



GEMEENTE WAGENINGEN

Bestemmingsplan Churchillweg 2

28 januari 2019

Vastgesteld



Bestemmingsplan Churchillweg 2

Plannaam: Churchillweg 2
IMRO-code: NL.IMRO.0289.0075Churchillweg2-VSG1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 28 januari 2019



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	RUIMTELIJKE & FUNCTIONELE STRUCTUUR OMGEVING	9
2.2	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	11
3.3	BEZONNING.....	12
3.4	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	REGIONAAL BELEID.....	20
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT.....	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	ECOLOGIE.....	32
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	41
6.1	VIGEREND BELEID.....	41
6.2	WATERPARAGRAAF	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING.....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN	47
9.1	VOOROVERLEG.....	47
9.2	INSPRAAK.....	47
9.3	ZIENSWIJZEN.....	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		48

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK	49
BIJLAGE 2 VERKENNEND EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK.....	50
BIJLAGE 3 VERKENNEND ASBESTONDERZOEK	51
BIJLAGE 4 GRONDWATERONDERZOEK	52
BIJLAGE 5 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	53
BIJLAGE 6 STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK	54
BIJLAGE 7 ADVIES ARCHEOLOGIE.....	55
BIJLAGE 8 ONDERZOEK MOLENBIOTOOP.....	56
BIJLAGE 9 WATERTOETSRESULTAAT.....	57
BIJLAGE 10 VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE GELDERLAND.....	58
BIJLAGE 11 BEZONNINGSSTUDIE.....	59
BIJLAGE 12 AKOESTISCH ONDERZOEK REFLECTIES	60
BIJLAGE 13 ZIENSWIJZENNOTA.....	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel op de hoek Churchillweg – Ritzema Bosweg te Wageningen. Op dit perceel stonden voorheen enkele bedrijfsgebouwen, maar deze zijn gesloopt (alleen kelder en fundering nog aanwezig). Het perceel ligt sindsdien (circa 15 jaar) braak en in afwachting van ontwikkeling.

Nu blijkt uit de ‘monitor vraag en aanbod naar studentenhuisvesting Wageningen/Ede’ uit 2015 dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015-2020. Dit betekent dat er voor de komende jaren een behoorlijke opgave wordt verwacht in studentenhuisvesting in Wageningen. Dit beeld wordt bevestigd door de meest recenter monitor ‘Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018’.

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen met woningbouw. Het plan betreft een woongebouw voor studenten, bestaande uit 128 wooneenheden met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen. Het gaat zowel om zelfstandige- als onzelfstandige woonruimten.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wageningen heeft op 7 juli 2015 besloten dat het in principe bereid is om mee te werken aan het voornemen.

Het realiseren van een woongebouw binnen het plangebied is niet in overeenstemming met de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan ‘Wageningen, 2^e herziening’. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Churchillweg – Ritzema Bosweg in de stad Wageningen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Wageningen, sectie B, nummers 7270, 11249, 1250 en 11252. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Met de rode belijning is het plangebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in de stad Wageningen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Churchillweg 2" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0289.0075Churchillweg2- VSG1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Wageningen, 2^e herziening', 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen'.

Het bestemmingsplan 'Wageningen 2^e herziening' is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Wageningen op 27 mei 2013. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd met de enkelbestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'dienstverlening' en de maatvoeringsaanduidingen 'Maximum bouwhoogte (m): 18' en 'Maximum bouwhoogte (m): 4' opgenomen. Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

De wijzigingen/toevoegingen die zijn doorgevoerd middels de bestemmingsplannen 'Kamergewijze verhuur 1' en 'Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen' zijn voor zover relevant overgenomen in voorliggende bestemmingsplanherziening. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' opgenomen. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode belijning.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming ‘Gemengd’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor woningen, maatschappelijke doeleinden en kantoren, waarbij kantoren en maatschappelijke doeleinden alleen zijn toegestaan op de eerste bouwlaag. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de functieaanduidingen ‘detailhandel’ en ‘dienstverlening’ bestemd voor respectievelijk detailhandel en een dienstverlenend bedrijf op de eerste bouwlaag. Detailhandel is beperkt tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 250 m². Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en de bouwhoogte mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding aangegeven hoogte bedragen, in dit geval voor een deel 4 meter en voor het andere deel 18 meter. Het maximum aantal wooneenheden mag indien geen maximum aantal wooneenheden is aangegeven het bestaande aantal woningen bedragen.

Gronden met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ zijn bestemd voor woonstraten, voet- en (brom)fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, garageboxen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, uitstallingen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Gronden met de bestemming ‘Waarde – Archeologie’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Gronden die zijn voorzien van de aanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen. Deze aanduiding is opgenomen in verband met de windkorenmolen ‘De Vlijt’.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een woongebouw in het plangebied is niet in overeenstemming met de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan ‘Wageningen, 2e herziening’. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Gelderland en de gemeente Wageningen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke & functionele structuur omgeving

Het plangebied bevindt zich op korte afstand ten noorden van het stadscentrum van Wageningen, op de hoek Churchillweg – Ritzema Bosweg. De Ritzema Bosweg en Churchillweg zijn twee belangrijke ontsluitingswegen voor het centrum van Wageningen en omliggende woonbuurten. Het kruispunt waar het plangebied aan ligt markeert ruimtelijk gezien: het einde van de Ritzema Bosweg, het einde van de Churchillweg, het begin van de Stadsbrink en het begin van de Bevrijdingsweg.

Het plangebied wordt omsloten door het Delpad aan de noord- en oostzijde, de Ritzema Bosweg aan de zuidzijde en de Churchillweg aan de westzijde. De huidige stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving bestaat uit een samenstelling van een aantal deelstructuren. Deze deelstructuren verschillen wat betreft bebouwing, schaalgrootte en functies. Ten westen van het plangebied zijn voornamelijk grotere bouwvolumes aanwezig, de bebouwing ten oosten is overwegend kleinschalig. De omgeving van het plangebied bestaat uit een mix van functies, voornamelijk centrumfuncties (detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke doeleinden) en wonen. Verder ligt ten westen van het plangebied het busstation van Wageningen, welke omringd wordt door hoofdzakelijk woongebouwen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin weergegeven de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Afbeelding 2.1: Ligging van het plangebied (Bron: provincie Gelderland)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is momenteel onbebouwd, alleen een kelder is nog aanwezig. Het overige deel van het plangebied is voorzien van verharding en beplanting. Het plangebied ligt braak en in afwachting van ontwikkeling en heeft een rommelige/verloederde uitstraling. Daarnaast ligt het Delpad ook in het plangebied, dit betreft een ventweg van de Ritzema Bosweg. Op het Delpad geldt eenrichtingsverkeer van oost naar west voor al het gemotoriseerde verkeer. Via het Delpad sluit de achterliggende woonwijk aan op de Churchillweg.

