

# Bestemmingsplan Keijenbergseweg 24 en 24a

## Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

[www.planros.nl](http://www.planros.nl)



# **Bestemmingsplan Keijenbergseweg 24 en 24a**

## **Toelichting**

Gemeente Wageningen

Ontwerp

29 september 2016

NL.IMRO.0289.0052Keijenb24en24a-ONT1



## Inhoudsopgave

|                     |                                         |           |
|---------------------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                  | <b>4</b>  |
| 1.1.                | Aanleiding.....                         | 4         |
| 1.2.                | Ligging en plangrenzen.....             | 5         |
| 1.3.                | Geldende bestemmingsplannen .....       | 7         |
| 1.4.                | Leeswijzer .....                        | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2.</b> | <b>Gebieds- en projectprofiel.....</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1.                | Projectgebied .....                     | 9         |
| 2.2.                | Projectprofiel.....                     | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3.</b> | <b>Beleidskader .....</b>               | <b>11</b> |
| 3.1.                | Rijksbeleid .....                       | 11        |
| 3.2.                | Provinciaal beleid .....                | 13        |
| 3.3.                | Gemeentelijk beleid .....               | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4.</b> | <b>Planologische aspecten .....</b>     | <b>20</b> |
| 4.1.                | Stedenbouwkundige afweging.....         | 20        |
| 4.2.                | Archeologie en cultuurhistorie.....     | 21        |
| 4.3.                | Water.....                              | 23        |
| 4.4.                | Flora en fauna.....                     | 25        |
| 4.5.                | Verkeer en parkeren .....               | 26        |
| <b>Hoofdstuk 5.</b> | <b>Milieuaspecten .....</b>             | <b>27</b> |
| 5.1.                | Milieueffectrapportage .....            | 27        |
| 5.2.                | Bodem- en grondwaterkwaliteit .....     | 27        |
| 5.3.                | Geluid .....                            | 28        |
| 5.4.                | Luchtkwaliteit.....                     | 28        |
| 5.5.                | Bedrijven en milieuzonering .....       | 29        |
| 5.6.                | Externe veiligheid .....                | 30        |
| <b>Hoofdstuk 6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>            | <b>32</b> |
| 6.1.                | Economische uitvoerbaarheid.....        | 32        |
| 6.2.                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....  | 32        |
| <b>Hoofdstuk 7.</b> | <b>Juridische planbeschrijving.....</b> | <b>33</b> |
| 7.1.                | Onderdelen bestemmingsplan.....         | 33        |
| 7.2.                | Toelichting op de verbeelding.....      | 33        |
| 7.3.                | Toelichting op de regels .....          | 33        |

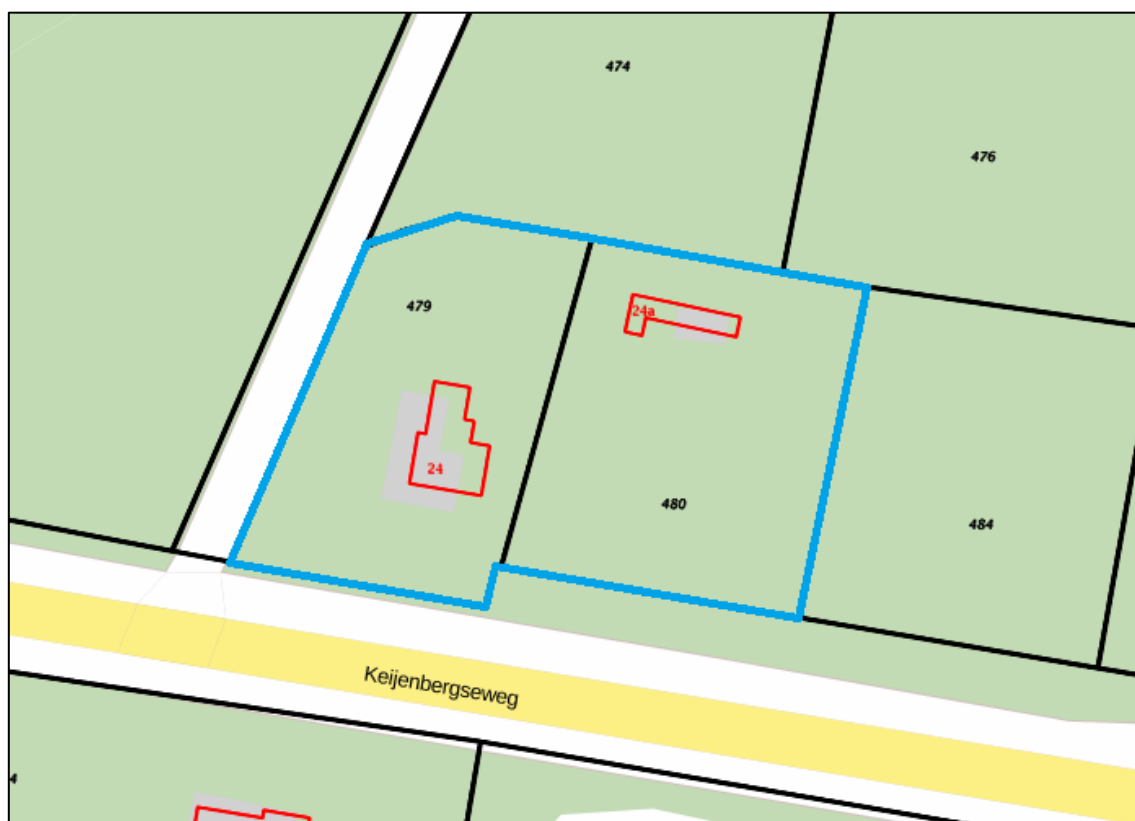
## Hoofdstuk 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de uitbreiding van het bouwvolume van een bestaande woning tot 1.000 m<sup>3</sup> en het opnemen van het persoonsgebonden overgangsrecht voor de naastgelegen stacaravan. De woning en de naastgelegen stacaravan zijn gelegen aan respectievelijk Keijenbergseweg 24 en 24a te Wageningen-Hoog.

Dit bestemmingsplan ziet enerzijds op de uitbreiding van de bestaande woning aan de Keijenbergseweg 24, en anderzijds wordt het bestemmingsplan voorzien van een persoonsgebonden overgangsrecht, zodat de huidige bewoner in de stacaravan te Keijenbergseweg 24a kan blijven wonen. Destijds is een vergunning verleend voor het gebruik, echter is dit niet in het geldende bestemmingsplan geregeld, waardoor nu sprake is van strijdig gebruik.

