

Bestemmingsplan 'Hartenseweg 9 e.o.'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Hartenseweg 9 e.o.'

Toelichting

Gemeente Wageningen

Ontwerp

13 oktober 2017

NL.IMRO.0289.0067Hartenseweg9eo-ONT1



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	8
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	11
2.1.	Projectgebied	11
2.2.	Projectprofiel.....	11
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.2.	Provinciaal beleid	15
3.3.	Regionaal beleid	17
3.4.	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	23
4.1.	Stedenbouwkundige afweging	23
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie.....	24
4.3.	Water.....	26
4.4.	Flora en fauna.....	28
4.5.	Verkeer en parkeren	31
4.6.	Kabels, leidingen en straalpaden	32
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	33
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	33
5.2.	Geluid	33
5.3.	Luchtkwaliteit	35
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	36
5.5.	Externe veiligheid	37
5.6.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	38

Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	41
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 8 februari 2010 is het bestemmingsplan “Wageningen” vastgesteld. Daarbij is aan het perceel Hartenseweg ongenummerd, tussen 7 en 11 in Wageningen-Hoog een woonbestemming toegekend. Bovendien is middels een bouwvlak en de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’ een bouwtitel toegekend voor de bouw van een woning. Dit bouwvlak ligt echter op de erfgrans met het naastgelegen perceel Hartenseweg 11. Op 28 mei 2013 is het bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” vastgesteld. Daarin is geen wijziging opgetreden ten aanzien van de situatie aan de Hartenseweg ongenummerd, tussen 7 en 11.

De initiatiefnemer van voorliggend plan is voornemens een woning te bouwen op het bouwperceel tussen Hartenseweg 7 en 11. Vanwege de ligging van het bouwvlak op de perceelsgrens wordt de initiatiefnemer in zijn voornemen belemmerd. Onderhavig plan voorziet dan ook in een verschuiving van dit bouwvlak in een zuidoostelijke richting, zodat het bouwvlak in zijn geheel binnen de eigen perceelsgrenzen komt te liggen. Vanwege deze verschuiving zal ook het bouwvlak van de woning Hartenseweg 11 in zuidoostelijke richting moeten worden verschoven. De bestaande woning Hartenseweg 11 zal worden gesloopt en na deze bestemmingsplanherziening worden opgericht in het nieuwe bouwvlak. Verder vindt er feitelijk gezien geen wijziging plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die conform het vigerende bestemmingsplan voor het perceel gelden.



Globale weergave van het planvoornemen. Met blauw is de bestaande perceelsgrens van het kavel Hartenseweg 11 aangegeven, de blauwe stippellijn geeft de nieuwe kavelsplitting weer. Met rood zijn de bestaande bouwvlakken weergegeven. De groene stippellijnen geven de nieuwe bouwvlakken weer. De zwarte pijl illustreert de richting waarin de bouwvlakken verschuiven. (Bron ondergrond: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in de bosrijke woonwijk Wageningen-Hoog. Specifiek ligt het plangebied binnen de driehoek Keijenbergseweg - Hollandseweg – Hartenseweg. Het betreft het kadastrale perceel gemeente Wageningen, sectie C, nummer 1536, dat is gelegen aan de Hartenseweg tussen het perceel van Hartenseweg 7 en het onbebouwde perceel Hartenseweg 13. Het plangebied wordt rondom omsloten door andere woonpercelen en aan de zuidzijde door de Hartenseweg.

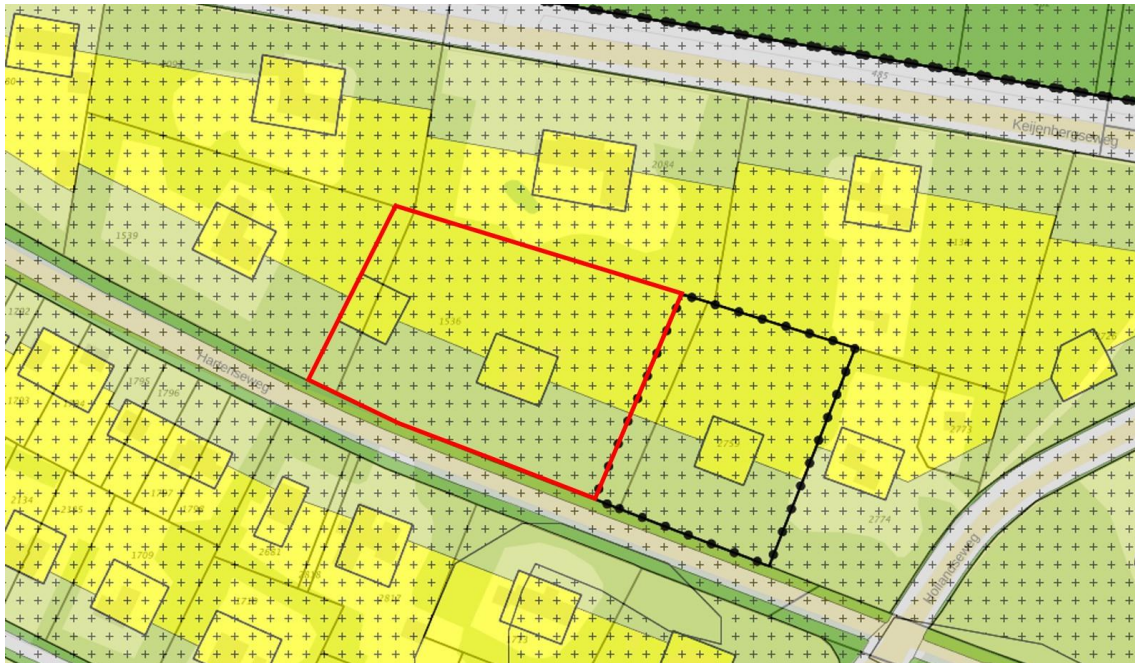


Luchtfoto Wageningen (plangebied rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Wageningen, 2e herziening”, dat op 28 mei 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Wageningen is vastgesteld. Conform dit plan geldt ter plaatse van het plangebied deels de bestemming ‘Wonen’ en deels de bestemming ‘Tuin’. Voor onderhavig plan is het van belang dat de ter plaatse aanwezige bouwvlakken inclusief de maatvoeringsaanduidingen ‘maximaal aantal wooneenheden’ en ‘maximale bouwen goothoogte’ opschuiven. Zodoende vallen beide kavels binnen het perceel van initiatiefnemer en liggen ze op voldoende afstand ten opzichte van elkaar. Dit nieuwe plan voorziet verder niet in een wijziging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die reeds gelden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Naast het bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” is ook het paraplubestemmingsplan “Kamergewijze verhuur 1” (vastgesteld 11-01-2016) van toepassing. Voor zover noodzakelijk wordt onderhavig plan in overeenstemming gebracht met dit parapluplan.



