

Bestemmingsplan

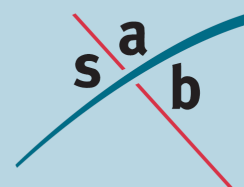
Rijnsteeg 39

Gemeente Wageningen

Datum: 4 juli 2016

Projectnummer: 140547

ID: NL.IMRO.0289.0053Rijnsteeg39-VSG1



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Haalbaarheid van het plan	8
3.1	Beleid	8
3.2	Milieuaspecten	14
3.3	Water	19
3.4	Flora en fauna	22
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	23
3.6	Verkeer en parkeren	24
3.7	Economische uitvoerbaarheid	24
4	Wijze van bestemmen	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Dit bestemmingsplan	26
5	Procedure	28
5.1	Overleg	28
5.2	Inpraak	28
5.3	Zienswijzen	28

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Watertoets
- Bijlage 3: Flora en fauna onderzoek
- Bijlage 4: Nader onderzoek vleermuizen en uilen
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Wageningen is voornemens medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening ten behoeve van het realiseren van twee vrijstaande woningen op het perceel Rijnsteeg 39 te Wageningen.

Op de locatie Rijnsteeg 39 te Wageningen is lange tijd een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Op de locatie was een boerderij met circa 2.800 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. In 2010 is voor de percelen aan de Rijnsteeg 39 en 41 een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld die de realisatie van een woning en een woongebouw met 2 wooneenheden mogelijk maakte. De woning op nummer 41 is inmiddels gerealiseerd. Echter, voor het woongebouw is onvoldoende vraag vanuit de markt. Daartoe is besloten voor het perceel aan de Rijnsteeg 39 een nieuw bestemmingsplan op te stellen, waarmee 2 vrijstaande woningen worden mogelijk gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Rijnsteeg 39 ligt in het buitengebied van de gemeente Wageningen. Het plangebied bevindt zich op circa 1 kilometer ten noordwesten van de kern Wageningen en ligt in het uiterste noorden van Wageningen, tegen de gemeentegrens met Ede. Rondom het plangebied liggen voornamelijk agrarische gronden. Het landschap is te typeren als 'open', met een karakteristiek regelmatig verkavelingspatroon.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



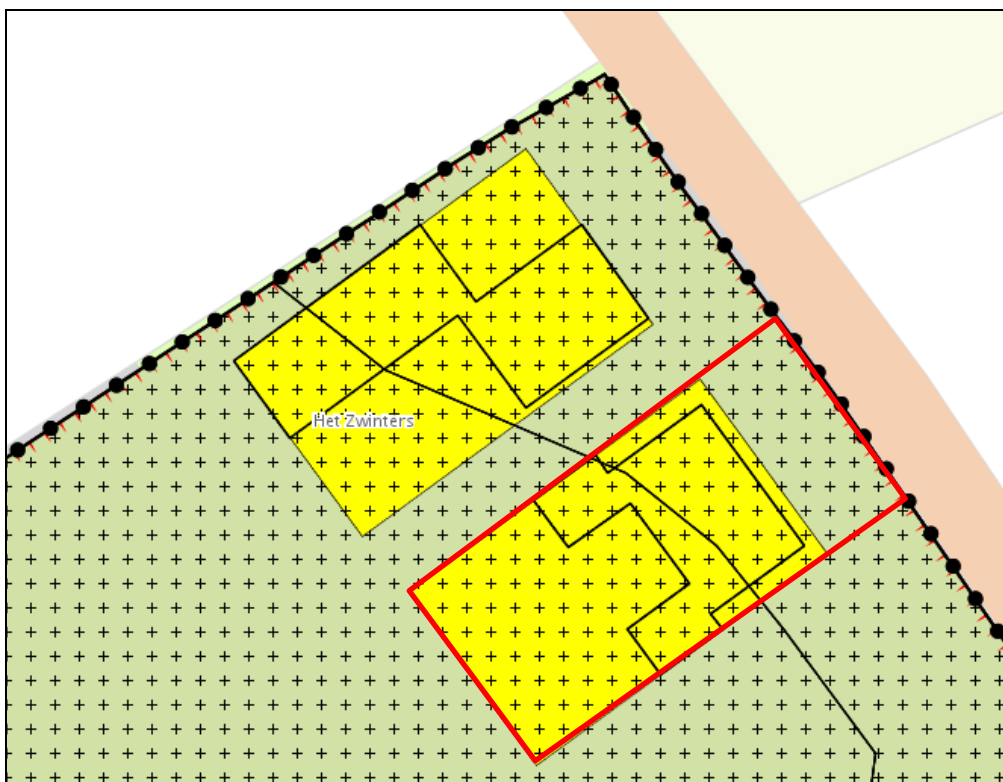
Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen op 30 september 2013. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied' met aanduiding plangebied (rood)

