

Bestemmingsplan Kortenburg 4, ONO



Bestemmingsplan Kortenburg 4, ONO

Gemeente Wageningen

Vastgesteld

20 maart 2017

NL.IMRO.0289.0050Kortenburg4ONO-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.....	13
2.3.	Landschappelijke inpassing	16
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	17
3.1.	Rijksbeleid	17
3.2.	Provinciaal beleid	21
3.3.	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	31
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.2.	Water.....	34
4.3.	Flora en fauna.....	37
4.4.	Verkeer en parkeren	39
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden	41
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	43
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	43
5.2.	Geluid	44
5.3.	Luchtkwaliteit	45
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	46
5.5.	Externe veiligheid	47
5.6.	Milieueffectrapportage	49

Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	51
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	51
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	53
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	53
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	53
7.3.	Toelichting op de regels	53
Bijlagen		55

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Kortenburg 4 te Wageningen is verpleeghuis Oranje Nassau's Oord. Het betreft een psychogeriatrisch verpleeghuis dat is gevestigd op het gelijknamige landgoed Oranje Nassau's Oord. Het verpleeghuis, dat eigendom is van de Zinzia Zorggroep, biedt thans een thuis aan circa 180 ouderen. Het verpleeghuis is gericht op verpleeghuiszorg, revalidatiezorg, somaplus zorg (intensieve zorg op maat) en dagbehandeling.

Zinzia Zorggroep is voornemens de zorginstelling uit te breiden. Door middel van gedeeltelijke sloop en nieuwbouw wordt het aantal vierkante meters uitgebreid. Met de nieuwbouw speelt Zinzia beter in op de (veranderende) zorgvraag en behoeften van dementerenden. Daarnaast wenst Zinzia een kinderdagverblijf te realiseren op het landgoed Oranje Nassau's Oord. Het gehele plan gaat gepaard met een herinrichting van de buitenruimte. Daarbij wordt een verbetering van de omgevingskwaliteit nagestreefd.

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is het nodig om het ter plaatse aanwezige bouwvlak te wijzigen en voor een gedeelte van het plan de bestemming te wijzigingen. Het is daarom noodzakelijk een nieuw juridisch-planologisch kader vast te stellen voor de zorginstelling op landgoed Oranje Nassau's Oord aan Kortenburg 4 te Wageningen. Onderhavig plan voorziet in dit juridisch-planologische kader.



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

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen op landgoed Oranje Nassau's Oord aan Kortenburg 4 in Wageningen. Het landgoed is gelegen op de oostflank van de Wageningse Berg ten oosten van de stad Wageningen. De Wageningse Berg is een stuwwal en vormt een uitloper van de Veluwe. Ten oosten van het plangebied is het Renkums beekdal gelegen. Op ongeveer 220 meter ten oosten van het plangebied is de kern Renkum gelegen. De bebouwde kom van Wageningen is gelegen op ruim 1,5 kilometer ten westen van het plangebied.

De noordelijke en westelijke grenzen van het plangebied worden gevormd door de huidige grens van de bestemming 'maatschappelijk' zoals deze is ter plaatse is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" zoals deze door de gemeente Wageningen is vastgesteld op 30 september 2013. De oostelijke grens wordt gevormd door de plangrens van het bestemmingsplan "Buitengebied", die tevens de gemeentegrens vormt. De zuidgrens wordt gevormd door de huidige grens van de bestemming 'maatschappelijk' en wordt in oostelijke richting doorgetrokken tot de plangrens van het bestemmingsplan "Buitengebied". In onderstaande afbeelding is de plangrens globaal aangegeven. Voor de exacte plangrens wordt naar de verbeelding verwezen.



Satellietfoto plangebied (plangebied is globaal 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 aan Kortenburg 4 in Wageningen draagt

de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 6'. In onderhavig plan worden ook gronden betrokken met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' en 'Bos'. Daarnaast heeft het perceel gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'.

De voorgenomen nieuwbouw van het psychogeriatrisch verpleeghuis en de vestiging van het kinderdagverblijf zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van het verpleeghuis dient een bouwvlak te worden gewijzigd en dient de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' te worden omgezet naar een maatschappelijke bestemming. Ten aanzien van het buitenverblijf van het kinderdagverblijf dient de bestemming 'Bos' te worden omgezet naar een maatschappelijke bestemming.

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Onderhavig plan voorziet hierin een nieuw bestemmingsplan dat als juridisch-planologisch kader gaat dienen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ten slotte ligt het plangebied ook binnen het plangebied van paraplubestemmingsplan "Kamergewijze verhuur 1", dat op 11 januari 2016 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt de borging van de beleidsregels 'Kamergewijze verhuur'. Onderhavig plan zal voor zover noodzakelijk in overeenstemming worden gebracht met de regels van het paraplubestemmingsplan "Kamergewijze verhuur 1".

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bij het bestemmingsplan "Kortenburg 4, ONO" 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

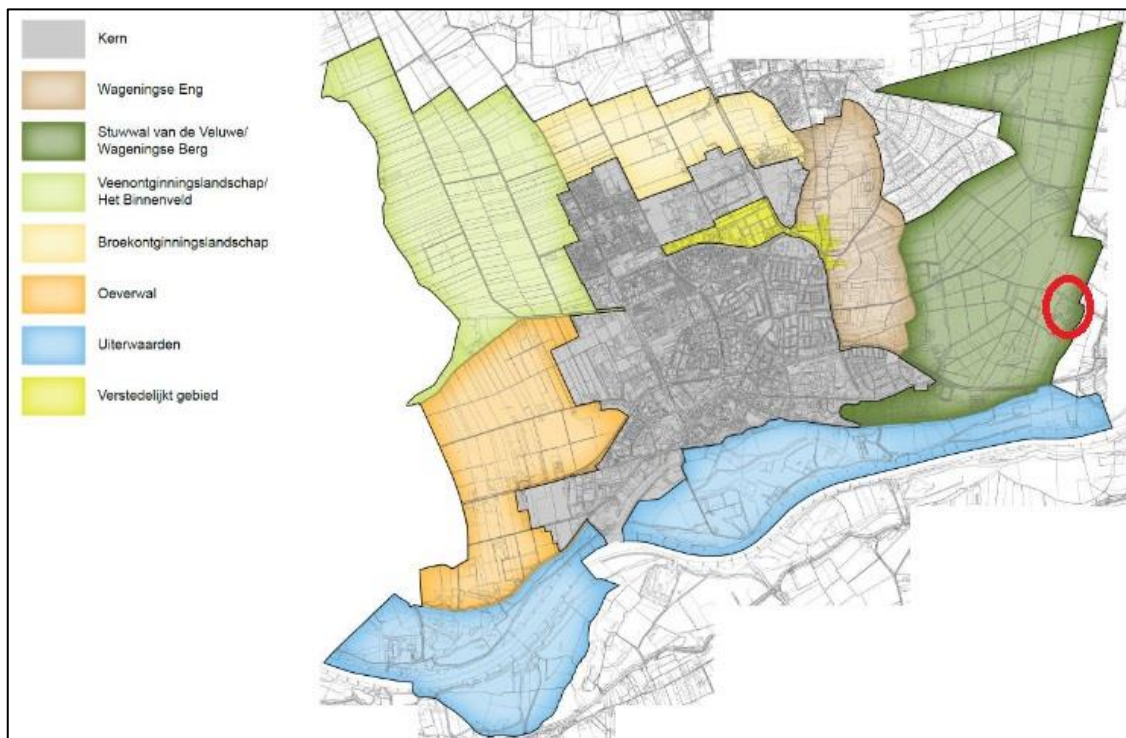
2.1. Projectgebied

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 'Stuwwal van de Veluwe / Wageningse Berg'.



Gebiedsindeling Wageningen (plangebied rood omlijnd)

Stuwwal van de Veluwe / Wageningse Berg

De Wageningse Berg is een stuwwal en vormt een uitloper van de Veluwe. Vanwege de hoogte en het bosrijke karakter is de Wageningse Berg een markant object in de omgeving. Aan het gebied worden hoge natuur- en landschapswaarden toegekend. Het gebruik van het gebied is met name gericht het in stand houden van de natuur, maar ook op de beleving ervan. Zo is het gebied een aantrekkelijk wandelgebied.

De Wageningse Berg maakt onderdeel uit van Natura 2000-gebied De Veluwe en de Ecologische Hoofdstructuur. Het gebied is aangemerkt als 'A-locatie'. Dit wil zeggen dat het een bos betreft dat behoort tot een van de beste voorbeelden van inheemse bostypen. In dit geval gaat het om een Plateaubos met overgangen van wintereiken-beukenbos naar essen-iepenbos en schietwilgenbos. Het behoud en herstel van A-locaties is van belang voor het in stand houden van de diversiteit aan bostypen.

Binnen het gebied 'Stuwwal van de Veluwe / Wageningse Berg' heeft de bescherming van de ecologische waarden de prioriteit. Extensief recreatief medegebruik is daarnaast van belang om de waardevolle natuur beleefbaar te maken.

Landgoed Oranje Nassau's Oord

Het plangebied is gelegen op Landgoed Oranje Nassau's Oord. In 1881 heeft het landgoed haar naam gekregen van toenmalig eigenaar Koning Willem III. Voorts zijn de tuin en het park op het landgoed grondig aangepakt en gereorganiseerd aan de hand van Louis Paul Zocher. In 1898 heeft Koningin Emma het landgoed geschonken aan het eerste sanatorium voor tuberculosepatiënten.

Na de oorlog is het voormalige landhuis (gebouwd in 1857) afgebroken en zijn het Sanatoriumgebouw (uit 1901) en de andere bijgebouwen gerestaureerd. Doordat tuberculose omstreeks 1950 goed te behandelen was, is Oranje Nassau's Oord op zoek gegaan naar een andere bestemming voor het Sanatorium. In 1957 wordt de Koningin Emma Kliniek opgericht voor patiënten met een chronische ademhalingsstoornis. In 1963 vestigt ook de vereniging voor zenuw- en geesteszieken zich op het landgoed. Daarna wordt het Sanatorium diverse malen verbouwd en wordt de voormalige dokterswoning ingericht als polikliniek.



