

Bestemmingsplan 'Olympiaplein 1'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Olympiaplein 1'

Toelichting

Gemeente Wageningen

Vastgesteld

23-10-2017

NL.IMRO.0289.0061olympiapl1-VSG1



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding.....	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en plangrenzen	5
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel	8
2.1.	Projectgebied	8
2.2.	Projectprofiel	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Regionaal beleid.....	16
3.4.	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	20
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.2.	Water	22
4.3.	Flora en fauna	25
4.4.	Verkeer en parkeren	26
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden	28
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	29
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	29
5.2.	Geluid.....	29
5.3.	Luchtkwaliteit	31
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	32
5.5.	Externe veiligheid	34
5.6.	Milieueffectrapportage.....	35
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	36
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving	38
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan	38
7.2.	Toelichting op de verbeelding	38
7.3.	Toelichting op de regels.....	38
Bijlagen		40

Hoofdstuk 1. Inleiding

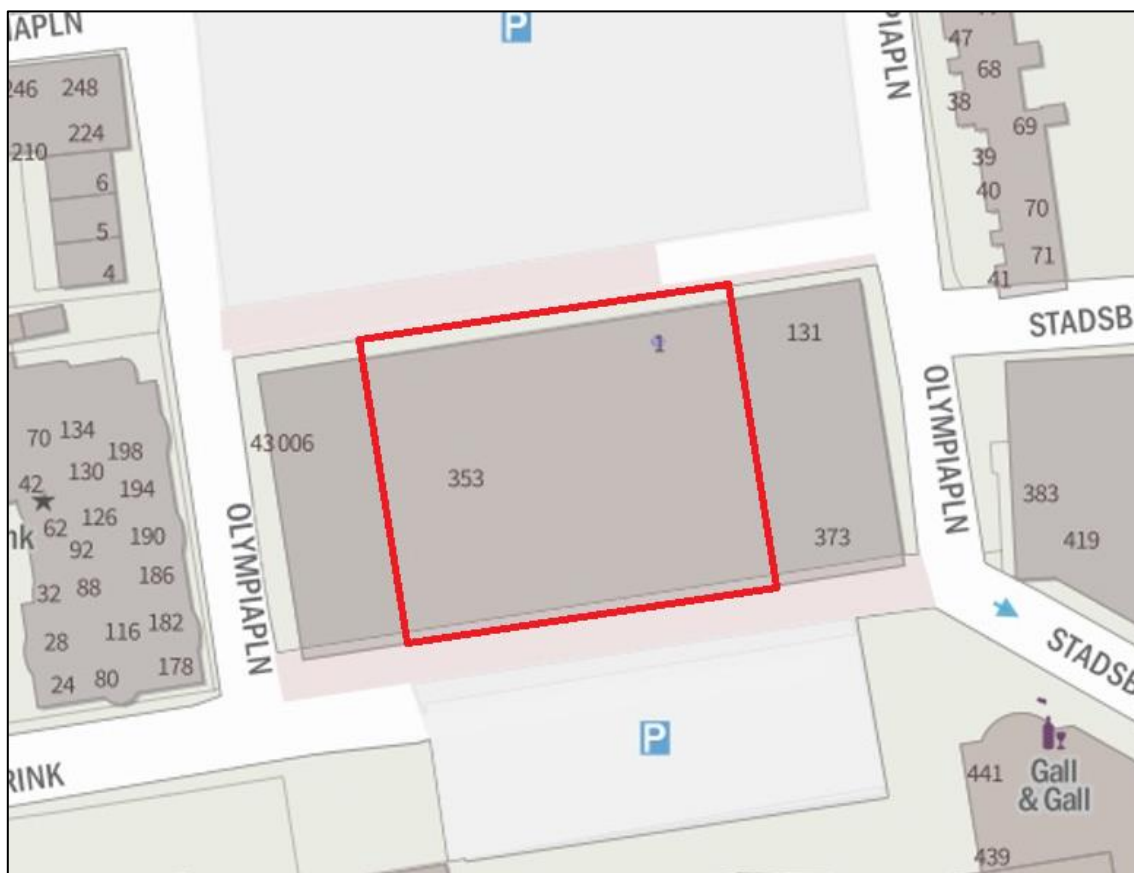
1.1. Aanleiding

Het voormalige stadskantoor van de gemeente Wageningen ter hoogte van Olympiaplein 1 staat leeg, doordat de gemeente is verhuisd naar haar vernieuwde onderkomen aan de markt. Het planvoornemen betreft de planologische mogelijkheid te creëren om de leegstaande ruimtes om te bouwen naar maximaal 30 appartementen. Het voormalig stadskantoor was gehuisvest op de begane grond en eerste verdieping van het pand.

De huidige mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op de begane grond, zoals kantoren, maatschappelijke doeleinden en dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke doeleinden op de verdieping blijven onveranderd toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan 'Wageningen 2^e herziening' staat deze ontwikkeling niet toe, omdat wonen op de begane grond en eerste verdieping niet is toegestaan ingevolge de bestemming Gemengd.

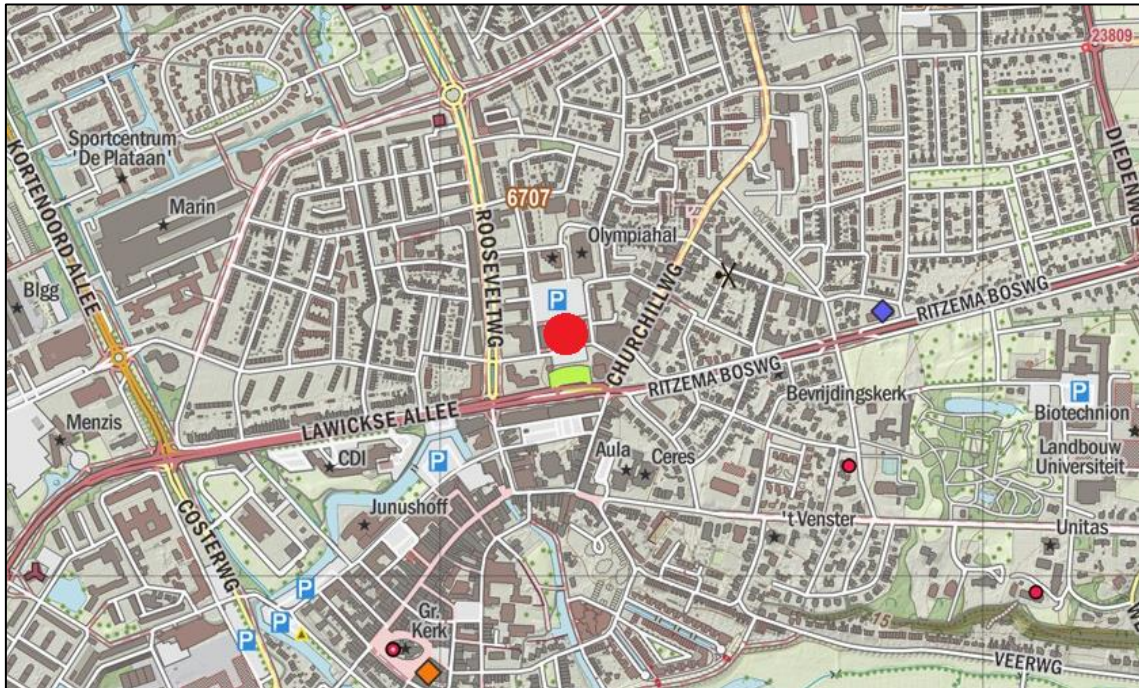
Om de ontwikkeling te kunnen realiseren dient daarom een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Onderhavig plan voorziet in dat kader.