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen - 2' met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Binnen de bestemming 'Wonen - 2' is de realisatie van één woongebouw met maximaal twee wooneenheden toegestaan. Het woongebouw mag een maximale goot- en nokhoogte hebben van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor de locatie is geen maximum aan de inhoud van het woongebouw gesteld.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarde.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Onderhavige ontwikkeling, die twee vrijstaande woningen mogelijk maakt, is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Hierin is slechts één woongebouw toegestaan.

Om de twee vrijstaande woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Rijnsteeg 39 te Wageningen. Op dit perceel is lange tijd een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Op de locatie was een boerderij met circa 2.800 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Inmiddels is de agrarische bebouwing gesloopt.

Het landschapstype betreft broekontginningslandschap. Een belangrijk kenmerk voor dit landschap is de rationele verkaveling in een vlak landschap. Hier betreft het voornamelijk een rechthoekig verkavelingspatroon. Een ander kenmerk is de openheid.

2.2 Toekomstige situatie

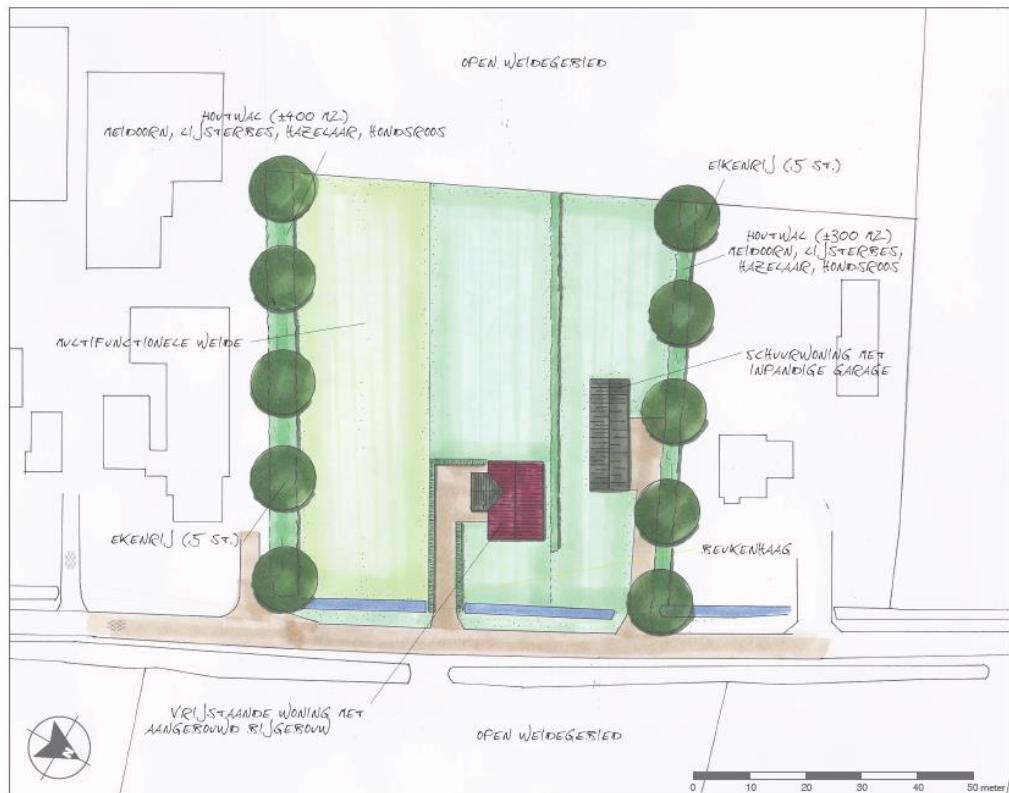
2.2.1 *Bebouwing*

De agrarische activiteiten zijn gestaakt en in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling is het nu mogelijk woningen te realiseren. Het plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen. In 2010 is voor de percelen aan de Rijnsteeg 39 en 41 een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld die de realisatie van een woning en een woongebouw met 2 wooneenheden mogelijk maakt. De woning op nummer 41 is inmiddels gerealiseerd. Echter, voor het woongebouw op nummer 39 is onvoldoende vraag vanuit de markt. Daarom is besloten voor het perceel aan de Rijnsteeg 39 een nieuw bestemmingsplan op te stellen, waarmee 2 vrijstaande woningen worden mogelijk gemaakt. De inhoud van deze woningen bedraagt voor een vrijstaande woning maximaal 900 m³ en voor de schuurwoning maximaal 600 m³. De goothoogte bedraagt 6 meter en de bouwhoogte 10 meter.

2.2.2 *Landschappelijke inpassing*

Door Puur Landschap is een landschapsschets opgesteld. Deze schets is op de navolgende afbeelding weergegeven. De twee woningen betreffen een vrijstaande woning en een schuurwoning. Bij de vrijstaande woning is een bijgebouw aangebouwd, bij de schuurwoning is sprake van een inpandige garage.

De aan te brengen beplanting benadrukt de rechte lijnen. Er worden zowel een houtwal als ook twee eikenrijen van elk vijf bomen gerealiseerd.



Landschapsschets Lange Rijnsteeg (bron: Puur Landschap)

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

Toetsing

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

Ladder van duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

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

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

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

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

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie. Overigens is de term woningbouwlocatie niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (maximaal 8 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie.