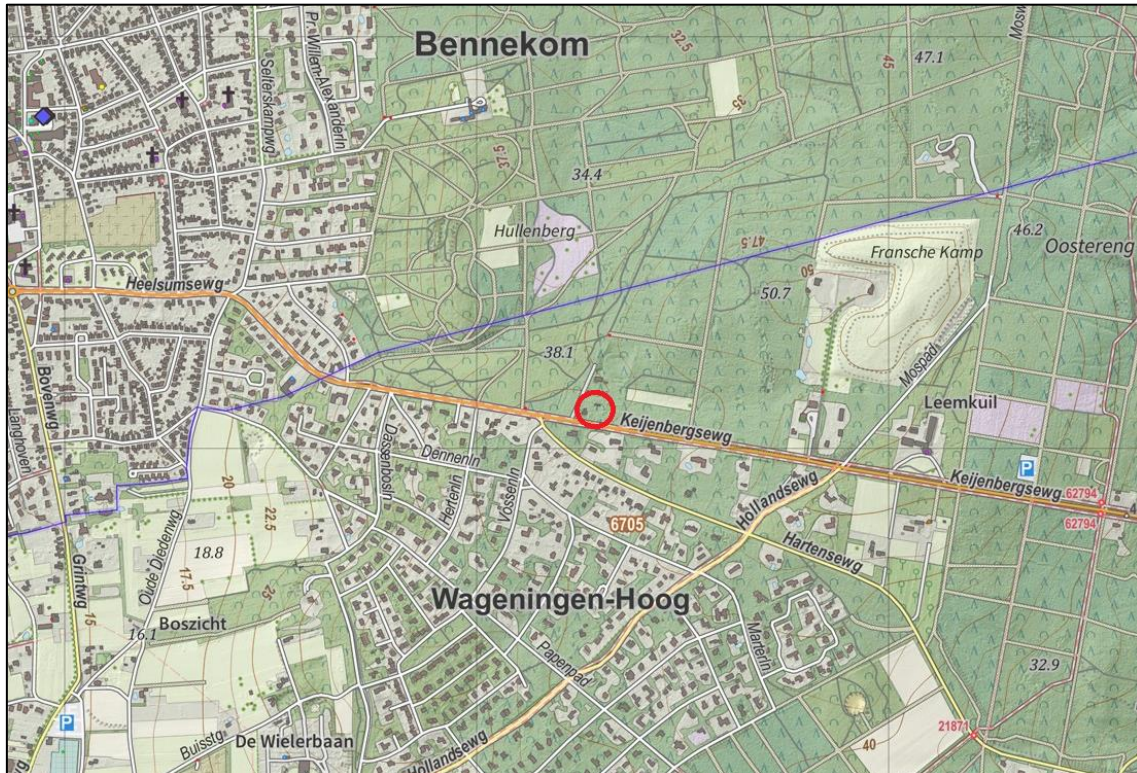
Het vigerende bestemmingsplan staat deze ontwikkelingen niet toe. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren dient daarom een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Onderhavig plan voorziet in dat nieuwe kader.



BRT achtergrondkaart met kadastrale gegevens, plangebied blauw omlijnd (Bron: pdok.nl)

## 1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de Keijenbergseweg, die in oost-westelijke richting loopt. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Wageningen-Hoog. De kern ligt in een bosrijke omgeving op een voor de Zuidwest-Veluwe kenmerkende stuwwal. De kern Bennekom, gemeente Ede, is gelegen ten noordwesten van Wageningen-Hoog. De stacaravan (Keijenbergseweg 24a) is gelegen ten oosten van de te vergroten woning (Keijenbergseweg 24). Rondom de twee percelen is bosgebied gelegen, afgezien van een twee-onder-één-kapwoning aan de noordzijde.



Topografische kaart met plangebied in rode cirkel (Bron: [www.opentopo.nl](http://www.opentopo.nl))

Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als een deel van de gemeente Wageningen, sectie D, nummers 479 en 480. Perceel 479 is 1.470 m<sup>2</sup> groot en perceel 480 is 1.685 m<sup>2</sup> groot, waardoor de totale oppervlakte van het plangebied 3.155 m<sup>2</sup> bedraagt.

De Keijenbergseweg loopt grofweg van Bennekom naar Arnhem. Ter plaatse mag 80 km/uur gereden worden. Ten westen van het plangebied loopt een onverharde weg richting de twee woningen (Keijenbergseweg 26 en 28).

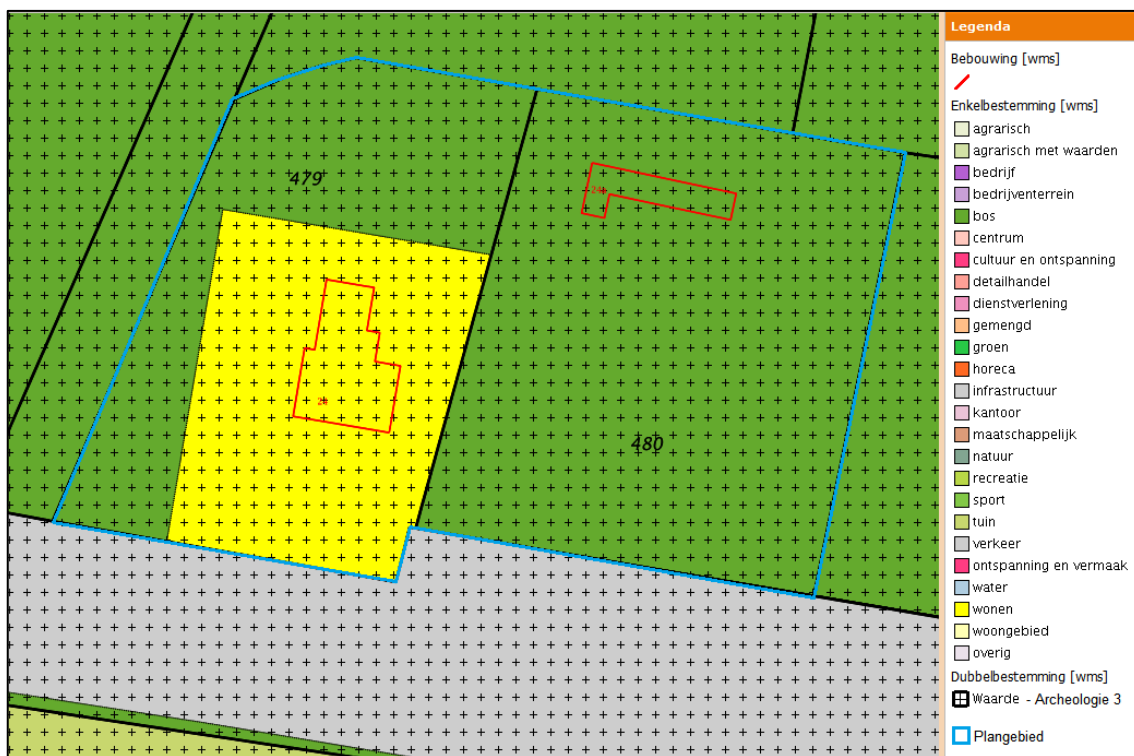
Op bovenstaande en hiernavolgende afbeeldingen zijn enkele bovenaanzichten weergegeven van het plangebied in relatie met de directe omgeving.