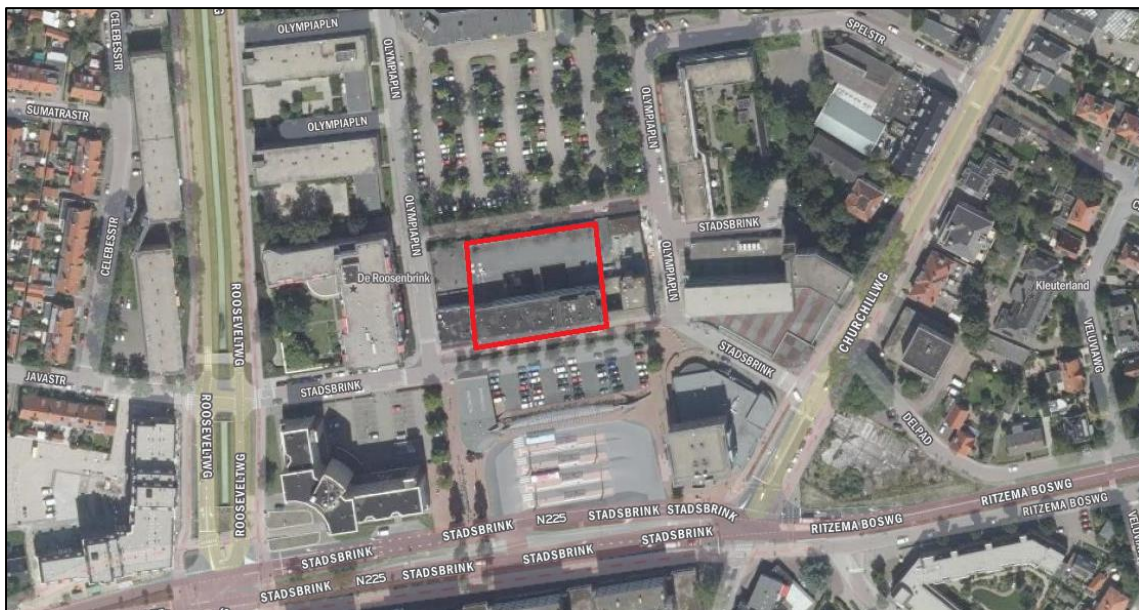
Topografische kaart met ligging plangebied (bron: pdokviewer.nl)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt ten noorden van het stadscentrum van Wageningen, vlakbij het centrale busstation van Wageningen, in deelgebied Rooseveltweg. Het voormalige stadskantoor wordt begrensd door twee parkeerterreinen, waarvan Olympiaplein ten noorden van het pand is gelegen, en Stadsbrink ten zuiden van het pand. Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als een deel van de gemeente Wageningen, sectie G, nummer 8588. Het perceel heeft een grootte van 2.242 m².



Topografische kaart met plangebied in rode stip (bron: opentopo.nl)

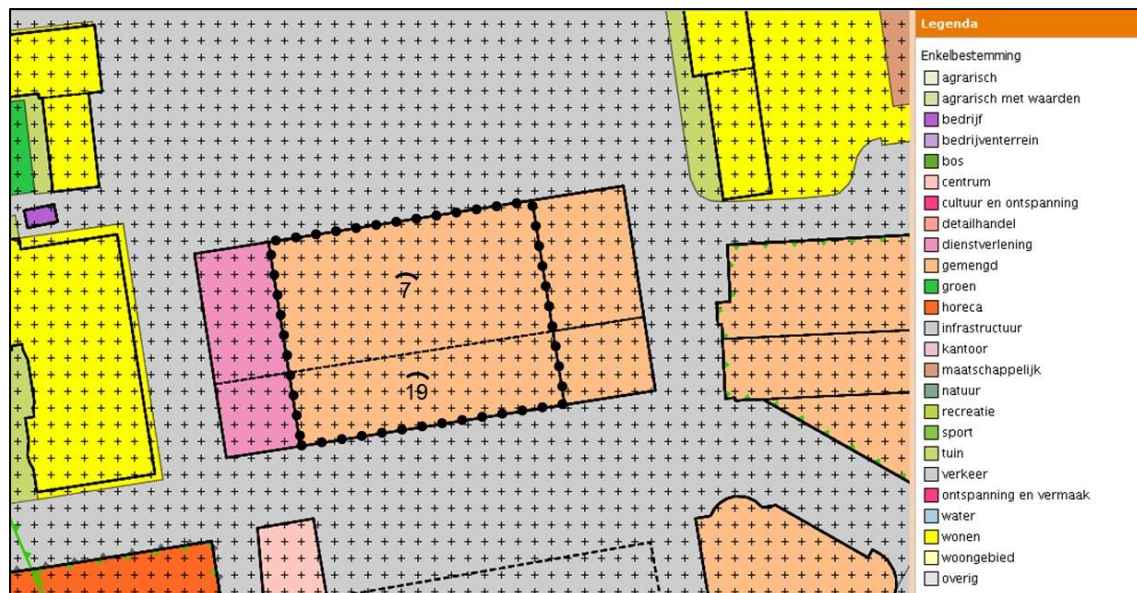


Luchtfoto met omlijnd plangebied (Bron: pdokviewer.nl)

De bebouwing in de directe omgeving is voor het grootste gedeelte naoorlogs en bestaat uit hoogbouw van vier tot tien bouwlagen. Het voormalige stadskantoor dateert uit 1980 en bestaat uit twee lagen met daarop vier bouwlagen appartementen.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” dat op 28 mei 2013 door de gemeenteraad van Wageningen is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Gemengd’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ voor de locatie. Tevens geldt de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’. Deze gronden zijn mede bestemd voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (plangebied omlijnd)

Binnen deze gronden vindt vanaf de tweede verdieping reeds wonen plaats, wat volgens de regels van het bestemmingsplan ook is toegestaan. In de regels is verder geregeld dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Onderhavig planvoornemen voor de realisatie van maximaal 30 wooneenheden is derhalve niet toegestaan ingevolge het geldende bestemmingsplan. De overige reeds toegestane functies, zoals maatschappelijke doeleinden (in het gehele gebouw), dienstverlenende bedrijven en kantoren (uitsluitend op de begane grond) blijven mogelijk.

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

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Olympiaplein 1' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

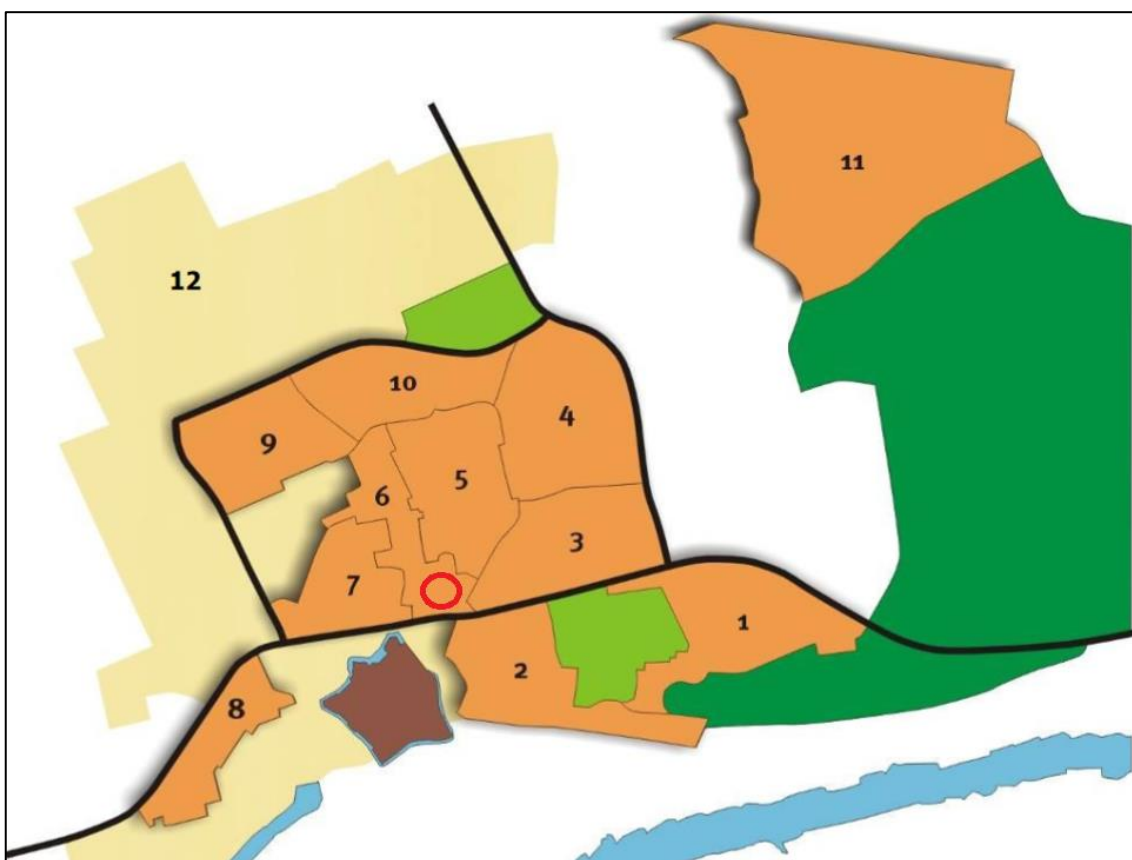
Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Projectgebied

