

Bestemmingsplan

‘Zorg- en Recreatieboerderij Grintweg 295’

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan

‘Zorg- en Recreatieboerderij Grintweg 295’

Toelichting

Gemeente Wageningen

Vastgesteld

12 november 2018

NL.IMRO.0289.0063grintweg295-VSG1



Inhoudsopgave

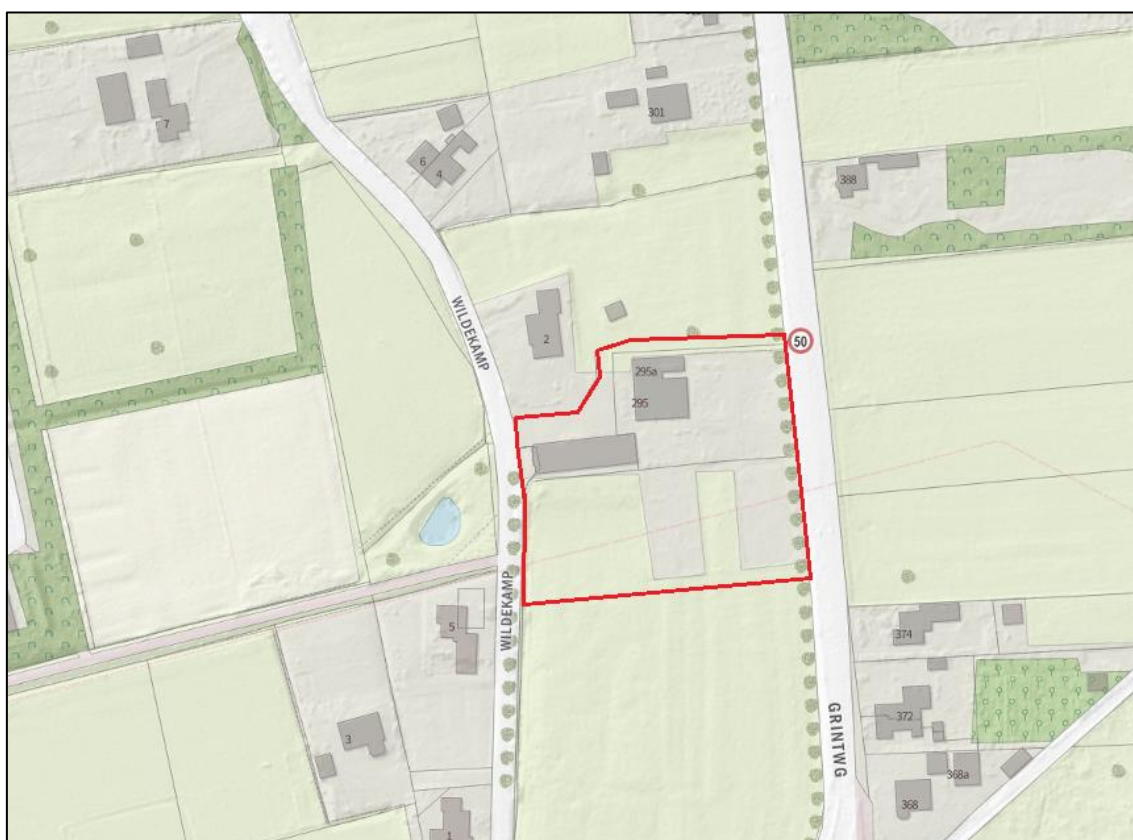
Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	5
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1.	Gebiedsprofiel	8
2.2.	Projectprofiel.....	10
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.3.	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	21
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	21
4.2.	Water.....	24
4.3.	Flora en fauna.....	27
4.4.	Verkeer en parkeren	29
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden	32
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	33
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	33
5.2.	Geluid	34
5.3.	Luchtkwaliteit	34
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	35
5.5.	Externe veiligheid	36
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	38
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	41
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	43
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan	43
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	43
7.3.	Toelichting op de regels	43
Bijlagen		45

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Grintweg 295 in Wageningen is een bedrijfspand met woning, zorgboerderij en aangebouwd bijgebouw met bed & breakfast gelegen. Het planinitiatief omvat een uitbreiding van de zorgboerderij, het realiseren van een paardenstal en uitbreiding van de bed & breakfast tot een kleinschalig pension. De nieuw te realiseren accommodatie is bedoeld voor de uitbreiding van de zorgboerderij en het realiseren van drie kamers voor het pension. Wanneer blijkt dat er minder behoefte is aan de zorgboerderij wil men – ten koste van de zorgboerderij – in deze nieuw te realiseren accommodatie nogmaals drie kamers voor het pension realiseren, zodat in deze nieuw te realiseren accommodatie in totaal maximaal zes kamers voor het kleinschalig pension worden gerealiseerd. Hiervoor is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

De gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Wageningen bestemd voor 'Wonen - 1' en 'Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied'. Onderhavige ontwikkeling past niet binnen dit bestemmingsplan. Om het planvoornemen 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 in het buitengebied ten noorden van Wageningen en ten zuiden van Bennekom. De Grintweg verbindt beide plaatsen met elkaar. Het gebied is gemengd van karakter. Het plangebied is gelegen aan Grintweg 295. Het plangebied bestaat uit de bestaande zorgboerderij en de bed & breakfast, alsmede de omliggende gronden die zijn ingevuld als erf, belevingstuin, boomgaard, paardenbak, een weide waar schapen, geiten en paarden lopen en een oprit met parkeerplaatsen.



Ligging plangebied (rood omlijnd) (Bron: www.opentopo.nl)



Luchtfoto begrenzing plangebied, plangebied rood omlijnd (Bron: www.pdokviewer.nl)

De percelen staan kadastraal bekend als de gemeente Wageningen, sectie C, nummers 2777, 2841 en 2881. Tevens behoort het perceel, kadastraal bekend als sectie B, nummer 11308 tot het plangebied. In totaliteit heeft het plangebied een oppervlakte van 6.675 m².



Kadastrale kaart, plangebied met blauw omljnd (Bron: www.pdokviewer.nl)

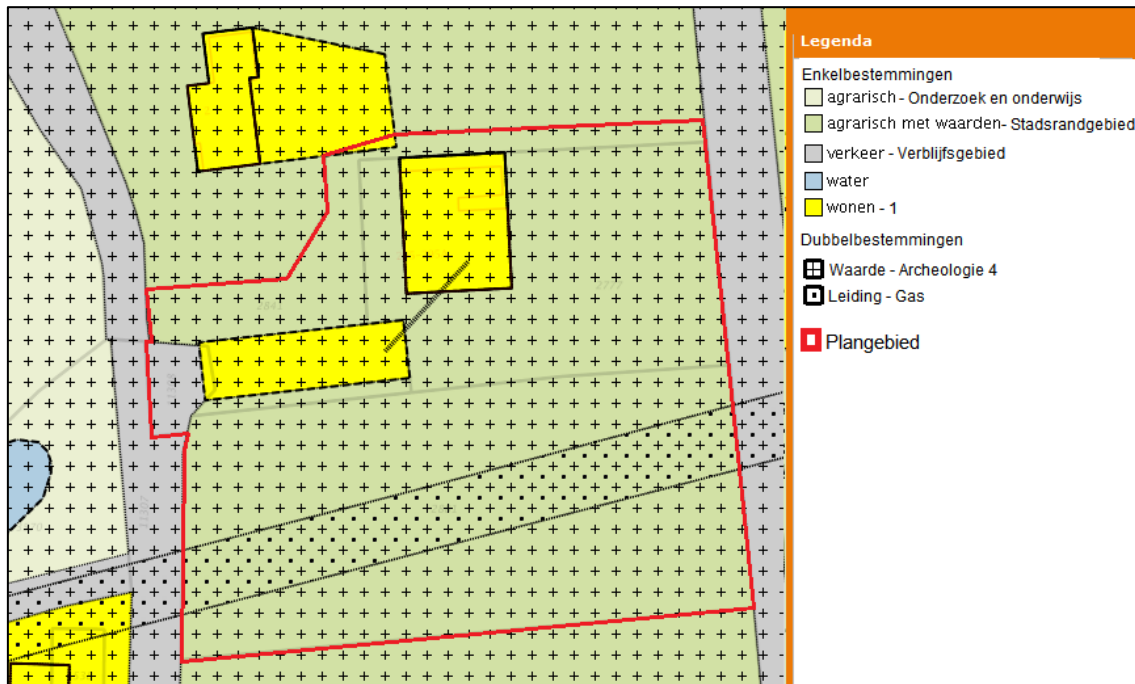
1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 30 september 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Wonen - 1' en 'Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 4' en 'Leiding - Gas'.

Rondom de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen en er is een aanduiding voor 'bijgebouwen' opgenomen ter plaatse van het huidige bijgebouw. Het bouwvlak en het bijgebouw is met een relatie aan elkaar gekoppeld.

