woonfunctie is het belangrijk dat de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate is vastgesteld en dat deze geschikt is voor de nieuwe functie.

Uit het historisch vooronderzoek is gebleken dat op het perceel een slootdemping aanwezig is. Het dempingsmateriaal is niet bekend. Daarnaast is erfverharding aanwezig in de vorm van puin en/of bouw- en sloopafval aanwezig. Deze verdachte kernen vallen buiten de locatie van de bedrijfswoning.

In de grond en het grondwater is in het verleden een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen ter plaatse van twee voormalige ondergrondse tanks. Deze verontreiniging is volledig gesaneerd. Ter plaatse van de inpandige aftapinstallatie (werktuigenloods) is slechts een lichte verontreiniging aangetroffen. Ook dit deel van het perceel valt ver buiten de locatie van de woning.

Van het overige deel van het perceel zijn geen verdachte kernen/activiteiten bekend geworden en zijn ook geen bodemonderzoeken bekend geworden. Wel is bekend geworden dat een deel van de dakbedekking van de schuren bestaat uit asbestverdacht materiaal.

Op basis van de voorgenoemde resultaten van het uitgevoerde historisch onderzoek is voor de onderzoekslocatie de kwalificatie onverdacht van toepassing. Nader verkennend bodemonderzoek is in het kader van onderhavig plan niet noodzakelijk. De bodem- en

grondwaterkwaliteit is door middel van het historisch vooronderzoek in voldoende mate vastgesteld. De bodemkwaliteit is geschikt voor de nieuwe functies. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.2. Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaai

In dit geval wordt op een agrarisch perceel een bedrijfswoning toegevoegd. Ten behoeve van deze bedrijfswoning is een regeling in de planregels opgenomen. De bedrijfswoning is een geluidgevoelig object in de zin van de Wgh.

Ter plaatse van het plangebied geldt voor de Haarwal en Nieuwe Kanaal ten zuiden van de watergang een maximum snelheid van 30 km/uur. De Veensteeg heeft, net als Nieuwe Kanaal ten noorden van het plangebied, een snelheidsregime van 80 km/uur. De Veensteeg is afgesloten voor al het gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van agrarisch verkeer en ontheffingshouders. Ditzelfde geldt voor de Haarwal, vanaf ongeveer 500 meter ten westen van het plangebied en verder richting het westen, en Nieuwe Kanaal ten noorden van de watergang. Deze inrijverboden zorgen ervoor dat ter plaatse van het plangebied vrij weinig gemotoriseerd verkeer over de wegen rijdt.

Formeel gezien hebben de wegen Veensteeg en Nieuwe Kanaal, ten noorden van de watergang, een onderzoekszone van 250 meter. De nieuwe bedrijfswoning is gelegen binnen de zone van deze wegen. Vanwege het feit dat er echter inrijverboden gelden voor de Veensteeg, een deel van de Haarwal en Nieuwe Kanaal ten noorden van de watergang, is er nauwelijks gemotoriseerd verkeer op deze wegen te vinden. Er wordt dan ook niet verwacht dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de bedrijfswoning wordt overschreden.

Gelet op maximum snelheid ter plaatse van Haarwal en Nieuwe Kanaal ten zuiden van de watergang, de verkeerssituatie en de relatief geringe geluidsbelasting ter plaatse wordt een onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaai zowel in het kader van de Wgh als in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk geacht.