Onderhavig plan maakt slechts de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk, waar op dit moment al de mogelijkheid bestaat een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. Dit project wordt om deze reden niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft de ladder niet verder te worden doorlopen. De actuele behoefte aan de woningen dient echter nog wel te worden aangetoond. Dit gebeurt in de volgende paragrafen. Daaruit blijkt dat de woningen voorzien in een actuele behoefte volgens het Kwalitatief Woonprogramma van Gelderland en de Woonvisie van de gemeente Wageningen. De ontwikkeling is niet in strijd met de ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 *Een duurzame economische structuurversterking:* Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

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

2 *Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.* Dit doel betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
- een gezonde en veilige leefomgeving.

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

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

Toetsing

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen op een locatie waar op dit moment al de mogelijkheid bestaat een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. Het plan wordt landschappelijk ingepast. De ontwikkelingen in het gebied zorgen er daarmee voor dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet wordt aangetast. Het plan is niet in strijd met het beleid uit de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland gewijzigd vastgesteld. De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Wonen

In dit plan is vooral het aspect 'wonen' van belang. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het Regionaal Programma Wonen wordt nog opgesteld en vormt de vervanger van het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

Toetsing

In het plangebied worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd op een locatie waar op dit moment al de mogelijkheid bestaat een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. De woningen passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat is afgestemd met de regio en de provincie. In de volgende paragraaf wordt op het Kwalitatief Woonprogramma ingegaan.

3.1.3 Regionaal beleid

Gebiedsvisie Regio FoodValley

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

- faciliteren van bedrijven;
- relatie onderwijs en arbeidsmarkt;
- mobiliteit en bereikbaarheid;
- afstemmen regionale woningmarkt;
- vernieuwing landbouw;
- leefomgeving;
- duurzaamheid;
- recreatie & cultuurhistorie.

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

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

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

Toetsing

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van de realisatie van twee vrijstaande woningen op een locatie waar op dit moment al de mogelijkheid bestaat een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. Ter plaatse bestaat een concrete vraag naar nieuwe woningen. Daaruit blijkt dat de behoefte aan de woningen reeds is aangetoond. Het plan is verder dusdanig klein van omvang dat er vanuit de Gebiedsvisie geen beleidspunten worden genoemd die op het plan van toepassing zijn. Het plan is daarmee passend binnen dit beleidsstuk.

Regionale Woonagenda regio FoodValley (2014)

Op 11 december 2014 is de Regionale Woonagenda van de regio FoodValley vastgesteld. In deze regio staat men open voor vernieuwende vormen van samenwerking. De Woonagenda moet in samenwerking en co-creatie met de stakeholders vorm en inhoud krijgen. De regio werkt daarbij nauw samen met de woningcorporaties en met de Stichting Vastgoedmonitor FoodValley, waarin veel (markt)partijen in de regio participeren. De Woonagenda FoodValley kent vier programmalijnen, namelijk:

- betaalbaarheid;
- kwaliteit (differentiatie woonmilieus, kansen voor kenniswerkers etc.);
- wonen en zorg;
- duurzaamheid.