Begrenzing plangebied op uitsnede bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan ‘Hartenseweg 9 e.o.’ 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

Algemene gebiedsbeschrijving

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

Ruimtelijke structuur

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

Wageningen-Hoog bestaat uit villa's van overwegend één bouwlaag en diverse kapvormen, gebouwd in diverse perioden vanaf de jaren '30. De bebouwingsdichtheid is laag en alleen centraal in de wijk (Reeboklaan en Hermelijnlaan) is de bebouwingdichtheid hoger. Hier staan enkele geschakelde villa's die bovendien dichter op de straat staan dan de andere.

De wijk is vanuit Wageningen bereikbaar via de Hollandseweg. Aan de noordzijde van de wijk loopt de Keijenbergseweg. Deze weg verbindt het plangebied in het westen met Bennekom en met Renkum in het oosten. De Hartenseweg is een andere belangrijke wijkontsluitingsweg die richting Renkum loopt. De belangrijkste buurtontsluitingswegen zijn de Zoomweg, de Dassenboslaan en het Papenpad. De overige wegen binnen de wijk zijn veelal smalle asfaltbanen. Door de ruime kavels wordt veelal op eigen terrein geparkeerd, waardoor parkeren op straat nauwelijks voorkomt.

Functionele structuur

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

2.2. Projectprofiel

Onderhavig plan voorziet in de verschuiving van twee bouwvlakken. Een daarvan was in de voorgaande situatie was gelegen op de perceelgrens. Dit bouwvlak wordt dusdanig verschoven dat deze op uitsluitend het perceel van de initiatiefnemer komt te liggen. Op dat perceel is een bouwvlak met bestaande woning aanwezig. De verschuiving van het bouwvlak dat op de perceelsgrens is gelegen naar een plaats volledig binnen het perceel en op een acceptabele

afstand van de perceelsgrens, zou ervoor zorgen dat dit bouwvlak vrij dicht op het bouwvlak met de bestaande woning zou komen te liggen. Daarom is ervoor gekozen om ook dat bouwvlak op te schuiven binnen het perceel. Daarvoor is het wel nodig om de bestaande woning te slopen en opnieuw op te richten. Met onderhavig plan blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de voorgaande situatie ongewijzigd.

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.

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. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die uitspraken. 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;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;

- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- 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 rechtsreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het Barro en de Rarro.

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, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, 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

Dit bestemmingsplan voorziet in de verschuiving van twee bouwvlakken. In het ene bouwvlak is reeds een woning aanwezig. Het andere bouwvlak is onbebouwd maar bevat wel een bouwtitel voor één woning. Deze bouwtitel was in het voorgaande bestemmingsplan reeds toegekend en maakt dan ook deel uit van de bestaande harde plancapaciteit. De reeds bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden niet gewijzigd.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) meerdere malen het volgende overwogen:

“Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”.

Gelet op het bovenstaande is in dit geval geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is het daarom niet noodzakelijk om de behoefte van deze ontwikkeling aan te tonen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hier echter wel aandacht aan besteed in de paragraf 3.3.1 en 3.4.2. Aangezien het plan betrekking heeft op het verplaatsen van de bouwvlakken van één bestaande woning en één bouwtitel die reeds onderdeel uitmaakt van de bestaande plancapaciteit, vormt het plan geen toevoeging op de bestaande plancapaciteit. In dat opzicht voorziet dit plan in een goede ruimtelijke ordening.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

Op 25 februari 2015 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie stonden maatschappelijke opgaven met een ruimtelijke component centraal. De provincie streeft ernaar om deze opgaven samen met andere partners aan te pakken. Daarbij is niet aangegeven wie wat doet en welke rol iedere partner speelt. De Provincie nodigt mensen en organisaties uit om bij te dragen aan en in gesprek te blijven over de aanpak van de opgaven en doelen.

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

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

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

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

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

- Divers Gelderland: Het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.
- Dynamisch Gelderland: De (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi Gelderland: De Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder, die voortvloeit uit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het 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

De provincie streeft naar een duurzame verstedelijking en hanteert de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als leidend principe. Onderhavig planvoornemen voorziet in het verschuiven van een bouwvlak voor de bouw van een woning. Het plan voorziet niet in een wijziging of verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en doet geen beroep op extra ruimte. In paragraaf 3.1.3 is reeds aangegeven dat het plan vanwege de aard en omvang niet kan worden gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en dat derhalve een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. De ontwikkeling past dan ook binnen de ambitie duurzame verstedelijking.



Uitsnede kaart 11 (Water en ondergrond) Omgevingsvisie Gelderland (plangebied globaal rood omlijnd)

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

van fossiele brandstoffen uit. Daarmee wordt voldaan aan het beleid ten aanzien van intrekgebieden.

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 plan voorziet in het verschuiven van twee bestaande bouwvlakken. Een van deze bouwvlakken ligt momenteel op de perceelsgrens en wordt verschoven zodat deze niet langer op de perceelsgrens ligt. Binnen het bouwvlak mag een woning worden opgericht. Door deze verschuiving zou het bouwvlak te dicht bij een bouwvlak met een bestaande woning komen. Daarom wordt ook dit bouwvlak verplaatst. De bestaande woning zal worden gesloopt en opnieuw worden opgericht.

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). Vanwege de realisatie van een woning dient onderhavig planvoornemen getoetst te worden aan het KWP4 en de nieuwe regionale kwantitatieve afspraken.

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. In paragraaf 3.3.1 wordt dit nader beschreven.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Kwantitatieve binnenregionale verdeling

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.