Industrie-en spoorweglawaaai

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen die tot geluidhinder leiden op het plangebied.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Beoordeling plan

In onderhavig geval gaat het om de juridisch-planologische omzetting van een agrarisch bedrijf met de functie agrarisch onderzoek en –onderwijs naar een regulier agrarisch bedrijf. Daarbij blijft het bouwvolume en verhard oppervlak gelijk en wordt een bedrijfswoning toegevoegd in een reeds bestaand gebouw. Aangezien slechts één woning wordt toegevoegd en verder nauwelijks wijzigingen zullen optreden, valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering en geurhinder veehouderijen

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Het plan voorziet in de wijziging van een agrarisch bedrijf ten behoeve van landbouwonderzoek en -onderwijs naar een regulier agrarisch bedrijf. Het gaat om een grondgebonden melkveehouderij. Voor het bedrijf is op 20 juni 2012 een acceptatiebesluit genomen op de Melding Besluit Landbouwbedrijven milieubeheer die ziet op het houden van 150 melkkoeien, 100 stuks bijbehorend jongvee, 55 schapen, 85 (melk)geiten en 20 paarden. In de nieuwe situatie is het bedrijf gericht op het houden van 150 melkkoeien en 100 stuks bijbehorend jongvee, 20 paarden en 55 schapen. Er zullen geen melkgeiten meer worden gehouden.

Op basis van het voorgaande is dit type bedrijf gedeeltelijk gelijk te stellen met een bedrijf met SBI-2008-code 01.41 (Landbouw; fokken en houden van melkvee), deels als een bedrijf met SBI-2008-code 01.43 (Landbouw; fokken en houden van paarden en ezels) en deels als een bedrijf met SBI-2008-code 01.45 (Landbouw; fokken en houden van schapen en geiten). Bij deze bedrijven horen de volgende richtafstanden.

SBI-2008-code	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
01.41 (melkvee)	100 m	30 m	30 m	0 m
01.43 (paarden)	50 m	30 m	30 m	0 m
01.45 (schapen)	50 m	30 m	30 m	0 m

Op basis van de tabel geldt een minimale richtafstand van 100 meter op basis van het aspect geur. Binnen 100 meter van het plangebied zijn drie burgerwoningen aanwezig die als

gevoelige objecten kunnen worden aangemerkt. Daarmee wordt dus niet voldaan aan de gestelde richtafstand.

Zoals gezegd is op 20 juni 2012 echter een acceptatiebesluit genomen op de Melding Besluit Landbouwbedrijven milieubeheer voor het houden van 150 melkkoeien, 100 stuks bijbehorend jongvee, 56 schapen, 85 (melk)geiten en 20 paarden. Bij het accepteren van deze melding heeft de gemeente Wageningen rekening gehouden met maatgevende geurgevoelige objecten in de omgeving. Dit bestemmingsplan zorgt niet voor een wijziging in de veestapel. In de nieuwe situatie zal het fokken en houden van melkgeiten echter niet meer aan de orde zijn. Doordat de veestapel feitelijk zal krimpen ten opzichte van het acceptatiebesluit uit 2012, is het aannemelijk dat de milieusituatie (geur, geluid en stof) ter plaatse zal verbeteren. Hierdoor zal ook het woon- en leefklimaat van de omliggende burgerwoningen verbeteren.

De functieverandering die met dit plan wordt mogelijk gemaakt zal niet zorgen voor een wijziging in de veestapel. Bij het (milieutechnisch) vergunnen van de veestapel zijn omliggende gevoelige objecten reeds maatgevend geweest en dus heeft al een afweging plaatsgevonden met betrekking tot de milieuhygiënische effecten van het agrarisch bedrijf op de omgeving. Feitelijk gezien zal de milieukundige situatie zelfs verbeteren, doordat de veestapel wordt verkleind. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

5.5. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede

een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

5.6. Milieueffectrapportage

Algemeen

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1988 (artikel 7.2a, lid 1 Wet milieubeheer);
2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Beoordeling plan

Er dient beoordeeld te worden of sprake is van een van de bovengenoemde situaties. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is. Daarom wordt getoetst aan het Besluit m.e.r. Het planvoornemen heeft betrekking op een functiewijziging binnen een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarbij wordt de in 2012 vergunde veestapel voortgezet. Het betreft de volgende diercategorieën en aantallen.