2.1.1. Algemene gebiedsbeschrijving

De ruimtelijke hoofdstructuur van Wageningen is een resultaat van de historische ontwikkeling. Van de oude radialen zijn de Churchillweg, de Nude en de Generaal Foulkesweg nog duidelijk herkenbaar. De tangentiële wegenstructuur, geaccentueerd met hoogbouw, typeert de hoofdstructuur van Wageningen ten noorden van de Lawickse Allee en Ritzema Bosweg. Het doorgaande verkeer maakt gebruik van dit kwadrant van wegen dat bestaat uit de Kortenoord Allee, de Nijenoord Allee, de Mansholtlaan / Diedenweg en de Ritzema Bosweg / Stadsbrink / Lawickse Allee.

In Wageningen ontbreken grote groenstructuren. De belangrijkste groenstructuren zijn de lanen in de stad, de parkachtige woongebieden aan de oostzijde, de parken langs de Nijenoord Allee en de arboreta. Het omliggende landschap compenseert voor een deel dit gemis aan groen. De overgang van het bebouwde gebied van Wageningen naar het omliggende landschap wordt bepaald door de kerngebieden van de ecologische hoofdstructuur die de stad begrenzen.



Gebiedsindeling Wageningen (plangebied rood omlijnd)

Op basis van de ruimtelijke hoofdstructuur en de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwde omgeving is Wageningen globaal onder te verdelen in 12 deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het deelgebied Rooseveltweg e.o.

2.1.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Het meest stedelijke gebied van de kern Wageningen ligt aan de Rooseveltweg. De Rooseveltweg is een belangrijke route centraal in Wageningen. Het deelgebied ligt ingeklemd tussen de deelgebieden van de Buurt-West en de Buurt-Oost en omvat de jaren '60 flats die in samenhang met de Rooseveltweg zijn gerealiseerd.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit hoogbouw van vier tot tien bouwvlagen. Het plangebied grenst aan het Olympiaplein aan de noordzijde en de Stadsbrink aan de zuidzijde. Aan de westzijde van het Olympiaplein staan enkele van de hiervoor genoemde jaren '60 flats met vijf bouwvlagen. Ten noorden van het plein staan appartementen uit de jaren '90, en tevens is de Woningstichting daar gehuisvest. Het plangebied en de bebouwing aan de oostzijde van het plein dateren uit de jaren '80.

De omgeving bevat veel gemengde functies, zoals detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca. Deze functies zijn veelal gecombineerd met een woonfunctie. Zo is er een grote supermarkt aanwezig ten zuidoosten van het plangebied, met op de verdieping wonen. Dit geldt ook voor het gebouw 'Brinkresidence' met verschillende functies in de plint en wonen op de verdieping. Het voormalige bankgebouw is daarentegen getransformeerd naar appartementencomplex met uitsluitend wonen.

Het gebied wordt gekenmerkt door enkele belangrijke verbindingroutes. De Lawickse Allee / Ritzema Bosweg (N225) loopt ten zuiden van Stadsbrink in oost-westelijke richting. De Rooseveltweg loopt ten westen van Olympiaplein in noord-zuidelijke richting. Dit geldt ook voor de Churchillweg, die gesitueerd is ten oosten van Olympiaplein. Doordat deze verschillende belangrijke verbindingroutes ter hoogte van Stadsbrink bijeenkomen is deze plek van belangrijke infrastructurele waarde voor Wageningen. Het busstation Stadsbrink bevindt zich derhalve op een belangrijk knooppunt.

2.2. Projectprofiel

Onderhavig plan voorziet in de mogelijkheid om maximaal 30 wooneenheden op de begane grond en eerste verdieping van het voormalige stadskantoor aan Olympiaplein 1 te realiseren. Op die manier bestaat de mogelijkheid om de leegstaande ruimtes om te bouwen tot appartementen. Overigens blijven de voorheen geldende planologische mogelijkheden ook gehandhaafd zodat ook de mogelijkheid blijft bestaan om andere functies zoals kantoren te realiseren op de begane grond en verdieping.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

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

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

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

3.1.2. 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.

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 30 wooneenheden op de begane grond en eerste verdieping van een bestaand pand. Deze ontwikkeling is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

In het kader van de eerste trede moet worden beoordeeld of er een actuele regionale behoefte bestaat aan de stedelijke ontwikkeling. Die behoefte moet inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van concrete gegevens. Omdat het bovendien moet gaan om een regionale behoefte, vereist deze eerste trede een regionale afstemming.

In paragraaf 3.4.2 is het planvoornemen bekeken in het licht van de regionale kwalitatieve behoefte. In paragraaf 3.3.1 is het plan voorts bekeken in het licht van de kwantitatieve regionale woningbehoefte. Daaruit is gebleken dat zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte bestaat aan maximaal 30 betaalbare woonappartementen in het huur- en/of koopsegment. Korthedshalve wordt naar deze paragrafen verwezen.

In het kader van de tweede trede wordt het volgende opgemerkt. Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Voorheen was onderhavige begane grond en eerste verdieping in gebruik als stadskantoor van de gemeente Wageningen. Het realiseren van wooneenheden op deze locatie is derhalve een transformatieopgave. Omdat het plangebied gelegen is binnen stedelijk gebied, is de derde trede niet van toepassing.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

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
- 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 Besluit 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 namelijk belangrijk 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.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 30 wooneenheden in een bestaand gebouw. Voor een zorgvuldige en transparante motivering van woonlocaties dient de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik te worden doorlopen. De Gelderse ladder vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen. In paragraaf 3.1.3 is reeds op de ladder ingegaan. Een nadere afweging ten aanzien van de functie wonen, zowel voor wat betreft de kwantitatieve als de kwalitatieve, volgt respectievelijk in de paragrafen 3.3.1 en 3.4.2.



Uitsnede kaart 2 (Steden en omgeving) Omgevingsvisie Gelderland



Uitsnede kaart 11 (Water en ondergrond) Omgevingsvisie Gelderland

Uit de kaartbeelden behorende bij de Omgevingsvisie Gelderland blijkt dat het plangebied is gelegen in 'Stedelijke centra' en 'Stedelijke agglomeratie'. De provinciale ambitie is het versterken van de economische kracht en uitstraling van de steden. Daarbij moeten agglomeratie-voordelen en economische potenties worden benut in Ede-Wageningen. Daarnaast is het plangebied gelegen in een 'intrekgebied'. Dit betekent dat er geen fossiele brandstoffen gewonnen mogen worden in het plangebied. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect water.