In de decembervergadering (2014) is het onderwerp statushouders toegevoegd. Op al deze programmalijnen lopen op dit moment projecten en initiatieven (zie Woonagenda). Ook in het kader van de strategische agenda en de gebiedsopgave Ede-Wageningen/FoodValley wordt het belang van regionale samenwerking en afstemming op wonen onderschreven.

De status van de kwantitatieve opgave is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Ge-deputeerde Staten goedgekeurde programmeringen. In Regionale Woonagenda regio FoodValley zijn de segmenten losgelaten en ligt de nadruk op aantallen, in dit geval 1600 woningen voor Wageningen.

Toetsing

In onderhavig plangebied worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd op een locatie waar op dit moment al de mogelijkheid bestaat een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. Bovendien blijkt uit het gemeentelijke woningbouwprogramma dat in de gemeente Wageningen vraag naar nieuwe woningen bestaat. Het plan is daarmee passend binnen het Kwalitatief Woonprogramma 2015-2025.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wageningen

Op 3 december 2013 heeft de gemeenteraad van Wageningen de Structuurvisie Wageningen vastgesteld. In de structuurvisie wordt aangegeven wat de urgente ruimtelijke opgaven zijn voor de gemeente. De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10 jaar. De gemeente heeft enkele belangrijke sociaaleconomische opgaven gedefinieerd:

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

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

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

In de visie omtrent de eerste ambitie ‘open, sociale en culturele stad’ wordt ingegaan op de focus op inbreiding. Wageningen koestert de kwaliteiten van het landschap, wil niet langer uitbreiden in het landschap en wil vooral investeren in de kwaliteit van de bestaande stad. Wageningen groeit nog wel, maar de grote groei is eruit. Naast de bestaande uitbreidingslocatie Kortenoord gaat Wageningen daarom niet meer uitbreiden. De nadruk komt volledig op de herontwikkeling van bestaande wijken te liggen.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen op een locatie waar op dit moment al de mogelijkheid bestaat een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. De realisatie vindt op plaats op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf. Het betreft de herontwikkeling van een bestaande locatie. Het plan past daarmee binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Wageningen Woont! Woonvisie 2008-2015

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

Bij de ambitie voor een vitale stad wordt in de eerste plaats gestreefd naar een fysieke balans, waarbij de nadruk wordt gelegd op het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt en keuzevrijheid voor de woonconsument. In de woonvisie is ervoor ge-

kozen te sturen op woonmilieus met verschillende woningdichtheden. De woonvisie hanteert voor Wageningen vier woonmilieus:

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

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

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

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

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen op een locatie waar op dit moment al de mogelijkheid bestaat een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. Het betreft grondgebonden woningen waar vraag naar is. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

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

Toetsing

In het kader van het bestemmingsplan 'Rijnsteeg 39/41' is in mei 2009 reeds een verkennend bodemonderzoek verricht door Optifield. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De agrarische bedrijfsvoering is gestaakt. Aangezien er in de tussentijd verder geen ontwikkelingen hebben plaatsgevonden is dit onderzoek nog steeds bruikbaar. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bovendien heeft het plangebied in het vigerende bestemmingsplan reeds de bestemming 'Wonen'. Hierbij is de bouw van één woongebouw reeds toegestaan. Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Dit betreft geen gevoeliger functie, er hoeft daarom geen nieuw bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

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

3.2.2 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied reeds de bestemming 'Wonen'. Hierbij is de bouw van één woongebouw met twee woningen reeds toegestaan. Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van twee vrijstaande woningen. Dit betreft geen geluidgevoeliger functie en de afstand tot de weg (Rijnsteeg) wordt niet kleiner dan in het vigerende plan. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

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

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significan-

te verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

Aan de Rijnsteeg 39 in Wageningen bestaat het voornemen om twee vrijstaande woningen te realiseren. Het aantal woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

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

Conclusie

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

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige

functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'² als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd.

In dit geval is sprake van een 'gemengd gebied'. Er komt overwegend agrarische bedrijvigheid voor in de omgeving en daarnaast enkele burgerwoningen.