Ontwikkeling Landgoed Oranje Nassau's Oord tussen 1932 en 1993

In 1970 wordt het landgoed in gebruik genomen als verpleeghuis voor dementerende bejaarden. Deze functie heeft het landgoed thans nog. Wel is het landgoed ingeperkt tot 168 ha. In 1996 heeft de meest recente nieuwbouw plaatsgevonden. Vervolgens is het Sanatorium in 1997 nogmaals gerenoveerd en is in 2004 de Somatiek toegevoegd.

Het plangebied is vrijwel geheel omringd door bosgebied in het westen en beekdalgebied in het oosten. Ten noorden van het plangebied loopt de straat Kortenburg. Via deze weg wordt het plangebied ontsloten. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele woonfuncties aanwezig. Zo zijn direct ten noorden en ten zuiden van het plangebied enkele woningen aanwezig op Landgoed Oranje Nassau's Oord. Op ongeveer 220 meter ten oosten van het plangebied is de kern Renkum gelegen.

2.2. Projectprofiel

Onderhavig plan voorziet in gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van het verpleeghuis aan Kortenburg 4 in Wageningen en de vestiging van een kinderdagverblijf in de naastgelegen villa. Daarbij blijft het Sanatorium behouden en worden de gebouwen ten noorden van dit verpleeghuis gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuw gebouw gerealiseerd in dezelfde vorm als het Sanatorium (halve cirkel). De nieuwbouw wordt lijnsymmetrisch aan en ten noorden van het Sanatorium opgericht. Doordat het nieuwe verpleeghuis snijdt in het landschap, blijft het bestaande Sanatorium zichtbaar.



Sanatorium Oranje Nassau's Oord

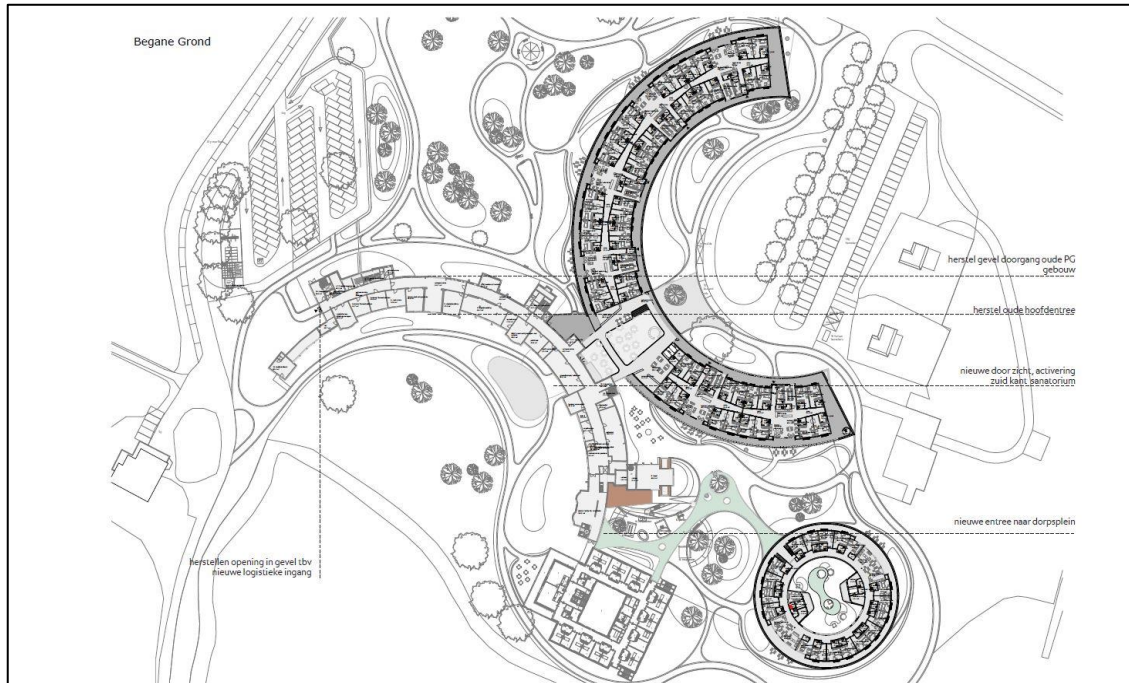


Te slopen bebouwing ten noorden van Sanatorium
(Bron: www.google.nl/maps)



Te slopen bebouwing ten noorden van Sanatorium
(Bron: www.google.nl/maps)

Naast de nieuwbouw die ten noorden van het Sanatorium zal worden opgericht, wordt ten oosten van het Sanatorium een uitbreiding van het verpleeghuis gerealiseerd. Dit verblijf wordt gevestigd in een cirkelvormig gebouw van drie verdiepingen met een open binnenruimte.



Ontwerp en situering bebouwing in de nieuwe situatie

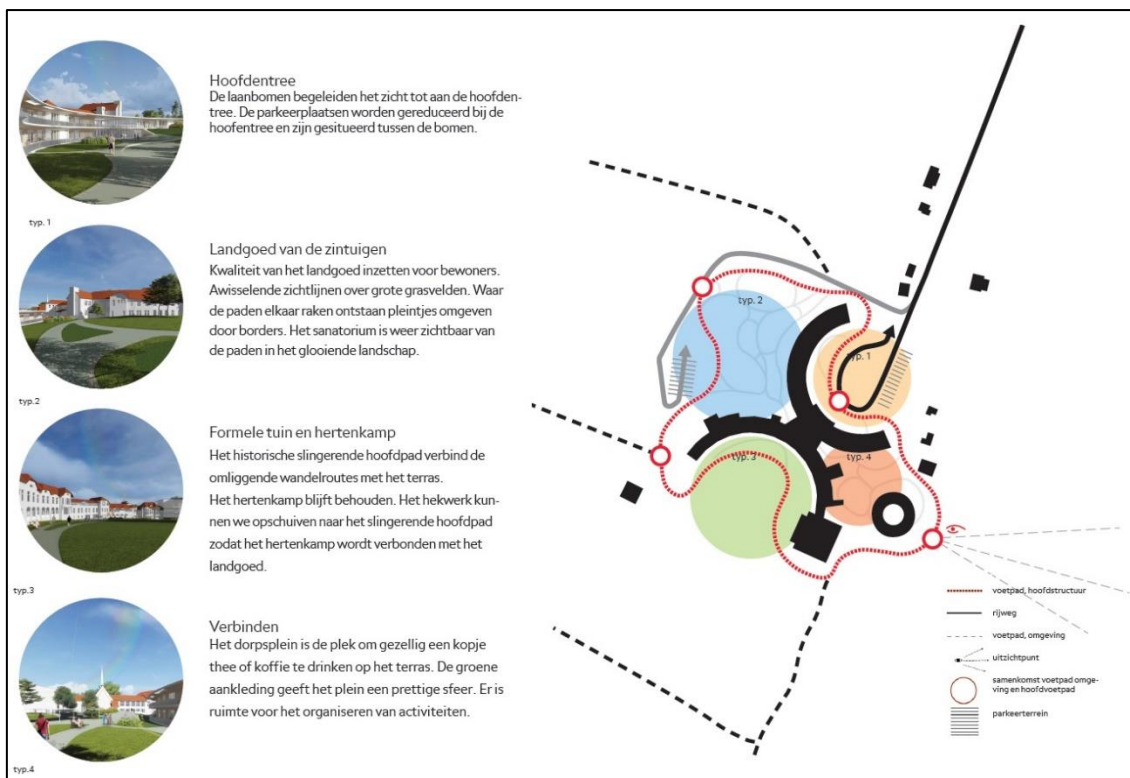


Ontwerp bebouwing in 3D-weergave

In de vrijstaande villa die ten westen van het plangebied is gelegen, wordt het kinderdagverblijf gevestigd. Naast de aanleg van een nieuwe buitenruimte vinden hier geen fysieke ingrepen plaats. Ter plaatse van de villa vindt enkel een inpassende gebruikswijziging plaats.



Foto villa waar kinderdagverblijf is gevestigd (Bron: www.google.nl/maps)



Ontwerp buitenruimte Landgoed Oranje Nassau's Oord

2.3. Landschappelijke inpassing

Omdat er sprake is van functieverandering eist de gemeente Wageningen dat er een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader heeft de initiatiefnemer een presentatie verzorgd ten behoeve van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Wageningen. Daarbij is aandacht besteed aan het ontwerp en de invulling van de nieuwe gebouwen vanuit enerzijds het oogpunt van de doelgroep (dementerende ouderen) en anderzijds de (historische) relatie met het landgoed Oranje Nassau's Oord. Ook de buitenruimte van het verpleeghuis en het park zijn op die manier ontworpen en ingericht. De presentatie is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

ordering zijn nadere regels gesteld aan deze belangen. In paragraaf 3.1.2 wordt hier nader op ingegaan. Een afweging of het plan voldoet aan deze belangen volgt dan ook in die paragraaf. Ten aanzien van de overige belangen voldoet onderhavig plan aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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.



Uitsnede kaart Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordeling plan

Zoals al uit de SVIR is gebleken ligt het plangebied binnen de Ecologische hoofdstructuur en binnen een gebied dat op de voorlopige lijst van het werelderfgoed voorkomt. Het gaat om de

zogenaamde 'Romeinse Limes'. Derhalve gelden de regels uit het Barro voor de nationale belangen 'ecologische hoofdstructuur' en 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'.