	Afspraak KWP3	Voorstel 2015-25
Ede	5.000	4000
Barneveld	3.500	3500
Nijkerk	2.200	2000
Scherpenzeel	500	500
Wageningen	1.400	1600
<i>Subtotaal</i>	<i>12.600</i>	<i>11600</i>
Renswoude	400	50
Rhenen	800	350
Veenendaal	3.200	2500
<i>Subtotaal</i>	<i>4.400</i>	<i>2900</i>
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 11.500 bedraagt voor de periode 2015-2025 en ca. 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 het voorstel voor de kwantitatieve binnenregionale verdeling voor de periode 2015-2025 opgenomen.

Beoordeling plan

In de herziening van de KWP3-afspraken voor wat betreft de kwantitatieve binnenregionale verdeling (KWP4), is 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. Het voorliggende plan voorziet in de verschuiving van een bebouwd en een onbebouwd bouwvlak. Het onbebouwde bouwvlak met een bouwtitel voor één woning is reeds in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Deze woning maakt dan ook al deel uit van de harde plancapaciteit van de regio.

Buiten het feit dat het onbebouwde bouwvlak reeds deel uitmaakt van de harde plancapaciteit, kan op basis van het voorgaande worden geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve ruimte beschikbaar is voor de realisatie een nieuwe woning. 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

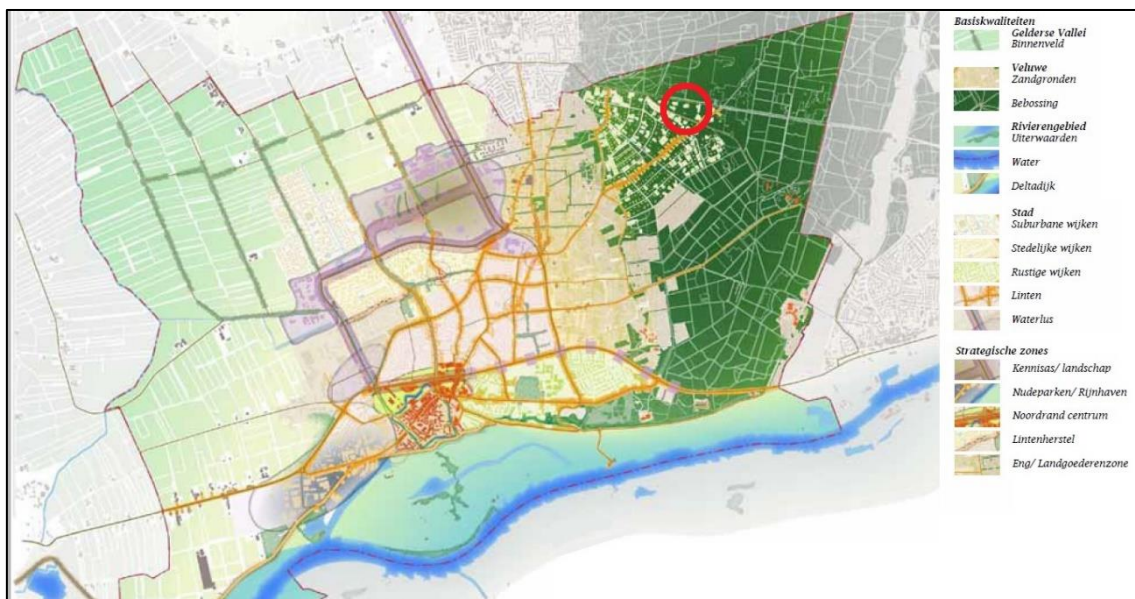
De Structuurvisie Wageningen beschrijft de ruimtelijke ambities voor de komende tien jaar. De structuurvisie vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en afwegingskader en dusdanig flexibel dat ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen en veranderingen in de markt.

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, 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 rood omlijnd)

Beoordeling plan

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 in een rustige en lommerrijke wijk te midden van bebossing.

Bij de ambitie 'Open, sociale en culturele stad' is benoemd dat lommerrijke wijken nu en in de toekomst overwegend een woonfunctie houden. Deze wijken bevatten veel groen, overwegend laagbouw en beperkte voorzieningen. Onderhavig plan ondersteunt de ambitie door een onbebouwd bouwvlak ten behoeve van een woning opnieuw te bestemmen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden worden niet verruimd en sluiten aan bij het karakter van de wijk.

Het plangebied ligt binnen de wijk Wageningen-Hoog. Hier zijn geen ontwikkelingen voorzien en het beleid is dan ook gericht op het beheren van de wijk. Onderhavig plan maakt op zichzelf geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Het onbebouwde bouwvlak dat in het plan is opgenomen maakt al deel uit van de harde plancapaciteit van de gemeente Wageningen. Dit plan voorziet enkel in het verschuiven van een bebouwd en een onbebouwd bouwvlak, zonder dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden wijzigingen. Het plan past dan ook bij het beleid uit de structuurvisie.

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

3.4.2. Woonvisie 2016-2025

Algemeen

In Woonvisie Wageningen 2016-2025 "Samen Wonen" beschrijft de gemeente Wageningen het woonbeleid voor de komende vijf jaar met een doorkijk naar 2025. De woonvisie heeft als doel een kader te bieden waarbinnen toekomstige ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

In de woonvisie zijn drie thema's nader uitgewerkt, te weten 'Wonen en gezondheid', 'Betaalbaarheid' en 'Kennis en wonen'.

Voor wat betreft het thema 'wonen en gezondheid' is een van de doelstellingen om inwoners zo zelfstandig mogelijk te laten wonen in een woning op maat, met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat. Om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, is huisvesting voor ouderen beschikbaar in de nabijheid van diensten en voorzieningen, zoals openbaar vervoer, supermarkt en huisarts of zorgsteunpunt. Bijzondere doelgroepen, inwoners die specifieke hulp en ondersteuning nodig hebben, wonen zo veel mogelijk geïntegreerd in de diverse wijken. Gemeente Wageningen stimuleert kleinschalige woonzorginitiatieven. Daarnaast biedt de gemeente ondersteuning bij en denkt ze mee over de transformatie van bestaande gebouwen (zoals bij scheiden wonen en zorg en bij kantoren). In Wageningen wordt kwalitatief en kwantitatief ingezet op meer openbaar groen, groene speelplekken en zo veel mogelijk behoud van bestaande groene kwaliteiten bij gebiedsontwikkelingen ten behoeve van woningbouw.