Bedrijvigheid in het plangebied

In het plangebied worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Er is hierbij geen sprake van functies die milieuhinder veroorzaken.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In het plangebied worden twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt, waar op dit moment al de mogelijkheid bestaat een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. Een woning betreft een milieuhindergevoelige functie. Aan de Rijnsteeg 37 bevindt zich een agrarisch bedrijf. De grootste afstand die daarvoor moet worden aangehouden is 100 meter vanwege het aspect 'geur'.

Omdat het plangebied deel uit maakt van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verminderd worden. De maatgevende afstand kan daarmee verlaagd worden tot 50 meter. In het kader van de 'omgekeerde werking' moet een afstand van 50 meter tussen het bouwvlak en de gevel van het geurgevoelig object worden gehanteerd. In de huidige situatie bedraagt de afstand tussen bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Rijnsteeg 37 en het bouwvlak van het woongebouw aan de Rijnsteeg 39 ruim 50 meter. In de nieuwe situatie zal deze afstand niet verkleind worden. Het agrarisch bedrijf aan de Rijnsteeg 37 wordt niet benadeeld door uitvoering van onderhavig plan.

Conclusie

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

² VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

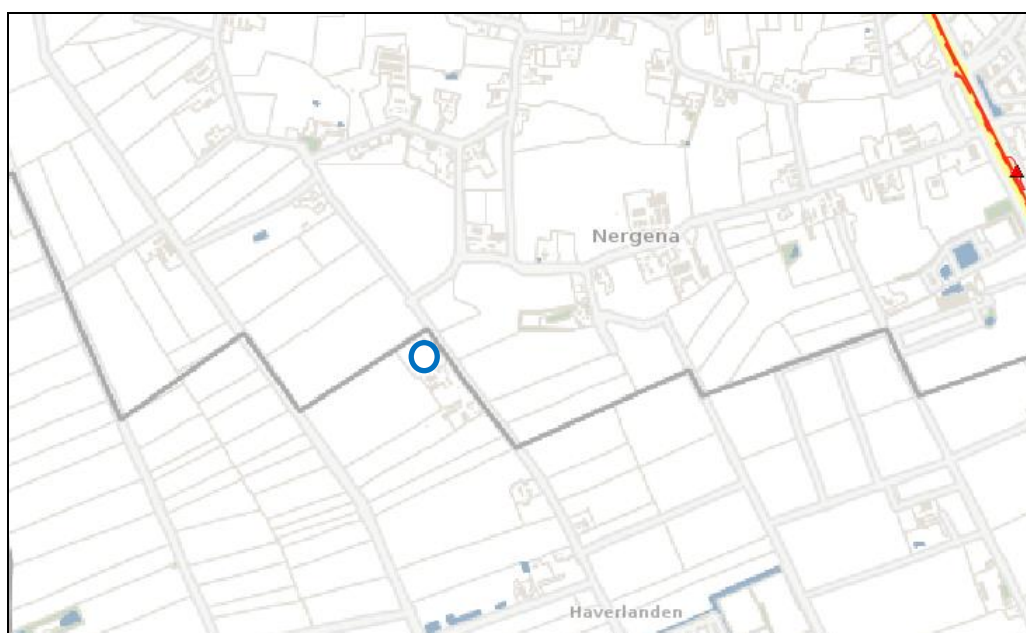
Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet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

De omvang van transport van aardgas, aardolie en chemische stoffen zal naar verwachting toenemen, waardoor in de toekomst behoefte zal ontstaan aan extra buisleidingstracés. De benodigde ruimte hiervoor kan voor een deel worden gevonden langs de huidige tracés van bestaande buisleidingen, maar vraagt in enkele gevallen om nieuwe tracés. Om ervoor te zorgen dat in de ruimtelijke ordening automatisch rekening gehouden wordt met de toekomstige aanleg van buisleidingen van nationaal belang, is de Structuurvisie Buisleidingen opgesteld. Het doel van deze Structuurvisie is om ruimte vrij te houden in Nederland voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen. Daarmee wil de overheid duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingtransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, zal in deze Structuurvisie met

name de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent hebben.

Toetsing

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart Nederland weergegeven. In de nabijheid van het plangebied zijn geen stationaire bronnen aanwezig. Ook lopen over omliggende wegen geen routes voor gevaarlijke stoffen. Aan de normen voor externe veiligheid wordt in dit plan voldaan.



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauw)

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- verbetering van emissies;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

3.3.2 Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2)

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2

3.3.3 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.