De voorgenomen plannen voor de uitbreiding van het aantal verblijfkamers, de uitbreiding van de zorgboerderij en de bouw van een paardenstal zijn niet toegestaan op basis van het

bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat ook geen binnenplanse mogelijkheden om medewerking te verlenen aan het plan van initiatiefnemer. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologisch kader waarmee de gewenste ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. Ook wordt opgenomen dat na verlening van een omgevingsvergunning de realisatie van een drie extra pensionkamers mogelijk zal zijn, ten koste van de zorgboerderij.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Zorg- en Recreatieboerderij Grintweg 295' 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.

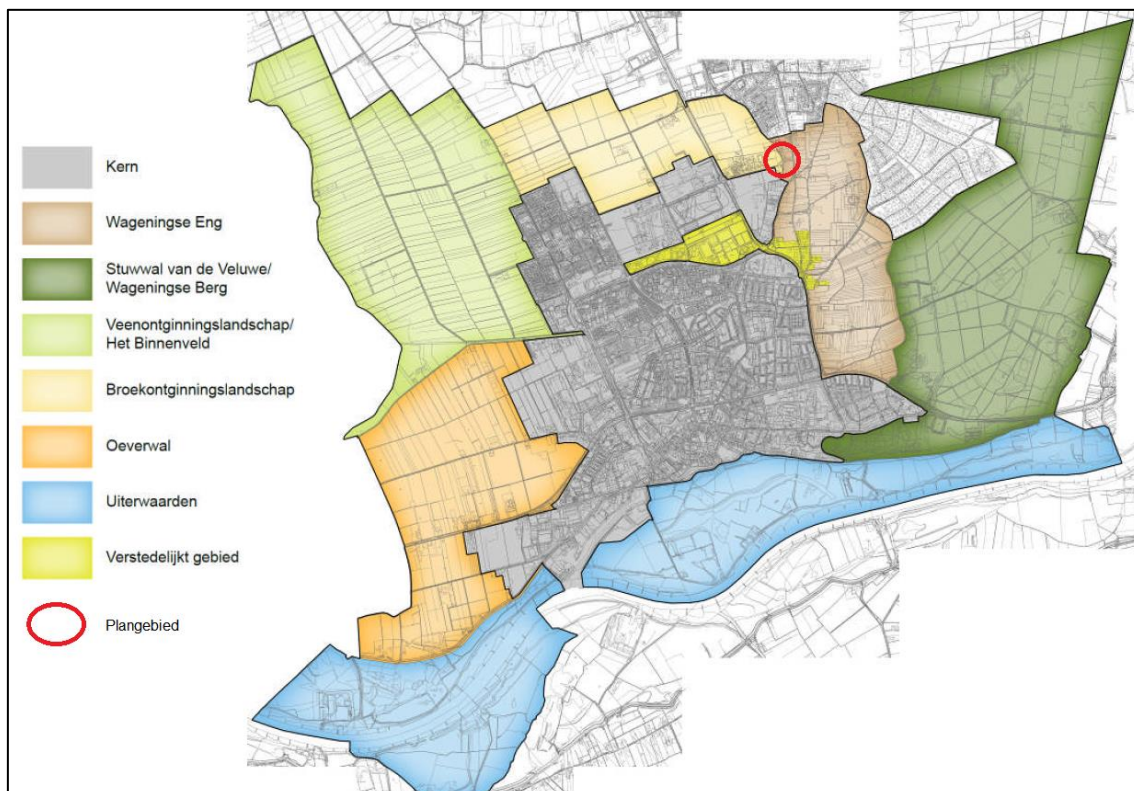
Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

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

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

In het buitengebied van Wageningen zijn zeven verschillende deelgebieden te onderscheiden op basis van ruimtelijke verschijningsvorm. Onderhavig plangebied is gelegen binnen twee deelgebieden 'Stuwwal van de Veluwe / Wageningse Berg' en 'Broekontginningslandschap'.



Gebiedsindeling Buitengebied Wageningen

Wageningse Eng

Op de flanken van de Veluwe zijn vroeger de engen ontstaan. Engen zijn oude bouwlanden die zich kenmerken door een aaneengesloten open gebied, omgeven door beplanting en bebouwing met kleinschalige verkavelingen en cultuurhistorische landschapselementen. Gelegen tussen de stad en het besloten landschap van de Wageningse Berg, vormt de eng een aantrekkelijk landschap, met natuur- en ecologische waarden. Door de aanwezige hoogteverschillen (10 tot 15 meter) kunnen zeer markante uitzichten worden ervaren op het stedelijk gebied, het bosgebied en de eng zelf.

Het werkelijk agrarische gebruik van de eng is zeer beperkt. Het gebied heeft met name een functie als uitloopgebied voor Wageningen. Veel gronden worden gebruikt voor het houden van paarden. Daarnaast zijn er volkstuinten aanwezig voor de bewoners van de stad, zijn er twee sportterreinen gesitueerd en is er sprake van boomteelt. Door zeer versnipperd grondeigendom is de interne gebiedsstructuur zeer complex geworden.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is het gebied bestemd als 'stadsrandgebied met bijzondere landschapswaarde'. De benaming stadsrandgebied wordt in dit bestemmingsplan als nadere specificatie gehanteerd binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het geeft aan dat deze gronden een ander gebruik kennen dan een strikt agrarisch gebruik. Eén van de uitgangspunten betreft het structureel behouden en versterken van de Eng als een reliëfrijk landschap met een open karakter. De vigerende gebruiksrechten zijn evenwel gehandhaafd. Relevante gebiedszoneringen, ten aanzien van volkstuinten en paardensport, zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de bomenkwekerij zijn uitsluitend de bestaande bomenkwekerijen aangeduid. Nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden in het gebied niet geboden.

Het Broekontginningslandschap

Functioneel is het gebied een 'kennislandgoed'. Dit deelgebied wordt hoofdzakelijk gebruikt ten behoeve van onderzoek en onderwijs.

Van oudsher zijn broekontginningen veelal open landschappen, met een sterke rationele verkaveling. Op de aanwezige bomenlanen na ontbreekt verdere beplanting. Het rationeel verkavelingspatroon is met name goed terug te vinden in de blokverkavelingen van De Born. Het broekontginningslandschap vormt in Wageningen de overgang tussen het open Binnenveld en de meer besloten Eng. Het deelgebied maakt grotendeels onderdeel uit van het provinciaal aangeduide waardevol open landschap en is tevens voor een deel aangemerkt als stiltegebied.

Het broekontginningslandschap bevat navolgende landschappelijke karakteristieken:

- openheid;
- lage, natte gronden;
- stroken- en blokvormige verkaveling;
- hoofdzakelijk aan wegen gelegen bebouwing.

Het gebied wordt gebruikt ten behoeve van onderzoek en onderwijs, verbonden of gelieerd aan de Wageningen Universiteit. Dit gebruik wordt in het bestemmingsplan gefaciliteerd.

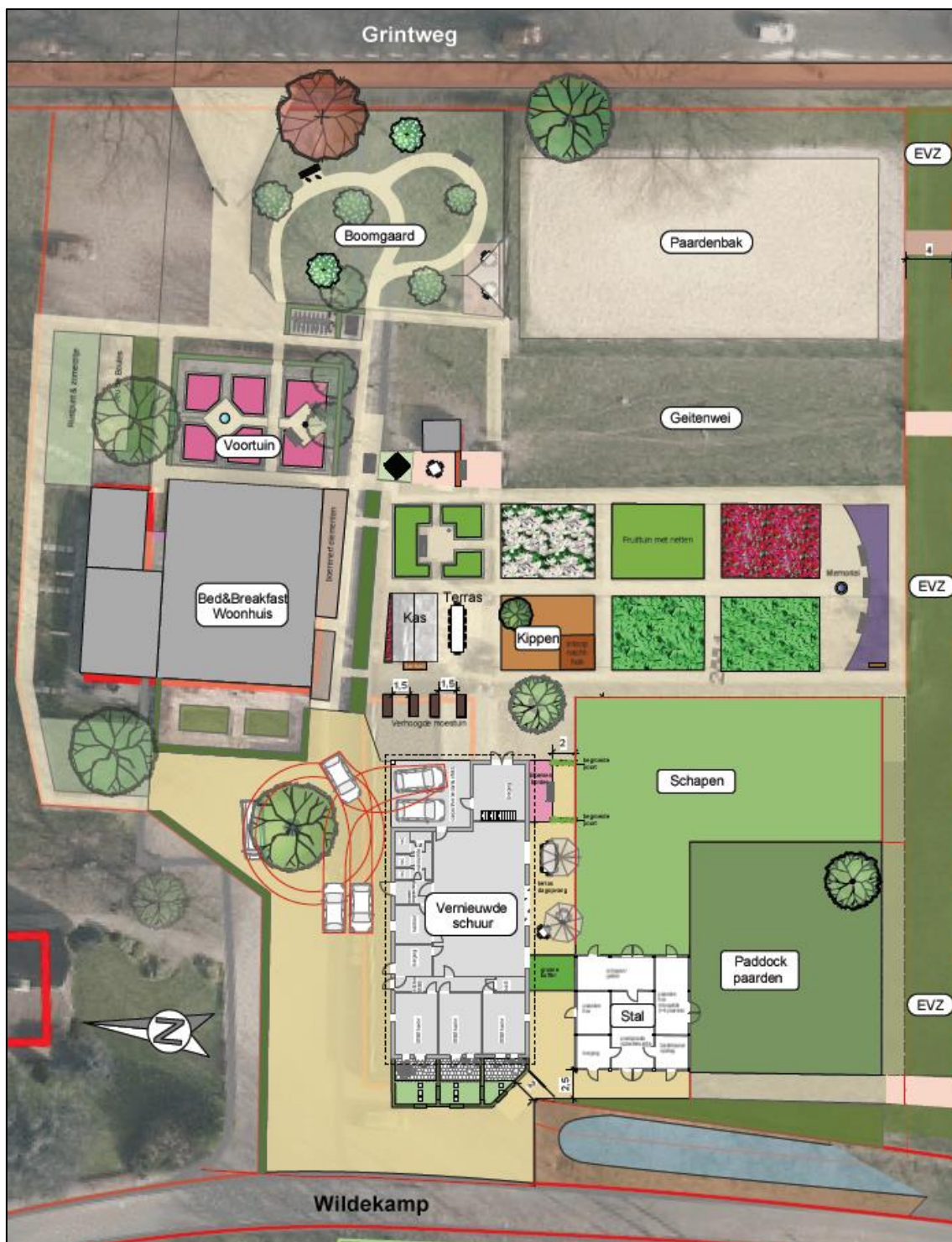
Landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken, zoals verkaveling, mogen niet worden aangetast als gevolg van het gebruik.