Ook geldt een parkeerverbod op het Delpad om voor fietsers te komen tot een verkeersveilige situatie. Het parkeerterrein achter de Expert ontsluit via het Delpad, waarbij vrachtverkeer dat de bevoorrading doet, vaak via het Delpad een bijzondere manoeuvre doet om bij de achterzijde van de Expert te komen (deels tegen de rijrichting in). Het plangebied is momenteel bereikbaar via een in- en uitrit die aangesloten is op de Churchillweg. Deze in- en uitrit fungeert momenteel ook als fietsdoorsteek van het Delpad naar de Stadsbrink. In afbeeldingen 2.2 en 2.3 zijn respectievelijk een luchtfoto en een foto van het straatbeeld opgenomen. In de foto's is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: provincie Gelderland)



Afbeelding 2.3: Foto huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Street View; juni 2017)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Inleiding

Voor voorliggende ontwikkeling is van belang dat uit de 'monitor vraag en aanbod naar studentenhuisvesting Wageningen/Ede' uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015-2020 en hiermee ook sprake is van een toename in de huisvestingsvraag van studenten in Wageningen in deze periode. Daarnaast is de notitie 'Locatiekeuze voor studentenhuisvesting 2013' opgesteld. In deze notitie staat aangegeven aan welke eisen een huisvestingslocatie moet voldoen. Geconstateerd is dat de locatie past binnen de uitgangspunten van de notitie, namelijk om het tekort aan huisvesting voor studenten in Wageningen op te lossen door de ontwikkeling van studentenkamers in het binnenstedelijk gebied en langs de Kennis-As Wageningen ruimtelijk mogelijk te maken. Verder is de locatie gunstig voor studenten vanwege de volgende redenen: de ligging nabij het centrum en Wageningen University & Research. Ook is de locatie zowel per fiets als OV goed te bereiken, op korte afstand ten westen ligt het busstation van Wageningen.

3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De feitelijke ontwikkeling betreft de verwijdering van de aanwezige verharding en herontwikkeling van het perceel met woningbouw. Het plan voorziet in de realisatie van een woongebouw voor studenten, bestaande uit 128 wooneenheden met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen. Het zal hierbij zowel gaan om zelfstandige- als onzelfstandige woonruimten. In afbeelding 3.1 is een impressietekening van het beoogde gebouw opgenomen.



Afbeelding 3.1: Impressietekening woongebouw (Bron: Onix NL)

Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan aanwezig. In de regels en op de verbeelding zijn bepalingen omtrent de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen. Zo moeten onder meer gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd en mag de bouwhoogte hoofdzakelijk niet meer dan 21 meter bedragen. Op een kleiner gedeelte mag de bouwhoogte niet meer dan 15 meter bedragen.

Het voornemen bestaat om op de begane grond een ontmoetingsruimte en een fietsenstalling te realiseren. De ontmoetingsruimte geeft de bewoners van het gebouw de mogelijkheid om elkaar en derden buiten hun woonruimten te ontmoeten. De fietsenstalling zal de capaciteit hebben om de fietsparkeerbehoefte (zie subparagraaf 3.4.2.2) op te kunnen vangen.

Het parkeren van motorvoertuigen zal aan de achterzijde van het gebouw plaatsvinden. In totaal worden er 19 parkeerplaatsen aangelegd, dit is voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen (zie ook subparagraaf 3.4.2.1). De parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. Het Delpad, die aan de achterzijde van het gebouw ligt, zal wat betreft functie en vorm niet wijzigen. In de toekomstige situatie zal deze weg fungeren als ontsluitingsweg van het woongebouw. De aanwezige bomen langs het Delpad blijven behouden.

3.3 Bezonning

3.3.1 Algemeen

Om een beeld te krijgen van het effect van nieuwbouw op onder andere de omliggende bebouwing en tuinen aan het Delpad en aan de Churchillweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Ten behoeve van deze studie zijn de maximale bouwmogelijkheden gemodelleerd in een 3D model. Dit model is vervolgens gekoppeld aan GPS-coördinaten, waarmee de bezonning op de betreffende locatie kan worden nagebootst. Hiervoor is het programma SketchUp gebruikt. Conclusie van het onderzoek is dat de nieuwbouw geen invloed heeft op de bebouwing aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg. Hieronder staan de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 11 bij deze toelichting.

3.3.2 Resultaten onderzoek

Het model betreft een benadering van de werkelijkheid. Dat wil zeggen dat de positie van de bestaande bebouwing op basis van een gemeentelijke onderlegger is bepaald en dus een grote mate van nauwkeurigheid heeft. De hoogte van de bestaande bebouwing is echter benaderd op basis van beeldmateriaal en de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, hetgeen heel gebruikelijk is voor dergelijke studies. Door middel van deze studie is het goed mogelijk om een beeld te krijgen van welke slagschaduw de nieuwe ontwikkeling al dan niet werpt op de bestaande gevels. Overige belemmeringen welke een schaduwwerking kunnen geven, waaronder bomen, zijn niet in het model meegenomen.

In dit geval is een vergelijking gemaakt tussen de huidige onbebouwde locatie, de bouwmogelijkheden volgens het thans geldende bestemmingsplan en de (naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) aangepaste bouwmassa. Om een representatief beeld te krijgen van de bezonning op de locatie en de bijbehorende slagschaduw van het gebouw zijn de situaties op vier verschillende dagen op vier tijdstippen met elkaar vergeleken. Deze vergelijking is gedaan voor de dagen: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat, 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat, 21 maart: de dag dat de zon op half staat (zomertijd), 23 september: de dag dat de zon op half staat (wintertijd). Op deze dagen worden de volgende tijdstippen aangehouden, 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Op 21 juni is eveneens 20.00 uur bekeken. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er op 21 maart en op 23 september een klein nadeel optreedt bij het perceel Delpad 1. Het nieuwe gebouw levert dan een schaduwwerking op tot aan de woning. Op 21 juni om 18.00 uur treedt echter een klein voordeel op ten behoeve van het perceel aan de Delpad 1. Van een onevenredige aantasting van de bezonning is dan ook geen sprake.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

3.4.1.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieven

vervoerswijzen en dus op de hoogte van het verkeersgeneratie. In de vermelde publicatie van het CROW wordt de verkeersgeneratie weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

3.4.1.2 Motorvoertuigen

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Wageningen uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' (Bron: CBS Statline), wat betreft de stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie 'schil centrum'. Qua functie kan het woongebouw worden ondergebracht in de categorie 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig'. Voor deze categorie is gekozen, aangezien het gehele woongebouw door studenten gaat worden gebruikt en deze over het algemeen geen auto bezitten. Uitgaande van bovenstaande uitgangspunten geldt op basis van de CROW-uitgave de volgende verkeersgeneratie: minimaal 0,8 en maximaal 1,2 verkeersbewegingen per kamer.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een woongebouw met 128 wooneenheden. Uitgaand van de uitgangspunten zoals hiervoor genoemd is er in de nieuwe situatie sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld (128 x 1,0) 128 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Deze bewegingen hebben uitsluitend betrekking op motorvoertuigen.