*Luchtfoto 2015 ligging en begrenzing plangebied (plangebied grofweg rood omlijnd)*



*Foto huidige situatie Keijenbergseweg 24a, vanaf de weg*



*Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied'*

### 1.3. Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied", dat op 11 juni 2014 onherroepelijk is geworden. Conform dit plan gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Bos'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, zoals in onderhavig geval van toepassing is. Voor woningen, te weten hoofdgebouwen met de bijbehorende aan- en uitbouwen en aaneengebouwde bijgebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- de inhoud bedraagt maximaal het volgende:
  - indien de bestaande inhoud minder is dan  $400 \text{ m}^3$ , dan mag de inhoud worden vergroot naar maximaal  $500 \text{ m}^3$ ;
  - indien de bestaande inhoud minimaal  $400 \text{ m}^3$  bedraagt en maximaal  $600 \text{ m}^3$ , dan mag de inhoud worden vergroot naar maximaal  $600 \text{ m}^3$ ;
  - indien de bestaande inhoud groter is dan  $600 \text{ m}^3$ , dan geldt de bestaande inhoud als maximum;
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.

De bestaande woning (Keijenbergseweg 24) is groter dan  $600 \text{ m}^3$ , waardoor de bestaande inhoud niet vergroot mag worden, zoals aangegeven in a, sub 3. Om een volume van  $1.000 \text{ m}^3$  mogelijk te maken voor de bestaande woning dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Ter plaatse van Keijenbergseweg 24a zijn de gronden aangewezen als 'Bos'. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Echter, de stacaravan ter plaatse wordt bewoond. En om onbillijkheid te voorkomen wordt voor onderhavige het zogenaamde persoonlijke overgangsrecht toegepast conform artikel 3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Om twee voorgaande redenen dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld waarmee de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Onderhavig plan voorziet in een nieuw bestemmingsplan dat als juridisch-planologisch kader gaat dienen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De gronden zijn, behalve voor de hierboven genoemde bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Dit aspect wordt in hoofdstuk 4 uitgewerkt en toegelicht.

#### **1.4. Leeswijzer**

Deze toelichting bij het bestemmingsplan "Keijenbergseweg 24 en 24a" bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 het projectgebied, de omgeving en het projectprofiel 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, waarbij ook ingegaan wordt op de procedure. 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 regels.

## Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

### 2.1. Projectgebied

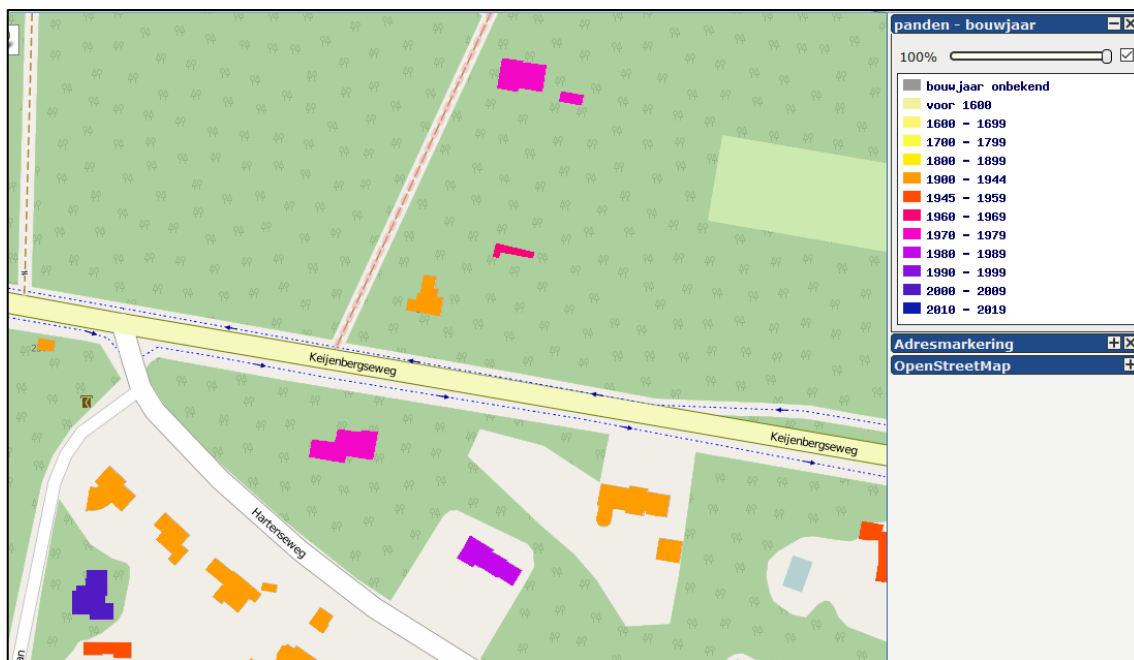
#### *Algemene gebiedsbeschrijving*

Het plangebied is gelegen aan de Keijenbergseweg aan de rand van Wageningen-Hoog. Dit betreft een villawijk die op ruim een kilometer afstand van het overige bebouwde gebied van Wageningen is gelegen. De wijk ligt gedeeltelijk op de heuvelachtige delen van de stuwwal, tegen de kern Bennekom aan.

#### *Ruimtelijke structuur*

Wageningen-Hoog wordt gekenmerkt door de ruime kavels en de bosrijke omgeving. Het groen binnen de wijk is voornamelijk privé-eigendom. Alleen centraal in de wijk is een gedeelte openbaar groen in de vorm van bos aanwezig. De wijk wordt bijna geheel begrensd door bos. Langs de Heidepark ligt een open landbouwgebied. De Keijenbergseweg en de Hartenseweg worden aan weerszijden begeleid door volwassen bomenrijen.

Wageningen-Hoog bestaat uit villa's van overwegend één bouwlaag en diverse kapvormen, gebouwd in diverse perioden vanaf eind jaren '20. De bebouwingsdichtheid is laag en alleen centraal in de wijk (Reeboklaan en Hermelijnsaan) is de bebouwingdichtheid hoger. Hier staan enkele geschakelde villa's die bovendien dicht op de straat staan dan de andere woningen.