2.2. Projectprofiel

Op het perceel Grintweg 295 in Wageningen is een bedrijfspand met woning, zorgboerderij en een aangebouwd bijgebouw met bed & breakfast gelegen. In het bedrijfspand waar zich de woning bevindt, bevinden zich in het aangebouwd bijgebouw drie bestaande gastenkamers voor bed & breakfast. Het planinitiatief omvat het realiseren van een nieuwe paardenstal en een nieuw gebouw voor de uitbreiding van de zorgboerderij en uitbreiding van het aantal kamers tot maximaal zes.

De bestaande veeschuur wordt gesloopt, waarvoor een nieuw gebouw gerealiseerd wordt. Dit gebouw is bedoeld voor de uitbreiding van de zorgboerderij en het realiseren van drie kamers voor het pension. Wanneer blijkt dat er minder behoefte is aan de zorgboerderij wil men in deze accommodatie ten koste van de zorgboerderij nogmaals drie kamers voor het pension realiseren, zodat in totaal maximaal zes kamers voor het pension kunnen worden gerealiseerd in deze nieuwe accommodatie. In het gebouw komen eveneens een berging voor fietsen, een carport, een kantoor en een gezamenlijke ruimte voor de gasten en begeleiders. Tevens wordt een paardenstal gerealiseerd. In de paardenstal wordt eveneens een verblijf voor schapen of geiten gerealiseerd.

Op navolgende afbeelding is het planvoornemen weergegeven. Deze overzichtstekening met daarbij een meer gedetailleerde tekening voorzien van extra toelichting, is tevens als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.



Planvoornemen

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 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.

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.

Uit de drie rijksdoelen zijn 13 nationale belangen voortgekomen. Met deze nationale belangen geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Beoordeling plan

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

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

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

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

- Rijksvaarwegen
- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie

- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. Onderhavig plan voldoet aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in het Barro.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 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, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Het planinitiatief behelst de uitbreiding van de zorgboerderij, de realisatie van een paardenstal en de uitbreiding van het pension tot zes kamers. Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt daarin onder stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) bepaald dat de realisatie van een enkele bedrijfsgebouwen voor verblijfsrecreatie, waaronder een horecapaviljoen, en een groepsaccommodatie of 10 geschakelde eco-lodges niet als stedelijke ontwikkeling kwalificeert (ECLI:NL:RVS:2014:3398). De ABRS overwoog bij dit geval het volgende:

Gelet op de mogelijkheden die het plan biedt voor de oprichting van enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, (...), ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat hiermee een stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro.

In onderhavig geval is sprake van de sloop van een veestal (350 m²) en de nieuwbouw van een gebouw met een oppervlakte van circa 310 m² op dezelfde locatie. In dit nieuwe gebouw is de

uitbreiding van de zorgboerderij voorzien en tevens worden er drie kamers voor het pension gerealiseerd. De huidige drie kamers worden op dit perceel derhalve uitgebreid met drie kamers tot zes kamers. Mocht er weinig behoefte zijn voor de uitgebreide zorgboerderij kunnen in deze nieuwe accommodatie nogmaals drie gastenkamers worden gerealiseerd, uitsluitend met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Door de geringe toename van het ruimtegebruik en de geringe toename van het verharde oppervlak is in dit geval geen sprake van nieuwe stedelijk ontwikkeling.

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

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

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

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

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

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

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

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

- Mooi Gelderland: De Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

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

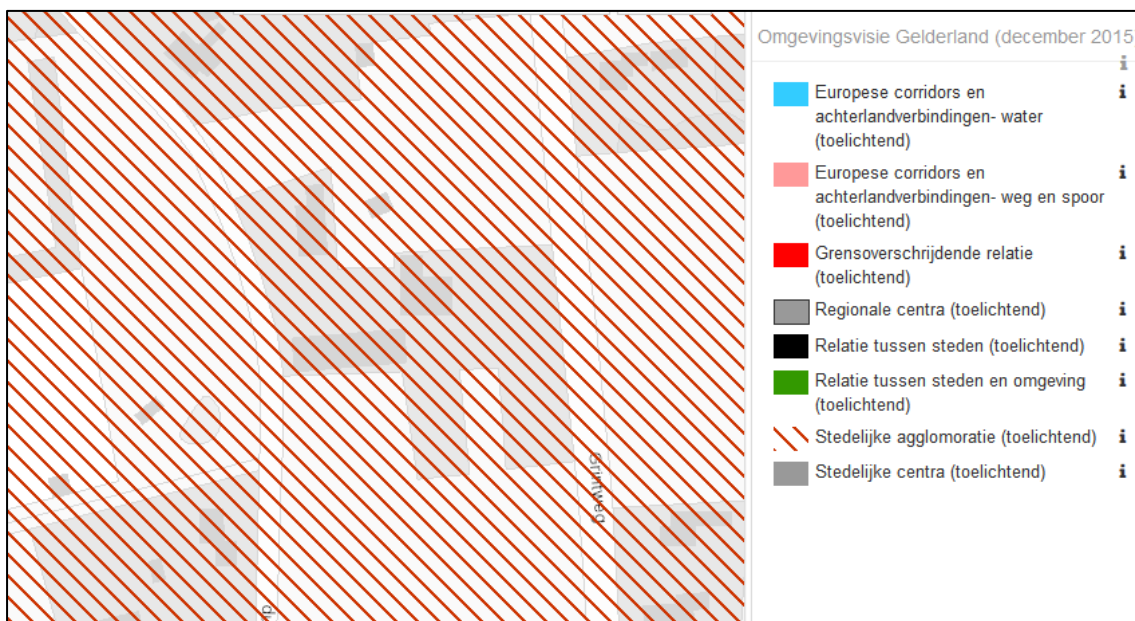
Beoordeling plan

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

De provincie streeft naar een duurzame verstedelijking en hanteert de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als leidend principe. Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw (na sloop van een veeschuur) en een paardenstal. Dit is een toename van circa 41 m². In paragraaf 3.1.3 is reeds aangegeven dat het plan vanwege de aard en omvang niet kan worden gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en dat derhalve een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. De ontwikkeling past dan ook binnen de ambitie duurzame verstedelijking.

Uit de kaartbeelden behorende bij de Omgevingsvisie Gelderland blijkt dat het plangebied is gelegen in '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 en Wageningen.

Het plan voorziet in de uitbreiding van de zorgboerderij en de bed & breakfast wordt uitgebreid zodat een pension ontstaat met maximaal 6 kamers. Ook wordt een paardenstal bijgebouwd en worden planologisch de mogelijkheden gerealiseerd in de toekomst 3 extra kamers te realiseren ten koste van de zorgboerderij.