Ten aanzien van het thema 'betaalbaarheid' zet gemeente Wageningen in op voldoende passende woonruimte voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. In Wageningen

dienen voldoende sociale huurwoningen aanwezig te zijn, verspreid over diverse wijken. Binnen deze wijken zijn de sociale huurwoningen gedifferentieerd naar prijsklasse. Duurzaamheidsmaatregelen zullen leiden tot een stabilisering of daling van de totale woonlasten voor bewoners. Te (ver)bouwen woningen richten zich bij voorkeur op de ontbrekende (betaalbare) segmenten in de woningmarkt (segmenten waar behoefte aan is, maar te weinig aanbod).

De ambitie bij het thema 'kennis en wonen' is om studenten en PhD'ers blijvend aan stad te binden. Dit wil Wageningen bereiken door een woonomgeving (woningen, woonmilieus en voorzieningen) te bieden die aantrekkelijk is voor kenniswerkers (nieuwe en bestaande groepen). De woningvoorraad en nieuwbouwprojecten dienen flexibel en creatief in te spelen op de dynamische en diverse woningvraag van studenten, PhD'ers en kenniswerkers. Verder wil Wageningen kunnen inspelen op de extra en specifieke woningbehoefte als gevolg van de verdere ontwikkeling van de KennisAs (vestiging van meer topbedrijven en kennisinstellingen) en wanneer de ontwikkeling van studenten (online/buitenlands) een vlucht neemt. Ten slotte wil Wageningen in alle woonmilieus ruimte geven aan gemengd wonen voor verschillende doelgroepen en leeftijden, waaronder kenniswerkers, PhD'ers en studenten.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de verschuiving van een bestaand bebouwd en een bestaand onbebouwd bouwvlak binnen het bestaand stedelijk gebied van Wageningen. Binnen het onbebouwde bouwvlak kan één vrijstaande woning in het middeldure tot dure koopsegment worden opgericht. Op dit segment gaat de gemeente niet actief sturen. Bij de afweging van nieuwe plannen en initiatieven wordt gekeken of deze passen binnen de KWP4-afspraken. Daarbij is een belangrijk criterium of plannen qua programma niet concurrerend zijn met andere bestaande plannen. Het is aan de markt om te bepalen of en hoeveel behoefte er is aan dit type woningen op de specifieke locatie. De ladder voor duurzame verstedelijking is een belangrijk instrument om te onderzoeken of er behoefte is aan het type woningen. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de behoefte en de opgave van de huidige woningbouwplannen er uitzien.

Segment	Behoefte volgens woningmarktonderzoek ABF/Companen	Opgave	Rol gemeente
Sociale huur	500 woningen tot 2029, exclusief statushouders	Opgave	Sturen
Vrije sector huur	~10 – 35 woningen per jaar	Opgave	Stimuleren
Goedkope koop < € 180.000	~200 woningen tot 2029	Opgave eengezins-woningen	Sturen op geen appartementen
Koop € 180.000 – € 250.000	~600 woningen tot 2029	Opgave	Niet op sturen, stimuleren nultreden voor senioren
Koop € 250.000 – € 320.000	~500 woningen tot 2029	Opgave, is deels opgenomen in plannen (Kortenoord, Torckdael, DMP, Plantenveredeling)	Niet op sturen, mits niet concurrerend met bestaande plannen
Koop >€ 320.000	~100 woningen tot 2029	Kleine opgave	Niet op sturen

Samenvatting segment nieuwbouw en rol gemeente (prijspeil 2016)

Zoals aangegeven heeft dit plan betrekking op de verschuiving van een bestaand onbebouwd bouwvlak waarop al rechten van toepassing zijn voor de bouw van een woning in het middeldure tot dure koopsegment. Wat dat betreft is er dus geen sprake van een nieuw plan en maakt het plan al onderdeel uit van de harde plancapaciteit. In paragraaf 3.1.3 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij is aangegeven dat de ladder niet van toepassing is op onderhavig plan.

De behoefte in het kader van KWP4 is beschreven in paragraaf 3.3.1. In die paragraaf is geconcludeerd dat onderhavige locatie onderdeel uitmaakt van de harde plancapaciteit. Op basis daarvan is geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve ruimte beschikbaar is voor de realisatie van één nieuwe woning in het koopsegment met een waarde van € 250.000,- tot € 320.000,- of hoger.

Zoals in bovenstaande tabel te zien is, geldt er voor het betreffende segment een kleine opgave (circa 600 woningen tot 2029) waarop gemeente Wageningen niet actief wil sturen. Onderhavig planvoornemen komt vanuit een particuliere initiatiefnemer die voornemens is gebruik te maken van de bouwrechten die op het onbebouwde bouwvlak van toepassing zijn. Daarmee is de behoefte aan deze woning vanuit de markt aangetoond. Daarnaast gaat het om één woning. Dit aantal past ruimschoots binnen de 600 te realiseren woningen tot 2029.