Het aantal verkeersbewegingen zal waarschijnlijk lager uitvallen, aangezien het plangebied op korte afstand van het busstation van Wageningen en Wageningen University & Research is gelegen en het plangebied hierdoor ook per openbaar vervoer goed te bereiken is. Daarnaast is het fietsgebruik onder studenten hoog.

Opgemerkt wordt dat er in de huidige situatie ook al een aantal functies zijn toegestaan. Op de begane grond is onder andere dienstverlening en detailhandel (maximale bruto-vloeroppervlakte 250 m²) toegestaan. De oppervlakte van het aanwezige bouwvlak is circa 1.350 m². Uitgaande van de functie 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' en bovenstaande uitgangspunten (sterk stedelijk, schil centrum) is er sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld (8,4 x 13,5) 117 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Bij detailhandel zal de verkeersgeneratie vele malen hoger zijn. Vanuit planologisch oogpunt zal er sprake zijn van een afname aan verkeersbewegingen.

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie via het Delpad op de Churchillweg ontsloten. Ten opzichte van de huidige situatie is dit een wijziging. De huidige ontsluiting vervalt en het plangebied kan in de toekomstige situatie ook rechtstreeks via de ontsluitingswegen van de woonwijk (o.a. Delpad) worden bereikt. Gezien de ligging van de universiteitsgebouwen is het echter aannemelijk dat de motorvoertuigen het plangebied voornamelijk via de Churchillweg bereiken en niet via de woonwijk. De Churchillweg is namelijk een directe verbinding tussen het plangebied en de universiteitsgebouwen. Daarnaast geldt op de Churchillweg een ander snelheidsregime (50 km/uur) dan op ontsluitingswegen van de woonwijk (30 km/uur). Hierdoor is het aantrekkelijker om het plangebied via de Churchillweg te bereiken. De verkeerssituatie zal wat betreft het motorvoertuigenverkeer dan ook niet wezenlijk veranderen. Doordat één in- en uitrit op de Churchillweg vervalt ontstaat er naar verwachting in ieder geval een overzichtelijker verkeerssituatie.

Bovenstaande beeld wordt bevestigd door de resultaten uit het onderzoek van DGMR Bouw B.V. (bijlage 12 bij deze toelichting). Uit dit onderzoek blijkt dat door het nieuwe bestemmingsplan geen extra verkeersbewegingen op het Delpad zijn te verwachten ten opzichte van de te verwachten verkeersbewegingen volgens het geldende bestemmingsplan. Ten opzichte van de huidige situatie (braakliggend terrein) zijn wel extra verkeersbewegingen op het Delpad aanwezig door de aanwezigheid van de parkeervakken bij het nieuwe woongebouw. Dit extra verkeer rijdt deels ook op de parallelweg Ritzema Bosweg, maar wordt ontsloten via de aansluiting met de Churchillweg.

3.4.1.3 Langzaam verkeer

Verder moet door het realiseren van studentenwoningen rekening worden gehouden met een toename van de hoeveelheid fietsers op de fietsroute van de Churchillweg naar de Wageningen University & Research en richting het centrum van Wageningen. Studenten zijn namelijk hoofdzakelijk fietsgebruikers.

Gezien de ligging van de universiteitsgebouwen is het de verwachting dat het fietsverkeer het plangebied voornamelijk via de Churchillweg bereikt. De Churchillweg is namelijk een directe verbinding tussen het

plangebied en de universiteitsgebouwen. Daarbij liggen langs de Churchillweg vrijliggende fietspaden. Door deze scheiding tussen motorvoertuigenverkeer en fietsverkeer is het voor fietsers aantrekkelijk om hier gebruik van te maken. Een kleiner deel van de fietsers zal gebruik maken van de ontsluitingswegen van de woonwijk.

Doordat het fietsverkeer van de universiteitsgebouwen naar het plangebied en van het plangebied naar het centrum de Churchillweg moeten oversteken kunnen er conflicten met het autoverkeer op de Churchillweg ontstaan. Daarnaast bestaat er de kans dat er filevorming op het fietspad bij de oversteek naar het plangebied ontstaat. De mate van oversteekbaarheid is daarmee een aandachtspunt.

3.4.2 Parkeren

De gemeente Wageningen heeft in november 2015 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld. Dit beleid geldt zowel ten aanzien van het parkeren van motorvoertuigen als het parkeren van fietsen. Dit beleid is vastgelegd in de beleidsnota 'Nota Parkeernormen Wageningen 2015'. Op basis van deze beleidsnota bevindt het plangebied zich in zone 3: binnen bebouwde kom overig.

3.4.2.1 Parkeren motorvoertuigen

In navolgende afbeelding is een tabel opgenomen waarin de parkeernormen voor zover deze relevant zijn voor voorliggend bestemmingsplan weergegeven.

type wooneenheden (grootte)	Parkeernorm aantal pp.		eenheid
	Wonen	Bezoek	
Wooneenheid of zelfstandige kamer < 35 m ² GBO (studentenhuisvesting)	0,1	0,1	Per wooneenheid
Wooneenheid ('gedeeld', onzelfstandig)	0,1	0,1	Per wooneenheid

Afbeelding 3.2: Parkeernormen plangebied (Bron: advies gemeente Wageningen, d.d. 6 februari 2018)

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een woongebouw met 128 wooneenheden. In navolgende is de parkeereis opgenomen.

functie	parkeernorm			aantal eenh./ oppervlakte	parkeerbehoefte (aantal pp.)	
	aantal pp.		eenheid		wonen	bezoek
	wonen	bezoek				
Wooneenheid of zelfstandige kamer < 35 m² GBO (studentenhuisvesting)	0,1	0,1	wooneenheid	44	4,4	4,4
Wooneenheid ('gedeeld', onzelfstandig)	0,1	0,1	wooneenheid	84	8,4	8,4
Totaal				128	12,8	12,8
					26	

Afbeelding 3.3: Parkeereis plangebied (Bron: advies gemeente Wageningen, d.d. 6 februari 2018)

De bewoners en bezoekers zijn niet op hetzelfde moment aanwezig. Daarom moet rekening worden gehouden met aanwezigheidspercentages. Deze zijn in onderstaande afbeelding weergegeven.

functietype	werkdag				koop-avond	zaterdag		zondag middag	
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	winkel-sluiting	koop-zondag
Bewoners (student)	10%	20%	60%	100%	60%	60%	60%	60%	60%
Bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	70%

Afbeelding 3.4: Aanwezigheidspercentages (Bron: advies gemeente Wageningen, d.d. 6 februari 2018)

Op basis van de aanwezigheidspercentages en de parkeereis is de maatgevende parkeerdruk bepaald. Deze is in onderstaande afbeelding weergegeven. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat op zaterdagavond de maatgevende parkeerdruk ontstaat. Op dat moment is er behoefte aan 21 parkeerplaatsen.