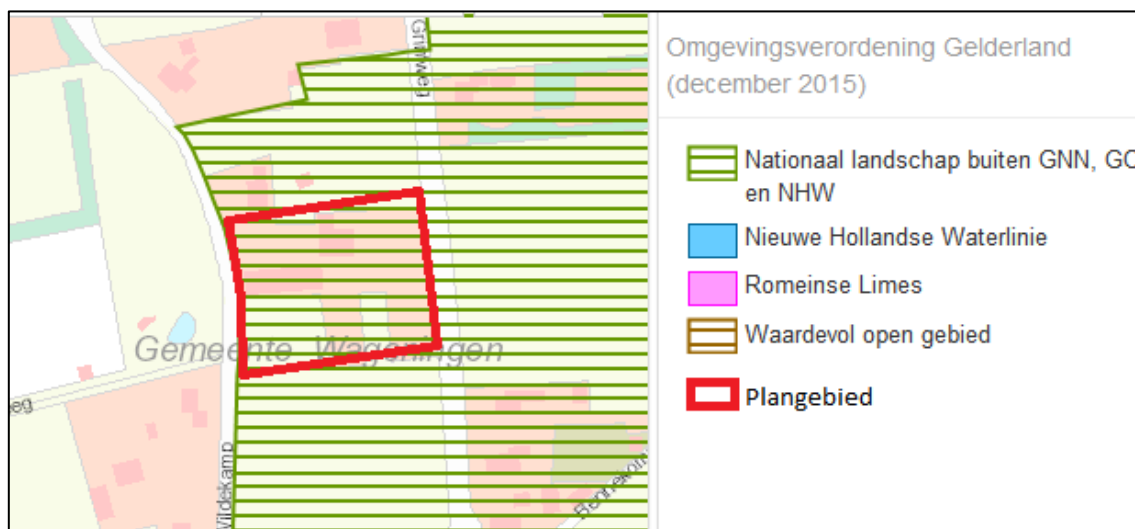
Uitsnede kaart 2 (Steden en omgeving) Omgevingsvisie Gelderland

Het planvoornemen is in lijn met het beleid van de provincie Gelderland, mits voldaan wordt aan de Gelderse ladder. In paragraaf 3.1.3 is nader ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

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



Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland kaartbeeld 2 'Regels landschap'

Beoordeling plan

Het planvoornemen is gedeeltelijk gelegen binnen 'Nationaal landschap buiten GGN, GO en NHW'. Dit betekent dat de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet mag worden aangetast. De kernkwaliteiten zijn vervat in bijbehorende bijlage bij de verordening 'Kernkwaliteiten Nationale Landschappen'. Daaruit blijkt dat het planvoornemen gedeeltelijk gelegen is in het 'Veluwemassief'.

Nationale landschappen zijn door het Rijk aangewezen gebieden met (inter)nationale zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuur- en recreatieve kwaliteiten.

Het ruimtelijk beleid ter plaatse betreft het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Ten aanzien van de Wageningse Eng zijn deze gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied'. Binnen deze bestemming zijn de landschappelijke waarden genoemd en beschermd op basis van de Omgevingsverordening.

Het planvoornemen maakt de bouw van een paardenstal mogelijk binnen het 'Nationaal landschap buiten GGN, GO en NHW'. Ter compensatie is ingevolge artikel 2.7.4.2. Omgevingsverordening Gelderland een strook groen aangelegd ter waarborging van de kwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in Bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen'. Deze strook groen bevindt zich in het zuidelijk gedeelte van het plangebied, zoals in bijlage 1 is aangegeven als 'EVZ'.

Uit advies van de Provincie Gelderland (d.d. 1 september 2017) blijkt dat het plan een gewenste impuls aan het toeristisch recreatief profiel van gemeente Wageningen geeft. De Wageningse Eng karakteriseert zich door kleinschalig ruimtegebruik. De gewenste uitbreiding kan in het perspectief van de Wageningse Eng niet als een kleinschalige ontwikkeling worden gezien en gaat ten koste van de openheid van het Landschap. Aangezien dit een van de kernkwaliteiten is, is geadviseerd de nieuwe bebouwing te concentreren bij de bestaande bebouwing. Op basis van dit advies is de stedenbouwkundige opzet van het planvoornemen aangepast, daar de oorspronkelijke opzet meer gedeconcentreerd was.

Het planvoornemen past binnen het beleid van de Omgevingsverordening Gelderland, mits compensatie plaatsvindt ingevolge artikel 2.7.4.2.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Wageningen

Algemeen

De Structuurvisie Wageningen beschrijft de ruimtelijke ambities voor de komende 10 jaar. De structuurvisie vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en afwegingskader en 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 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.

Voor onderhavig planvoornemen is met name opgave 4 van belang. Gemeente Wageningen heeft op dit moment geen duidelijk onderscheidend recreatief profiel, terwijl het een belangrijke economische sector is. Het recreatief-toeristisch profiel is vooral gebaseerd op de eenmalige evenementen gekoppeld aan Stad der Bevrijding en Regio Foodvalley. Wageningen heeft grote potenties. De kwaliteit van de landschappen, landgoederen, de binnenstad, de cultuurhistorische objecten en het zichtbaar en beleefbaar maken van de kennis die ontwikkeld wordt bij de kennisinstituten bieden kansen voor de verbreding van het toeristisch profiel. De unieke positie direct aan de Rijn en aan de rand van de populaire Veluwe kan beter worden benut.

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

het ontwikkelen van de houtwalstructuur en de ecologische verbinding. Tevens draagt het plan bij aan doelen 2 en 4 die zijn geformuleerd in de structuurvisie. Het planvoornemen past daarmee binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wageningen.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

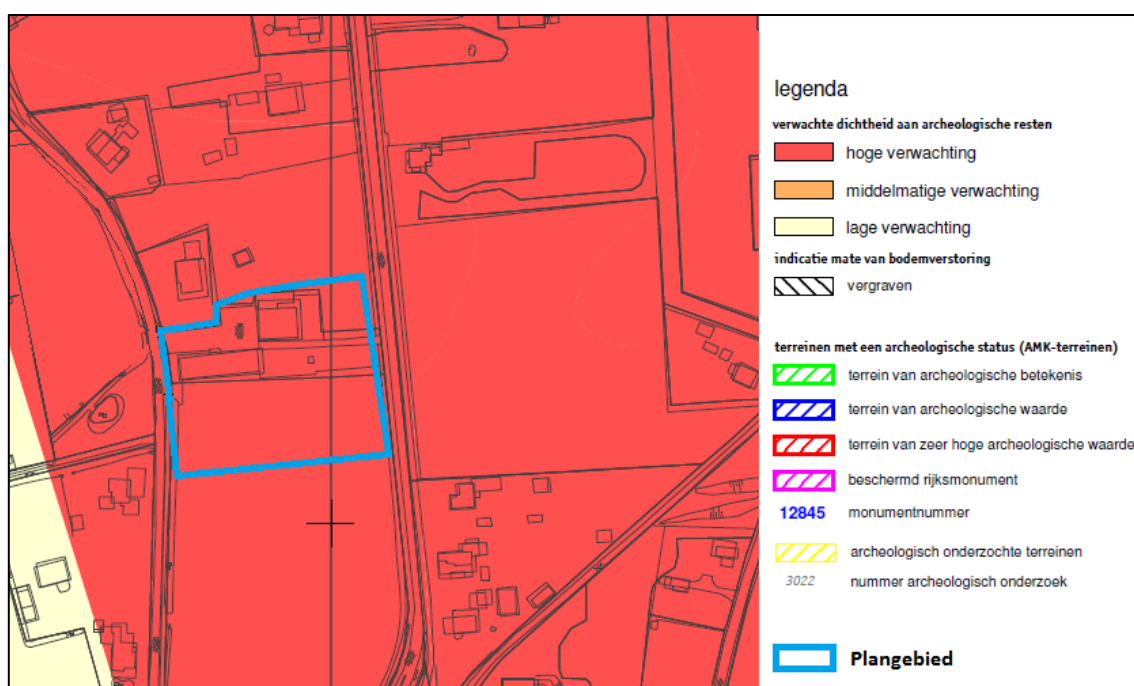
4.1.1. Archeologie

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.

De gemeente Wageningen heeft het archeologiebeleid 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. Op de archeologische verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende voor het bestemmingsplan relevante categorieën:

- gebieden met een hoge, middelmatige en lage verwachte dichtheid aan archeologische resten;
- gebieden waarvan de archeologische waarde reeds door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond (beschermde archeologische Rijksmonumenten en zogenaamde AMK-terreinen);
- geregistreerde archeologische vindplaatsen.



Uitsnede Archeologische waarde- en verwachtingskaart

Volgens de archeologische waarden- en verwachtingskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Deze waarde is toegekend omdat het plangebied gedeeltelijk gelegen is in een dekzandwelling en een brink. In de navolgende paragraaf volgt informatie over de dekzandwelling en de brink.

In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarin ook de meeste en belangrijkste geregistreerde archeologische vindplaatsen gelegen zijn, geldt op grond van gemeentelijk archeologiebeleid een archeologische onderzoekspllicht wanneer de aanleg- en bouwactiviteiten enige omvang of diepte bereiken.

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is de onderzoekspllicht vertaald in de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’. Bouwwerken zijn slechts toelaatbaar binnen deze dubbelbestemming indien de oppervlakte van het bouwwerk of grondbewerking t.b.v. het bouwwerk niet groter is dan 250 m² en niet dieper dan 30 cm. Op deze wijze worden gronden met archeologische waarde, of waarvan wordt aangenomen dat hier archeologische resten te vinden zijn, afdoende beschermd.