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS). In het Barro is aangegeven dat de definitieve begrenzing van de EHS wordt vastgelegd in de provinciale verordening van de betreffende provincie. Voorts dienen in een dergelijke provinciale verordening regels te worden gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur, geen activiteiten mogelijk maakt leiden tot een significante aantasting van de ecologische waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de EHS of de samenhang tussen EHS-gebieden. In onderhavig geval zijn deze regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland die in paragraaf 3.2.2 wordt behandeld.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien, is het plan gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'Romeinse Limes'. In het Barro is bepaald dat de begrenzing van de Romeinse Limes indicatief is en dat de betreffende provincie de definitieve begrenzing in een verordening vastlegt. Voorts is aangegeven dat in deze provinciale verordening, in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten van het cultureel erfgoedgebied, regels worden gesteld omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen. Daarbij gaat het in ieder geval om regels waarmee aantasting van de kernkwaliteiten wordt voorkomen. Voor deze regels wordt verwezen naar de Omgevingsverordening Gelderland die in paragraaf 3.2.2 wordt behandeld.

Een afweging of het plan voldoet aan de voorgenoemde belangen uit het Barro volgt in paragraaf 3.2.2. Ten aanzien van de overige belangen voldoet onderhavig plan aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

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

Onderhavig plan voorziet in de uitbreiding van een psychogeriatrisch verpleeghuis door middel van sloop en nieuwbouw. Daarnaast wordt in de villa op het landgoed een kinderdagverblijf planologisch mogelijk gemaakt.

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” is het toegestaan om maximaal 70% van het bouwvlak te benutten ten behoeve van gebouwen. In de huidige situatie bedraagt de oppervlakte van het bouwvlak ruim 17.700 m², waardoor maximaal ongeveer 12.400 m² van het bouwvlak mag worden bebouwd. De oppervlakte van het verpleeghuis betreft momenteel ongeveer 7.200 m² (bebouwingspercentage van circa 40 %). Er is dan ook nog ruimte voor ongeveer 5.200 m² aan extra bebouwing.

In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak aangepast. Het nieuwe bouwvlak ligt volledig binnen de huidige grens van de bestemming ‘Maatschappelijk’. Het verpleeghuis heeft in het nieuwe ontwerp een oppervlakte van ongeveer 10.400 m². Dit is een toename van circa 3.000 m² ten aanzien van de oppervlakte van het huidige verpleeghuis. Deze toename valt echter ruim binnen de maximale ruimte (12.400 m²) die in het vigerende plan reeds geboden is. Feitelijk is er dan ook geen sprake van uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte voor maatschappelijke functies op de betreffende locatie. In die zin is er dan ook geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

Het kinderdagverblijf is voorzien binnen de vrijstaande villa in het westen van het plangebied. Het kinderdagverblijf wordt voorzien van een buitenruimte. Deze ruimte wordt deels aangelegd buiten de huidige bestemmingsgrens voor ‘Maatschappelijk’, ter plaatse van grond die thans is bestemd als ‘Bos’. Hier wordt de bestemming ‘Bos’ omgezet naar een maatschappelijke functie. Thans zijn deze gronden al in gebruik als tuin bij de voormalige villa. Feitelijk gezien zal er dan ook geen bos of natuur verdwijnen. In totaal zal ongeveer 1.360 m² maatschappelijke bestemming worden toegevoegd, ten koste van de bestemming ‘Bos’.

Daarnaast wordt in het oosten van het plangebied een deel van de buitenruimte van het nieuw te bouwen cirkelvormige gebouw van het verpleeghuis gerealiseerd op gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschap’. Ook hier wordt het areaal aan grond met een maatschappelijke functie uitgebreid. In dit geval gaat het om circa 560 m² dat ten koste gaat van agrarische grond. Deze grond wordt parkachtig ingericht en ter plaatse is geen bebouwing toegestaan.



Buitenruimte kinderdagverblijf. Het gazon wordt van bestemming 'Bos' omgezet naar de bestemming 'Maatschappelijk'. De toegangsweg en parkeerplaatsen (rechts) houden de bestemming 'Bos'. (Bron: www.google.nl/maps)

In totaal wordt er ongeveer 2.000 m² aan maatschappelijke bestemming toegevoegd. Het totale bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' heeft in de huidige situatie een oppervlakte van bijna 87.965 m². De vergroting van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' bedraagt dan ook slechts 2,1 %. Doordat er sprake is van slechts een marginale toename, kan niet gesproken worden van een nieuw ruimtebeslag door een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in het kader van het Bro. Bovendien zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse beperkt. De bouw van gebouwen is ter plaatse niet toegestaan. De benodigde ruimte voor de uitbreiding van het verpleeghuis is reeds beschikbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

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:

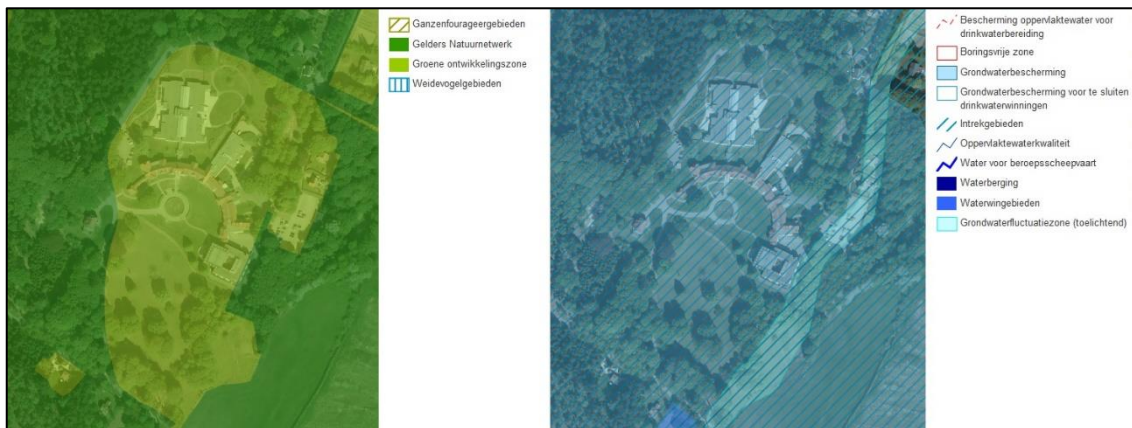
- *Divers Gelderland*: Het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.
- *Dynamisch Gelderland*: De (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- *Mooi Gelderland*: De Gelderse 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.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de uitbreiding van een verpleeghuis door middel van sloop in combinatie met nieuwbouw. Daarnaast wordt ook een kinderdagverblijf gevestigd in een bestaande villa op het landgoed. In de Omgevingsvisie Gelderland wordt niet specifiek ingegaan op zorginstellingen of andere maatschappelijke voorzieningen en de ambitie ten aanzien van dergelijke voorzieningen. De omgevingsvisie zegt wel wat over de omgeving waarbinnen de zorginstelling gelegen is. Zo is het plangebied gelegen binnen de 'Groene ontwikkelingszone' en wordt een deel van de nieuwe zorginstelling ontwikkeld binnen het 'Gelders natuurnetwerk'.

Voorts is het gebied aangeduid als 'Intrekgebied' en is het plangebied deels gelegen binnen een 'Grondwaterbeschermingsgebied'.



Uitsneden kaart 7: Natuur (links) en kaart 11: Water en ondergrond (rechts) uit de Omgevingsvisie Gelderland

Groene Ontwikkelingszone en Gelders Natuurnetwerk

Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het netwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS. De Groene Ontwikkelingszone bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk een binding hebben met het Gelders Natuurnetwerk. Binnen de ontwikkelingszone is er ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Binnen de Groene Ontwikkelingszone is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor een uitbreiding van bestaande bedrijven, woningen en bouwwerken en andere functies. Bij een uitbreiding voor de andere functies dan landbouw gaat het om het 'per saldo' niet significant aantasten (bij een beperkte uitbreiding) dan wel om het substantieel versterken (bij een grote uitbreiding) van de kernkwaliteiten. In dat saldo zijn een vergroting van de oppervlakte natuur en versterking van de ecologische samenhang een belangrijke randvoorwaarde.

Conform de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik dienen stedelijke functies voornamelijk binnen bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Binnen de Groene Ontwikkelingszone is ook ruimte voor stedelijke functies, maar dan in combinatie met een substantiële versterking van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

Binnen het Gelders Natuurnetwerk zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande functies. Het gaat dan om gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het netwerk. De initiatiefnemer is voorts verantwoordelijk voor compensatie van aangetaste kernkwaliteiten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op het feit dat een deel van de maatschappelijke bestemming binnen de Groene Ontwikkelingszone en het Gelders Natuurnetwerk wordt gerealiseerd.

Om het plan ten uitvoer te kunnen brengen, is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt dat voorziet in compensatie van de aangetaste ecologische waarden. Tevens is daarbij aandacht geschonken aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone. Dit inpassingsplan is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. Daarmee worden de belangen van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone in voldoende mate geborgd.

Grondwaterbeschermingsgebied

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsverordening regels opgenomen ter bescherming van de grondwaterkwaliteit. Deze regels zijn enerzijds gericht op het weren en reguleren van functies en activiteiten die een risico vormen voor de grondwaterkwaliteit. Anderzijds worden regels gegeven met betrekking tot bomensaneringen en het reduceren of sluiten van waterwinningen.

Met onderhavig plan zal geen nieuwe functie worden mogelijk gemaakt dan thans ter plaatse is toegestaan. De uitbreiding van het psychogeriatrisch verpleeghuis zal volledig binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. De functie vormt geen bedreiging voor de grondwaterkwaliteit. In paragraaf 3.2.2 wordt in het kader van de Omgevingsverordening Gelderland nader ingegaan op grondwaterbeschermingsgebieden.

Intrekgebied

De aanduiding 'intrekgebied' is opgenomen voor gebieden waar de provincie Gelderland niet wil dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) worden gewonnen. Deze gebieden zijn belangrijk als intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. Onderhavig plan voorziet niet in de winning van fossiele energie. Het plan voldoet op dit punt dan ook aan de Omgevingsvisie Gelderland.