Functietype	werkdag				koop- avond	zaterdag		zondag middag	
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	winkel- sluiting	koop- zondag
Bewoners	1,3	2,6	7,7	12,8	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7
Bezoekers	1,3	2,6	10,2	0	9,0	7,7	12,8	9,0	9,0
Totaal	3	5	18	13	17	15	21	17	17

Afbeelding 3.5: Parkeerbehoefte per moment (Bron: advies gemeente Wageningen, d.d. 6 februari 2018)

Rekening houdend met de algemene vrijstelling van 2 parkeerplaatsen is het benodigde aantal autoparkeerplaatsen 19 stuks.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de aanleg van 19 parkeerplaatsen. Hiermee wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte.

3.4.2.2 Parkeren fietsen

Studenten zijn in hoofdzaak fietsgebruikers. Dit is onder andere te herleiden uit de parkeernorm per wooneenheid. De aanwezigheid van een goede en functionele fietsenberging is van groot belang. In de beleidsnota is een fietsparkeernorm gekoppeld aan de parkeernorm. De norm is in onderstaande afbeelding weergegeven.

type wooneenheden (grootte)	Parkeernorm aantal pp.		eenheid
	Wonen	Bezoek	
Wooneenheid of zelfstandige kamer < 35 m ² GBO (studentenhuisvesting)	1,3	0,2	Per wooneenheid
Wooneenheid ('gedeeld', onzelfstandig)	1,3	0,2	Per wooneenheid

Afbeelding 3.6: Parkeernorm fietsen (Bron: advies gemeente Wageningen, d.d. 6 februari 2018)

In onderstaande afbeelding is een tabel opgenomen waarin de fietsparkeernorm is berekend.

functie	parkeernorm			aantal eenh./ oppervlakte	parkeerbehoefte (aantal pp.)	
	aantal pp.		eenheid			
	wonen	bezoek			wonen	bezoek
Wooneenheid of zelfstandige kamer < 35 m² GBO (studentenhuisvesting)	1,3	0,2	wooneenheid	44	57,2	8,8
Wooneenheid ('gedeeld', onzelfstandig)	1,3	0,2	wooneenheid	84	109,2	16,8
Totaal				128	166,4	25,6
	192					

Afbeelding 3.7: Fietsparkeerbehoefte (Bron: advies gemeente Wageningen, d.d. 6 februari 2018)

In totaal is er dus een fietsparkeerbehoefte van 192 stallingsplaatsen. In het gebouw wordt ruimte gereserveerd voor fietsparkeren. Rekening houdend met uitwisselbaarheid (wonen + bezoek uitwisselbaar) moet in het plan een benodigd aantal stallingplekken voor de fiets worden opgenomen van 166 stuks. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsnorm getoetst. Daarom zal bij de verdere uitwerking van de plannen aandacht worden besteed aan het vorenstaande.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, 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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenegienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk

gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. In artikel 3.1.6, lid 2 is de volgende bepaling opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De herontwikkeling raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Volgens de Ladder moet iedere stedelijke ontwikkeling óf kwantitatief óf kwalitatief voorzien in een actuele behoefte. Idealiter voorziet een nieuwe stedelijke ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief in een actuele behoefte.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wageningen heeft op 7 juli 2015 besloten dat het in principe bereid is om mee te werken aan een nieuw plan voor studentenhuisvesting, bestaande uit maximaal 128 studenteneenheden. Uit de 'monitor vraag en aanbod naar studentenhuisvesting Wageningen/Ede' uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015-2020 en hiermee is er ook sprake van een toename in de huisvestingsvraag van studenten in Wageningen in deze periode. Uit de monitor blijkt dat in de studie jaren vanaf 2017/2018 naar verwachting een oplopend tekort aan studentenkamers ontstaat. In de monitor zijn een aantal harde ontwikkellocaties genoemd die dit tekort moeten opvangen. De locatie Kirpestein is hier één van. Dat er in de komende jaren een tekort aan studentenkamers ontstaat blijkt ook uit de 'monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen' uit 2017. In deze monitor staat dat er naar verwachting vanaf studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Tot slot blijkt uit de meest recente monitor 'Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018' dat de vraag naar studentenhuysvesting sterk toeneemt en dat er een tekort aan eenheden ontstaat. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/21 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. De locatie Kirpestein wordt genoemd als één van de locaties om de vraag en de tekorten op te kunnen vangen. De locatie past daarnaast in de uitgangspunten van de notitie 'Locatiekeuze voor studentenhuysvesting 2013', namelijk om het tekort aan huysvesting voor studenten in Wageningen op te lossen door de ontwikkeling van studentenkamers in het binnenstedelijk gebied en langs de Kennis-As Wageningen ruimtelijk mogelijk te maken.

In voorliggend geval wordt zowel voorzien in voldoende woningen (kwantitatief) als in passende woonruimte voor studenten (zelfstandige- en onzelfstandige woonruimten) (kwalitatief). Geconcludeerd wordt dan ook dat sprake is van behoefte naar deze ontwikkeling.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom op korte afstand van het centrum van Wageningen en heeft nu ook al een bestemming op basis waarvan stedelijke functies mogelijk zijn.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat wordt voldaan aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld. Een tweede en derde actualisatie van de Omgevingsvisie over water en natuur is op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. In juni 2017 zijn de omgevingsvisie en omgevingsverordening opnieuw geactualiseerd. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. In de Omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige en innovatieve bedrijven enerzijds en een kwalitatief goed aanbod aan werklocaties woonlocaties en arbeidspotentieel anderzijds. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten, niet alleen door innovatie, maar ook door een duurzame versterking van de ruimtelijk- economische structuur.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties;
 - bij droogte, hitte en waterovervloed, een gezonde en veilige leefomgeving;
 - een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

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

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

4.2.1.2 FoodValley

Het plangebied is gelegen in de FoodValley. De FoodValley is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

In de FoodValley hebben provincie en partners de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om mensen blijvend te binden aan de regio. De regio heeft de ambitie om een mondiale speler op Foodgebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier 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.

4.2.1.3 Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie heeft de rijksladder verbijzonderd voor Gelders gebruik. Dit betekent vooral dat de keuzes explicieter zijn gemaakt die de rijksladder al in zich heeft. Er wordt bijvoorbeeld gevraagd om bestaande gebouwen mee te wegen in een zorgvuldige afweging, in stedelijk gebied, in de randen rond het stedelijk gebied en erbuiten.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in nieuwbouw van gestapelde (on)zelfstandige woningen. Voor een zorgvuldige en transparante motivering van de ontwikkeling dient de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik te worden doorlopen. De Gelderse ladder vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is opgenomen. In paragraaf 4.1.2 is nader ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en in paragraaf 4.3.1 komen de regionale woningbouwafspraken aan bod. Daarnaast wordt voor wat betreft de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke locatie en die braakliggend is in afwachting tot ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening, die op 24 september 2014 door Provinciale Staten werd vastgesteld, wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. Een eerste en tweede actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. In juni 2017 zijn de omgevingsvisie en omgevingsverordening opnieuw geactualiseerd. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is het plangebied gelegen in een molenbiotoop. Hierdoor zijn met name artikelen 2.2.1.1 en 2.8.2.1 van belang.

Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.1.1 uit de Omgevingsverordening Gelderland

In artikel 2.2.1.1 is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP). In dit geval gaat het om het Kwalitatief Woonprogramma 2015 t/m 2025 (KWP4). In paragraaf 4.3.1 wordt nader ingegaan op het KWP 4. Hier wordt geconcludeerd dat aan het bepaalde in artikel 2.2.1.1 wordt voldaan.

Artikel 2.8.2.1 Molenbiotoop

1. In bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor de molens staande en gelegen in het Nederlands Openluchtmuseum te Arnhem.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.8.2.1 uit de Omgevingsverordening Gelderland

Gemeenten dienen rekening te houden met molenbiotopen bij het opstellen van bestemmingsplannen. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang. In dit geval is de molen De Vliet aan de Harnjesweg 54a van belang. De molenbiotoop van deze molen is in de Omgevingsvisie aangeduid en doorvertaald in het geldende bestemmingsplan 'Wageningen, 2e herziening'. In subparagraaf 5.7.2.2 wordt nader ingegaan op de molenbiotoop. Hier wordt geconcludeerd dat aan het bepaalde in artikel 2.8.2.1 wordt voldaan.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Gelderland verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 KWP4

4.3.1.1 Algemeen

In het kader van het KWP4 hebben de gemeenten binnen de regio Regio FoodValley de kwantitatieve binnenregionale verdeling vastgesteld. Daarbij ligt de nadruk op aandacht voor flexibiliteit in de programmering en aandacht voor de ladder voor duurzame verstedelijking. In deze paragraaf wordt ingegaan op de kwantitatieve verdeling van woningen.

De nieuwe bevolkingsprognoses voor Regio FoodValley zijn gebaseerd op de Gelderse prognose 2014. Het aantal woningen voor de gemeenten bedraagt 11.600 voor de periode 2015-2025 en circa 14.500 voor de gehele FoodValley regio. De verdeling is als volgt:

Gemeenten	Aantal woningen
Ede	4.000

Barneveld	3.500
Nijkerk	2.000
Wageningen	1.600
Scherpenzeel	500
Totaal	11.600

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.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de KWP4

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woongebouw met in totaal 128 wooneenheden. Dit aantal eenheden maakt geen onderdeel uit van deze 1.600 woningen voor Wageningen, vanwege de dynamische en specifieke behoefte van studentenhuisvesting. Hierover zijn aparte afspraken gemaakt met de provincie. De KWP4 vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.4.1 Structuurvisie Wageningen

4.4.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Wageningen, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wageningen op 3 december 2013, 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 (sociaal-economische) 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.

4.4.1.2 Visie 2025

In de visie vormen vier sociaaleconomische ambities het vertrekpunt. Samen vormen ze een integraal perspectief voor 2025 en bieden ze heldere ruimtelijke kaders voor bekende en nu nog onbekende ontwikkelingen. Ontwikkelingen kunnen worden getoetst aan de ruimtelijke-kwalitatieve kaders, zowel in de bestaande stad als in het landschap. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij voorkeur meerdere ambities te ondersteunen. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de structuurvisiekaart opgenomen (plangebied met rode ster aangegeven).



Afbeelding 4.1: Structuurvisiekaart (Bron: gemeente Wageningen)

In de visie wordt aangegeven dat de focus ligt op inbreiding. Wageningen koestert de kwaliteiten van het landschap, wil niet langer uitbreiden in het landschap en wil vooral investeren in de kwaliteit van de bestaande stad. Het plangebied wordt ook aangehaald. In de visie staat dat de herontwikkeling van de locatie Kirpestein eveneens urgent is, dit vanuit de gewenste ruimtelijk-kwalitatieve versterking van de noordrand van het centrum.

Wat betreft studenten wordt aangegeven dat de studentenaantallen in Wageningen nog steeds een stijgende lijn vertonen en dat hierdoor voor de komende jaren een enorme opgave verwacht wordt in studentenhuisvesting. Dit betekent dat ingespeeld moet worden op actuele ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuisvesting.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Wageningen’

In het voorliggende geval wordt een inbreidingslocatie herontwikkeld met woningbouw. Het plangebied wordt specifiek benoemd als locatie waar herontwikkeling urgent is. Met het voornemen wordt er een bijdrage geleverd aan de opgave om voldoende studentenhuisvesting te realiseren en is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Voorliggend initiatief past dan ook binnen de gedachte en ruimtelijke kaders van de structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie 2016-2025

4.4.2.1 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.

4.4.2.2 Thema’s woonvisie

In de woonvisie zijn drie thema’s nader uitgewerkt, te weten ‘Wonen en gezondheid’, ‘Betaalbaarheid’ en ‘Kenniss en wonen’.

In dit geval is het thema ‘kennis en wonen’ van belang. 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.

4.4.2.3 Nieuwbouw en transformatie

In de woonvisie wordt beschreven dat in regionaal verband kwantitatieve afspraken worden gemaakt over het aantal nieuw te bouwen woningen in de gemeente Wageningen (KWP4). Voor de periode 2015-2025 betekent dit een toevoeging van 1.600 woningen. Ook wordt beschreven dat er behoefte is aan nieuwbouw voor studentenkamers de komende jaren. Hierbij is het van belang dat zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar studentenkamers in evenwicht is met het aanbod. De komende jaren wordt er nog een toename in de vraag naar studentenhuisvesting verwacht.

4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie 2016-2025’

Voorliggend plan voorziet in een woongebouw voor studenten, bestaande uit 128 wooneenheden binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het voorzien in de behoefte aan studentenwoningen. Daarnaast wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

4.4.3 Klimaatplan 2017-2021

4.4.3.1 Algemeen

Het beleid op het gebied van duurzaamheid is door de gemeente Wageningen vastgelegd in het ‘Klimaatplan 2017-2021. Dit klimaatplan is een nadere invulling van de al bestaande routekaart ‘Wageningen klimaatneutraal in 2030’ voor de periode 2017-2021. In 2008 besloot de gemeente Wageningen om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Het werken aan deze doelstelling wordt op basis van de volgende thema’s gedaan: duurzame energie, energiebesparing, mobiliteit, voedsel en klimaatbestendigheid.