Beoordeling plan

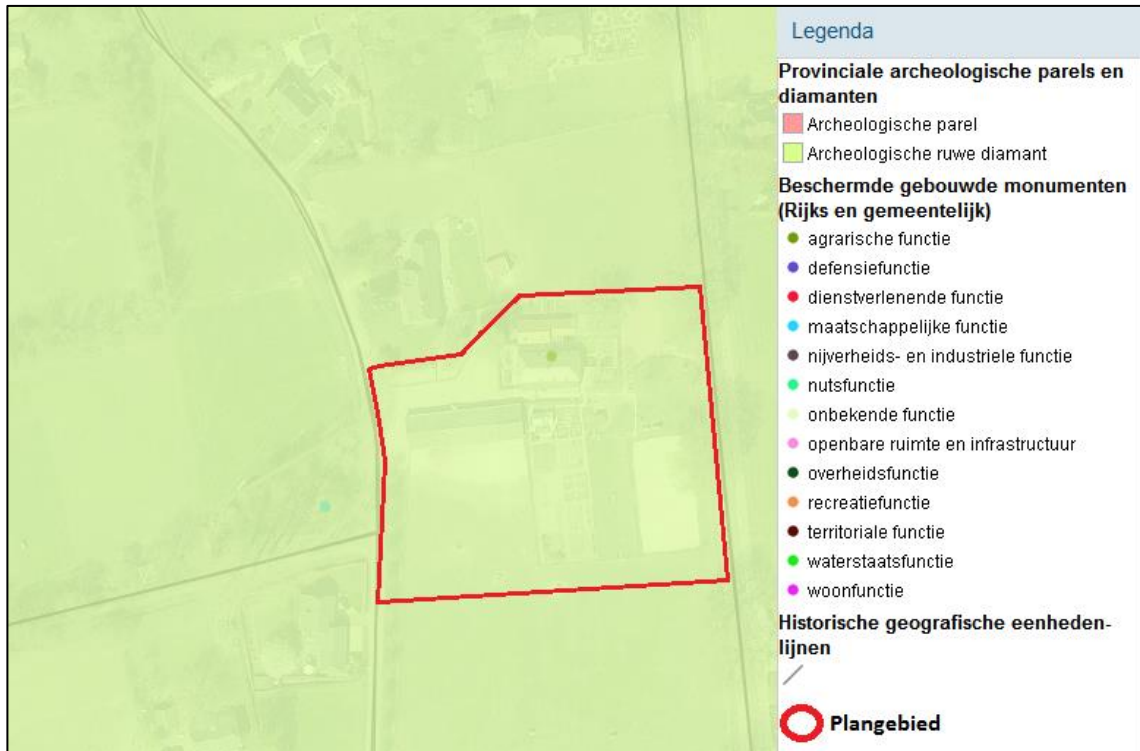
De aanleg van de paardenstal leidt tot een verstoord oppervlakte van circa 81 m². Deze aanleg leidt niet tot graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm. De bestaande veestal wordt gesloopt en op deze inmiddels (verstoorde) plek wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Doordat hoofdzakelijk op reeds verstoorde grond wordt gebouwd en omdat de verstoring door het planvoornemen onder 250 m² blijft, is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk en blijven archeologische waarden afdoende beschermd.

De voorgestane ontwikkeling ondervindt dan ook geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

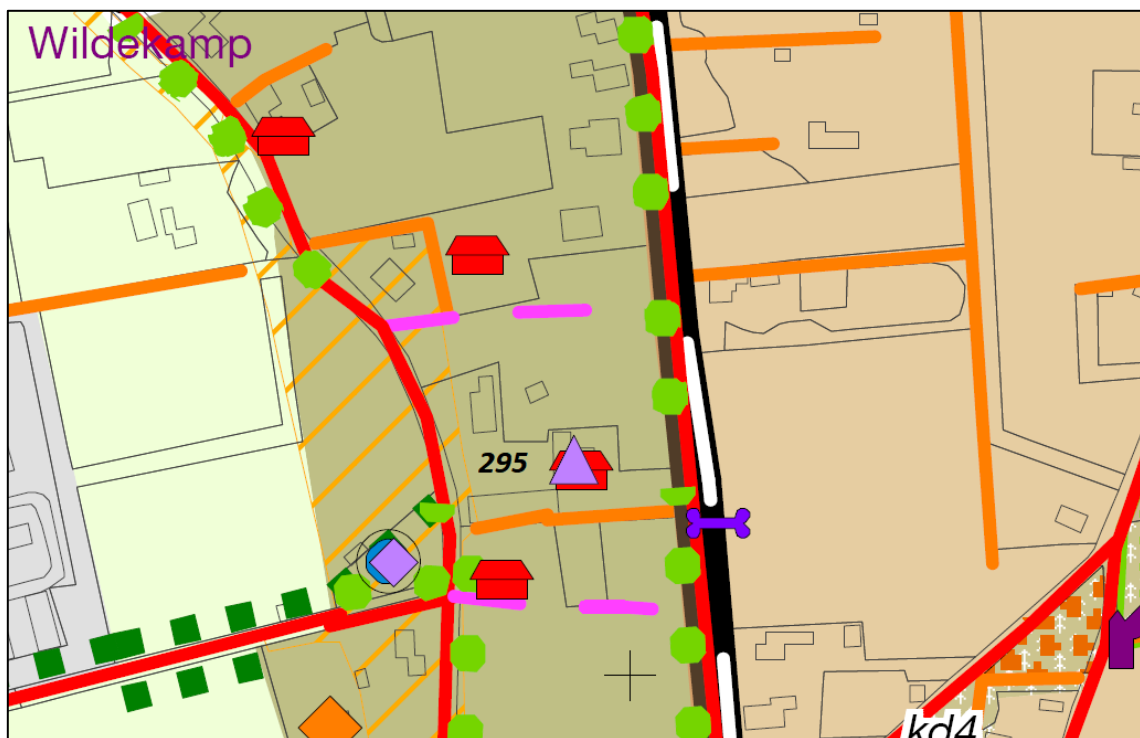
4.1.2. Cultuurhistorie

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. Eveneens is gekeken naar de cultuurhistorische waardenkaarten van de gemeente Wageningen (RAAP-rapport 3200).



Uitsnede digitale kaart Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie



Uitsnede Cultuurhistorische kenmerkenkaart historisch cultuurlandschap, gemeente Wageningen

Gelderse cultuurhistorie provincie Gelderland

Uit de digitale kaart 'Gelderse cultuurhistorie' van de provincie Gelderland is op te maken dat er binnen en in de nabijheid van onderhavig plangebied cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld

bouwwerken) aanwezig zijn. De zorgboerderij Grintweg 295 is een gemeentelijk monument. Het gebouw, opgericht in 1750, is een boerderij en is gewaardeerd als 'middenkwaliteit'. De wegen Wildekamp en Grintweg zijn als cultuurhistorische waardevolle lijn aangeduid, omdat deze een relatief lange historie kennen. Ten westen van het plangebied is de Peppelderbrink gelegen. Tevens is het plangebied gelegen op een dekzandrug en -kop met een esdek.

Peppelerbrink

De boerengemeenschappen ten noorden van de stad Wageningen woonden in buurschappen, bestaande uit enkele boerderijen rondom een brink. Een brink is een grasveld met hierin een ronde plas en hoge bomen eromheen. Hier kon de buurschap 's avonds hun vee veilig stallen. In de omgeving van Wageningen lagen diverse brinken. Bekend zijn de Peppelerbrink, de Leeuwerbrink, de Dolderbrink, de Vierhuizer- of Stadsbrink en de Brakelsebrink. De meeste brinken zijn sterk aangetast door latere bebouwingen. Ze zijn echter nog herkenbaar aan de straatnamen. Van de Leeuwerbrink is de drinkplas nog aanwezig. De Peppelerbrink is geheel intact gebleven met de omringende bomen en is als gemeentelijk monument aangewezen.

Dekzandwielving

Dekzandwielvingen vormen de overgangsgebieden tussen de hoger gelegen dekzandruggen en dekzandkoppen en de lager gelegen dekzandvlakten en -laagten. Dekzandwielvingen zijn gebieden die wat betreft hoogteligging, reliëf en bodemvochtigheid een tussenpositie innemen in het dekzandlandschap. Het gaat vaak om relatief uitgestrekte en homogene, zwak golvende gebieden, opgebouwd uit Jong Dekzand. Vanwege hun gevarieerde ligging en goede bewoonbaarheid werden de lagere dekzandwielvingen reeds vanaf het Laat Paleolithicum als woonplaats, begraafplaats en/of akkerland gebruikt, al had men een sterkere voorkeur voor de hogere dekzandruggen en -koppen.

Cultuurhistorische kenmerkenkaart gemeente Wageningen

Uit de cultuurhistorische kenmerkenkaart van de gemeente Wageningen is af te leiden dat de boerderij van Grintweg 295 een gemeentelijk monument is. De rode lijnen betekenen dat deze wegen (Grintweg en Wildekamp) wegen van vóór 1832 zijn. De roze doorbroken wegen duiden op oude wegen die zijn verdwenen. De oranje lijn duidt op een historische kavelgrens. De oranje arcering duidt op de aanwezigheid van de brink, zoals hierboven is omschreven.