Het planvoornemen is in lijn met het beleid van de provincie Gelderland, mits voldaan wordt aan de Gelderse ladder en de regionale woningbouwafspraken. In paragraaf 3.1.3 is nader ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en in paragraaf 3.3.1 komen de regionale woningbouwafspraken aan bod. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect water.

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 realisatie van maximaal 30 wooneenheden in een bestaand gebouw op de begane grond en eerste verdieping. Voorheen was ter plaatse het

stadskantoor van de gemeente Wageningen. Op de overige etages is reeds sprake van wonen in appartementen.

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP). In dit geval gaat het om het Kwalitatief Woonprogramma 2015 t/m 2025 (KWP4). In paragraaf 3.3.1 wordt nader ingegaan op het KWP 4.

In artikel 2.8.2.1 van de Omgevingsverordening is bepaald dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing dan wel beplanting wordt toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. Omdat er geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegestaan is voornoemd artikel niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

Het planvoornemen past binnen het beleid van de Omgevingsverordening Gelderland, mits het plan ten aanzien van het aspect wonen past binnen de provinciaal vastgestelde kwantitatieve opgave voor wonen.

3.3. Regionaal beleid

Algemeen

In het kader van het KWP4 hebben de gemeenten binnen de regio Regio FoodValley de kwantitatieve binnenregionale verdeling vastgesteld. Daarbij is zowel ingegaan op de kwantitatieve verdeling van woningen als het ontwikkelen van een woningmarktstrategie. Daarnaast ligt de nadruk op aandacht voor flexibiliteit in de programmering en voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor onderhavig plan is de te ontwikkelen woningmarktstrategie minder van belang. Daarom wordt hieronder enkel ingegaan op de kwantitatieve verdeling van woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

	KWP3	2015-25
Ede	5.000	4000
Barneveld	3.500	3500
Nijkerk	2.200	2000
Scherpenzeel	500	500
Wageningen	1.400	1600
Subtotaal	12.600	11600
Renswoude	400	50
Rhenen	800	350
Veenendaal	3.200	2500
Subtotaal	4.400	2900
TOTAAL	17.000	14.500

Nieuwbouw per gemeente in de periode 2015-2025 (KWP 4)

De provincie Gelderland wil als vervolg op KWP3 nieuwe kwantitatieve afspraken maken voor de periode 2015-2025. Er is afgesproken dat het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten 11.600 bedraagt voor de periode 2015-2025 en circa 14.500 voor de gehele regio FoodValley.

De regio heeft afgesproken dat de binnenregionale verdeling voor de Gelderse gemeenten wordt gebaseerd op de Gelderse prognose 2014. Vertrekpunt voor de onderlinge verdeling van de Gelderse gemeente was de kwantitatieve binnenregionale verdeling KWP3. Deze verdeling is voor een aantal gemeenten aangepast op basis van actuele uitgangspunten in de betreffende gemeenten. In bovenstaande tabel is de kwantitatieve binnenregionale verdeling voor de periode 2015-2025 opgenomen.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de bouw van maximaal 30 appartementen. In de herziening van de KWP3-afspraken voor wat betreft de kwantitatieve binnenregionale verdeling (KWP4), is voor Wageningen een toevoeging van 1.600 nieuwe woningen in de periode 2015-2025 afgesproken. De huidige harde plancapaciteit in Wageningen bevat op dit moment circa 1.000 woningen, de zachte plancapaciteit ongeveer 600 woningen. De herontwikkeling van het Stadskantoor is opgenomen in deze zachte plancapaciteit.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er voldoende kwantitatieve ruimte beschikbaar is voor de realisatie van maximaal 30 nieuwe wooneenheden. Het planvoornemen past dan ook binnen de 'kwantitatieve binnenregionale verdeling' (KWP4) van de regio FoodValley.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Wageningen

Algemeen

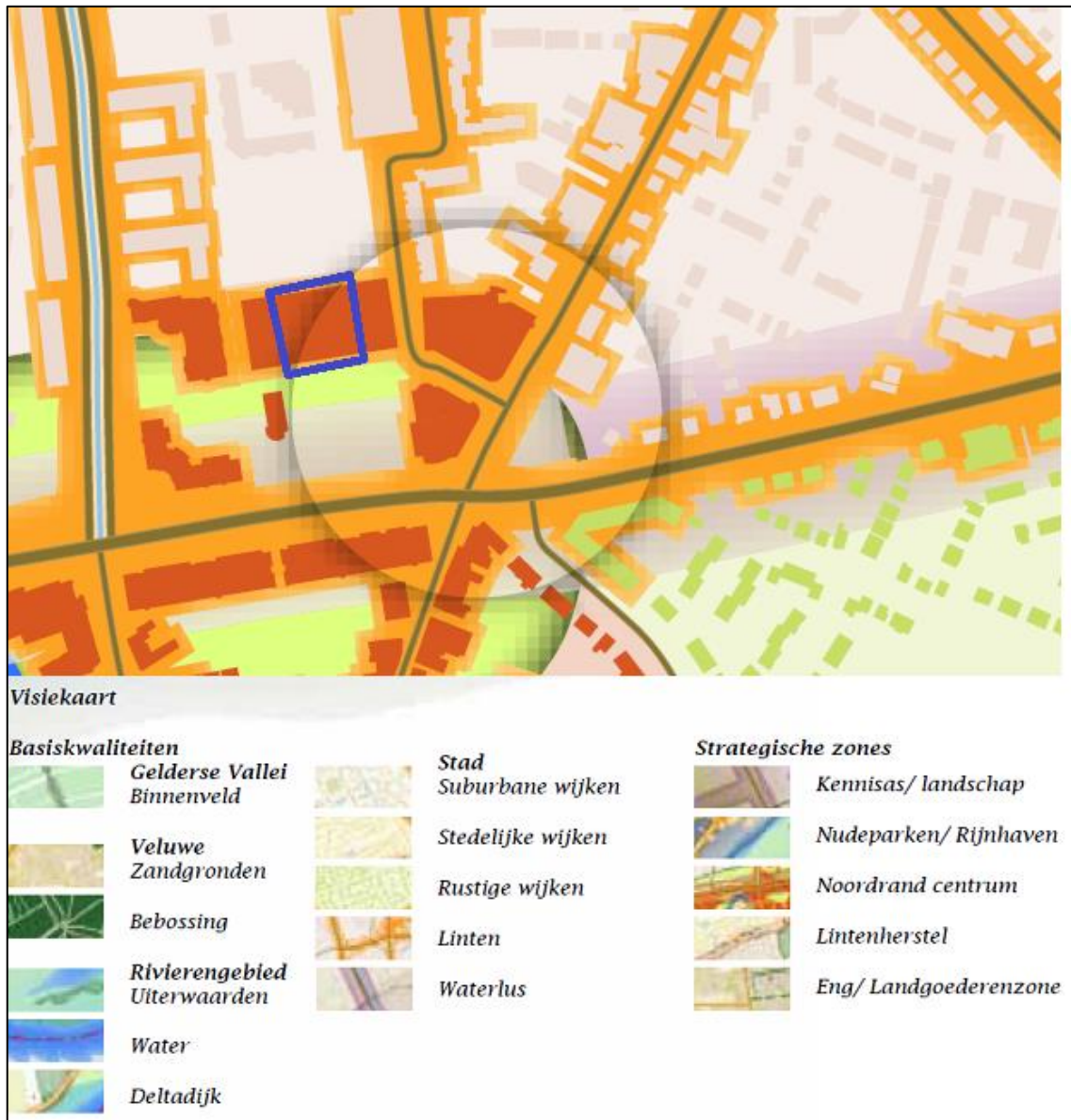
De Structuurvisie Wageningen beschrijft de ruimtelijke ambities voor de komende 10 jaar. De structuurvisie vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en afwegingskader en is dusdanig flexibel dat ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen en veranderingen in de markt.