Uitsnede kaart 8: Landschap uit de Omgevingsvisie Gelderland (plangebied rood omlijnd)

Romeinse Limes

Zoals in paragraaf 3.1.2 reeds is vermeld is het plangebied gelegen binnen het zoekgebied van de zogenaamde Romeinse Limes. In die paragrafen is eveneens aangegeven dat de definitieve begrenzing van de Romeinse Limes in de provinciale omgevingsverordening wordt vastgelegd. Dat is in dit geval gebeurd in de Omgevingsverordening Gelderland. De begrenzing uit deze verordening is overgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland. Zoals uit bovenstaande afbeelding blijkt, is het plan niet gelegen binnen de definitieve begrenzing van de Romeinse Limes. Derhalve zijn de ambities ten behoeve van de Romeinse Limes niet van toepassing op onderhavig plangebied.

Kwaliteitsbijdrage

De gemeente Wageningen en de provincie Gelderland vragen om een landschappelijke inpassing van de zorginstelling. Daarmee wordt een kwaliteitsbijdrage geleverd ter compensatie van de uitbreiding van de zorginstelling. Zoals reeds eerder is vermeld wordt daarmee ook tegemoet gekomen aan de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. Door de landschappelijke inpassing wordt een kwaliteitsbijdrage geleverd aan het landschap.

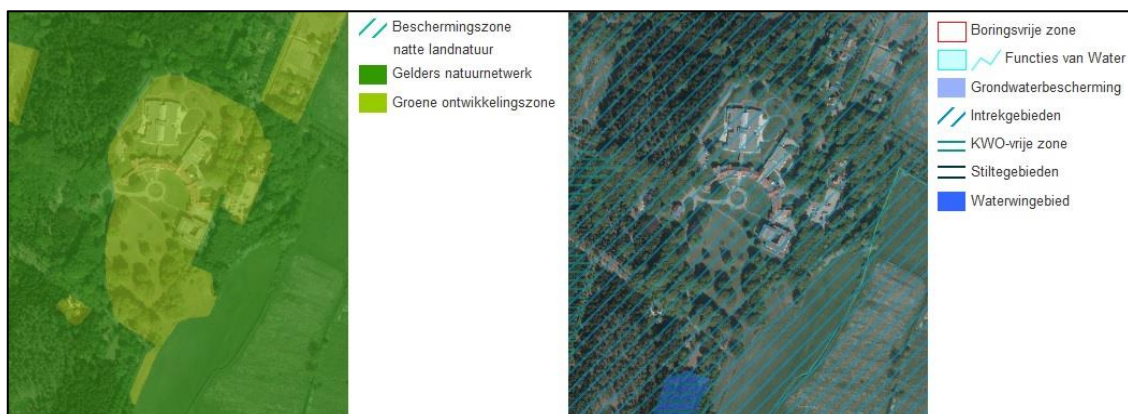
Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat 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. 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.



Uitsnede kaart 4 (Regels Natuur) en 6 (Regels Water en milieu) Omgevingsverordening Gelderland

Beoordeling plan

Zoals in de vorige subparagraaf reeds is aangegeven is onderhavig plan gelegen binnen een 'intrekgebied', 'boringsvrije zone' (grondwaterbeschermingszones) en binnen zowel het

‘Gelders Natuurnetwerk’ als de ‘Groene Ontwikkelingszone’. In vorige subparagraaf (Omgevingsverordening Gelderland) is reeds geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen binnen de definitieve begrenzing van de Romeinse Limes of een Natura 2000-gebied. De regels die daarop betrekking hebben zijn dan ook niet van toepassing op onderhavig plangebied.

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

In artikel 2.7.1.1 van de omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen het GNN geen nieuwe functies mogelijk kan maken, tenzij (a) er geen reële alternatieven aanwezig zijn, (b) sprake is van een groot openbaar belang, (c) negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt en (d) de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Ten aanzien van de eerste en tweede voorwaarde kan worden gesteld dat het psychogeriatrisch verpleeghuis op het landgoed op zoek is naar ruimte om uit te breiden. Omdat het gebouw een koninklijke historie heeft en is aangemerkt als een gemeentelijk monument, heeft het de voorkeur om op de betreffende locatie uit te breiden. Het is van openbaar belang dat het monument behouden blijft en dat kan het beste als het monument een actieve functie heeft. Dit geldt ook voor de naastgelegen villa, dat een gemeentelijk monument betreft en in de nieuwe situatie dienst zal doen als kinderdagverblijf.

Het vigerende bestemmingsplan biedt voldoende ruimte voor het verpleeghuis om uit te breiden. Om het nieuwe ontwerp mogelijk te maken is het echter noodzakelijk om de bestemmingsgrens en het bouwvlak aan te passen. In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” ligt een deel van de bestemming ‘Maatschappelijk’ binnen het GNN. Op deze plek zal het cirkelvormige gebouw ten oosten van het sanatorium worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’. Ten behoeve van de buitenruimte van dit gebouw zal ongeveer 700 m² aan GNN verloren gaan ten bate van de maatschappelijke bestemming. Daarnaast gaat rondom het kinderdagverblijf ten westen van het sanatorium ongeveer 1.360 m² aan GNN verloren ten bate van de maatschappelijke bestemming. Het als ‘Bos’ bestemde gebied rondom het kinderdagverblijf is al in gebruik als tuin bij de voormalige villa. In totaal zal er ruim 2.000 m² aan GNN verdwijnen om in gebruik te worden genomen als buitenruimte (tuin). Zoals reeds aangegeven heeft een deel van deze gronden in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming ‘Maatschappelijk’. Tijdens het wettelijk vooroverleg heeft de provincie Gelderland aangegeven dat ze bereid is de bij de eerstvolgende herziening van de Omgevingsverordening de begrenzing van de GNN in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik.

In de hoofdstukken 4 (Planologische aspecten) en 5 (Milieuaspecten) is gemotiveerd dat het plan geen significant negatieve effecten heeft ten aanzien van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. In totaal wordt ongeveer 6.410 m² aan GNN gebruikt voor het cirkelvormige gebouw en de buitenruimte daarvan (samen circa 5.150 m²) en voor de buitenruimte van het kinderdagverblijf (circa 1.360 m²). Om de verloren gegane GNN te compenseren, wordt in het zuidelijke deel van het plangebied ruim 13.500 m² grond met de bestemming ‘Maatschappelijk’ omgezet naar de bestemming ‘Bos’. Ter plaatse is nu een hertenkamp aanwezig, met verspreid over het gebied bomen. Hiermee vormt het gebied een uitloper van het bos richting het

verzorgingshuis. Verder wordt de bestaande en nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast. Zo zal onder andere een park worden gerealiseerd op de plaats waar thans een aanbouw van het psychogeriatrisch verpleeghuis is gesitueerd. Zoals in paragraaf 2.3 reeds is aangegeven is ten behoeve van de landschappelijke inpassing een plan gemaakt. Dit plan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Provincie Gelderland heeft tijdens het wettelijk vooroverleg aangegeven dat er sprake is van voldoende compensatie. De reactie van de provincie is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Op basis van het voorgaande voldoet dit bestemmingsplan dan ook aan de regels betreffende het GNN.

Groene Ontwikkelingszone (GO)

In artikel 2.7.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Gelderland is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de GO uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent mogelijk mag maken, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

In onderhavig geval vindt de uitbreiding plaats binnen de ontwikkelingsruimte die op basis van het vigerende bestemmingsplan al aanwezig is. Juridisch-planologisch gezien is er dan ook geen sprake van uitbreiding. Bovendien is in de hoofdstukken 4 (Planologische aspecten) en 5 (Milieuaspecten) gemotiveerd dat het plan geen significant negatieve effecten heeft ten aanzien van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Bovendien is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt ten behoeve van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied (zie paragraaf 2.3 en het plan in de bijlage). Daarmee voldoet het plan aan de regels met betrekking tot de GO.

Intrekgebied

Ter bescherming van de kwaliteit van het grond- en drinkwater is het binnen een intrekgebied niet toegestaan om een bestemming aan gronden toe te kennen die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Onderhavig plan voorziet niet in een dergelijke bestemming. Het plan voldoet dan ook aan de Omgevingsverordening Gelderland.

Boringsvrije zone

Een boringsvrije zone is opgenomen ter bescherming van het grondwater. Binnen deze zone is het onder voorwaarden niet toegestaan om activiteiten te verrichten waarmee direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Onderhavig plan maakt dergelijke activiteiten niet mogelijk. Daarmee wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Gelderland.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig bestemmingsplan past binnen de regels van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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 (sociaaleconomische) opgaven gedefinieerd:

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

Beoordeling plan

Het planvoornemen draagt niet zozeer bij aan een van de belangrijke ruimtelijke opgaven die benoemd zijn in de structuurvisie, maar is noodzakelijk met het oog op de uitbreiding van het psychogeriatrisch verpleeghuis en het vestigen van een kinderdagverblijf in de naastgelegen villa. Ten aanzien van de omgeving heeft de gemeente Wageningen echter een aantal aspiraties. Het kernbos op de stuwwal fungeert namelijk als een 'entree van de Veluwe'. De thema's voedsel, gezondheid en natuur zijn leidend bij ontwikkeling van dit boslandschap. De natuurwaarden, rust en de donkerte worden gewaarborgd. Een belangrijke drager voor ontwikkeling zijn de voormalige landgoederen en buitenplaatsen en hun onderlinge routes.