De cultuurhistorische waarden van het plangebied blijven gehandhaafd. Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie derhalve 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. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

4.2.2. Beleid

Waterbeheerplan 2016-2021 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 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 behorende omschrijving, getoetst.

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

4.2.3. Beoordeling plan

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw gebouw (circa 310 m²) waarmee de zorgboerderij wordt uitgebreid en waarin 3 nieuwe kamers voor het pension worden gesitueerd. Deze nieuwbouw komt op de plaats van een nog te slopen veeschuur (circa 350 m²). Tevens wordt een paardenstal (circa 81 m²) gerealiseerd. In totaliteit neemt de verharding van bebouwing door het planvoornemen met slechts circa 50 m² toe.

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

Huidige situatie:

- *Hemelwater:*
In de huidige situatie wordt het hemelwater niet opgevangen, maar kan het vanaf de daken en de erfverharding rechtstreeks in de bodem infiltreren.
- *Oppervlaktewater:*
Binnen het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Direct ten westen aan de overzijde van Wildekamp is de Peppelderbrink gelegen.
- *Grondwater:*
Zowel de GHG (gemiddeld hoogste waterstand) als de GLG (gemiddeld laagste waterstand) zijn bekend. Er zijn geen problemen met het grondwater bekend.
- *Riolering:*
Er is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig ter plaatse van de Grintweg.
- *Bluswater:*
Voor bluswater wordt primair gebruik gemaakt van het drinkwaterleidingnet. Secundair kan gebruik worden gemaakt van het water uit het nabijgelegen oppervlaktewater.

Toekomstige situatie:

- *Hemelwater:*
Er vindt door het voorgenomen plan een beperkte toename van circa 100 m² van het verhard bebouwde oppervlak plaats. Het hemelwater, terechtkomend op de nieuwe bebouwing voor zorg en de paardenstal wordt daarom niet afgekoppeld. Ditzelfde geldt voor hemelwater terechtkomend op overige verharde oppervlakten, zoals erfverharding (wat ingevolge het planvoornemen niet zal toenemen).
- *Oppervlaktewater:*
Er vindt geen toename of afname van oppervlaktewater plaats.
- *Grondwater:*
Zowel de GHG (gemiddeld hoogste waterstand) als de GLG (gemiddeld laagste waterstand) zijn bekend. Er zijn geen problemen met het grondwater bekend, de grondwaterstand wordt door het planvoornemen ook niet verslechterd.
- *Riolering:*
Het afvalwater van de bestaande zorgboerderij en nieuwe bebouwing wordt op dezelfde wijze verwerkt als in de huidige situatie, en dus gemengd aangeboden aan het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel.

- **Bluswater:**

Ten aanzien van het aspect bluswater verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie. Naast het gebruik van het drinkwaterleidingnet en de nabijgelegen watergang beschikt de brandweer ook over eigen middelen voor bluswater.

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van het aspect water dan ook geen belemmeringen voor onderhavig plan. Nader onderzoek kan derhalve achterwege blijven en waterbergende voorzieningen zijn in verband met de aard en omvang van het plan niet benodigd.

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.

4.3.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van Natura 2000-gebieden, Nationaal Natuurnetwerk en Gelderse Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Veluwe (tevens behorende tot Nationaal Natuurnetwerk) is gelegen op een afstand van ruim 2 kilometer.

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

4.3.3. Soortenbescherming

Er is in het kader van de Wnb met een Quicksan flora en fauna nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren. De Quicksan flora en fauna, met kenmerk 1792/106/RV-01 d.d. 23 mei 2017, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgende de resultaten.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het

plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er echter gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In onderhavige situatie zal dit niet aan de orde zijn, aangezien het plangebied slechts beperkt geschikt is. De directe omgeving is geschikter als foerageergebied. Er zijn geen vliegroutes aanwezig binnen het plangebied. Omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstrend effect op foeragerende vleermuizen eveneens uit te sluiten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden en overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

4.3.4. Zorgplicht

Altijd geldt voor alle soorten de algemene zorgplicht uit de Wnb. 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.

4.3.5. Conclusie

In onderstaande vier punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

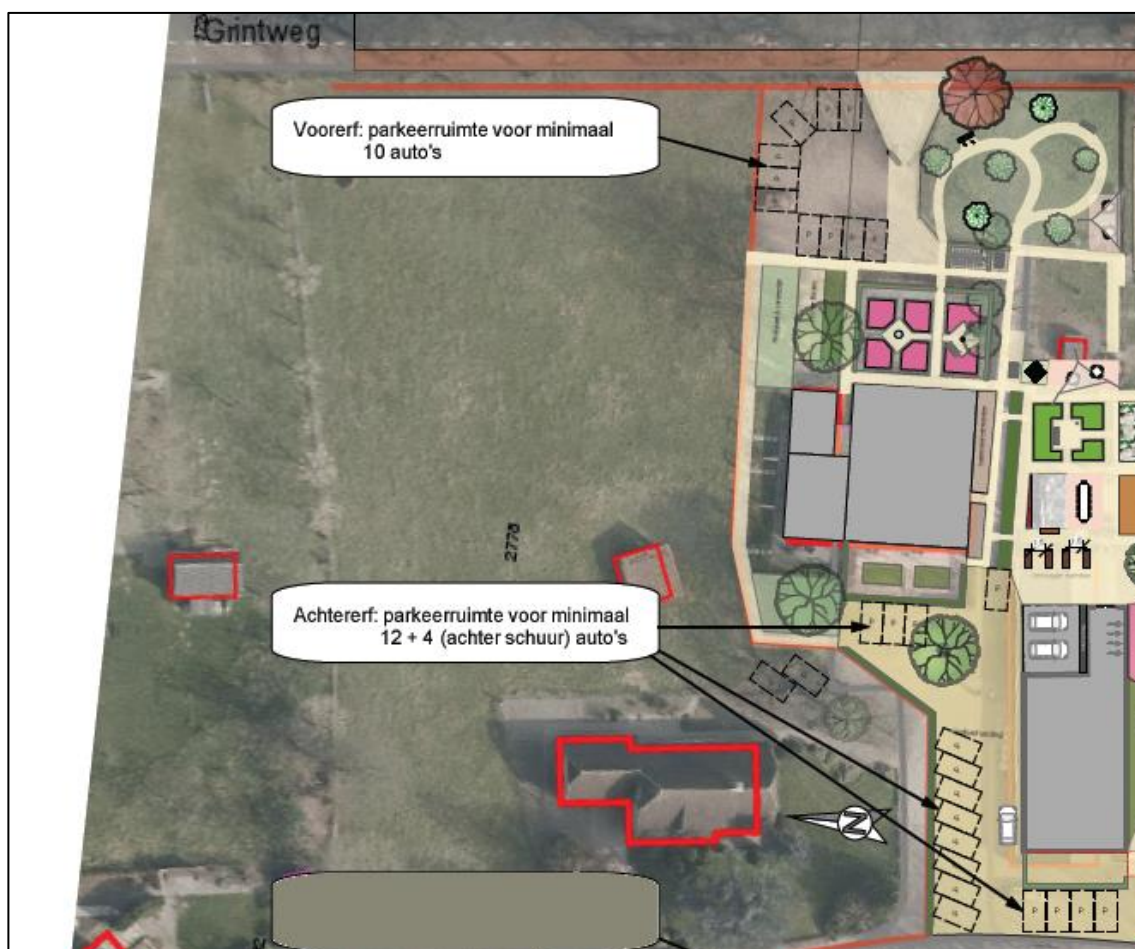
4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Verkeer

De hoofdontsluiting van de zorgboerderij en het pension vindt – zoals in de huidige situatie – plaats via de Grintweg. Als alternatief is de locatie ook te bereiken via Wildekamp. De huidige inritten blijven op deze wijze gehandhaafd. De inrit aan de Grintweg heeft een uitlopende vorm, waardoor er meer uitzicht is op de Grintweg. Tevens zijn aan de zijde van de Grintweg de meeste parkeerplaatsen gesitueerd.

De drie nieuwe pension-kamers en de uitbreiding van de zorgboerderij zorgen voor een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename zal niet leiden tot capaciteits- of veiligheidsproblemen op de omliggende wegen.

In de nieuwe situatie zullen de taxibusjes de cliënten via de Wildekamp bij de zorgboerderij brengen en ophalen. Bij de inrichting van de verkeersruimte naast de nieuwbouw wordt hiermee rekening gehouden. Taxibusjes en eventueel andere voertuigen kunnen hier draaien. Op de overzichtstekening van het planvoornemen, welke is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting, is deze relevante draaimanoeuvre van voertuigen weergegeven. Er is rekening gehouden met een draaicirkel van 12,5 meter.



Parkeerplan

4.4.2. Parkeren

Het plan voorziet in de uitbreiding van de zorgboerderij en de bed & breakfast wordt uitgebreid zodat een pension ontstaat met maximaal 6 kamers. Ook is er in dit bestemmingsplan via een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid voorzien voor de realisatie van drie extra pensionkamers ten koste van de zorgboerderij in het nieuw te bouwen gebouw.