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 blauw omlijnd)

Conclusie

Het plangebied is binnen het bestaand stedelijk gebied van Wageningen gelegen. Op de visiekaart van de Structuurvisie Wageningen is te zien dat het plangebied is gelegen de strategische zone 'noordrand centrum'. Een strategische zone is een gebied waar een aantal

kwaliteiten, opgaven en projecten samenkomt. Het zijn cruciale zones voor de kwalitatieve ontwikkeling van de gemeente.

Onderhavig project is niet specifiek genoemd als project in de Structuurvisie, maar het maakt wel deel uit van de herontwikkeling van bebouwing aan noord- en zuidzijde van Stadsbrink, inclusief herinrichting van de openbare ruimte (middellange tot lange termijn). Het plan past dan ook binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wageningen.

3.4.2. Woonvisie Wageningen 2016-2025

In de Woonvisie Wageningen 2016-2025 'Samen Wonen', vastgesteld door de gemeenteraad op 10 oktober 2016, is het woonbeleid uitgewerkt voor de komende vijf jaar met een doorkijk naar 2025. Dit beleid is kaderstellend en richtinggevend op het gebied van wonen. De focus van de woonvisie is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen.

De keuze voor het vergroten van de beschikbaarheid van woningen is op de eerste plaats ingegeven door het willen bieden van meer keuzevrijheid voor ouderen met een inkomen tot € 35.739 en het huidige huisvestingsvraagstuk voor statushouders, GGZ-cliënten en kwetsbare personen met een urgente woonvraag. Daarnaast wordt ingespeeld op de actuele woningbehoefte van lagere middeninkomens (tussen € 35.739 en € 43.786), studenten, PhD'ers en kenniswerkers. Deze groepen zijn van belang voor Wageningen en hiervoor zijn op de huidige woningmarkt nog onvoldoende mogelijkheden. Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen en woonruimte kan door nieuwe woningen en woonruimte te realiseren, maar ook door transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed. Door woningen toe te voegen, komt een doorstromingsproces op gang waardoor starters op de woningmarkt meer kans maken op een woning. Het uitgangspunt van de Woonvisie is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de eigen sociale woonomgeving. Dit hoeft niet perse in de huidige woning, maar inwoners moeten wel een passende woning in de 'buurt' of directe woonomgeving kunnen vinden, in de nabijheid van het eigen sociale netwerk.

Een belangrijke kernwaarde van de woonvisie is differentiatie. Uitgangspunt is dat differentiatie de leefbaarheid positief beïnvloedt. Dit wordt o.a. bereikt door een meer divers aanbod te creëren in eenzijdig samengestelde buurten, met veel dezelfde type woningen. Daarnaast richt differentiatie zich op het realiseren van diverse (bijzondere) woonvormen of experimenten met uiteenlopende doelgroepen. Bij grotere nieuwbouwprojecten zal daarbij het uitgangspunt zijn dat er een diversiteit aan woningtypen, woningen voor verschillende doelgroepen en prijscategorieën is opgenomen in het programma.

Tot slot is verduurzaming van de sociale woningvoorraad van belang om woonlasten voor lagere inkomensgroepen voor lange termijn te stabiliseren of verlagen. Dit heeft effecten op de betaalbaarheid van het wonen.

Beoordeling plan

Het Stadskantoor wordt in de Woonvisie als voorbeeld genoemd van een te transformeren kantoorpand. Tevens is de locatie als zachte plancapaciteit genoemd in het woningbouwprogramma in de periode 2015 tot en met 2024. Het planvoornemen past daarmee binnen de beleidskaders.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

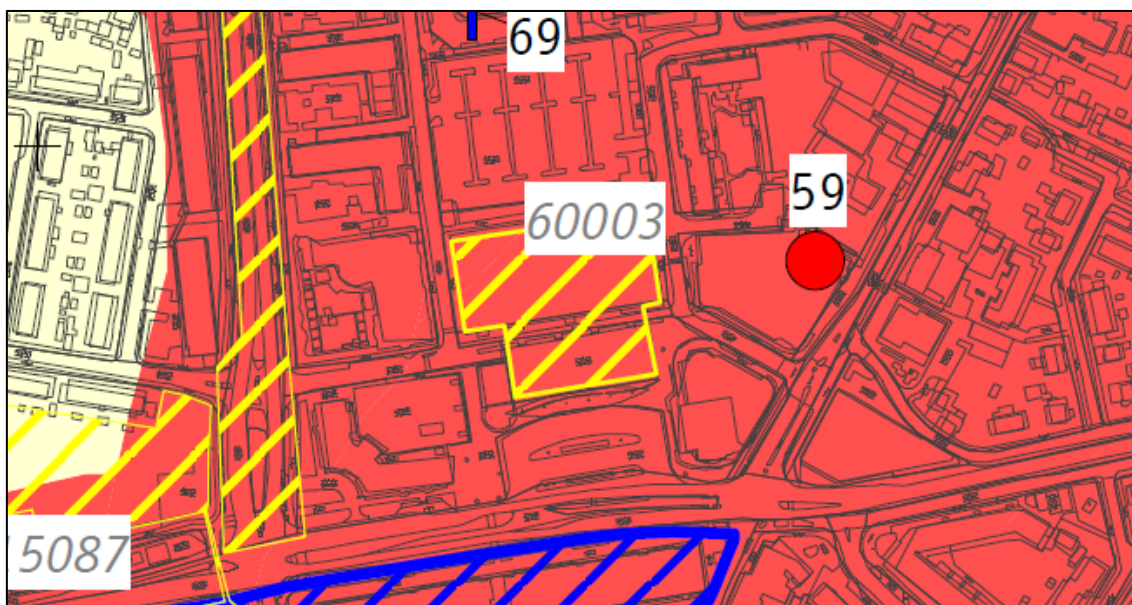
4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Een archeologische waarden- en verwachtingskaart'. Met de vaststelling van dit rapport heeft de gemeente het archeologiebeleid voor het hele grondgebied van de gemeente vastgelegd.



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingskaart

Beoordeling plan

Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart ligt het plangebied in een gebied met een hoge verwachting. Deze verwachtingswaarde is vervolgens vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Volgens de archeologische waarden- en verwachtingenkaart heeft er onderzoek plaatsgevonden in het plangebied (rapportnummer 60003). De archeologische waarde van de grond is derhalve reeds in beeld.

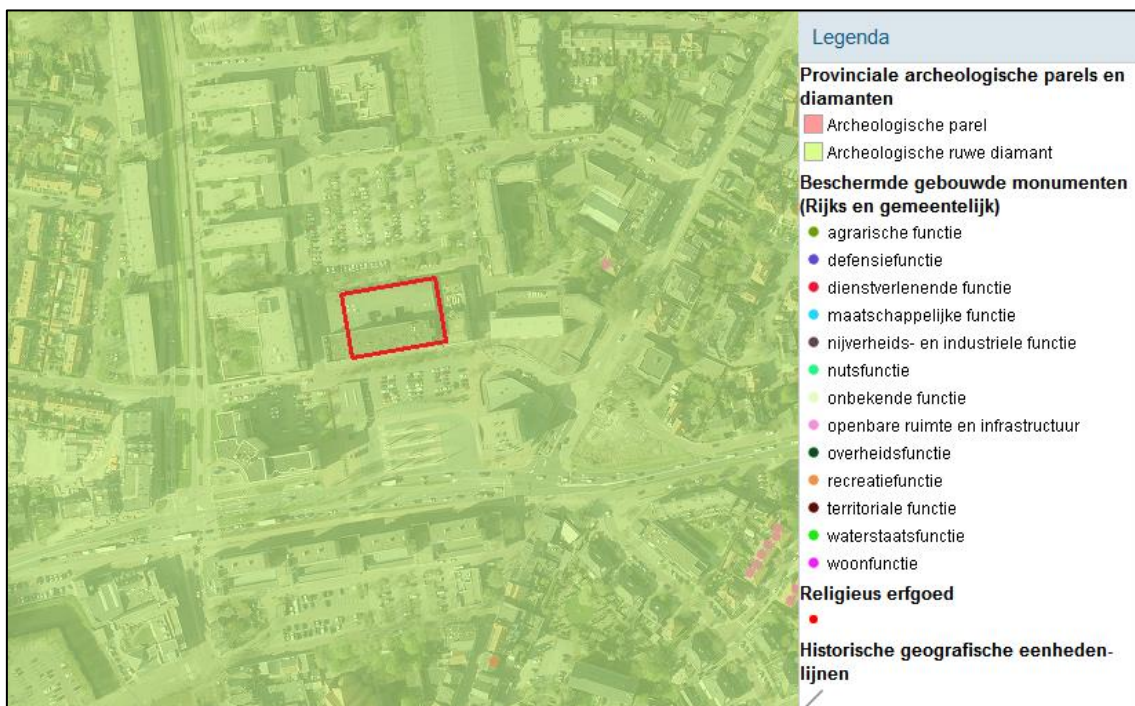
De voorgestane ontwikkeling ondervindt echter geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie, omdat de realisatie van het planvoornemen uitsluitend in het bestaande