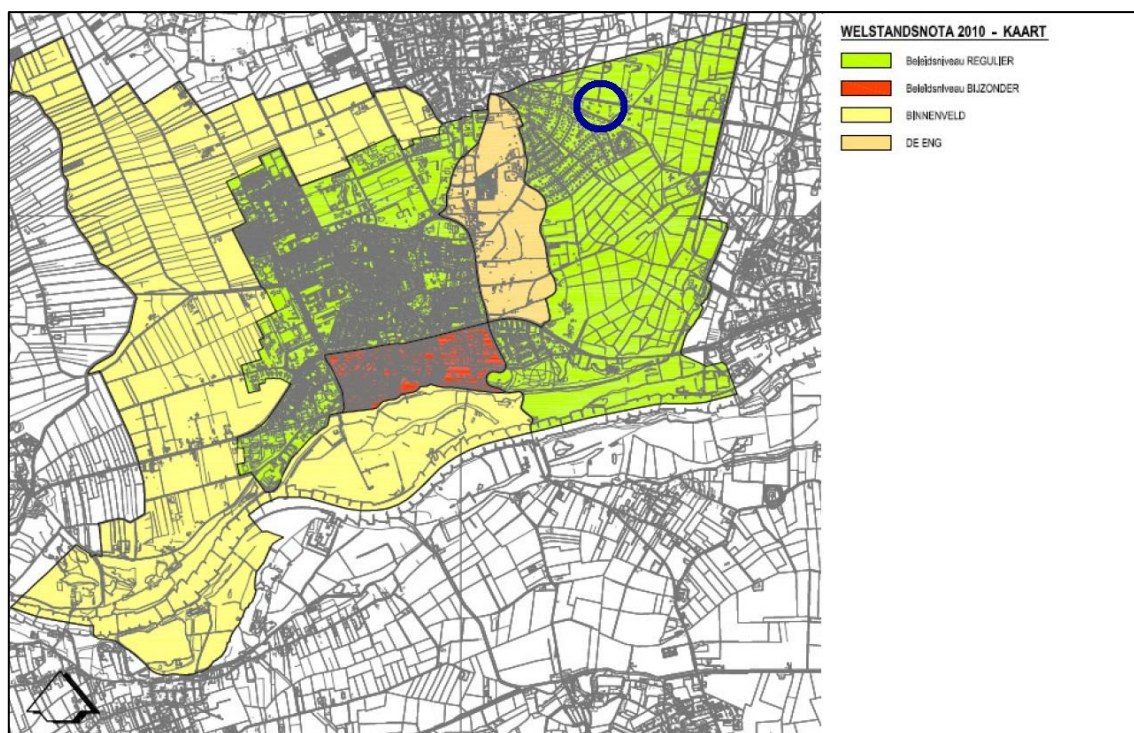
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de woonvisie 2016-2025 van gemeente Wageningen.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Stedenbouwkundige afweging

Algemeen

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



Uitsnede kaart Welstandsnota 2010 (plangebied globaal blauw omlijnd)

Beoordeling plan

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

Onderhavig plan voorziet in de verschuiving van zowel een onbebouwd als een bebouwd bouwvlak. In dit laatste geval zal de bestaande woning worden verplaatst door sloop en nieuwbouw. Ook het onbebouwde bouwvlak zal in de toekomst worden bebouwd. Momenteel zijn voor beide bouwvlakken nog geen concrete concrete bouwplannen. Wanneer er een concreet bouwplan wordt uitgewerkt voor deze woningen, zal dit bouwplan in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst aan de betreffende welstandscriteria. In onderhavig geval gaat het om de acht criteria die genoemd zijn in artikel 3 van de welstandsnota.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. 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.

Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Wageningen is in het geldende plan "Wageningen, 2e herziening" de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend aan gebieden met een hoge of middelmatige archeologische verwachting. Deze dubbelbestemming is ook aan het plangebied toegekend.

In onderhavig plan is de dubbelbestemming overgenomen en zijn regels gesteld ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen waarbij bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. In die regels is aangegeven dat bouwwerken tot 250 m² mogen worden gebouwd zonder dat daarvoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor bouwwerken groter dan 250 m² dient op basis van archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

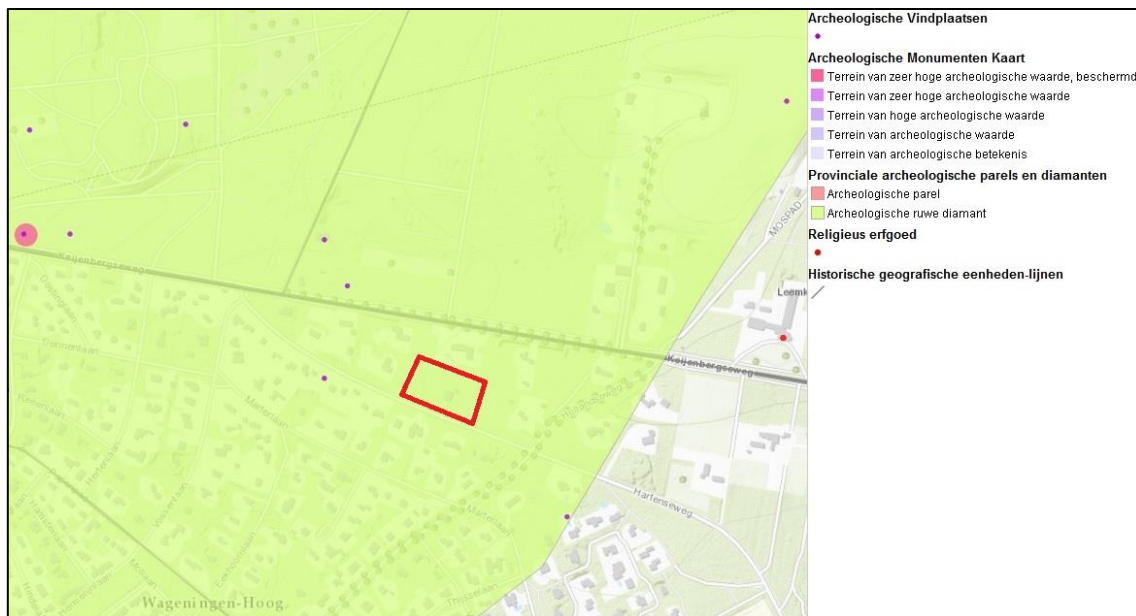
Voor zowel de te verplaatsen als de nieuw op te richten woning zijn op dit moment nog geen concrete bouwplannen. Wanneer deze bouwplannen gestalte krijgen zal in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning worden beoordeeld of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

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

4.2.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de digitale kaart '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 ligt nabij de Keijenbergseweg. Deze weg is aangemerkt als een lijn met een historische geografische waarde. Daarnaast zijn in de nabijheid van het plangebied een aantal archeologische vindplaatsen gelegen. Uit de kaart 'Gelderse cultuurhistorie' blijkt eveneens dat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn.

Het plangebied zelf 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.

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

4.3. Water

4.3.1. 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.