Diercategorie	RAV code	Aantal dieren	
		Huidige situatie	Toekomstige situatie
Melkkoeien	A 1.100.1	150	150
Jongvee tot 2 jaar	A 3	100	100
Schapen	B 1	55	55
Geiten > 1 jaar	C 1	25	-
Opfokgeiten 61 dagen t/m 1 jaar	C 2	10	-
Opfokgeiten t/m 60 dagen	C 3	50	-
Paarden > 3 jaar	K 1	10	10
Paarden tot 3 jaar	K 2	10	10

Deze agrarische activiteit is aan te merken als activiteit D 14 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar (Rav cat. A.1 en A.2), 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 3), 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 1, A 2 en A 3), 2000 stuks schapen of geiten (Rav cat. B.1 en C.1 t/m C.3), 100 stuks paarden of pony's (Rav cat. K.1 en K.3), waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld. (Rav cat. K.2 en K.4) of bepaalde aantallen dieren die in dit geval niet relevant zijn.

Het aantal dieren is per categorie lager dan het aantal waarvoor een milieueffectrapportage is vereist. Een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk. Eerder is al gebleken dat geen passende beoordeling nodig is in het kader van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1988 (artikel 7.2a, lid 1 Wet milieubeheer). Daarop is op 6 augustus 2014 een vergunning verleend in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wageningen. Hierdoor bestaat er voor de gemeenteraad geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de plankosten en mogelijke planschade.

Door het afsluiten van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Wageningen en de initiatiefnemer is het kostenverhaal verzekerd. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2. Planschade

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Daarbij is een planologische vergelijking gemaakt tussen het voorheen geldende bestemmingsplan en het onderhavige postzegelbestemmingsplan.

Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden is de conclusie dat er geen planologische nadeel zal optreden omdat de bebouwingsmogelijkheden niet worden uitgebreid door dit bestemmingsplan. Inzake de gebruiksmogelijkheden kan gesteld worden dat het verdwijnen van de functie onderzoek en onderwijs zelfs een beperkt planologisch voordeel oplevert voor de omgeving. Dit omdat de gebruiksiteit in de nieuwe situatie afneemt.

Conclusie is dat het aspect planschade geen belemmering vormt voor de doorgang van dit plan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het

Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap Vallei en Veluwe en de provincie Gelderland.

Op 12 januari 2016 heeft provincie Gelderland gereageerd op dit bestemmingsplan. De provincie geeft pas advies over een plan wanneer er provinciale belangen aan de orde zijn. Omdat in onderhavig plan het provinciale belang 'landbouw' aan de orde is, heeft de provincie het plan getoetst. Daaruit is gebleken dat het beleid met betrekking tot grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven bijna goed is verwerkt in dit bestemmingsplan. Een enkele opmerking van de provincie was gericht op de definitie van 'grondgebonden agrarisch bedrijf'. Deze was voorheen niet in lijn met de provinciale definitie. Inmiddels is deze definitie aangepast aan de provinciale definitie uit de provinciale Omgevingsverordening en is ook de definitie 'grondgebonden melkveehouderijbedrijf' uit de Omgevingsverordening overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Daarmee voldoet het plan aan het provinciale beleid.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 10 maart 2016 tot en met woensdag 20 april 2016 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Tijdens de inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Haarwal 3' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Haarwal 3'.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch met waarden

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het behoud en de verdere ontwikkeling van de landschapswaarden. De gronden hebben daarnaast de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' waardoor een grondgebonden veehouderij is toegestaan. Wat betreft bebouwing is er één bedrijfswoning

toegestaan en daarnaast zijn er regels opgenomen om agrarische bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en gebouwen geen gebouwen zijnde op te richten.

Waarde – Archeologie 2

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn, naast de aanwezige functies, bestemd voor de bescherming van archeologische waarden met een bijbehorend beschermingsregime met bouwregels.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling en een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning openheid'.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

1. Bedrijfsplan bedrijfswoning, Agra-Matic;
2. Flora- en faunaonderzoek, Natuur kompas;
3. Historisch vooronderzoek, Grondvitaal BV.