gebouw plaatsvindt. De bodem wordt hierbij niet geroerd, waardoor archeologische waarden niet kunnen verstoord worden.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

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



Uitsnede 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'. Een 'archeologische ruwe diamant' is een gebied dat ondersteunend is voor de provinciale identiteit en is daarmee in potentie van provinciaal belang. De verantwoordelijkheid voor archeologisch onderzoek wordt aan de gemeenten overgelaten. In de vorige subparagraaf is reeds ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en de noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Na raadpleging van de Cultuurhistorische Waardekaart (2016) van de gemeente Wageningen blijkt dat in de omgeving van het plangebied niet veel cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Dit komt grotendeels doordat deze buurt na de jaren '60 is gerealiseerd. De Churchillweg

en de Lawickse Allee (tot Haagsteeg) zijn straten die van oudsher (voor 1800) aanwezig zijn in het Wageningse stratenpatroon.

Op en om het bouwblok liggen geen cultuurhistorische waarden die in het kader van voorliggende bestemmingsplanwijziging in het geding zijn. Er wordt niet gebouwd en een bestemmingswijziging heeft evenmin effect op de cultuurhistorische waarden, indien deze zich hadden voorgedaan. Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan.

4.2. Water

4.2.1. 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. Beoordeling plan

Algemeen

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 30 wooneenheden op de begane grond en eerste verdieping van een bestaand pand (voormalig stadskantoor). Er is derhalve geen sprake van toename of afname van het verharde oppervlak. Voor toenames van verharde oppervlaktes onder 1.500 m² bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn geen compensatiemaatregelen benodigd.

Huidige situatie

Onderstaand is zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie beoordeeld. Voorts is op basis van deze beoordeling een conclusie getrokken voor dit plan.

Bodemopbouw: Op basis van uitgevoerd verkennend bodemonderzoek door Econsultancy blijkt de bodem bestaat uit zwak ziltig, zeer fijn tot matig grof zand. Het grondwater blijkt op een diepte van 2,8 m-mv te liggen.

- *Afvalwater:*
In de huidige situatie voert het vuilwater af naar het riool.
- *Hemelwater:*
In de huidige situatie voert het hemelwater af naar het riool.
- *Oppervlaktewater:*
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater.
- *Grondwater:*
De grondwaterstand is voldoende diep, drooglegging terrein en bebouwing zijn ruim voldoende.
- *Bluswater:*
Voor bluswater wordt primair gebruik gemaakt van het primaire drinkwaterleidingnet. Secundair eigen middelen.

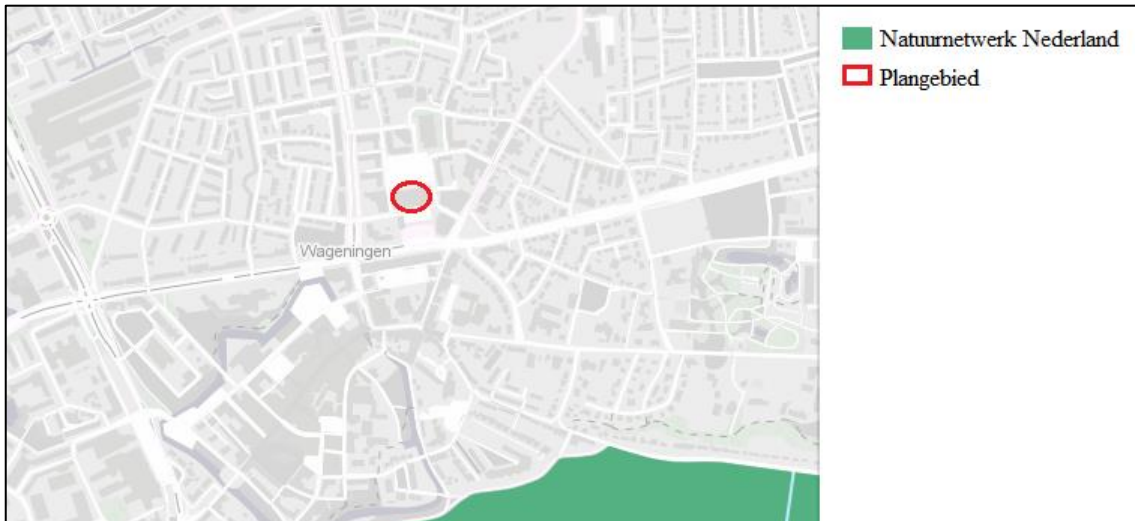
Toekomstige situatie

- *Afvalwater:*
In de huidige situatie voert het vuilwater af naar het riool.
- *Hemelwater:*
In de huidige situatie voert het hemelwater af naar het riool. Bij wijzigen van bebouwing, dan scheiden van waterstromen (afvalwater en hemelwater), zodat bij vervanging riolering het stelsel gescheiden kan worden.
- *Oppervlaktewater:*
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater.
- *Grondwater:*
De grondwaterstand is voldoende diep, drooglegging terrein en bebouwing zijn ruim voldoende.
- *Bluswater:*
Voor bluswater wordt primair gebruik gemaakt van het primaire drinkwaterleidingnet. Secundair eigen middelen.

4.3. Flora en fauna

4.3.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet Natuurbescherming. In het kader van deze wetgeving mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. Ook zijn er regels ter bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten.



Beschermde natuurgebieden rondom het plangebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

4.3.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Rijntakken (ongeveer 650 meter ten zuiden van het plangebied) en de Veluwe (ruim 1,7 kilometer ten oosten van het plangebied). Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

De gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van de verscheidene Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.

4.3.3. Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Het plangebied is in de huidige situatie in zijn geheel bebouwd en zal in de toekomstige situatie in zijn geheel bebouwd zijn. De begane grond en eerste verdieping worden intern verbouwd. Het voorkomen van (zeldzame) beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en vissen in het gebouw kan dan ook worden uitgesloten. Overtreding van de wet kan daarmee worden uitgesloten.

Tevens geldt de algemene zorgplicht uit de wet. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve

gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Dat betekent voornamelijk dat de werkzaamheden plaats dienen te vinden buiten kwetsbare perioden van de verschillende soortengroepen. Daarnaast is het belangrijk dat de bebouwing tijdig onaantrekkelijk wordt gemaakt als leefgebied voor de betreffende soorten. Zeker wanneer de werkzaamheden toch zullen plaatsvinden in een kwetsbare periode, is het zaak dat voorafgaand aan die periode het plangebied reeds onaantrekkelijk is gemaakt om als leefgebied voor de betreffende soorten te dienen. Als tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

4.3.4. Conclusie

In onderstaande twee punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- de werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de beschermde soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Verkeer

De ontsluiting van het appartementengebouw vindt plaats aan de voorzijde via de Olympiaplein. De toename van maximaal 30 wooneenheden zal niet zorgen voor een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen zodat dit voor problemen gaat zorgen op de omliggende ontsluitingswegen. Dit komt ook doordat de voormalige functie als gemeentehuis een hogere verkeersintensiteit teweeg bracht dan de toekomstige functie wonen als gevolg zal hebben.