4.3.2. 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 orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Beoordeling plan

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:*
De beide kavels zijn ruim van opzet en mogen op basis van de geldende bestemmingsplanregels slechts beperkt bebouwd worden. Er is dan ook voldoende ruimte voor infiltratie.
- *Oppervlaktewater:*
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
- *Grondwater:*
Het reliëf is zeer bepalend voor het watersysteem in Wageningen. De wijk Wageningen-Hoog ligt gedeeltelijk op de heuvelachtige delen van een stuwwal. Op deze stuwwal zijgt water in dat via de ondergrond wegstroomt naar de Rijn en het Binnenveld, waar het als kwel omhoog komt. Op basis van de kaart www.bodemdata.nl van Wageningen UR blijkt dat het plangebied is gelegen binnen grondwatertrap VIII, waar een gemiddeld hoogste grondwaterstand van > 140 cm geldt en een gemiddeld laagste grondwaterstand van > 160 cm. Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat infiltratie in de bodem mogelijk is. Er zijn geen problemen met het grondwater bekend.
- *Riolering:*
In de Hartenseweg is een vuilwaterriool (vrijverval DWA) aanwezig. Hemelwater wordt niet aan het riool aangeboden.
- *Bluswater:*
Voor bluswater wordt primair gebruik gemaakt van het drinkwaterleidingnet. Daarnaast beschikt de brandweer ook over eigen middelen voor bluswater.

Toekomstige situatie:

- *Hemelwater:*
Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet direct in een toename van het verhard oppervlak. Het plan voorziet enerzijds in de verschuiving van een bebouwd bouwvlak. Daartoe zal de bestaande woning worden gesloopt en binnen het nieuwe bouwvlak worden opgericht. Anderzijds voorziet dit plan in de verschuiving van een onbebouwd bouwvlak, waarbij de reeds vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden in stand blijven. Er is geen concreet bouwplan waarmee de bouwtitel wordt ingevuld of terreinverharding wordt aangelegd. Bij de uitwerking van zowel het bouwplan voor de te verplaatsen woning als de nieuw op te richten woning moet rekening worden gehouden met het op eigen terrein bergen en infiltreren van hemelwater. Op het moment dat er een concreet bouwplan wordt uitgewerkt, wordt in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning nader bepaald wat de consequenties zijn ten aanzien van het waterhuishoudkundige systeem.
- *Oppervlaktewater:*
Als gevolg van onderhavig plan vindt geen toe- of afname van oppervlaktewater plaats.
- *Grondwater:*
Beide kavels zijn ruim van opzet en mogen op basis van onderhavig bestemmingsplan slechts beperkt worden bebouwd en verhard. Er is dan ook genoeg ruimte voor infiltratie. Gelet op de grondwaterstand levert dit geen problemen op.
- *Riolering:*
Ten aanzien van de nieuw op te richten woningen dient het hemelwater van het afvalwater gescheiden te worden. De beide woningen dienen een eigen rioolaansluiting te krijgen. Aangezien er alleen een vuilwaterriool in de Hartenseweg aanwezig is, mag alleen het afvalwater aan dit riool worden aangeboden. Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan. Indien een dergelijk plan wordt uitgewerkt zal rekening worden gehouden met het scheiden van het hemel- en vuilwater en de afvoer van het afvalwater.
- *Bluswater:*
Ten aanzien van het aspect bluswater verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie. Naast het gebruik van het drinkwaterleidingnet beschikt de brandweer ook over eigen middelen voor bluswater.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4. Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

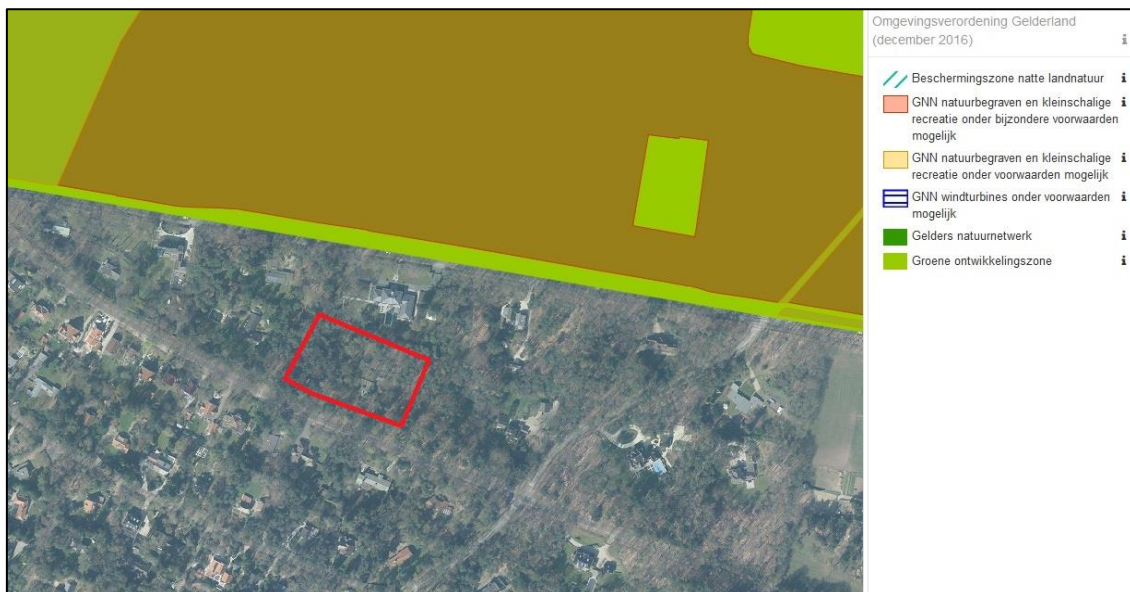
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet

worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Vanwege de ligging in bosrijk gebied is ten behoeve van onderhavig plan een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hierbij is gekeken of er in de omgeving van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn waarop het planvoornemen wellicht invloed kan hebben. Daarnaast is gekeken of er zich in het plangebied soorten bevinden die door het plan kunnen worden beïnvloed. De resultaten van deze quickscan zijn gerapporteerd en als bijlage opgenomen bij deze toelichting. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op circa 50 meter van een beschermd natuurgebied dat is aangewezen in het kader van de voormalige Natuurbeschermingswet 1998. Het gaat hier om het Natura 2000-gebied de Veluwe. Dit gebied maakt ook deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur), waarvan de begrenzing in de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd als zijnde Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het plangebied zelf is niet gelegen binnen het NNN / GNN of een Natura 2000-gebied.