Uitsnede kaartbeeld bouwjaar panden (Bron: edugis.nl)

De wijk is vanuit Wageningen bereikbaar via de Hollandseweg. Aan de noordzijde van de wijk loopt de Keijenbergseweg. Deze weg verbindt het plangebied in het westen met Bennekom en met Renkum in het oosten. De Hartenseweg is een andere belangrijke wijkontsluitingsweg die

richting Renkum loopt. De belangrijkste buurtontsluitingswegen zijn de Zoomweg, de Dassenboslaan en het Papenpad. De overige wegen binnen de wijk zijn veelal smalle asfaltbanen. Door de ruime kavels wordt veelal op eigen terrein geparkeerd, waardoor parkeren op straat nauwelijks voorkomt.

#### *Functionele structuur*

De woonfunctie is de enige functie in de wijk Wageningen-Hoog. De wijk bestaat uit overwegend villa's van één bouwlaag met een kap. Op enkele geschakelde villa's na zijn alle villa's vrijstaand. Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan komen geen andere functies voor. Wel zijn enkele kantoren aan huis binnen de wijk aanwezig.

## **2.2. Projectprofiel**

Onderhavig plan voorziet enerzijds op de uitbreiding van het bouwvolume van de bestaande woning aan de Keijenbergseweg 24 tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>. Dit wordt bewerkstelligd door een maatvoering aan te geven in het bouwvlak op de verbeelding die ziet op een maximaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>.

Anderzijds wordt het bestemmingsplan voorzien van een persoonsgebonden overgangsrecht, zodat de huidige bewoner in de stacaravan te Keijenbergseweg 24a kan blijven wonen. Echter, mocht de bewoner vertrekken dan wordt de stacaravan verwijderd en vervalt het persoonsgebonden overgangsrecht. Dit persoonsgebonden overgangsrecht, conform artikel 3.2.3. Bro, is uitsluitend van toepassing voor Keijenbergseweg 24a.

Artikel 3.2.3 Bro luidt als volgt:

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 3.2.2 (overgangsrecht gebruik) in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

## Hoofdstuk 3.      Beleidskader

### 3.1.    Rijksbeleid

#### 3.1.1.    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### *Algemeen*

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

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

##### *Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:*

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

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

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

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving:*

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

#### *Beoordeling plan*

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

### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

#### *Algemeen*

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

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

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

#### *Beoordeling plan*

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

### **3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### *Algemeen*

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

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

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

#### *Beoordeling plan*

Uit jurisprudentie blijkt dat 10 woningen niet worden gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling. Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bouwvlak tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup> en de toepassing van artikel 3.2.3. Bro (persoonlijk overgangsrecht) voor de aanwezige stacaravan aan de Keijenbergseweg 24a. Dit bestemmingsplan voorziet dan ook niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland**

#### *Algemeen*

In 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 Beluit 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*

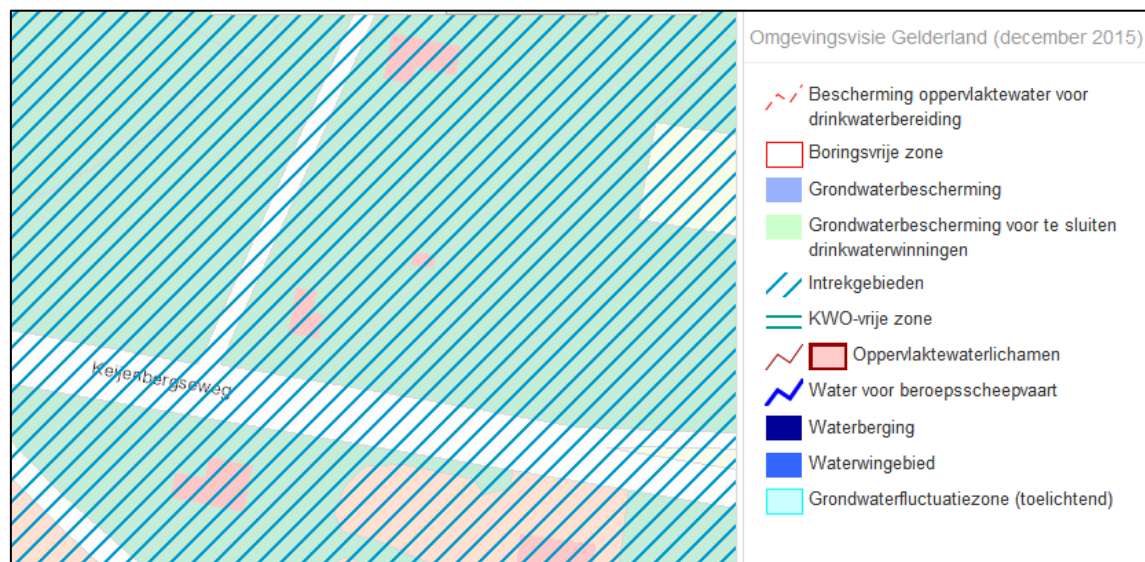
Het plangebied is gelegen in de regio FoodValley. De provincie en partners hebben hier de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om mensen blijvend te binden aan de regio. Dit is voornamelijk belangrijk voor om kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich in de FoodValley te vestigen. De regio is geen samenhangende woningmarkt. Afstemming van woningaantallen is dan ook nodig om een mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen. Bovendien dient ingespeeld te worden op de actuele demografische trends en ontwikkelingen.

De provincie streeft naar een duurzame verstedelijking en hanteert de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als leidend principe. Onderhavig planvoornemen voorziet in het

vergroting van het bouwvolume van een bestaande woning. In paragraaf 3.1.3 is reeds aangegeven dat het plan vanwege de aard en omvang niet kan worden gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en dat derhalve een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. De ontwikkeling past dan ook binnen de ambitie duurzame verstedelijking.



Uitsnede kaart 2 (Steden en omgeving) Omgevingsvisie Gelderland



Uitsnede kaart 11 (Water en ondergrond) Omgevingsvisie Gelderland

De provincie Gelderland is verantwoordelijk voor een duurzame openbare drinkwatervoorziening. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie gebruik van verbodsbepalingen en regelgeving voor activiteiten en inrichtingen in intrekgebieden. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. Het plangebied is gelegen binnen een dergelijk intrekgebied. Dit

bestemmingsplan sluit de winning van fossiele brandstoffen uit. Daarmee wordt voldaan aan het beleid ten aanzien van intrekgebieden.

Het planvoornemen is derhalve in lijn met het beleid uit de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland.