4.4.2. Parkeren

De gemeente Wageningen stelt eisen aan de aanleg van parkeervoorzieningen bij het aanvragen een omgevingsvergunning. Parkeren is een belangrijk element in planologische-juridische afwegingen zoals onderhavig bestemmingsplan. De parkeervraag van een solitaire functie en de uiteindelijke parkeereis zijn per type gebied verschillend, en worden voor de auto en fiets apart berekend. Er wordt voor de verschillende functies onderscheid gemaakt naar de parkeervraag voor bewoners, werknemers en bezoekers. Daar waar het autogebruik hoog is zal in het algemeen het fietsgebruik lager zijn en omgekeerd.

De gemeente Wageningen wil de parkeerdruk door werknemers in de woonwijken rondom de binnenstad laten afnemen. Voor het Olympiaplein en de Stadsbrink wordt voorgesteld meer ruimte te creëren voor bezoekers (van winkels, bewoners, bedrijven en binnenstad) en voor bewoners.

De parkeerschijfzone op het Olympiaplein wordt uitgebreid met ontheffingsmogelijkheden voor bewoners aan en rond het Olympiaplein en werknemers. Het reguleringsgebied rond het Olympiaplein wordt uitgebreid met vergunningparkeren (de wijze waarop is nog onderwerp van nadere studie). Hierdoor neemt de flexibiliteit voor (kort) bezoek en bewoners toe. In de huidige

situatie wordt het plein bijna geheel in gebruik genomen door personen die in de omgeving werken. Omdat het stadskantoor is verdwenen wijzigt deze parkeersituatie, en zullen de parkeerplaatsen waarschijnlijk meer worden gebruikt door bewoners dan door werkenden.

Parkeerbehoefte auto

Door de veranderende parkeerbehoefte is hierbij de parkeerbehoefte conform de Nota Parkeernormen Wageningen 2015 berekend. Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 30 wooneenheden (appartementen). Volgens de Nota is het plangebied gelegen in zone 2 (binnenstadschil).

Ingevolge dit bestemmingsplan worden 30 wooneenheden aan de eerste en tweede bouwlaag toegevoegd. De vigerende functies maatschappelijk, kantoor en dienstverlening blijven tevens toegestaan. Om in deze fase toch een beeld te krijgen van de parkeersituatie is gerekend met een 'worstcase' situatie, door uit te gaan van de parkeernorm van een kantoor met baliefunctie voor het gehele oppervlak van het plangebied, vermeerderd met 30 wooneenheden. Tevens zijn twee situaties bekeken, waarbij situatie 1 met 30 wooneenheden à 90-110 m² gbo én 500 m² kantoorruimte is berekend en waarbij situatie 2 met 30 wooneenheden à 60 m² gbo én 2.000 m² kantoorruimte is berekend.

Onderdeel	Beoordeling
Huidige situatie	
Categorisering functie	Kantoor met baliefunctie (per 100 m ² bvo)
Omvang	3.828 m ² bvo
Parkeernorm	Werk: 1,9 pp Bezoek: 0,5 pp
'Plan situatie 1'	
Categorisering functie	30 Woningen (gbo = 90-110 m²) + kantoor (bvo = 500 m²)
Parkeernorm	Wonen: 1,4 pp Bezoek: 0,3 pp Werken: 1,9 pp Bezoek: 0,5 pp
Overig	Het Olympiaplein wordt voor een groot deel blauwe zone, zoals vastgesteld in het Parkeerplan Wageningen 2015. Voor bewoners gaat mogelijk een vergunning gelden.
'Plan Situatie 2'	
Categorisering functie	30 Woningen (gbo = 60 m²) + kantoor (bvo = 2.000 m²)
Omvang	30 appartementen van ca. 60 m ² GBO
Parkeernorm	Wonen: 1,4 pp Bezoek: 0,3 pp Werken: 1,9 pp Bezoek: 0,5 pp
Overig	Het Olympiaplein wordt voor een groot deel blauwe zone, zoals vastgesteld in het Parkeerplan Wageningen 2015. Voor bewoners gaat mogelijk een vergunning gelden.

Tabel parkeereis huidige en toekomstige situatie 1 en 2 voor auto

Op basis van de parkeerbalans wordt geconcludeerd dat:

- Er overdag een lagere parkeervraag zal ontstaan, dan in de huidige situatie met kantoor. Op het Olympiaplein wordt tijdens werktijden vergunningparkeren (tussen 12.00-17.00

uur) ingevoerd. De conclusie luidt dat de ontwikkeling geen problemen op parkeergebied oplevert.

- De maatgevende parkeervraag treedt op de zaterdagavond op.
 - Met situatie 1 wordt de extra parkeervraag 41 parkeerplaatsen.
 - Met situatie 2 wordt de extra parkeervraag 26 parkeerplaatsen.
- De parkeervraag op de werkdagnacht is vervolgens maatgevend. De bezettingsgraad van het gebied Olympiaplein in de werkdagnacht is in een parkeeronderzoek van 2016 geregistreerd op 46% (89 van de beschikbare 193 plaatsen bezet). Op basis van onderstaande berekeningen luidt de conclusie dat er geen parkeerproblematiek optreedt.
 - Met situatie 1 wordt de extra parkeervraag 40 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad is dan $(89 + 40)/193 = 67\%$;
 - Met situatie 2 wordt de extra parkeervraag 22 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad is dan $(89 + 22)/193 = 58\%$.

Parkeerbehoefte fiets

Op basis van de bovenstaande parkeereis zijn voor situatie 1 een aantal van 7 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers noodzakelijk. In situatie 2 gaat het om 17 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Aan de fietsparkeerplaatsen worden de volgende eisen gesteld:

Bij zelfstandige woningen:

- Een berging direct bij de woning in de vorm van een bergruimte beschermd tegen weer en wind met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

Voor werknemers:

- Een afsluitbare voorziening. Per fietsparkeerplaats minimaal 1,75 m². Binnen 50 meter loopafstand.
- De stallingsvoorziening moet voldoen aan de kwaliteitseis keurmerk FietsParkeur.

Voor bezoekers:

- Een voorziening met aanbindmogelijkheid.
- In de binnenstad komt deze voorziening buiten het voetgangersgebied.
- De stallingsvoorziening moet voldoen aan de kwaliteitseis keurmerk FietsParkeur (Normstellend document Fietsparkeur).
- Per fietsparkeerplaats minimaal 1,75 m².

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

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

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

5.1.1. 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.

5.1.2. Beoordeling plan

Een deel van de locatie is door Econsultancy onderzocht (verkennend bodemonderzoek Olympiaplein 1 d.d. 7 mei 2004). In de bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In de ondergrond (0,8 - 1,6 m-mv) is een lichte verontreiniging aan PAK geconstateerd. In het grondwater (2,8 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. De aangetroffen gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Op de locatie hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en na 2004 is het gebruik onveranderd gebleven. Conclusie is dat er geen ernstige bodemverontreiniging te verwachten is op de locatie.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de bodemkwaliteit. De locatie is geschikt voor de beoogde bestemming.

5.2. Geluid

5.2.1. 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.

5.2.2. Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidszone van de Churchillweg, N225 (provinciale weg), Rooseveltweg, Stadsbrink en Stationsstraat. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen.