Uitsnede kaart 4 (Regels Natuur) Omgevingsverordening Gelderland (plangebied globaal rood omlijnd)

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland / Gelders Natuurnetwerk (50 meter) worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;

- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Door Tritium Advies (d.d. 10 juli 2017) is een quickscan verricht naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Doel van deze quickscan is aan te tonen welke beschermde soorten binnen of in de directe nabijheid van het plangebied voorkomen, en aan te geven welke consequenties dit heeft voor onderhavig plan. De resultaten van de quickscan zijn gerapporteerd en opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies uit dat onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Uit de quickscan is gebleken dat er binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten flora aanwezig zijn. Er zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

Verder is in de quickscan aangegeven dat er geen jaarrond beschermde vogelnesten zijn 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.

Ten aanzien van vleermuizen blijkt uit de quickscan dat er geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied. Mogelijk wordt er echter gevoerageerd 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 zullen worden, is een versturend effect op foeragerende vleermuizen eveneens uit te sluiten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Voor wat betreft grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen en vissen geldt dat er geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen zijn waargenomen van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn 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.

Ten slotte volgt uit de quickscan dat er voor wat betreft ongewervelden en overige soorten geen vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of nationaal beschermde soorten zijn aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

Zorgplicht

Ten slotte geldt de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. 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 het gebied 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 uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Uit de quickscan flora en fauna kan worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. De omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen. Zodoende wordt een overtreding van de natuurwetgeving voorkomen. Nader onderzoek naar soorten of een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk gebleken. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling wanneer er sprake is van ruimtelijke ingrepen. Aangezien daar in dit geval sprake van is, is de algemene vrijstelling van toepassing.

4.5. Verkeer en parkeren

4.5.1. Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Hartenseweg. Deze weg komt in het noorden uit op de Keijenbergseweg, die in westelijke richting Bennekom binnenloopt en in oostelijke richting naar Renkum en Heelsum loopt. De Hartenseweg verbindt Wageningen-Hoog in zuidwestelijke richting met Renkum. Via de Hartenseweg en de Hollandseweg wordt het plangebied ontsloten in de richting van de overige bebouwde kom van Wageningen.

Het planvoornemen zal niet voor een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen zorgen dat dit voor problemen gaat zorgen op de omliggende ontsluitingswegen. Uitritten van de nieuwe kavels moeten rekening houden met bestaande bomen en armaturen openbare verlichting (handhaven). Ook is aandacht nodig voor een goed uitzicht bij de uitritten (verkeersveiligheid).

4.5.2. Parkeren

Onderhavig plan voorziet niet in een concreet bouwplan. Wanneer voor het onbebouwde bouwvlak een concreet bouwplan wordt uitgewerkt, dienen daarbij de parkeernormen conform de Nota Parkeernormen Wageningen 2015 (vastgesteld op 11 november 2015) in acht te worden genomen. Dit geldt ook voor de te verplaatsen woning. De voorwaarde om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid is ook als bepaling opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Uitgangspunt daarbij is dat op eigen terrein wordt voorzien in deze parkeerbehoefte. Het plangebied is voldoende groot om parkeren op eigen terrein op te lossen. Er worden dan ook geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien.

4.6. Kabels, leidingen en straalpaden

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

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historisch) 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.

In het kader van dit bestemmingsplan is door Tritium Advies (dd. 4-7-2017) een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder uiteengezet.

Beoordeling plan

Op basis van een bureauonderzoek en een locatiebezoek is de onderzoekslocatie als 'niet verdacht' beschouwd. Er zijn geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie en in de directe nabijheid activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt.

Uit het vooronderzoek is evenmin gebleken dat binnen het plangebied of de directe omgeving ervan dusdanige handelingen zijn uitgevoerd dat hierdoor bodemverontreiniging met asbest zou kunnen ontstaan. Het plangebied wordt dan ook als 'niet verdacht' beschouwd op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Op basis van de resultaten van het historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) wordt het niet noodzakelijk geacht om aanvullend bodemonderzoek uit te voeren. De kwaliteit van de bodem en het grondwater is in voldoende mate vastgesteld en is geschikt voor de voorgenomen functie.

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.

Industrie-, spoorweg- en luchtvaartlawaaai

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen die tot geluidhinder kunnen leiden voor het plangebied. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een zone waarbinnen luchtvaartlawaaai kan worden ervaren.

Wegverkeerslawaaai

De beide nieuwe bouwvlakken komen in de nieuwe situatie te liggen binnen de zone van de Keijenbergseweg (60 km/uur), Hartenseweg (50 km/uur) en net buiten de zone van de Hollandseweg (50 km/uur). Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de zone van de Marterlaan. Deze weg heeft een maximumsnelheidsregime van 30 km/uur. Een dergelijke weg heeft volgens de Wet geluidhinder geen zone, zodat hiervoor geen hogere waarden kunnen worden aangevraagd of verleend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel te worden beoordeeld of de geluidbelasting ter plaatse van de te realiseren woningen nabij de 30km/uur-weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB.

Direct naast het plangebied, ten oosten van Hartenseweg 11, is vrij recent een bestemmingsplan vastgesteld voor een soortgelijke casus als onderhavig bestemmingsplan. In het kader van dat bestemmingsplan (bestemmingsplan 'Hartenseweg 11 e.o.') is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Tritium Advies, d.d. 29-02-2016). Dat onderzoek richtte zich net als dit bestemmingsplan op het verschuiven van een onbebouwd kavel waarop één woning kan worden opgericht. Voor de volledigheid is dat onderzoek als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De afstand van onderhavige bouwvlakken tot aan de Marterlaan en de Hartenseweg zijn vrijwel gelijk aan de afstand van het bouwvlak van het bestemmingsplan 'Hartenseweg 11 e.o.' tot aan deze wegen. Onderhavig plangebied ligt wel verder van de Hollandseweg vandaan. Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan 'Hartenseweg 11 e.o.' blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning (gebaseerd op het verschoven bouwvlak) ten gevolge van verkeer op de Hartenseweg, Marterlaan en Hollandseweg nergens de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Hartenseweg bedraagt 41 dB, voor de Marterlaan 22 dB en voor de Hollandseweg 38 dB. Gelet op de gelijkwaardige afstanden vanaf de Marterlaan en Hartenseweg en de grotere afstand vanaf de Hollandseweg tot de bouwvlakken van onderhavig plan in vergelijking met het bouwvlak van naastgelegen bestemmingsplan, in combinatie met de maximaal berekende geluidbelasting op het bouwvlak van dat bestemmingsplan, mag worden aangenomen dat ook hier de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Het westelijke (onbebouwde) bouwvlak van onderhavig plan ligt ongeveer 18 meter dichterbij de Keijenbergseweg dan het bouwvlak van het bestemmingsplan 'Hartenseweg 11 e.o.'. Het oostelijk bouwvlak (waar de woning verplaatst moet worden) ligt ongeveer 10 meter dichterbij de Keijenbergseweg dan het bouwvlak van het bestemmingsplan 'Hartenseweg 11 e.o.'. De geluidsbelasting op het bouwvlak Hartenseweg 11 is iets meer dan 40 dB. Doordat het westelijke bouwvlak 18 meter dichterbij de Keijenbergseweg ligt zal de gevelbelasting ongeveer 2 dB