Doel van het klimaatplan tot 2021 is om een versnelling in gang te zetten. De focus ligt op twee punten:

- Keuzes maken: stimuleer projecten die direct bijdragen aan de doelstelling. Dit betekent ook dat projecten die niet direct bijdragen aan de doelstelling minder of geen prioriteit krijgen;
- Opschalen: zorg dat er tot 2021 voldoende grote projecten uitgevoerd worden om toe te werken naar de doelstelling voor 2030.

Wat betreft duurzaam bouwen is er niet alleen het streven om aan de landelijke eisen voor nieuwbouw (EPC) te voldoen, maar nieuwbouw in Wageningen zoveel mogelijk gasloos te maken. Aandachtspunt hierbij is wel dat dit een vooralsnog bovenwettelijke eis is.

4.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan het ‘Klimaatplan 2017-2021’

Het woongebouw met daarin de 128 wooneenheden wordt gasloos gerealiseerd. De wooneenheden zullen een EPC van 0,3 hebben. Daarnaast zal voor voorliggende ontwikkeling een duurzaamheidsprofiel (D-profiel) worden opgesteld. Hiermee wordt invulling gegeven aan een duurzame bouw, ingepast in de omgeving en sluit het plan aan op het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

4.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

Buijvoets Bouw- en geluidsadvies heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek. In bijlage 1 van deze toelichting is het gehele onderzoek opgenomen. Daarnaast heeft DGMR Bouw B.V. een akoestisch onderzoek naar de weerkaatsing van (extra) geluid door wegverkeer uitgevoerd. Hierna wordt ook ingegaan op de resultaten en conclusie van dit onderzoek. In bijlage 12 van deze toelichting is het gehele onderzoek opgenomen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaai

Onderzoeksresultaten en conclusie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Op basis van de Wet geluidhinder is het onderzoek alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. Het woongebouw ligt binnen de zone van de Churchillweg en de N225.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een geluidgevoelige bestemming ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Onder bepaalde voorwaarden kan, indien voor de geplande bouw een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, door B & W een ontheffing worden verleend tot een hogere waarde van maximaal 63 dB in 'stedelijk' gebied voor een nieuwe woning.

Om een hogere waarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende geluidbelasting mag niet hoger zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting, in dit geval 63 dB (art 83 lid 2 van de Wgh) voor een nieuwe woning;
- de situatie moet passen binnen het gemeentelijk geluidsbeleid.

In dit geval is uitgegaan van de hoogst berekende geluidsbelasting op het bouwvlak, omdat er nog geen concreet bouwplan aanwezig is.

De geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/uur wegen is gelijk of lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de Churchillweg en de N225 is de hoogst berekende geluidsbelasting L_{DEN} 60 dB respectievelijk 63 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is, kan een hogere waarde worden toegekend. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren worden onderzocht in de volgorde bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen aan de gevel. De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. De maatregelen aan de gevels zijn het meest doelmatig.

Aan de criteria uit het geluidbeleid van Wageningen kan worden voldaan indien het ontwerp hierop wordt aangepast. Voor appartementengebouwen, als het onderhavige, is deze eis niet altijd voor elk afzonderlijk appartement haalbaar. In meerdere gemeenten bestaat daarom de mogelijkheid gemotiveerd af te wijken met compenserende maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren. Hiertoe kan het college van burgemeester en wethouders een motivering op nemen bij haar besluit tot het verlenen van een hogere waarde.

Onderzoeksresultaten en conclusie akoestisch onderzoek reflecties

De wijziging van het bestemmingsplan heeft invloed op de geluidsbelasting van de omliggende woningen. Weerkaatsing zorgt hierbij niet voor een toename van de geluidsbelasting. Het kleinere bouwvlak van het nieuwe plan zorgt voor een afname van afscherming van het geluid van de Ritsema Bosweg (N225) voor een aantal woningen. Bij een vergelijking van de huidige en de toekomstige situatie, blijft de geluidsbelasting voor de meeste woningen ongewijzigd of wordt in de toekomstige situatie lager. Alleen ten zuiden van de N225 neemt de geluidsbelasting toe (+1 dB). Deze toename is niet afhankelijk van de wijziging van het bestemmingsplan, maar door de realisatie van een gebouw op het braakliggende terrein.

Geconcludeerd wordt dat, gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Daarbij vindt door de extra verkeersbewegingen, gezien de stedelijke situatie met drukke wegen nabij de locatie, geen verhoging in de gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen tezamen plaats.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied ligt geen spoorlijn. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï kan achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Hogere waarden van 60 dB en 63 dB zullen worden aangevraagd ten gevolge van respectievelijk de Churchillweg en de N225.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

De Klinker Milieu heeft in 2016 ter plaatse van het plangebied een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. Daarnaast heeft De Klinker Milieu in 2017 ter plaatse van het plangebied een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit voorgenoemde onderzoeken is in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting op de resultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting. Voor een nadere toelichting op de resultaten van het asbestonderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting. Aanvullend is er 2018 een grondwateronderzoek uitgevoerd. Het resultaat en conclusie van dit onderzoek is onderstaande subparagraaf opgenomen. Het briefrapport is als bijlage 4 bij deze toelichting toegevoegd.

5.2.2 Situatie plangebied

Verkennend en aanvullend bodemonderzoek – 2016

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- In de bovengrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde mate aangetoond.
- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie Barium aangetroffen.
- Op de noordzijde van de locatie is de grond in het bodemtraject van 0,5 tot 1,0 licht tot sterk verontreinigd met lood en PAK.
- In totaal is circa 50 m³ grond verontreinigd met PAK en lood. Hiervan is circa 10 m³ sterk verontreinigd.
- De verontreinigingssituatie is zodanig dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, aangezien er minder dan 25 m³ grond sterk is verontreinigd. Er is derhalve ook geen sprake van een saneringsplicht. Zolang er de situatie niet wijzigt, is er geen noodzaak tot saneren.

Verkennend asbestonderzoek – 2017

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- In de bodem is tot een diepte van 1 m-mv sporen en/of resten puin, slakken, asfalt en kolengruis aanwezig.
- in de opgegraven/opgeboorde grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen.

Grondwateronderzoek - 2018

Uit de analyseresultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- In het grondwater zijn verhoogde concentraties aan barium en molybdeen aangetoond.