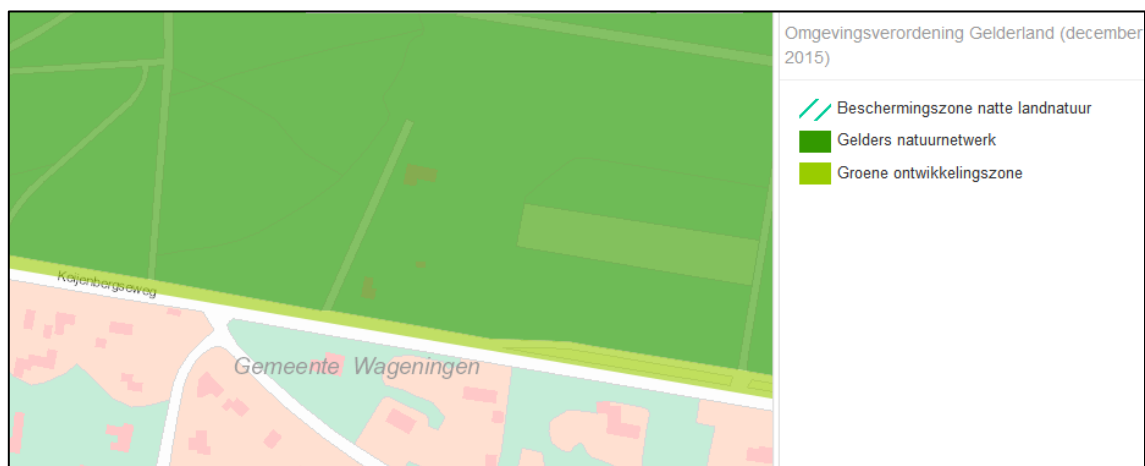
### 3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

#### *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.

#### *Beoordeling plan*

Onderhavig planvoornemen voorziet in de vergroting van het bouwvolume tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup> van de woning te Keijenbergseweg 24. Daarnaast wordt het persoonlijke overgangsrecht als bedoeld in artikel 3.2.3. Bro opgenomen voor de stacaravan (Keijenbergseweg 24a).



Uitsnede kaart 4 (Regels Natuur) Omgevingsverordening Gelderland

Het plangebied is gelegen in het 'Gelders natuurnetwerk' (GNN). In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen het GNN zijn geen nieuwe functies toegestaan. Het planvoornemen maakt geen nieuwe functies mogelijk, waardoor kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de regels als vervat in artikel 2.7.1.1 Omgevingsverordening Gelderland.

Uit artikel 2.7.1.2 blijkt dat uitbreiding binnen het GNN mogelijk is indien uit de toelichting blijkt dat de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt en deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde bestemmingsplan. Door het opnemen van het persoonlijk overgangsrecht is planologisch verankerd dat na vertrek van de huidige bewoonster de huidige

bebouwing niet meer gebruikt mag worden voor bewoning. Als de bewoning is gestaakt, zal ook de stacaravan gesloopt worden. Hierdoor nemen de kernkwaliteiten per saldo toe.



*Uitsnede kaart 10 (Natura2000-gebieden) Omgevingsverordening Gelderland*

Keijenbergseweg 24 is niet gelegen binnen de als Natura2000 aangewezen gebieden. Keijenbergseweg 24a is wel daarbinnen gelegen, waardoor regels conform artikel 2.7.1 van de Omgevingsverordening van toepassing zijn. Dit gebied is beschermd op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. In paragraaf 4.4 (Flora en fauna) wordt hier nader op ingegaan.

De algehele conclusie is dat het planvoornemen past binnen het beleid van de Omgevingsverordening Gelderland.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Structuurvisie Wageningen**

##### *Algemeen*

De Structuurvisie Wageningen beschrijft de ruimtelijke ambities voor de komende 10 jaar. De structuurvisie vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en afwegingskader en is dusdanig flexibel dat ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen en veranderingen in de markt.

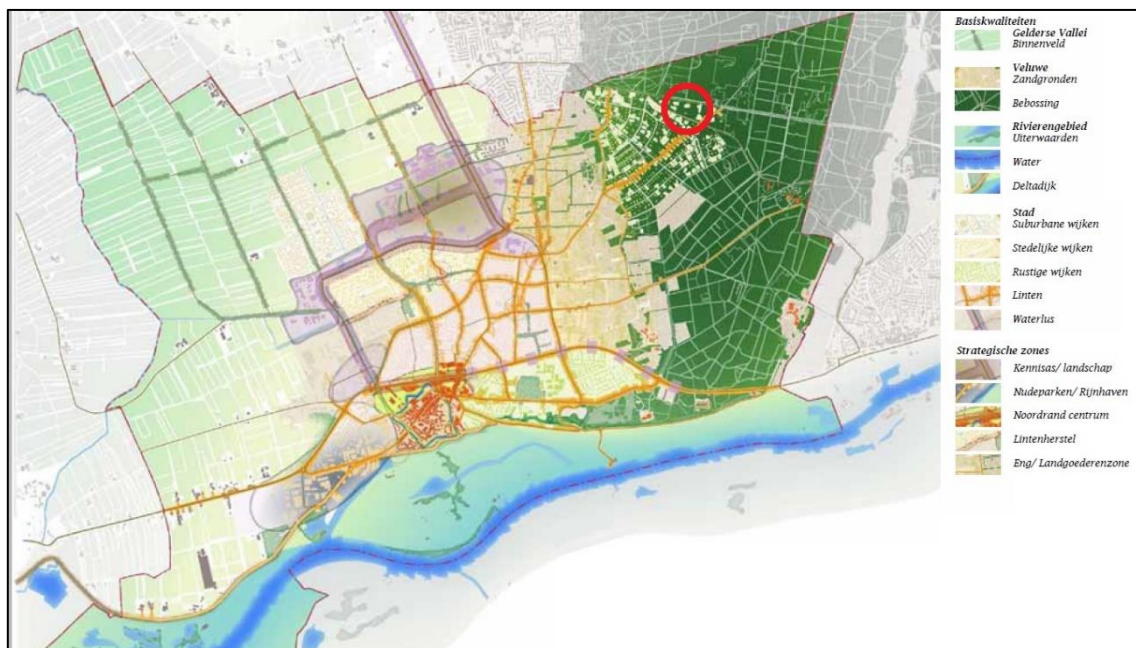
In de structuurvisie zijn de belangrijkste (sociaaleconomische) opgaven gedefinieerd. Het gaat om de volgende opgaven:

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

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

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

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



Visiekaart Structuurvisie Wageningen (plangebied in rode cirkel)

#### Beoordeling plan

Het plangebied is op de visiekaart van de Structuurvisie aangewezen met de basiskwaliteit 'bebossing' en behoort tot het kernbos. In het kernbos zijn natuur, rust en donkerte kernwaarden en is ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Vanwege de ligging aan de Keijenbergseweg zijn deze kernwaarden in het plangebied in mindere mate aanwezig. De wijk Wageningen-Hoog behoort tot de bosrandzone. In dit gebied zijn (beperkte) ontwikkelingen mogelijk in de 'open boskamers'. Het voorgenomen project betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling, die de kernkwaliteiten van het bosgebied niet aantast. Mitsdien is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de doelstellingen van de Structuurvisie Wageningen.