stijgen, zo blijkt uit gegevens van gemeente Wageningen. Dat is nog steeds ver beneden de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Ook ter plaatse van het oostelijke bouwvlak zal de gevelbelasting maar gering stijgen en in ieder geval beneden de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder blijven. Er is derhalve geen nader akoestisch onderzoek nodig.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweg-, en luchtvaartlawaaï vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en 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 betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor 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

In onderhavig geval gaat het om de verschuiving en herbestemming van een onbebouwd bouwvlak waar de bouw van een woning is toegestaan, alsmede een bouwvlak waarbinnen een woning aanwezig is en die gesloopt en opnieuw opgericht zal worden. Een woning is geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Daarnaast valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. 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.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet niet in functies die hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving. In de omgeving van het plangebied komt een aantal bedrijven voor die hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving.

Houthandel Keijenbergseweg 7

De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn gelijk te stellen aan ‘primaire houtbewerking en verduurzamen van hout’ en ‘vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk (geen meubels)’, die respectievelijk de SBI-2008-code 16.1 en 16.2 hebben. Op basis van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) geldt voor beiden een maximale richtafstand van 100 meter ten aanzien van het aspect geluid. Voor primaire houtbewerking geldt bovendien een richtafstand van 50 meter ten aanzien van de aspecten stof en gevaar. Het plangebied is gelegen op ruim 450 meter van de houthandel en voldoet dan ook aan de richtafstand.

Dierenasiel / -ziekenhuis, Keijenbergseweg 18/20

Ter plaatse is een veterinaire specialistisch centrum gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn gelijk te stellen aan activiteiten met SBI-2008-code 96.09 'Overige dienstverlening: dierenasiels en -pensions'. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geldt een maximale richtafstand van 100 meter ten aanzien van het aspect geluid. Bovendien geldt een richtafstand van 30 meter ten aanzien van het aspect geur. Het plangebied is gelegen op ruim 200 meter van het veterinaire specialistisch centrum en voldoet dan ook aan de richtafstand.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering oproept met betrekking tot onderhavig planvoornemen.

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) en de Regeling Basisnet (spoor en weg) 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.

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

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

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied

risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. 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. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming (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.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

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

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in het verschuiven en herbestemmen van zowel een onbebouwd als een bebouwd bouwvlak voor woningen binnen het 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 verschuiving en herbestemming van twee bouwvlakken ten behoeve van twee woningen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Daarnaast blijft de oppervlakte van het plangebied ver beneden de 100 hectare.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. In paragraaf 3.2.1 is reeds aangegeven dat het plangebied is gelegen binnen een intrekgebied (grondwaterbeschermingsgebied). De provincie Gelderland stelt in haar omgevingsverordening regels aan ontwikkelingen binnen dergelijke zones. Zo mag een bestemmingsplan binnen intrekgebieden geen bestemmingen mogelijk maken die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas mogelijk maken. In dit bestemmingsplan worden dergelijke bestemmingen niet mogelijk gemaakt. Onderhavig plan vormt dan ook geen bedreiging voor het betreffende gevoelig gebied.

3. Belangrijke milieugevolgen

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

Zoals uit het bovenstaande blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

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

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

6.1.2. Planschade

Algemeen

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

Beoordeling plan

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan wordt dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap Vallei en Veluwe en de provincie Gelderland.

Waterschap Vallei en Veluwe heeft per email van 29 augustus 2017 aangegeven akkoord te zijn met het plan. Provincie Gelderland heeft per brief van 25 augustus 2017 op het bestemmingsplan gereageerd. In dit brief geeft provincie Gelderland aan dat er weliswaar provinciale belangen met het plan gemoeid zijn (wonen en water), maar dat deze goed in het plan zijn verwerkt. Er wordt geadviseerd het plan verder in procedure te brengen.

Het vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zijn of haar zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Tijdens de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis. Indien nodig wordt het plan als gevolg van de ingekomen zienswijzen aangepast, waarna het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Hartenseweg 9 e.o.' 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 'Hartenseweg 9 e.o.'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0289.0067Hartenseweg9eo-ONT1.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Tuin

De gronden met bestemming 'Tuin' zijn voornamelijk bedoeld voor tuinen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en parkeren. Parkeren is uitsluitend toegestaan op een oprit. Gronden met de bestemming 'Tuin' grenzen aan gronden met een woonbestemming. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen

gebouwen zijnde, en uitbouwen in de vorm van erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming 'Wonen') toegestaan.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor gronden waar een woning is toegestaan. Er is één woning toegestaan per bouwvlak. Op de verbeelding zijn de bouwvlakken, de maximale bouw- en goothoogte en het maximum aantal woningen opgenomen.

Waarde - Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn, naast de aanwezige functies, bestemd voor de bescherming van archeologische waarden met een bijbehorend beschermingsregime met bouwregels.

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, afwijkingsregels, wijzigingsregels, procedureregels en overige regels (parkeernormen).

Overgangs- en slotregels

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

Bijlagen

1. **Quickscan flora en fauna Hartenseweg 7-11 Wageningen, Tritium Advies;**
2. **Historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) Hartenseweg 7-11 Wageningen, Tritium Advies;**
3. **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hartenseweg (tussen 11 en 15) Wageningen, Tritium Advies.**