Conform de Nota Parkeernormen Wageningen 2015, die is vastgesteld op 11 november 2015, is het plangebied gelegen binnen zone 5 (Wageningen-Hoog en het buitengebied).

De parkeernormen voor auto's zijn als volgt:

Functie	Parkeernorm wonen/werk	Parkeernorm bezoekers
Woning groot (> 135 m ² gbo)	2,1	0,3
Pension (per kamer)	0,1	0,4
Zorgboerderij	8	0

Zorgboerderij

Een zorgboerderij is niet als zodanig genoemd in zowel de Nota Parkeernormen als publicatie 317 van CROW. Er is daarom sprake van maatwerk. In dit geval worden cliënten met taxibusjes naar de locatie toegebracht om activiteiten op de zorgboerderij uit te voeren en worden vervolgens weer weggebracht. In onderhavig geval is uitgegaan van een parkeernorm van 8 voor de gehele zorgboerderij, omdat er in de toekomstige situatie op een drukke werkdag maximaal 7 werknemers aanwezig zijn (worst-case). De meeste medewerkers komen per fiets.

Bestaande woning

Voor de bestaande woning wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,1. Dit aantal is meegenomen in het uiteindelijk aantal benodigde parkeerplaatsen.

Pension

De uit te breiden bed & breakfast tot een kleinschalig pension gaat in de toekomstige situatie uit 6 kamers bestaan. De parkeernorm voor een pension gaat per kamer uit van 0,1 (werknemer) en 0,4 (bezoekers). Uitgaande van in totaal 6 kamers en een aanwezigheidspercentage van maximaal 100% is er een parkeerbehoefte van maximaal 3 parkerende auto's berekend voor onderhavig planvoornemen.

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen dat met een omgevingsvergunning drie extra kamers worden gerealiseerd ten koste van de zorgboerderij in de nieuwbouw. Indien deze drie extra kamers worden gerealiseerd zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen.

Parkeerbehoefte auto's

In totaliteit is er een parkeerbehoefte berekend van 13 auto's (13,1). Er wordt voorzien in 10 bestaande parkeerplaatsen aan de Grintweg-zijde. Tevens worden er enkele parkeerplaatsen gerealiseerd aan de Wildekamp-zijde.

Parkeerbehoefte fietsen

Er wordt voorzien in maximaal 11 fietsenstallingen op eigen terrein. Er zijn volgens de nota 0,4 parkeerplekken per kamer benodigd bij een pension.

Conclusie

In onderhavig planvoornemen worden minimaal 13 parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd. Er worden 11 parkeerplaatsen voor fietsen gerealiseerd. Met dit plan wordt dan ook voldaan aan zowel de parkeernormen voor auto's en fietsen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Wageningen 2015.

Na verlening van omgevingsvergunning kunnen drie extra kamers voor het pension worden gerealiseerd ten koste van de zorgboerderij. De aanvraag dient te voldoen aan de geldende parkeernormen.

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen en in de nabijheid van het plangebied is een gasleiding gelegen. De gasleiding is planologisch beschermd middels een dubbelbestemming waaraan regels zijn gekoppeld. In paragraaf 5.5 (externe veiligheid) wordt nader ingegaan op dit aspect.

Voor het overige zijn er geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

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

Om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te bepalen is in 2017 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies. Dit onderzoek, met kenmerk 1702/109/BU-01 d.d. 31 mei 2017, is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hieronder volgende belangrijkste resultaten.

Beoordeling plan

Uit de analyseresultaten blijkt dat de zwak tot matig puinhoudende bovengrond licht verontreinigd is met PCB. De zintuigelijk schone boven- en ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. De kolengruishoudende ondergrond blijkt licht verontreinigd te zijn met kobalt, zink en PAK. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met nikkel, benzeen, naftaleen en xylenen.

Met betrekking tot asbest zijn er in twee mengmonsters (één ter plaatse van de doorhangende dakgoot) fijne fracties aangetoond van respectievelijk 11 mg/km d.s. en 4 mg/kg drogestof gehalte (d.s.). Aangezien de gehalten onder de helft van de interventiewaarde (50 mg/kg d.s.) zijn, wordt een nader asbestonderzoek niet noodzakelijk geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de afgifte van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit.

5.2. Geluid

Algemeen

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

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

Wegverkeerslawaaï

Met dit planvoornemen worden geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het aspect wegverkeerslawaaï is dan ook niet van toepassing.

Industrie-en spoorweglawaaï

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen of gezondeerde bedrijventerreinen in de zin van de Wet geluidhinder, die tot geluidhinder kunnen leiden voor het plangebied.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

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

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in 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 betekenende 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.

Beoordeling plan

Het plan voorziet in de uitbreiding van de zorgboerderij en de bed & breakfast wordt uitgebreid zodat een pension ontstaat met maximaal 6 kamers. Ook wordt een paardenstal bijgebouwd en worden planologisch de mogelijkheden gerealiseerd in de toekomst 3 extra kamers te realiseren ten koste van de zorgboerderij. Dit zijn geen categorieën die in de Regeling NIBM zijn opgenomen. Ze vallen ook niet onder de categorie woningen.

Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal gebouwen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekenende 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

Algemeen

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

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

Beoordeling plan

Het plan voorziet in de uitbreiding van de zorgboerderij en de bed & breakfast wordt uitgebreid zodat een pension ontstaat met maximaal 6 kamers. Ook wordt een paardenstal bijgebouwd en worden planologisch de mogelijkheden gerealiseerd in de toekomst 3 extra kamers te realiseren ten koste van de zorgboerderij.

In de directe omgeving van het plangebied liggen voornamelijk boerderijen en agrarisch gebruikte gronden. Ten westen van het plangebied is studentencomplex Droeendaal gelegen, behorende bij de campus Wageningen University. Ten zuiden van het plangebied is tuincentrum De Tol gelegen. In onderhavige situatie is te typeren als 'rustig buitengebied'.

Het tuincentrum is gelegen op een afstand van circa 150 meter. Volgens de VNG-publicatie hebben dergelijke bedrijven een richtafstand van 30 meter (categorie 2). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Voor het overige zijn er geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede milieuzonering. Enerzijds worden bedrijven niet geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden door het planvoornemen. Anderzijds is er na realisatie sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het planvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beperking voor dit plan.

5.5. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

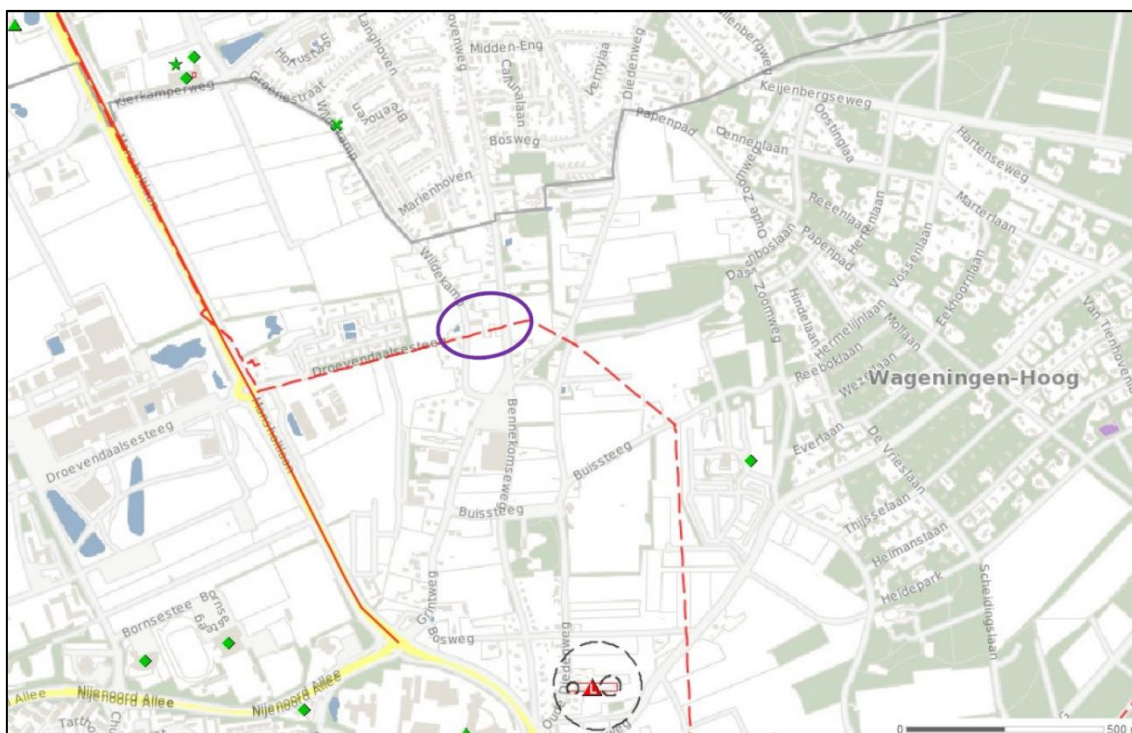
Zelfredzaamheid en beheersbaarheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Functie-indeling, infrastructuur, bebouwing, communicatie en alarmering kan op verschillende manieren op zelfredzaamheid inspelen. Zoals door het toepassen van luchtdichte afsluiting in de gebouwen, zodat mensen bij het vrijkomen van een toxische wolk veilig binnen kunnen blijven. Of het wegenplan zodanig inrichten dat de mensen van de risicobron weg kunnen vluchten.