Voor de 30 km/uur wegen Olympiaplein en Stadsbrink (ten oosten en ten westen van het plangebied) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe wooneenheden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Stadsbrink (ter hoogte van het busstation) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe wooneenheden de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

Voor de gezoneerde doorgaande route Churchillweg-Stadsbrink en de wegen Rooseveltweg en Stationsstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde op geen enkele gevel van de nieuwe wooneenheden overschrijdt.

Voor de N255 geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe wooneenheden de voorkeursgrenswaarde wel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet mogelijk in onderhavige situatie.

Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110, lid 5 Wgh. De gemeente heeft 'Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder 2008' vastgesteld en aan de indelingscriteria genoemd in dat beleid moet worden voldaan. Deze beleidsregels zijn aan de regels van dit bestemmingsplan gevoegd.

5.2.3. Industrie-en spoorweglawaai

Van spoorweglawaai of industrielawaai is onderhavige situatie geen sprake.

5.2.4. Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Wel dient een beschikking hogere waarden te worden verleend conform de gemeentelijke beleidsregels, zoals opgenomen in de 'Beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder 2008' van de gemeente Wageningen. Zodoende is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.3. Luchtkwaliteit

5.3.1. Algemeen

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

5.3.2. Beoordeling plan

In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van 30 wooneenheden in een bestaand pand. Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

5.4.1. 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.

5.4.2. Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 30 wooneenheden. In de directe omgeving komen meerdere andere functies dan wonen voor. Om die reden wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als 'gemengd gebied', waardoor de oorspronkelijke richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. In de navolgende tabel volgen de niet-woonfuncties in de directe omgeving van het plangebied in relatie met de richtafstanden die met één afstandsstap zijn verlaagd (voorlaatste kolom).

Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Originele richtafstanden				Richtafstand (na verlaging)	Afstand tot plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar		
Albert Heijn; Stadsbrink 375	471	Supermarkten, warenhuizen	0 m	0 m	10 m	10 m	0 m	30 m
Busstation Wageningen; Stadsbrink	493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	0 m	10 m	100 m	0 m	50 m	40 m
Cafetaria & Eetsalon 't Station; Stadsbrink 551	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars e.d.	10 m	0 m	10 m	10 m	0 m	50 m
K.S.V. Sint Franciscus Xaverius; Stadsbrink 373	94994 A	Buurt- en clubhuizen	0 m	0 m	30 m	0 m	10 m	0 m

Stadsbrink 43 (dienstverl.)	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0 m	0 m	10 m	0 m	0	0 m
Foladi Groenten & Fruit; Stadsbrink 443		Detailhandel voor zover n.e.g.	0 m	0 m	10 m	0 m	0 m	50 m
Gall & Gall; Stadsbrink 441	47 A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0 m	0 m	10 m	0 m	0 m	35 m
Robin French Bakery; Stadsbrink 439	4724	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10 m	10 m	10 m	10 m	0 m	35 m

Tabel richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijven en niet-woonfuncties

Zoals in bovenstaande tabel te zien is worden niet alle richtstanden ten aanzien van alle niet-woonfuncties in de omgeving gehaald. De afstand tussen het busstation en het plangebied is 40 meter, waar een richtafstand van 50 meter is voorgeschreven. Aan de gewenste afstand wordt niet voldaan. Door middel van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is de gevelbelasting op de gevels van het plangebied bepaald. Daaruit is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De resultaten zijn in paragraaf 5.2 toegelicht en de rapportage van dit onderzoek is als bijlage gevoegd aan deze toelichting.

Ten aanzien van de studentenhuisvesting geldt ook dat de richtafstand niet wordt gehaald. De richtafstand bedraagt 10 meter en deze is feitelijk 0 meter. Volgens de richtafstanden zou er 10 meter afstand tussen deze twee functies moeten bestaan. De studentensociëteit is gesitueerd direct grenzend en naast het plangebied (0 meter afstand).

Om ervoor zorg te dragen dat er een goed woon- en leefklimaat is voor de nieuw te bouwen woningen wordt er een bufferruimte gerealiseerd tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande studentenvereniging. Een bufferruimte is een ruimte niet zijnde een geluidsgevoelige ruimte. Dit betekent bijvoorbeeld dat slaap- en woonkamers niet direct aangrenzend aan de studentenvereniging worden gerealiseerd, maar dat juist ruimten zoals een hal of een technische ruimte als buffer tussen de verblijfsruimten en de studentenvereniging worden gerealiseerd. Deze maatregel is als voorwaardelijke verplichting in onderhavig bestemmingsplan opgenomen ter voorkoming van geluidhinder.

Het woon- en leefklimaat van de te realiseren appartementen wordt derhalve niet verstoord door omliggende niet-woonfuncties. Anderzijds heeft de onderhavige ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de niet-woonfuncties in de omgeving. Onderhavig plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beperking voor dit plan.

5.5. Externe veiligheid

5.5.1. 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.

5.5.2. 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) en de Regeling basisnet 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.

5.5.3. Beoordeling plan

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

5.6. Milieueffectrapportage

5.6.1. Algemeen

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

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

5.6.2. Beoordeling plan

Er dient beoordeeld te worden of sprake is van een van de bovengenoemde situaties. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is. Daarom wordt getoetst aan het Besluit m.e.r. Het planvoornemen voorziet in # binnen/buiten bestaand stedelijk gebied. Deze activiteit # is aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De toevoeging van maximaal 30 woningen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 hectare. Een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Algemeen

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

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

Beoordeling plan

Het onderhavige project betreft de verkoop van gemeentelijk vastgoed, waarin het kostenverhaal is meegenomen. Om die reden is het opstellen van een anterieure overeenkomst of het sluiten van een anterieure overeenkomst niet aan de orde. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2. Planschade

Algemeen

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

Beoordeling plan

In onderhavig geval is de gemeente de initiatiefnemer, zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven. In dit geval is geen sprake van planschade, omdat geen sprake is van een planologische nadeliger situatie ten gevolge van de planologische wijziging ter plaatse.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. 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 de provincie Gelderland en waterschap Vallei en Veluwe.

De provincie Gelderland heeft per brief (d.d. 14 maart 2017) gereageerd op onderhavig bestemmingsplan. Het Kwalitatief Woonprogramma en de Kwantitatieve opgave wonen is goed verwerkt. Dat geldt niet voor de aanwezige molenbiotoop. Het beleid ten aanzien van de molenbiotoop is daarom verwerkt in paragraaf 3.2.2. Onderhavig planvoornemen heeft geen nadelige invloed op de aanwezige molenbiotoop.

Het waterschap heeft aangegeven, dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot inhoudelijke opmerkingen.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op www.wageningen.nl, in de Staatscourant en in het Elektronisch Gemeenteblad. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites 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.

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Olympiaplein 1' is één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en van een motivatie voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

In de zienswijzennota, welke is bijgevoegd bij het raadsbesluit, is de zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien.

6.2.3. Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij wordt de ontvangen zienswijze meegewogen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vaststelling wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken analoog ter visie. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ook gedurende deze termijn digitaal ter visie op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Olympiaplein 1' 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 'Olympiaplein 1'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0289.0061olympiapl1-VSG1.

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

7.3.1. 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.

7.3.2. 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:

Gemengd

In de bestemmingsomschrijving van de regels is een opsomming te vinden van de functies die, uitwisselbaar, zijn toegelaten binnen deze bestemming. De daarin gebruikte termen worden in artikel 1 nader omschreven zodat duidelijk is wat de functies precies inhouden.

De bestemming bevat dezelfde functies zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Wageningen 2^e herziening. Voor enkele functies is een functieaanduiding opgenomen, conform

het vigerende bestemmingsplan, om specifieke functies toe te staan. Binnen deze bestemming is het aantal wooneenheden met maximaal 30 eenheden verruimd.

7.3.3. 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 bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

7.3.4. Overgangs- en slotregels

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

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Tritium Advies