Het landgoed Oranje Nassau's Oord is gelegen binnen een bosrandzone. Deze zone vormt de landschappelijke overgang van het bos naar het Renkumse beekdal. In deze bosrandzone zijn ontwikkelingen enkel mogelijk in de open boskamers van deze zone. De ontwikkelingen moeten passen binnen een of meer van de thema's voedsel, gezondheid, natuur en recreatie. De uitwerking per thema, de onderlinge afstemming van (ruimtelijke) initiatieven en afstemming met bestaande kwaliteiten is hierbij van groot belang.

Het plan voor de uitbreiding van het psychogeriatrisch verpleeghuis door middel van sloop en nieuwbouw sluit aan bij het thema gezondheid. Vanwege de ligging is ook het thema natuur van groot belang. Om de uitbreiding en nieuwbouw van het verpleeghuis aan te laten sluiten bij de omgevingskwaliteiten, is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit plan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit plan is aangegeven welke kwaliteiten de omgeving heeft en op welke wijze onderhavig plan hierbij aansluit. Op die manier worden de aangetaste omgevingskwaliteiten gecompenseerd.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan past binnen de kaders van de Structuurvisie Wageningen.

3.3.2. Bestemmingsplan

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.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (plangebied is globaal rood omljnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel van het psychogeriatrisch verpleeghuis Oranje Nassau's Oord draagt in het bestemmingsplan “Buitengebied” de bestemming ‘Maatschappelijk’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – 6’. Binnen het bestemmingsvlak zijn maximaal drie wooneenheden toegestaan. Het bestemmingsvlak is gekoppeld aan een naastgelegen perceel waarop een complex voor verplegenden aanwezig is. Op dat perceel is een bedrijfswoning uitgesloten. Op deze locatie is het kinderdagverblijf voorzien.

De plek waar de buitenruimte van het kinderdagverblijf zal worden aangelegd, is in het huidige bestemmingsplan bestemd als 'Bos'. Het naastgelegen perceel waarop de buitenruimte van het cirkelvormige nieuwe gebouw van het verpleeghuis is voorzien, heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'. Bovendien wordt het gehele plangebied bedekt met een dubbelbestemming voor archeologie: 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'.

Voorts ligt onderhavig plangebied ook binnen het plangebied van paraplubestemmingsplan "Kamergewijze verhuur 1", dat op 11 januari 2016 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische borging van de beleidsregels 'Kamergewijze verhuur'. Onderhavig plan zal voor zover noodzakelijk in overeenstemming worden gebracht met de regels van het paraplubestemmingsplan "Kamergewijze verhuur 1".

Beoordeling plan

Middels de maatschappelijke bestemming en de functieaanduiding is specifiek geregeld dat ter plaatse van onderhavig plangebied enkel een verpleeghuis of verzorgingshuis is toegestaan. In de nieuwe situatie zal echter ook een kinderdagverblijf binnen het plangebied worden gevestigd. Op basis van de huidige regels is dit echter niet mogelijk. Derhalve is het nodig de bestemmingsomschrijving uit te breiden met de functie kinderdagverblijf.

Ten behoeve van bebouwing is in de huidige situatie een bouwvlak opgenomen en is geregeld dat 70 % van dit bouwvlak mag worden bebouwd. De nieuwbouw is echter op een andere plaats voorzien dan waar het huidige bouwvlak is gelegen. Om de nieuwbouw mogelijk te maken is het dus zaak om het bouwvlak te verplaatsen. Daarbij zal het bouwvlak worden verkleind ten opzichte van het huidige bouwvlak dat is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied".

De buitenruimte van het cirkelvormige gebouw komt deels te liggen binnen een perceel dat thans de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' heeft. Deze gronden zijn niet bestemd voor een buitenruimte van een verpleeghuis. De buitenruimte van het kinderdagverblijf komt deels te liggen op grond met de bestemming 'Bos'. Gronden met die bestemming zijn niet bedoeld voor het exploiteren van een kinderdagverblijf of een buitenruimte daarvan. Om de buitenruimte van het cirkelvormige verpleeggebouw en het kinderdagverblijf mogelijk te maken is het nodig om ter plaatse de bestemming om te zetten naar een maatschappelijke bestemming, waarbinnen de functie kinderdagverblijf mogelijk is.

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn opgenomen ter bescherming en veiligstelling van (mogelijk in de grond aanwezige) archeologische waarden. In paragraaf 4.1.1 wordt nader ingegaan op de betekenis van deze dubbelbestemmingen ten aanzien van onderhavig plan.

Het bestemmingsplan "Kamergewijze verhuur 1" heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan, omdat in dit plan geen bestemming 'Wonen' wordt mogelijk gemaakt.

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Onderhavig plan voorziet hierin.

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). De bepalingen van deze wet zijn op 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats). Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

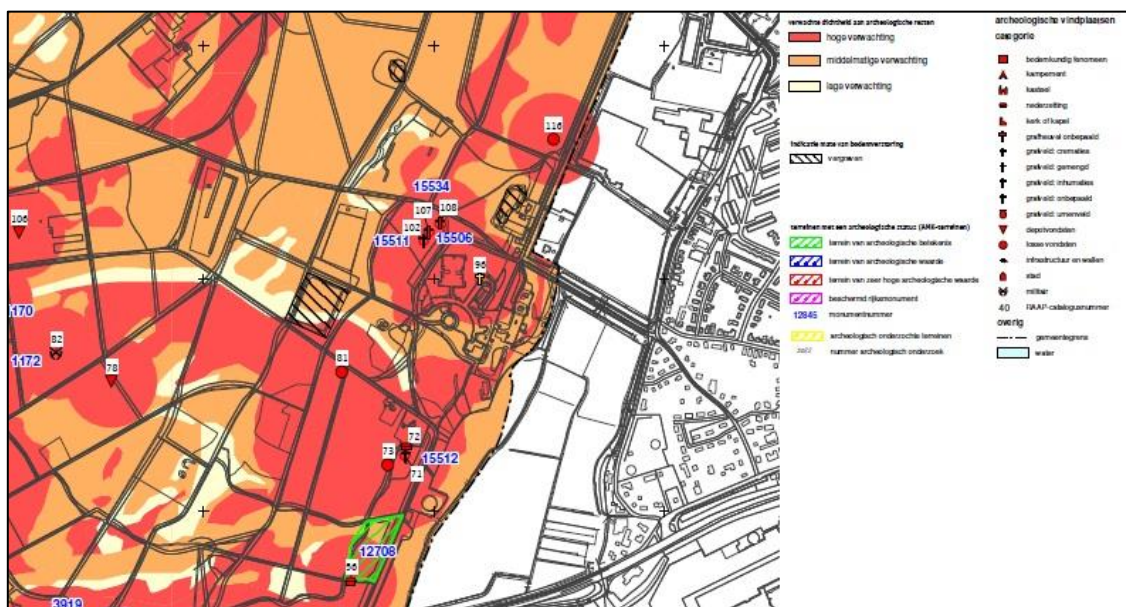
Beoordeling plan

Onderhavig plan maakt in totaal ongeveer 10.400 m² aan nieuwbouw mogelijk op een plek waar zowel de Waarde – Archeologie 3 als 4 van toepassing is. Op basis van de bepalingen ten aanzien van archeologie uit het geldende bestemmingsplan, is archeologisch onderzoek inde onderhavige situatie noodzakelijk. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder worden de voornaamste resultaten behandeld.

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek is voor het deel van het plangebied waar de nieuwbouw is voorzien een hoge verwachting bepaald voor het aantreffen van archeologische resten. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het verkennend bodemonderzoek is naar voren gekomen dat de bodemopbouw binnen het deel van het plangebied waar de nieuwbouw is voorzien uit een A-C profiel bestaat. Daarbij is de bodemopbouw tot in de C-Horizont verstoord en in de toplaag opgenomen. Er zijn naast een enkel fragment vuursteenafslag geen indicaties aangetroffen die wijzen op een vindplaats in het plangebied. Omdat er geen concrete archeologische waarden zijn aangetroffen, is er geen sprake van enige spreiding van deze waarden. Uit deze resultaten is geconcludeerd dat archeologische resten, met uitzondering van diepere sporen als afval- en waterputten, indien deze al aanwezig zijn, niet langer in situ aanwezig zullen zijn. Het belang van dergelijke losse sporen wordt echter gering geacht, aangezien alle hiermee samenhangende sporen verloren zullen zijn gegaan door bodemverstoring. Om die reden wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Gezien het ontbreken van enige aanwijzingen voor de aanwezigheid van een vindplaats kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen bedreiging vormt voor het bodemarchief ter plaatse. Het kan echter niet worden uitgesloten dat tijdens de werkzaamheden onverhoopt archeologische resten of sporen aangetroffen worden. Als deze situatie zich voordoet moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal de bevoegde overheid beslissen welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten.



Het archeologisch onderzoek richt zich niet op dat deel van het plangebied waar geen nieuwbouw is voorzien. Hier vinden immers geen bodemverstorende werkzaamheden plaats. Om de mogelijk in deze gronden aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen en veilig te stellen, wordt het geldende archeologische regime op de betreffende gronden voortgezet. Dat betekent dat de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ uit het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” conform de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Wageningen worden opgenomen. Toekomstige bouw- en grondwerkzaamheden dienen dan ook te voldoen aan de voorschriften die bij deze bestemming horen. Het planvoornemen wordt niet belemmerd door beperkingen die voortvloeien uit deze dubbelbestemmingen.

Voor het noordwestelijke deel van het plangebied is op basis van gegevens van gemeente Wageningen geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Uit eerder onderzoek is namelijk gebleken dat in dat deel van het plangebied de bodem deels is opgehoogd (50 - >100 cm), waarbij slechts in een boring iets van een oorspronkelijke bodem is teruggevonden. Verder bleek het terrein sterk verstoord (75- 125 cm – maaiveld). Bovendien is het betreffende deel grotendeels overbouwd, waarbij eventuele archeologische resten zijn vergraven.