Bij de ambitie 'Open, sociale en culturele stad' is benoemd dat lommerrijke wijken nu en in de toekomst overwegend een woonfunctie houden. Deze wijken bevatten veel groen, overwegend laagbouw en beperkte voorzieningen. Onderhavig plan ondersteunt deze ambitie. De gebruiksmogelijkheden worden niet verruimd en sluiten aan bij het karakter van de wijk.

Het plangebied ligt binnen de wijk Wageningen-Hoog. Hier zijn geen ontwikkelingen voorzien en het beleid is dan ook gericht op het beheren van de wijk. Onderhavig plan maakt op zichzelf geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. De bestaande woning dat in het plan is opgenomen maakt al deel uit van de harde plancapaciteit van de gemeente Wageningen. Dit plan voorziet enkel in de uitbreiding van het bouwvolume, en het toekennen van het persoonlijk overgangsrecht. Het plan past dan ook bij het beleid uit de structuurvisie.

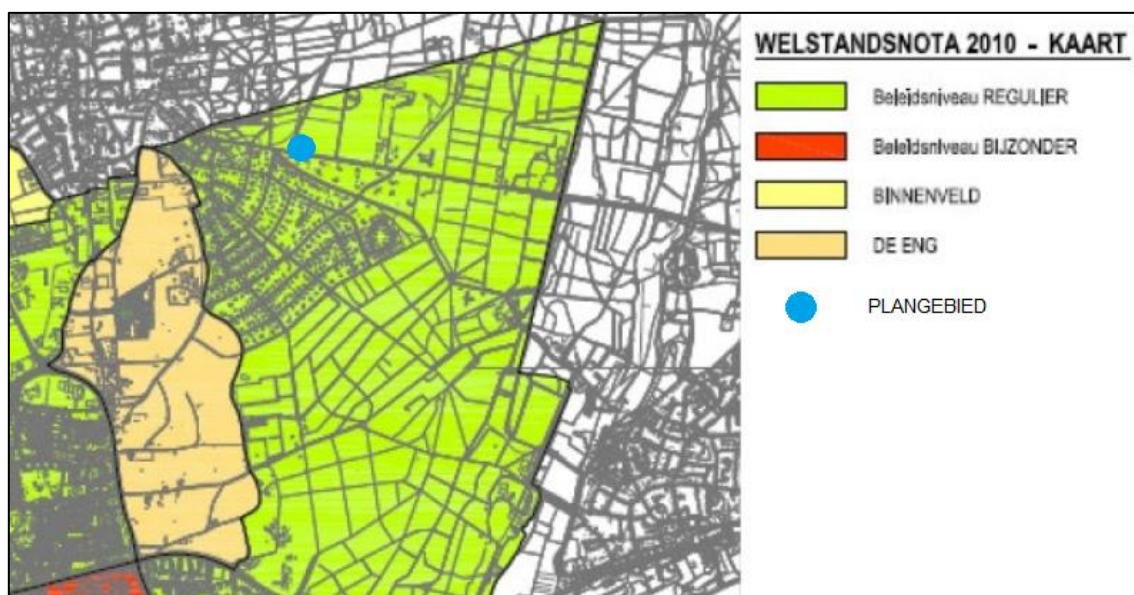
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wageningen.

## Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

### 4.1. Stedenbouwkundige afweging

#### *Algemeen*

In september 2010 is de Welstandsnota Wageningen 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen. De Welstandsnota Wageningen 2010 heeft betrekking op bouwwerken waarvoor een toets aan de redelijke eisen van welstand noodzakelijk is. Bij deze toets wordt onderscheid gemaakt in twee welstandsniveaus, te weten 'regulier' en 'bijzonder'. Ten aanzien van het welstandsniveau 'regulier' gelden acht criteria waaraan een bouwwerk moet voldoen. Voor het niveau 'bijzonder' gelden dertien van dergelijke criteria. De gemeentelijke- en rijksmonumenten worden getoetst aan het welstandsniveau 'bijzonder'. Voor de gebieden Binnenveld en De Eng gelden aparte welstandscriteria.



*Uitsnede kaart Welstandsnota 2010 (plangebied blauwe stip)*

#### *Beoordeling plan*

Zoals op de kaart van de welstandsnota te zien is, is het plangebied gelegen binnen het welstandsniveau 'REGULIER'. Binnen dit gebied is handhaving en verandering van het bebouwingsbeeld beide mogelijk, zowel voor wat betreft de structuur als architectuur. De landschappelijke waarden dienen daarbij echter behouden te blijven. Dit betekent een vrije en open oriëntatie van het bestaande bebouwingsbeeld. Daarnaast is er voldoende ruimte voor vernieuwing. Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur dient te worden aangesloten op de bestaande omgeving.

In artikel 3 van de welstandsnota is bepaald dat een bouwwerk dat is gesitueerd binnen het welstandsniveau 'regulier' aan redelijke eisen van welstand voldoet indien:

1. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk;

2. het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar houdt;
3. het past binnen de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte;
4. het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt;
5. het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert;
6. de toegankelijkheid vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is;
7. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk;
8. er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komen.

In paragraaf 2.2 is reeds ingegaan op het plan. Voor welstand is uitsluitend de uitbreiding van de bestaande woning aan de Keijenbergseweg 24 van belang. Het plan heeft geen directe gevolgen voor de kwaliteit van openbare ruimte. Onderhavig plan voorziet niet in een concreet bouwplan. Wel wordt het bouwvolume van Keijenbergseweg 24 verruimd tot 1.000 m<sup>3</sup>. Wanneer er een concreet bouwplan wordt uitgewerkt voor deze woning, zal dit bouwplan in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst aan de hierboven genoemde betreffende welstandscriteria.

## **4.2. Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.2.1. Archeologie**

#### *Algemeen*

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

#### *Beoordeling plan*

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Wageningen is in het geldende plan “Buitengebied” de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ toegekend aan gebieden met een middelmatige archeologische verwachting.