De verhoogd aangetroffen concentraties in het grondwater vormen geen belemmering voor de voorgenomen gebruik van de locatie. De conclusie van het uitgevoerde bodemonderzoek in 2016, blijft van kracht.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in voorliggend plan. Alvorens het plangebied wordt ontwikkeld zal de aangetroffen bodemverontreiniging worden gesaneerd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet milieubeheer zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project en het feit dat er planologisch gezien geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

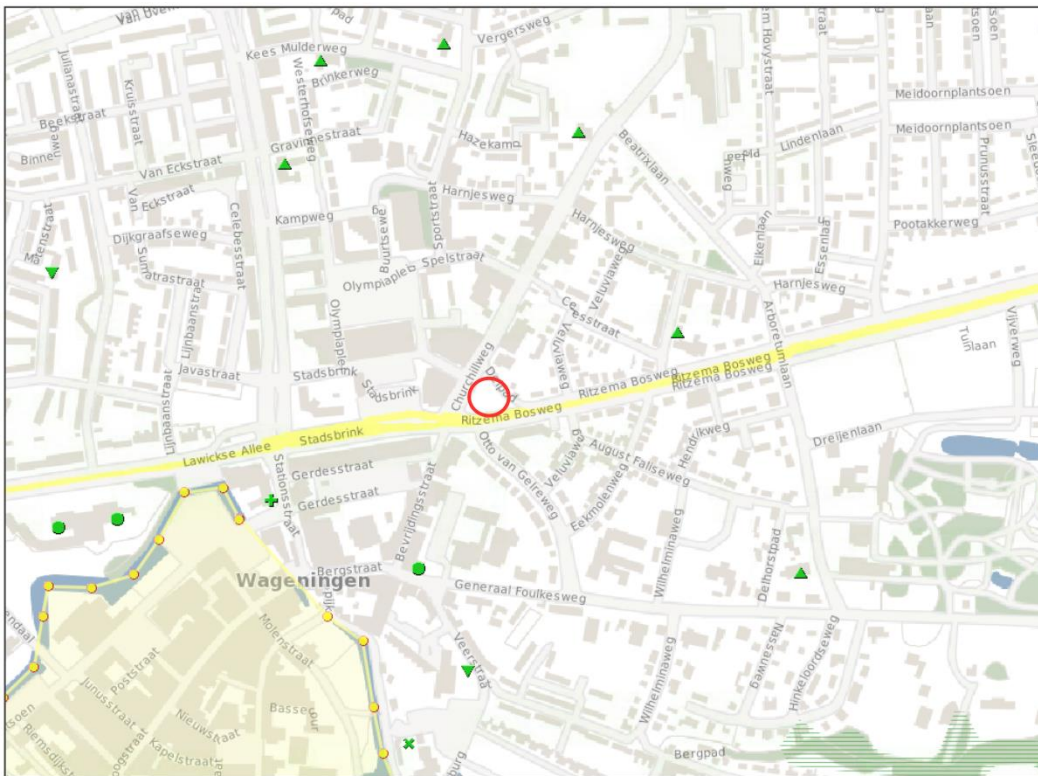
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet gaan worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en

anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als vertrekpunt genomen door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.1.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' als volgt omschreven:

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Wageningen, waar sprake is van een sterke menging van functies. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Situatie plangebied

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

Desondanks is er door DGMR Bouw B.V. (bijlage 12 bij deze toelichting) beoordeeld of er bij de omliggende bebouwing geluidsoverlast plaatsvindt van groepen studenten. Uit dit onderzoek blijkt dat ten tijde van het opstellen van het onderzoek in het gebouwontwerp geen buitenruimten aan de buitenzijde van het gebouw zijn voorzien. Mogelijk wordt een buitenruimte, waar de studenten kunnen verblijven, in de vorm van een atrium of balkons aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Geluid vanaf het atrium of balkons wordt dan door het gebouw zelf tegengehouden. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw zal daarom in de praktijk niet plaatsvinden.

Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe wooneenheden hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn gebouwen aanwezig waarbinnen verschillende functies mogelijk zijn (detailhandel, dienstverlening en kantoren). Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' moet voor deze functies rekening worden gehouden met een richtafstand van 10 meter (gemengd gebied). Alle omliggende functies zijn op grotere afstand gelegen, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan.

Gesteld wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten en conclusies van het onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' is gelegen op circa 530 meter ten zuiden van het plangebied. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: provincie Gelderland)

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositie onderzoek inclusief een berekening in AERIUS Calculator uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Uit de AERIUS berekening blijkt dat vanwege het plan aan de Churchillweg 2 te Wageningen, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van het nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' een stikstofdepositiebijdrage berekend wordt van ten hoogste 0,04 mol N/ha/jaar. Gezien het feit dat een stikstofdepositietoename van 0,05 mol N/ha/jaar als verwaarloosbaar wordt geacht wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In voorliggend geval is het NNN in het provinciaal beleid vertaald als Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO). In of in de directe nabijheid van het NNN/GNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN/GNN/GO weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN/GNN/GO (Bron: provincie Gelderland)

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN/GNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op een afstand van circa 520 meter ten zuiden van het plangebied. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

Onderzoeksresultaten en conclusies Quicksan

Het plangebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van sommige beschermde vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er rust- en voortplantingslocaties, bezetten sommige amfibieënsoorten er (winter)rustplaatsen en nestelen er vogels in de bebouwing en beplanting (klimop).

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of zijn niet beschermd zoals bruine rat en huismuis). De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vogelsoorten is niet beschermd.

Vleermuizen bezetten in het plangebied geen rust- of verblijfplaats, maar benutten het plangebied mogelijk incidenteel als foerageergebied. Door de voorgenomen activiteit wordt die functie mogelijk aangetast, maar

de betekenis van het plangebied als foerageergebied is dusdanig gering, dat deze aantasting niet leidt tot een meetbaar negatief effect op het functionele leefgebied van vleermuizen.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er worden alleen dieren verwond of gedood en er worden alleen rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd en vernield van soorten waarvoor een vrijstelling geldt. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming.

5.6.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Gelderland 2017 vormen in het kader van gebiedsbescherming geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Mits bezette vogelnesten beschermd worden vormt de Wet natuurbescherming geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wageningen heeft haar archeologisch beleid doorvertaald in het bestemmingsplan ‘Wageningen, 2^e herziening’. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Op basis van deze bestemming geldt conform het gemeentelijk archeologiebeleid een ondergrens van 250 m². Er geldt een algemene vrijstelling voor werkzaamheden tot een diepte van 30 centimeter.

In dit geval heeft de regio-archeoloog van de gemeente Wageningen besloten dat er geen dubbelbestemming hoeft te worden opgenomen, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het advies is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Dit advies is gegeven in verband met het feit dat op de locatie een gebouw met kelder heeft gestaan en een groot deel van het terrein is gesaneerd, waardoor er geen archeologische resten meer te verwachten zijn.

Indien bij de werkzaamheden vondsten (aardewerk, vuursteen, oude funderingen, opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) worden gedaan waarvan men redelijkerwijs mag vermoeden dat deze van archeologische betekenis zijn, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt (art. 5.10 Erfgoedwet).