Ook voor het deel van het plangebied waar de nieuwbouw is voorzien, worden geen dubbelbestemmingen opgenomen. Dit omdat deze gronden reeds zijn onderzocht op archeologische waarden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden worden verwacht.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

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 kaart 'Gelderse cultuurhistorie'

Beoordeling plan

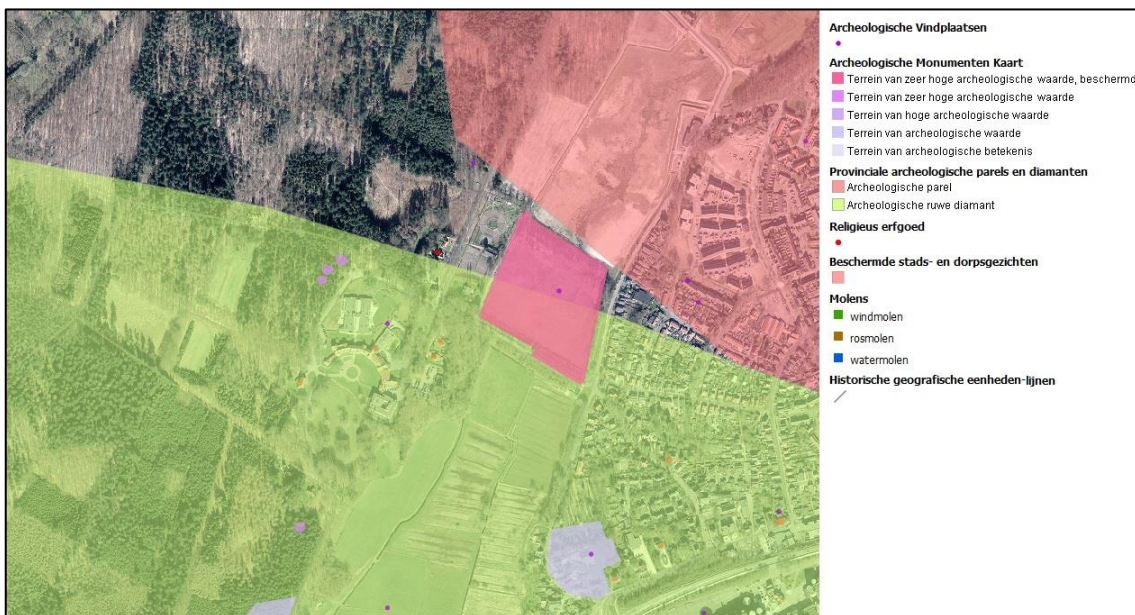
Op de digitale kaart 'Gelderse cultuurhistorie' van de provincie Gelderland is te zien dat het plangebied is aangeduid als 'bestaand landgoed'. Daarnaast heeft het gebied de aanduiding 'landhuis' en zijn de naastgelegen watergangen aangeduid als '(sprengen) beek'. Het plangebied bevat meerdere gemeentelijke monumenten:

- Voormalig hoofgebouw Sanatorium ONO (Kortenburg 4);
- Voormalige woning geneesheerdirecteur Sanatorium ONO (Kortenburg 1);
- Voormalige boswachterswoning Sanatorium ONO (Kortenburg 7);
- Voormalige portierswoning Sanatorium ONO (Kortenburg 10);
- Voormalige tuinmanswoning Sanatorium ONO (Kortenburg 12);
- Ijskelder (achter Kortenburg 1);
- Twee Sculpturale Objecten (hoekstenen) Sanatorium ONO (bij Kortenburg 4).

Onderhavig plan voorziet in gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van het psychogeriatrisch verpleeghuis Oranje Nassau's Oord in Wageningen en het vestigen van een kinderdagverblijf in de villa op het landgoed. Het voormalige hoofgebouw (verpleeghuis), de voormalige woning van de geneesheerdirecteur (kinderdagverblijf) en de andere gemeentelijke monumenten blijven daarbij behouden. Ook het landgoed blijft als zodanig behouden, maar wordt wel

heringericht. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, waarbij rekening is gehouden met cultuurhistorische eigenschappen van het landgoed. De naastgelegen beekjes blijven behouden.

Het plangebied is op de digitale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' aangemerkt als 'Archeologische ruwe diamant'. Een archeologische ruwe diamant is een gebied dat ondersteunend is voor de provinciale identiteit en is daarmee in potentie van provinciaal belang. De verantwoordelijkheid voor archeologisch onderzoek wordt aan de gemeenten overgelaten. In de vorige subparagraaf is reeds ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en de noodzaak van een archeologisch onderzoek.



Uitsnede kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie'

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie niet voor belemmeringen zal zorgen ten aanzien van onderhavig plan.

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 ervan uit 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 was tot voor kort mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Binnen het waterplan kwamen een aantal thema's aan de orde, waaronder landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. 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. In 2014 is het waterplan vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland. De omgevingsvisie is in paragraaf 3.2.1 reeds besproken.

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016-2021 heeft Waterschap Vallei en Veluwe zijn ambities en het uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode tot en met 2021. Het plan bepaalt in

grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei en Veluwe 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.

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 de gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van een psychogeriatrisch verpleeghuis en de vestiging van een kinderdagverblijf in de naastgelegen villa. Daarbij wordt de vorm van het bouwvlak van het verpleeghuis gewijzigd en wordt de oppervlakte van dit bouwvlak verkleind. Hoewel feitelijk de oppervlakte aan verhard oppervlak zal toenemen, wordt juridisch-planologisch de oppervlakte aan verhard oppervlak verkleind. De waterhuishoudkundige situatie kan dan ook als volgt worden beoordeeld:

- Hemelwater:

Ter plaatse van de bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt het hemelwater op het dak opgevangen en vervolgens via de hemelwaterafvoer afgevoerd. Deze hemelwaterafvoer is aangesloten op het ter plaatse bestaande rioleringssysteem. In het geval van de nieuwbouw wordt het hemelwater afgekoppeld van het afvalwater. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor infiltratie.

- 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 reliëf is zeer bepalend voor het watersysteem in Wageningen. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen op de heuvelachtige delen van een stuwwal. Op deze stuwwal zijgt water in dat via de ondergrond wegstroomt naar de Rijn en het Binnenveld, waar het als kwel omhoog komt. Op basis van de kaart www.bodemdata.nl van Wageningen UR blijkt dat het plangebied is gelegen binnen grondwatertrap VIII, waar een gemiddeld hoogste grondwaterstand van > 140 cm geldt en een gemiddeld laagste grondwaterstand van > 160 cm. Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat infiltratie in de bodem mogelijk is. Er zijn geen problemen met het grondwater bekend.
- Riolering:
De afvoer van afvalwater is in de huidige situatie reeds voorzien en zal niet worden gewijzigd. De nieuwbouw zal dusdanig worden uitgevoerd dat het afvalwater gescheiden van het hemelwater wordt aangeboden op de thans aanwezige riolering.
- 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.

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.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het van Natura 2000-gebied 'Veluwe' is op minder dan 10 meter van het plangebied gelegen. Het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op iets meer dan 600 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied is verder onderdeel van Nationaal Landschap 'Veluwe'. Omdat de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied geen noemenswaardige emissie van stikstof zal veroorzaken, is indirecte aantasting van prioritaire habitats niet aan de orde. De afstand tussen het plangebied en het 600 meter verder gelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' is te groot om directe gevolgen op de daar voorkomende instandhoudingsdoelsoorten te hebben.

Soortenbescherming

Tijdens het veldbezoek bevonden er zich geen beschermde planten in het plangebied. Omdat er geen rottende halfdode zomereiken aanwezig zijn, is het ook niet te verwachten dat er (larven) van het vliegend hert in het plangebied aanwezig zijn. Doordat er geen wateren in het plangebied aanwezig zijn, is het uitgesloten dat er voortplantingshabitats van amfibieën in het plangebied aanwezig zijn. Het is wel mogelijk dat delen van het plangebied deel uit maken van de landhabitat van verschillende soorten algemene amfibieën, zoals de bruine kikker en de gewone pad. Andere strenger beschermde dier- of plantensoorten zijn niet te verwachten.

Geen van de te slopen gebouwen heeft openingen die ruim genoeg zijn om vogelnesten te herbergen. Vogelnesten zijn in de te slopen gebouwen afwezig. Wel is het mogelijk dat de bomen en struiken in het plangebied in het broedseizoen nesten van algemene vogels als de merel bevatten. Daarnaast zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels deels verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foerageergebieden. Door de aanleg van nieuw groen komt er weer geschikt leefgebied voor dergelijke soorten terug.

Er zijn geen (sporen van) zoogdieren aangetroffen die behoren tot de categorieën 'streng beschermde soorten' of 'overige soorten'. Mogelijk gebruiken een aantal beschermde zoogdiersoorten het plangebied als vaste rust- en verblijfplaats. Het gaat daarbij om algemene soorten, zoals de aardmuis, bosmuis, mol, konijn en haas. 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. Bovendien biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats. Door de aanleg van nieuw groen op de plaats van de te slopen gebouwen komt er weer geschikt leefgebied voor deze soorten terug.

Binnen het plangebied zijn een aantal locaties aangetroffen die geschikt zijn als verblijf voor vleermuizen. Een van deze locaties bevindt zich in een te slopen gebouw. Ter plaatse zijn uitwerpselen van de gewone dwergvleermuis of ruige dwergvleermuis gevonden. Daarnaast zijn de spouwen van een ander te slopen gebouw en de te kappen holle beuk binnen het plangebied geschikt als zomer-, kraam-, winter- en/of paarverblijf van verschillende vleermuissoorten. Om de effecten op vleermuizen te kunnen beoordelen is aanvullend vleermuisonderzoek nodig. Dit onderzoek zal in een latere fase worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de sloop en nieuwbouw van het psychogeriatrisch verpleeghuis. Nadat dit onderzoek is afgerond, zal een vleermuisdeskundige aangeven op welke wijze de renovatie kan worden uitgevoerd, zonder schade aan vleermuizen of hun verblijven toe te brengen. Het plangebied zal dusdanig worden ingericht dat de functionaliteit voor vleermuizen behouden wordt. Bovendien worden conform het flora- en faunaonderzoek nieuwe vleermuisverblijven gerealiseerd ter compensatie van de verblijven die zullen verdwijnen.