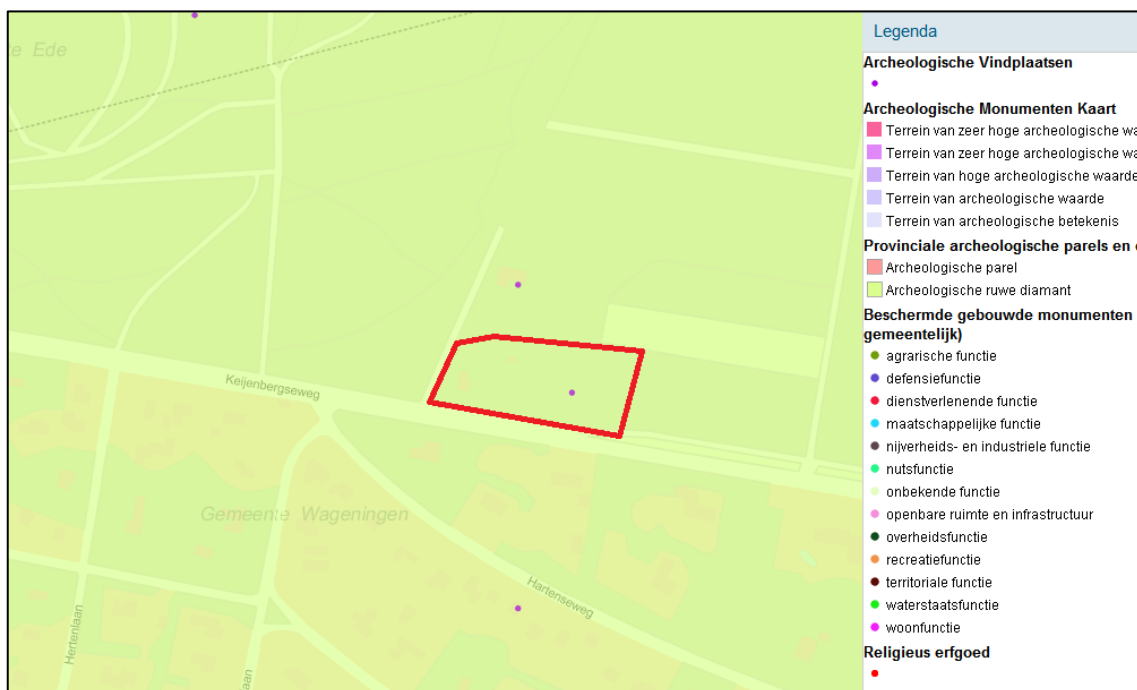
In onderhavig plan is de dubbelbestemming overgenomen en zijn regels gesteld ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen waarbij bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. Wanneer in de toekomst concrete bouwplannen worden ontwikkeld voor het bebouwen van het bouwvlak, zal in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning worden beoordeeld of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het plan ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

#### 4.2.2. 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 digitale kaart Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie (plangebied rood omlijnd)

##### Beoordeling plan

Zoals op de digitale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland te zien is, zijn er geen cultuurhistorische elementen binnen het plangebied gelegen. Het plangebied is aangemerkt als 'Archeologische ruwe diamant' en in het plangebied is een archeologische vindplaats aangeduid. 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 sub-paragraaf is reeds ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en de noodzaak van een archeologisch onderzoek.

In de nabijheid van het plangebied zijn Rijksmonumenten gelegen. Het betreffen twee Rijksmonumenten. Circa 500 meter ten westen van het plangebied is een grafheuvel gelegen uit de bronstijd. Circa 750 meter ten oosten van het plangebied is 'Huize de Leemkuil' gelegen. Dit Rijksmonument is een voormalig landhuis, gebouwd in 1909 door de heer C. Nieraad in eclectische stijl. Het fraai afgewerkte gebouw bevat onder andere een torentje.

Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan.

### 4.3. Water

#### *Algemeen*

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

#### *Beleid*

##### De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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

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

De vierde nota waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is “een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

##### Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

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

### Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft Waterschap Vallei & Veluwe ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2021. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Veluwe voor de komende vijf jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Water in het bebouwde gebied is onlosmakelijk verbonden met de openbare ruimte, een verantwoordelijkheid van de gemeente. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het verwerken van het overtollige hemelwater en grondwater en de inzameling van het afvalwater (veelal via de riolering). Bij hevige buien kan het voorkomen dat vanuit de riolering (ongezuiverde) lozingen plaatsvinden op het oppervlaktewater. Het waterschap spant zich maximaal in om bij ruimtelijke ontwikkelingen te zorgen voor een goede inpassing van het water, zodat geen wateroverlast ontstaat in kwantitatieve zin (zoals water op straat of water buiten de oevers) en in kwalitatieve zin (zoals blauwalg en stank).

Bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen worden de waterbelangen meegenomen in het watertoetsproces. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

### Waterplan Wageningen

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het “Waterplan Wageningen” vastgesteld. Wageningen is de “City of Life Sciences” en wil zich verder ontwikkelen tot een duurzame en complete stad. Verder wil Wageningen verantwoord met water omgaan. Dat betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. Voor het gehele grondgebied van Wageningen zijn daarvoor een viertal streefbeelden bepaald. Deze streefbeelden zijn “levendig en schoon”, “Hoog en droog”, “plezierig en bereikbaar” en “ruim en Robuust”. Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst. Verder sluit het plan aan bij het waterplan van de provincie en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

### Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. 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*

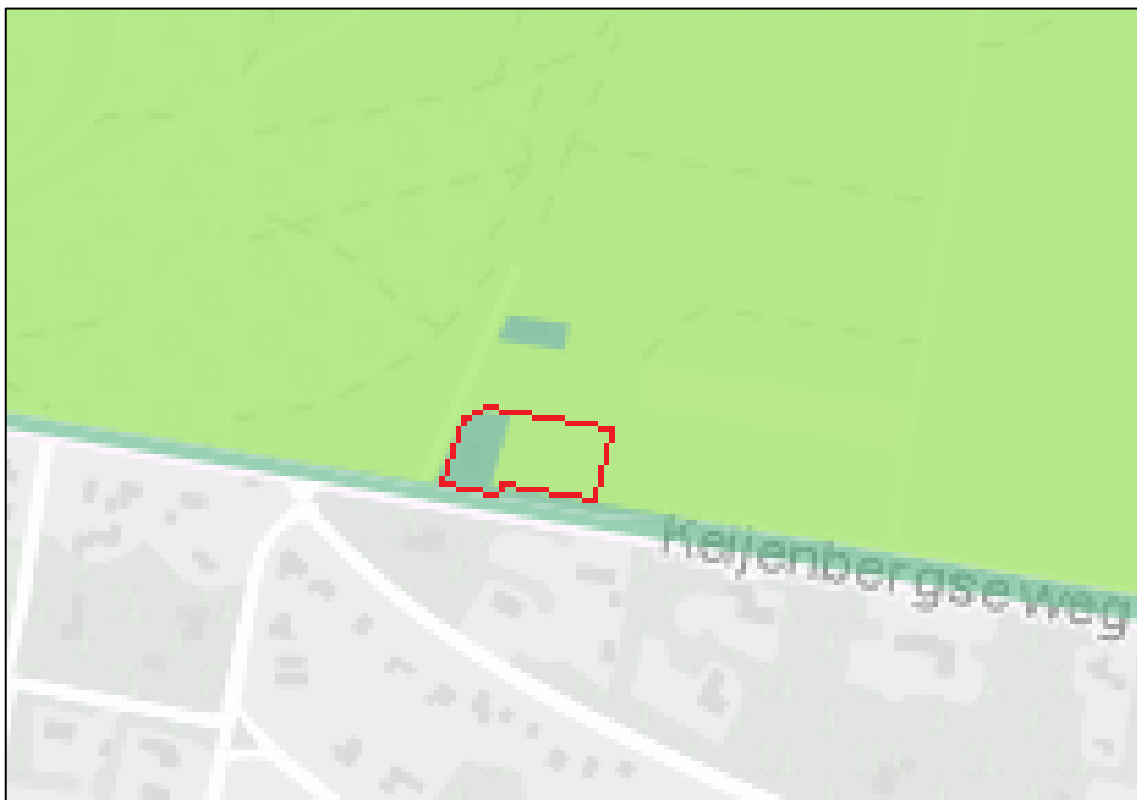
De oppervlakte van de huidige bebouwing is circa 110 m<sup>2</sup>. Het plan voorziet in de uitbreiding van de bestaande bebouwing tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>. Dit betekent een toename van het bebouwde oppervlakte met maximaal 223 m<sup>2</sup> ter plaatse van Keijenbergseweg 24. Voor toenames van verharde oppervlaktes onder 1.500 m<sup>2</sup> bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn geen compensatiemaatregelen benodigd.