Met maatregelen en voorzieningen op het gebied van beheersbaarheid kan escalatie van een incident worden voorkomen. Hierdoor wordt het groepsrisico in positieve zin beïnvloedt, neemt de zelfredzaamheid van personen toe en zal het resteffect ook lager uit kunnen vallen. Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en daarmee verdere escalatie van een incident kunnen voorkomen.

Inventarisatie

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is met name gebruik gemaakt van de 'Risicokaart Nederland' (www.risicokaartnederland.nl). Hierbij is enkel een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie als risicobron aangetroffen, zoals op navolgende afbeelding is weergegeven met de rode stippellijn. Mogelijke andere risicobronnen zijn op voldoende grote afstand van het plangebied gelegen. Voor de in de navolgende afbeelding met een doorgetrokken rode lijn aangegeven transportroute van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg geldt namelijk dat deze op meer dan 500 meter afstand is gelegen. Deze route heeft geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar (afstand is 0 meter). Voor het groepsrisico geldt dat deze onder 0,1 maal de oriënterende waarde blijft. Er is bovendien geen sprake van een toxisch gevaar zodat bijbehorend invloedsgebied van 1.500 meter niet aan de orde is.



Uitsnede risicokaart (plangebied in paarse cirkel)

Voor onderhavig aspect is in 2017 een Quicksan externe veiligheid uitgevoerd door Tritium Advies, met kenmerk 1702/106/RV-02 d.d. 8 juni 2017. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In het navolgende zijn de belangrijkste conclusies van deze quickscan inzichtelijk gemaakt.

Beoordeling plan

Ingevolge het planvoornemen wordt een paardenstal gebouwd in de buurt van de gasleiding. De situering van de paardenstal zal in ieder geval niet binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zijn. Dit geldt tevens voor de nieuwbouw t.b.v. de zorgboerderij met 3 in pandige pensionkamers.

Leiding Gasunie

De leiding van Gasunie (N-568-01) heeft een uitwendige diameter van 159 mm, een wanddikte van 5 mm en een maximale werkdruk van 4000 kPa en valt hiermee onder het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BevB). De gasleiding is binnen het zuidelijke deel van het plangebied gelegen op een diepte van meer dan één meter. Conform het BevB dient een belemmeringenstrook vrijgehouden te worden van 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Hoogspanningslijnen

Hoewel hoogspanningslijnen geen onderdeel uitmaken van externe veiligheid is onderzocht of er hoogspanningslijnen in of nabij het plangebied zijn gelegen. In verband met magnetische velden als mogelijke veroorzaker van leukemie bij kinderen, heeft het voormalig ministerie van VROM in 2005 een beleidsadvies uitgebracht. VROM adviseert om te vermijden dat er nieuwe

situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven binnen de zogenaamde magneetveldzone. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn (bovengronds) betreft de lijn Frankeneng - Wageningen (50 kV), gelegen op een afstand van ruim 2,5 kilometer. Deze lijn heeft aan weerszijde een indicatieve zone van 40 meter. Het plangebied valt derhalve buiten deze zone.

Conclusies

Uit de uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat het plangebied niet gelegen is binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden;
- de risicocontouren van spoorlijnen, provinciale wegen en Rijkswegen;
- de indicatieve zone van een hoogspanningslijn.

Uit de uitgevoerde inventarisatie is gebleken dat het plangebied wel gelegen is binnen:

- de invloedssfeer van een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (N-568-01).

Hogedruk aardgasleiding Gasunie (N-568-01)

Conform het vigerend bestemmingsplan is er ten gevolge van onderhavige buisleiding geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet voorts niet in een ontwikkeling die leidt tot een significante toename van de personendichtheden binnen het invloedsgebied van de betreffende aardgasleiding. Er zal derhalve geen sprake kunnen zijn van een (relevante) toename van het groepsrisico. Daarnaast is het plangebied in het buitengebied gelegen zodat in het algemeen de personendichtheid erg laag is. Het groepsrisico zal hierdoor dan ook ruim lager liggen dan de oriënterende waarde zodat er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten. Er zijn voldoende vluchtwegen. De wegen zijn bovendien loodrecht op de hogedruk aardgasleiding geprojecteerd, zodat van de bron af kan worden gevluht. De wegen hebben voldoende capaciteit om het plangebied te kunnen evacueren en om hulpdiensten het gebied in te laten komen. Het plangebied is gelegen binnen het WAS alarmeringsgebied en NL-alert. Bovendien kan ervoor worden gezorgd dat het ventilatiesysteem van de nieuwe bijgebouwen uitschakelbaar is, zodat bij een toxische wolk langdurig verblijf binnen mogelijk is.

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen, met dien verstande dat de belemmeringstrook van 5 meter aan weerszijde van de gasleiding wordt gehandhaafd conform de dubbelbestemming 'Gas - Leiding'.

In het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) verzocht advies uit te brengen. Het advies van d.d. 20 juli 2017 luidt als volgt:

De relevante risicobron is een hogedruk aardgastransportleiding binnen het zuidelijke deel van het plangebied. Het (worst-case) scenario is een beschadiging van de gasleiding waarna het vrijkomende gas ontsteekt met een fakkelbrand tot gevolg. De afstand tot de buisleiding is dusdanig klein dat de bestemming geheel binnen de 100%-letaliteitsafstand is gelegen.

Voor de hulpverleningsdiensten zijn er geen mogelijkheden om op te treden als het worstcase scenario (fakkelbrand ter hoogte van het plangebied) zich daadwerkelijk voort zou doen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de kans dat dit scenario zich voordoet extreem klein is, echter voor beschouwing van de (on)mogelijkheden gaan wij ervan uit dat het scenario wel plaatsvindt.

Omdat het hier uitbreiding van een bestaande situatie betreft en de PR-contouren geen knelpunt opleveren is het in principe een vergunbare situatie. Vanuit professioneel oogpunt van de hulpverlening achten wij het echter (altijd) onwenselijk om zo dicht op een risicobron een dergelijke bestemming te realiseren.

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

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

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

6.1.2. Planschade

Algemeen

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

Beoordeling plan

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

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 wordt dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap Vallei en Veluwe, de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) en de provincie Gelderland.

De provincie Gelderland en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden hebben beiden gereageerd. De adviezen zijn verwerkt en opgenomen in dit bestemmingsplan.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken tot 18 juli 2018 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis.

Gedurende de zienswijzenprocedure zijn er geen zienswijzen ingekomen. Ambtshalve zijn er echter wel wijzigingen doorgevoerd. Deze ambtshalve wijzigingen betroffen:

- de terminologie “bed & breakfast” is vervangen door “pension”, omdat de term bed & breakfast niet meer passend is voor het beoogd gebruik. Een b&b is namelijk een kleinschalige overnachtingsmogelijkheid ondergeschikt aan de woonfunctie. In onderhavig geval is sprake van een bedrijfsmatige aanpak. Vandaar dat is gekozen voor andere terminologie. Hierdoor is het bestemmingsplan op enkele plaatsen in de toelichting en regels ambtshalve gewijzigd. In de regels zijn artikel 4.1.1 leden b & d, artikel 4.3 en artikel 4.4.1 aangepast. In de toelichting zijn alle relevante passages aangepast (o.a. paragraaf 1.1, 2.2 en de beoordelingen van verschillende aspecten);
- in de toelichting is duidelijker gemaakt dat de drie extra pensionkamers middels de afwijkingsbevoegdheid alleen mogen worden gerealiseerd mits de zorgboerderij in haar functie wordt opgeheven;
- paragraaf 4.4 (verkeer & parkeren) is aangepast om duidelijker te maken dat de inrit aan de Grintweg de belangrijkste ontsluiting betreft. Enkele parkeerplaatsen – die bij het ontwerp-besluit waren gepland – op het achtererf tegen de beukenhaag grenzend aan pad huisnummer 2 zijn komen te vervallen. Hiermee blijft voldoende gelegenheid over om te voldoen aan de parkeernorm. Door deze maatregel is de overzichtstekening van het planvoornemen (bijlage 1 bij de toelichting) vervangen door een nieuwe versie.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Zorg- en Recreatieboerderij Grintweg 295' 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 'Zorg- en Recreatieboerderij Grintweg 295'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0289.0063grintweg295-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. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied
- Gemengd
- Wonen - 1
- Leiding - Gas
- Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)

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 aanduidingsregels, algemene procedureregels 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. Overzichtstekening van het planvoornemen
2. Quicksan flora en fauna
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
4. Quicksan externe veiligheid