3.3.4 Omgevingsvisie Gelderland

Op 11 november 2015 is Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

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

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

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

3.3.5 Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem 2010-2015³

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor deze periode. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater. Het programma Veilige dijken richt zich op de bescherming van het beheersgebied tegen overstroming en daardoor op veiligheid voor de bewoners en gebruikers van het gebied. Het programma Voldoende en schoon water gaat over de waterhuishouding. De inzameling, het transport en de behandeling van afvalwater noemen we de afvalwaterketen. Deze keten bestaat uit: rioolstelsels met huisaansluitingen, leidingen, putten, pompen, riooloverstorten, meet- en regeltechnieken; transportsystemen met gemalen en persleidingen; een rioolwaterzuiveringsinstallatie met een effluentlozing op oppervlaktewater.

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

3.3.6 Waterplan Gemeente Wageningen

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het Waterplan Wageningen vastgesteld. Wageningen is de 'City of Life Sciences' en wil zich verder ontwikkelen tot een duurzame en complete stad. Verder wil Wageningen verantwoord met water omgaan. Dat betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. Voor het gehele grondgebied van Wageningen zijn daarvoor een viertal streefbeelden bepaald. Deze streefbeelden zijn "levendig en schoon", "hoog en droog", "plezierig en bereikbaar" en "ruim en robuust". Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij be-

³ Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samengegaan als Waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit Waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd, wordt bij de toetsing van dit plan getoetst aan het beleid van het voormalige Waterschap Vallei en Eem. Het plangebied lag binnen het beheergebied van dit Waterschap.

horende omschrijving, getoetst. Verder sluit het plan aan bij het waterplan van de provincie en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

Voor het plangebied geldt het streefbeeld 'hoog en droog'. In dit deelgebied is vrijwel geen open water aanwezig, behoudens historische, botanische siervijvers. Het grondwater zit diep en het meeste hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, waarna het ondergronds in westelijke of noordwestelijke richting, of richting de uiterwaarden stroomt. Gedeeltelijk komt dit grondwater als kwelwater in de stad aan de oppervlakte waar het wordt opgevangen in vijvers en waterlopen zonder overlast te bezorgen.

3.3.7 Toetsing

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

Het Waterschap is op 14 oktober 2015 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat het plan, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang is. Het plan heeft nauwelijks tot geen invloed op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentiële waterbelangen worden geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft. Het wateradvies is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.3.8 Conclusie

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

3.4 Flora en fauna

Algemeen

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

Toetsing

In augustus 2009 is reeds een verkenning van natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd door Nieuwland Advies. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Volgens de verkenning heeft het plangebied een beperkte waarde voor flora en fauna. Wel is noodzakelijk dat een aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar uilen en vleermuizen. Dit vervolgonderzoek is in juni/juli 2009 uitgevoerd door Nieuwland Advies in samenwerking met Ecoburo Van der Loo. Dit nader onderzoek is eveneens als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit aanvullende veldonderzoek bleek dat in het plangebied geen vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen en uilen aanwezig zijn. De opstallen in het plangebied zijn ook niet geschikt voor vleermuizen. Verder onderzoek is niet noodzakelijk. Ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is ook niet nodig.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

In juni 2009 is door ArcheoPro een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten gehouden.

Vervolgens zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied' aan de gronden in het plangebied abusievelijk deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. Aangezien reeds archeologisch onderzoek is gedaan, worden in dit bestemmingsplan geen dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen.

Conclusie

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

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten

ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Conclusie

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

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

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

3.6.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de vastgestelde 'Beleidsregels parkeernormering'. Op basis van deze beleidsregels zijn 5 parkeerplaatsen nodig. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein.

3.6.3 Conclusie

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

3.7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent enkel de bestemming 'Wonen - 2'.

Wonen - 2

De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen - 2'. Daarbij zijn de gronden bestemd voor twee grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep. Na omgevingsvergunning is tevens een bed & breakfast en een aan huis gebonden bedrijf mogelijk. Bovendien wordt de landschappelijke inpassing geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

5 Procedure

5.1 Overleg

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Gelderland. De provincie heeft aangegeven geen inhoudelijk oordeel over het plan te zullen geven.

5.2 Inspraak

Het bestemmingsplan is gezien de reeds gevolgde procedures van de voorgaande plannen niet in het kader van de inspraakprocedure ter visie gelegd.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 maart 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is niet gewijzigd.