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 (verstorende) 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.

Uit het flora- en faunaonderzoek kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet zal leiden tot versterking van strikt beschermde soorten of vernietiging van leefgebied van soorten. Ten aanzien van een aantal algemene soorten en vogels zullen rust- en verblijfplaatsen verdwijnen. De omgeving en de nieuwe situatie bieden echter voldoende alternatieven. Bovendien geldt ten aanzien van deze soorten een vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet. Ten aanzien van vleermuizen zal nader onderzoek worden uitgevoerd om te bepalen op welke wijze de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder schade aan vleermuizen of hun verblijven toe te brengen.

4.4. Verkeer en parkeren

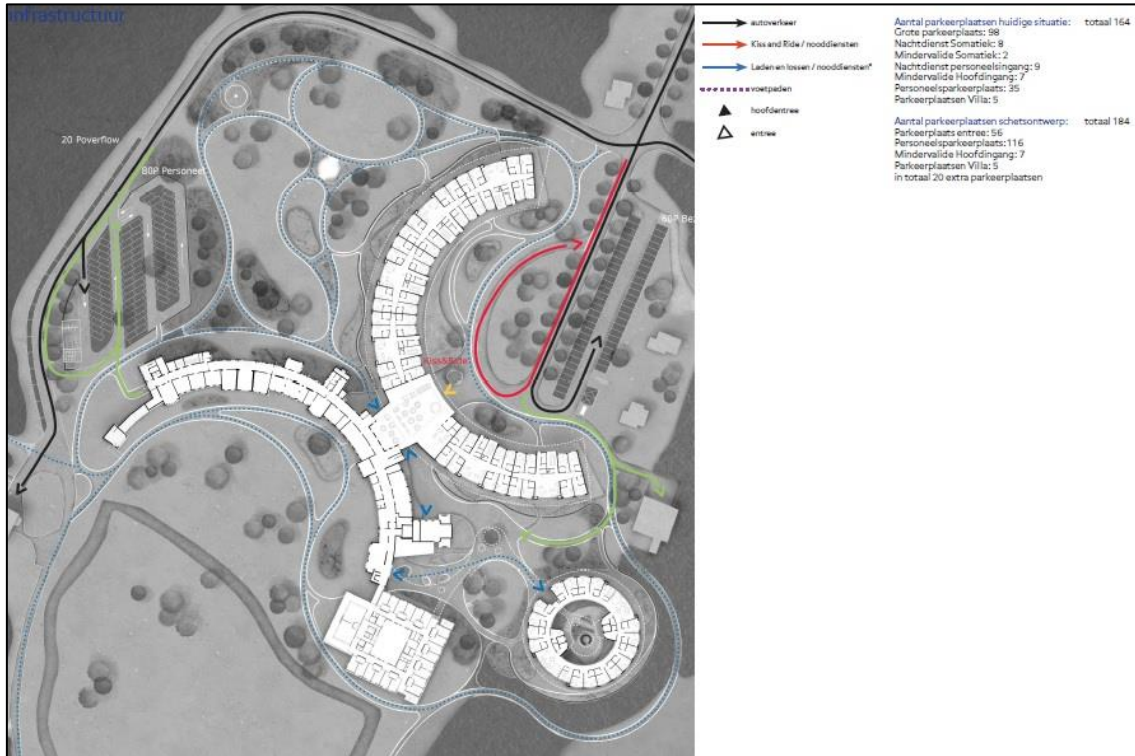
Parkeren

Onderhavig plan voorziet in de gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van een psychogeriatrisch verpleeghuis en de vestiging van een kinderdagverblijf in de naastgelegen villa. In de nieuwe situatie wordt voorzien in circa 180 wooneenheden voor mensen met lichamelijke of psychogeriatrische klachten (dementie). Conform de Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Wageningen geldt voor een verpleeg- en verzorgingstehuis buiten de bebouwde kom een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per wooneenheid voor personeel en 0,4 parkeerplaatsen per wooneenheid voor bezoekers. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen voor personeelsleden en 72 plaatsen voor bezoekers. Voor een kinderdagverblijf wordt gerekend met een norm van 1,5 parkeerplaatsen voor personeel en 0,1 voor bezoekers per 100 m² bvo. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van (naar boven toe afgerond) vier parkeerplaatsen, uitgaande van een bvo van het kinderdagverblijf van 200 m². In totaal zijn dan ook 112 plaatsen benodigd op basis van de Nota Parkeernormen 2015.

In de huidige situatie zijn er 164 parkeerplaatsen beschikbaar. In onderhavig plan is uitgegaan van 184 parkeerplaatsen ten behoeve van het verpleeghuis en vijf plaatsen voor kinderdagverblijf. In onderstaande afbeelding is aangegeven op welke wijze in de parkeerbehoefte van het verpleeghuis wordt voorzien.

Conform de Nota Parkeernormen 2015 geldt voor een verpleeg- en verzorgingstehuis buiten de bebouwde kom een fietsparkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per wooneenheid voor personeel

en 0,2 fietsparkeerplaatsen per wooneenheid voor bezoekers. In totaal gaat het dus om 72 plaatsen voor fietsen ten aanzien van het verpleeghuis. Voor het kinderdagverblijf geldt respectievelijk een norm van 1,0 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo voor personeel en 0,1 voor bezoekers. Dit komt neer op afgrond 3 fietsparkeerplaatsen, ervan uitgaande dat het kinderdagverblijf een bvo van 200 m² heeft. In totaal is er behoefte aan 75 fietsparkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om in deze behoefte te voorzien.



Ontwerp parkeerplaatsen en ontsluiting

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie plaats via de Kortenburger. Ten aanzien van het verpleeghuis voorziet onderhavig plan in een scheiding tussen het parkeren voor het personeel en bezoekers. Bezoekers kunnen in het oosten van het plangebied parkeren. Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via Kortenburger. Personeel dient in het westen van het plangebied te parkeren. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Grote Laan. Ook het kinderdagverblijf is via de Grote Laan te bereiken. Het kinderdagverblijf heeft vijf parkeerplaatsen voor de deur.

Onderhavige ontwikkeling zal gezien de aard en omvang niet leiden tot een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen dat hierdoor problemen ontstaan met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

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 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een rapportage van dit bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder besproken.

Het bodemonderzoek is tweeledig. Het eerste deel van het onderzoek betreft een historisch vooronderzoek. Daarbij is op basis van beschikbare gegevens een inschatting gemaakt of ter plaatse bodemverontreiniging te verwachten is. Uit het vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als “verdacht” kan worden beschouwd. Op basis van de resultaten van voorgaand uitgevoerd bodemonderzoek worden in de grond verhoogde concentraties aan zware metalen, PAK, som PCB en minerale olie verwacht. Op basis van de bodemopbouw en geohydrologie wordt geen grondwater verwacht binnen 5 meter beneden maaiveld. In dat geval kan een grondwateronderzoek achterwege blijven. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt vooralsnog niet verwacht (niet verdacht).

Omdat uit het historisch vooronderzoek is gebleken dat de locatie verdacht is, is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit bodemonderzoek is naar voren gekomen dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen (kwik, lood en zink). In een van de monsters is tevens een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In een ander monster is een licht verhoogd gehalte aan cadmium, kwik, lood en zink aangetoond.

Geconcludeerd kan worden dat de berekende concentraties in de grond in overeenstemming zijn met de vooraf geformuleerde hypothese dat de locatie als verdacht beschouwd dient te worden op het voorkomen van verhoogde concentraties voor diverse componenten. De berekende concentratie aan zware metalen en PAK geven echter geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

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 maximumsnelheid 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

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Kortenburg en de Grote Laan. Omdat het plan geluidgevoelige objecten mogelijk maakt, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is getoetst of de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de genoemde wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wgh. De resultaten van het onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hieronder worden de voornaamste bevindingen benoemd.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Kortenburg ten hoogste 39 dB bedraagt, na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. Voor de Grote Laan is gebleken dat de geluidbelasting ten hoogste 46 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dan ook in beide gevallen gerespecteerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) berekend vanwege de beschouwde wegen en het verkeer binnen het oostelijk deel van de Eikendonk. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ten hoogste 51 dB. Hiermee is het woon- en leefklimaat te classificeren als “redelijk” overeenkomstig de methode Miedema.

Industrie-en spoorweglawaaai

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

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt 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 fijnstof (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'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

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.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de uitbreiding van een psychogeriatrisch verpleeghuis en de vestiging van een kinderdagverblijf in de naastgelegen villa mogelijk gemaakt. Beide functies zijn gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). De dichtstbijzijnde rijks- of provinciale weg is de provinciale weg N225 die ongeveer 400 meter ten zuiden van het plangebied gelegen is. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de onderzoekszone van deze weg, waardoor een luchtkwaliteitsonderzoek achterwege kan blijven.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

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 vermindert. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt vermindert naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt vermindert naar 0 meter.

Beoordeling plan

Ongeveer 500 meter ten zuidoosten van het plangebied is een papierfabriek, biomassacentrale en een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) gevestigd. De RWZI is op basis van de VNG-publicatie aan te merken als een activiteit met SBI-2008code 37.00.A2 en heeft een capaciteit van ongeveer 145.000 tot 160.000 i.e. Voor een dergelijke activiteit geldt een richtafstand van 300 meter ten aanzien van het aspect 'geur', 200 meter ten aanzien van 'geluid' en 10 meter ten aanzien van 'stof' en 'gevaar'. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze RWZI.