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

#### 4.4. Flora en fauna

##### *Algemeen*

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In het kader van met name de Natuurbeschermingswet 1998 mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. De Flora- en faunawet voorziet voornamelijk in de bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten.



*Beschermde natuurgebieden rondom het (rode omcirkelde) plangebied  
(lichtgroen is Natura2000, donkergroen is NNN)*

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is gelegen in beschermde natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het woonperceel Keijenbergseweg 24 is niet gelegen binnen Natura2000-gebied. Keijenbergseweg 24a echter wel. Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Ter plaatse van Keijenbergseweg 24a worden geen ruimtelijke ingrepen verricht. Er worden dan ook geen significante effecten op het natuurgebied verwacht. Ter plaatse van

Keijenbergseweg 24 wordt het bouwvolume verruimd tot 1.000 m<sup>3</sup>. Ook hiervan worden geen significante effecten verwacht op het natuurgebied, gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging in het Natura2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland.

#### *Zorgplicht*

Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

#### *Conclusie*

In onderstaande twee punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijze met betrekking tot de algemene zorgplicht dient in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- de werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

### **4.5. Verkeer en parkeren**

Het plangebied is gelegen aan de provinciale weg N782 (Keijenbergseweg) en is via opritten aan deze weg ontsloten. De bestaande woningen maken gebruik van de bestaande ontsluiting. De huidige situatie blijft gelijk aan de toekomstige situatie, waardoor geen belemmeringen zijn voorzien op verkeerskundig gebied. Parkeren geschiedt op eigen terrein en daarvoor voldoende ruimte.

## Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

### 5.1. Milieueffectrapportage

#### *Algemeen*

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

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

#### *Beoordeling plan*

Er dient beoordeeld te worden of sprake is van een van de bovengenoemde situaties. Het plangebied ter plaatse van de uit te breiden woning (Keijenbergseweg 24) is niet gelegen binnen een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is (Natura2000-gebied). De uitbreiding van het bouwvolume van een woning is niet als activiteit genoemd in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-plicht geldt.

De huidige en te behouden (met persoonsgebonden overgangsrecht) stacaravan aan de Keijenbergseweg 24a is wel gelegen in Natura2000-gebied. Echter, omdat er ter plaatse geen ruimtelijke ingrepen volgen naar aanleiding het planvoornemen is er geen passende beoordeling nodig in het kader van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1988.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in dit hoofdstuk van de toelichting de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en geluid. In het vorige hoofdstuk is het aspecten flora & fauna beschouwd. Uit de resultaten en de beoordeling van de verschillende relevante aspecten blijkt dat door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van significante nadelige milieugevolgen gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling. Een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

### 5.2. 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*

De uit te breiden woning is gelegen in de bestemming Wonen. Derhalve is sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de uitbreiding van de woning aan de Keijenbergseweg 24 is derhalve geen bodemonderzoek vereist. Dit geldt ook voor de bestaande bewoning aan 24a, er wordt ter plaatse geen wijziging of herinrichting van het perceel mogelijk gemaakt.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Een nader onderzoek of aanvullende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

### **5.3. Geluid**

#### *Algemeen*

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

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

#### *Beoordeling plan*

Het planvoornemen voorziet niet in een ontwikkeling van geluidgevoelige objecten, deze objecten zijn namelijk reeds aanwezig. In de huidige situatie is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat en is geen onderzoek benodigd om de geluidbelasting inzichtelijk te maken.

### **5.4. 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

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

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

#### *Beoordeling plan*

In onderhavig geval voorziet in de uitbreiding van de bestaande bebouwing tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>. Gezien de oppervlakte valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

## **5.5. 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 verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

#### *Beoordeling plan*

Het onderhavige plan maakt de uitbreiding van een woning mogelijk en wordt persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen ten behoeve van het gebruik van de stacaravan als woonfunctie. Een woning is een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende functies zoals bedrijven, horeca, etc. De omgeving bestaat uitsluitend uit bos, woningen en een weg. Een nadere beoordeling vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook niet aan de orde. Er zijn geen belemmeringen aanwezig.

### **5.6. 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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

#### Plaatsgebonden Risico (PR)

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

#### Groepsrisico (GR)

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

#### *Beoordeling plan*

Op basis van de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen

zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Daarnaast neemt het aantal personen in het plangebied per saldo niet toe door onderhavig planvoornemen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

## **Hoofdstuk 6.        Uitvoerbaarheid**

### **6.1.   Economische uitvoerbaarheid**

Hier is geen sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vereist.

De realisering van onderhavig ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten, zijn geheel voor risico van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over de plankosten zijn gemaakt.

### **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 wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op [www.wageningen.nl](http://www.wageningen.nl), in de Staatscourant en in het Elektronisch Gemeentebblad. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zijn zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Indien nodig wordt het plan als gevolg van deze zienswijzen aangepast, waarna het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

## **Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving**

### **7.1. Onderdelen bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Keijenbergseweg 24 en 24a' 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 'Keijenbergseweg 24 en 24a'.

### **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 bestemd voor het bestaande bosgebied. De bos heeft naast een natuurfunctie, ook een houtproductiefunctie en een extensieve recreatieve functie.

### Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd wonen. Op de verbeelding is specifiek een bouwvlak aangegeven waarbinnen maximaal 1.000 m<sup>3</sup> bebouwing mag worden gerealiseerd.

### Waarde - Archeologie 3

Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De gronden zijn, behalve voor de hierboven genoemde bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### *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, algemene wijzigingsregels en overige regels (parkeernormen).

### *Overgangs- en slotregels*

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