De biomassacentrale betreft een bio-energieinstallatie op basis van vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa (SBI-2008code 35.B2). Deze centrale heeft een richtafstand van 100 meter ten aanzien van het aspect 'geluid', 50 meter ten aanzien van 'geur' en 'stof' en 30

meter ten aanzien van 'gevaar'. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze papierfabriek.

De papierfabriek is aan te merken als een activiteit met SBI-2008code 17.12. De richtafstand die bij een dergelijke activiteit hoort is afhankelijk van de capaciteit van de fabriek. De zwaarste categorie kent een richtafstand van 300 meter ten aanzien van het aspect 'geluid', 200 meter ten aanzien van 'geur' en 100 meter ten aanzien van 'stof' en 'gevaar'. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze papierfabriek.

Het psychogeriatrisch verpleeghuis en het kinderdagverblijf zijn zelf ook een inrichtingen. Het verpleeghuis is aan te merken als een activiteit met SBI-2008code 87.10. Een dergelijke inrichting heeft een richtafstand van 30 meter ten aanzien van 'geluid', 10 meter ten aanzien van 'geur' en 0 meter ten aanzien van 'stof' en 'gevaar'. De dichtstbijzijnde woningen zijn op ongeveer 15 tot 20 meter ten noorden van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' gelegen. Het verpleeghuis zelf is in de huidige situatie echter op meer dan 30 meter afstand gelegen. In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak verplaatst, waardoor het verpleeghuis nog verder van de woningen zal komen te liggen. Het is aannemelijk dat de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de woningen hierdoor zal verbeteren.

Het kinderdagverblijf is aan te merken als een activiteit met SBI-2008code 88.90 en heeft een richtafstand van 30 meter ten aanzien van 'geluid' en 0 meter ten aanzien van de andere aspecten. De dichtstbijzijnde woningen zijn op meer dan 100 meter van het kinderdagverblijf gelegen. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit 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 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'.

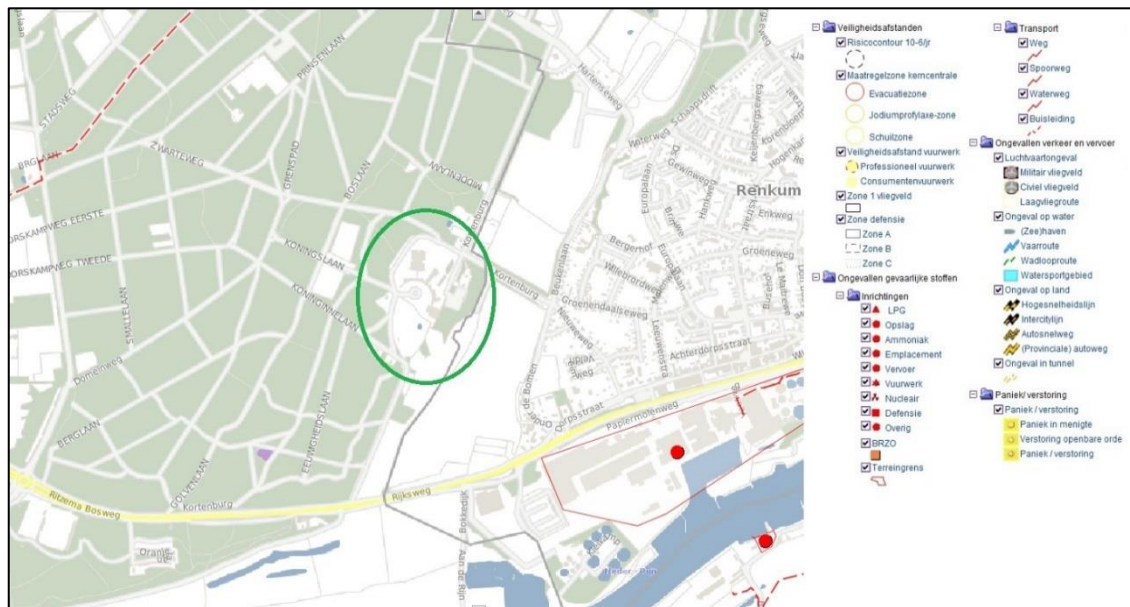
Groepsrisico (GR)

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.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen nabij een transportroute of buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook is het plan niet gelegen binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.



Uitsnede risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Op ongeveer 500 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting. Het betreft de papierfabriek aan de Veenweg 1 in Renkum. Uit gegevens van de risicokaart blijkt dat deze inrichting een risicocontour PR 10^{-6} van 20 meter heeft en dat de richtwaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Onderhavig plangebied is dus ruim

buiten deze PR-contour gelegen en een verantwoording ten aanzien van het groepsrisico kan achterwege blijven.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig 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 en milieuaspecten, waaronder de milieueffectrapportage (m.e.r.). De m.e.r. is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die wordt gemaakt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten.

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

Beoordeling plan

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

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen heeft betrekking op de gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van een psychogeriatrisch verpleeghuis en het vestigen van een kinderdagverblijf in de naastgelegen villa. Deze activiteiten zijn aan te merken als een activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavig plan maakt geen woningen mogelijk en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 hectare.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis

van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Ten aanzien van onderhavig plan zijn de volgende gevoelige gebieden van belang:

- *Beschermde gebieden vanwege natuurwaarden:*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, maar ligt er wel tegenaan. Bovendien maakt het plangebied onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De provincie Gelderland is het bevoegde gezag om ten aanzien van het GNN en de EHS regels te stellen. In paragraaf 3.2.2 is reeds aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de te beschermen natuurwaarden. In paragraaf 4.3 is daarnaast aangegeven welke consequenties het plan heeft ten aanzien van beschermde soorten en gebieden binnen en nabij het plangebied. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen significant nadelige gevolgen heeft voor beschermde soorten of gebieden binnen of in de omgeving van het plangebied.

- *Beschermde gebieden vanwege cultuurhistorische waarden:*

Binnen het plangebied zijn een aantal gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische waarden aanwezig. Er zijn geen rijksmonumenten aanwezig. In paragraaf 4.1.2 is reeds aangegeven dat de bestaande cultuurhistorische waarden en monumenten binnen het plangebied behouden blijven en niet worden aangetast.

- *Grondwaterbeschermingsgebieden:*

In paragraaf 3.2.2 is reeds aangegeven dat het plangebied is gelegen binnen een intrekgebied en een boringsvrije zone. De provincie Gelderland stelt in haar omgevingsverordening regels aan ontwikkelingen binnen dergelijke zones. In de betreffende paragraaf is aangegeven dat en op welke wijze onderhavig plan aan deze regels voldoet.

Uit het voorgaande is af te leiden dat onderhavig plan gelegen is binnen een aantal gevoelige gebieden. In de genoemde paragrafen is echter specifiek ingegaan op de gevolgen van onderhavig plan voor deze gebieden. Daaruit is gebleken dat het plan gezien de aard en omvang geen bedreiging vormt voor de betreffende gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

Zoals uit voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk is gebleken, leidt onderhavig plan niet tot nadelige gevolgen voor het milieu.

Uit bovenstaande opsomming blijkt dat het niet noodzakelijk is een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

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 eventuele bovenwijkse kosten. Eveneens zijn in deze overeenkomst de afspraken over mogelijke planschade vastgelegd.

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

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In onderhavig geval is een private partij de initiatiefnemer van het plan. Zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven, heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. In die overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt met betrekking tot het verhalen van planschade.

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.

Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op www.wageningen.nl, in de Staatscourant en in het Elektronisch Gemeentebblad. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis. Een ieder heeft tijdens deze periode de mogelijkheid gehad zijn of haar zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het plan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' 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 'Kortenburg 4, ONO'.

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:

Bos

De gronden met de bestemming 'Bos' zijn uit het vigerende bestemming Buitengebied overgenomen. In dit geval gaat het om een deel van de weg Grote Laan en de (reeds bestaande) parkeervoorzieningen langs deze weg en bij het kinderdagverblijf. Primair zijn gronden met de bestemming 'Bos' bedoeld voor een duurzame instandhouding van het bos als drager van een natuurfunctie, een houtproductiefunctie, een extensieve recreatieve functie en het behoud en herstel van gebiedswaarden. Vanwege het feit dat in de huidige situatie reeds een deel van de

gronden wordt gebruikt als parkeervoorziening, is een functieaanduiding opgenomen waarmee dit parkeren wordt gereguleerd. Secundair zijn de gronden ook bestemd voor onder andere bestaande fiets- en wandelpaden.

Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor de uitoefening van maatschappelijke functies en het behoud en herstel van gebiedswaarden. Voorts zijn ook tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegestaan.

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor educatieve en sociaal-medische functies, waaronder in ieder geval begrepen een kinderdagverblijf, een verpleeghuis en/of verzorgingshuis en een wooncomplex voor verplegenden.

Voor wat betreft bebouwing is per bestemmingsvlak één bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor het oprichten van gebouwen, bijgebouwen en gebouwen geen gebouwen zijnde op te richten.

Waarde – Archeologie 2, 3 en 4

De gronden met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn, naast de aanwezige functies, bestemd voor de bescherming van archeologische waarden met een bijbehorend beschermingsregime met bouwregels. Daarbij geldt dat 'Waarde – Archeologie 4' het strengste beschermingsregime kent vanwege de hoge archeologische verwachting die ter plaatse geldt. 'Waarde – Archeologie 2' kent het minst strenge beschermingsregime vanwege een lagere archeologische verwachting.

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 de algemene procedureregels.

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. Presentatie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (landschappelijke inpassing), Mecanoo;
2. Archeologisch bureau- en karterend veldonderzoek, Aeres Milieu;
3. Flora en fauna en quickscan, Aeres Milieu;
4. Verkennend bodemonderzoek, Aeres Milieu;
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Windmill Milieu, Management en Advies;
6. Reactie voorontwerpbestemmingsplan Kortenburg 4 ONO, provincie Gelderland.