5.7.2 Cultuurhistorie

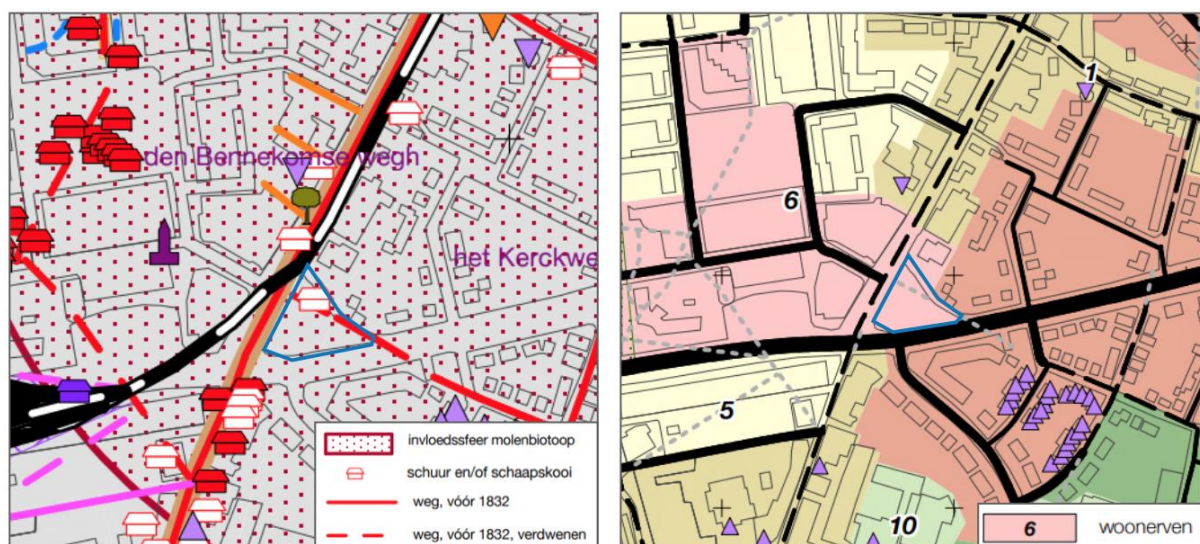
5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent, op basis van de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele rijks- en gemeentelijke monumenten (woonhuizen). Voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op deze monumenten. Daarnaast heeft de gemeente Wageningen een cultuurhistorische waardenkaart (CHW) opgesteld. De waardenkaart is op 26 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de waardenkaart opgenomen. De kaarten laten zien dat het plangebied onderdeel vormt van de stedenbouwkundige typologie 'woonerven' en dat in het verleden een weg en een schuur en/of schaapskooi in het plangebied aanwezig zijn geweest. Ook valt het plangebied binnen een molenbiotoop.



Afbeelding 5.4: Cultuurwaardenkaart Wageningen (Bron: Gemeente Wageningen)

Met de beoogde ontwikkeling, worden de cultuurhistorische waarden en structuren niet aangetast. Hieronder wordt nader ingegaan op de molenbiotoop.

Molenbiotoop

Aan de Harnjesweg 54a staat de stellingkorenmolen 'De Vlijt'. De nog in werking zijnde stellingmolen 'De Vlijt' met bijbehorende molenbiotoop is relevant voor onderhavig bestemmingsplan.

Ten aanzien van de molen dient rekening te worden gehouden met haar biotoop. De molen moet zoveel mogelijk vrij staan van hoge gebouwen die de wind voor de molen afvangen. Een onbelemmerde windvang is van wezenlijk belang voor het functioneren van de molen, die als rijksmonument landelijk van betekenis is. Om een goede windvang voor de molen te kunnen garanderen, is het van belang dat geen hoge bouwwerken nabij de molen worden gesitueerd. In algemene zin mag een bestemmingsplan geen bebouwings- of aanlegactiviteiten mogelijk maken die de windvang van de molen onevenredig verslechteren.

De verbeelding en de regels van het geldende bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' kennen om deze reden een molenbiotoopregeling. Op de verbeelding is hiertoe een aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen, die vanaf de stelling van de molen een zone van 400 meter rondom de molen beslaat. In de regels is de bepaling opgenomen dat:

- a. binnen een afstand van 166 meter van de molen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand van 166 meter tot 400 meter van de molen een maximale bouwhoogte geldt van de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Op deze manier wordt voorkomen dat bouwwerken dan wel beplanting ervoor zorgen dat de windvang van de molen op onevenredige wijze verslechtert.

Om de molen te blijven beschermen is in voorliggend bestemmingsplan de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' overgenomen. Daarnaast heeft Peutz een onderzoek uitgevoerd naar de molenbiotoop. De conclusies en maatregelen uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoek welke is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

Onderzoek

Middels berekeningen is vastgesteld hoe vaak de wind uit de richting van de geprojecteerde bebouwing komt en, zonder enige lokale verstoring, binnen het windsnelheidsbereik van de molen valt. Het blijkt dat deze situatie zich 2,7% van de tijd voordoet. Gedurende deze tijd, 235 uren per jaar, kan er een verslechtering van de draaimogelijkheden optreden. De overige tijd (97,3%) komt de wind uit een andere richting of komt de windsnelheid niet overeen met het draaibereik van de molen.

De werkelijke invloed is echter veel kleiner dan 2,7%, aangezien de aanwezige bebouwing en begroeiing in het gebied tussen de bouwlocatie en de molen eveneens de maximale hoogte overschrijden, de bouwhoogte aanzienlijk lager is dan de hoogte van het wiekenkruis en de optredende turbulentie van de wind bij een afstand van 231 meter voor een deel is afgezwakt. De werkelijke invloed van het bouwplan op de relevante windvang van de molen wordt derhalve ingeschat op een fractie van het vermelde maximum.

Qua windafvoer van de molen wordt verwacht dat het bouwplan geen noemenswaardige invloed heeft.

Maatregelen

Doordat sprake is van een beperking van de windvang is door de provincie Gelderland gevraagd compenserende maatregelen te treffen, zodat in het geheel geen beperking van de windvang en het functioneren van de molen zal ontstaan.

Hiertoe heeft tussen de betrokken partijen overleg plaats gevonden. Samenvattend heeft dit de volgende resultaten opgeleverd:

1. De gemeente Wageningen heeft schriftelijk vastgelegd (referentie GZ/16.0108094 d.d. 13 december 2016) dat omwille de windvang te verbeteren de bomen aan de Churchillweg naast regulier onderhoud ook preventief onderhoud krijgen. Dit betekent een aanpassing van de hoogte en omvang van de kroon. Het reguliere onderhoud wordt elke drie jaar uitgevoerd. Voor de boom op de Ceresstraat geldt eveneens dat ze regulier onderhoud gaan plegen. Ook hier geldt dat het reguliere onderhoud eens in de drie jaar wordt uitgevoerd.
2. In hetzelfde schrijven vermeld de gemeente verder dat ze bij komende ruimtelijke ontwikkelingen de molenbiotoop zullen respecteren.
3. Er is in december 2016 overeenstemming bereikt tussen de molenaar en de ontwikkelde partij over een schadevergoeding. De molenaar zal de schadevergoeding gebruiken voor wiekverbetering in de vorm van Ten Have kleppen op de binnenroede van de molen. Met deze wiekverbetering zal de windvang positief beïnvloed worden.
4. De Molenaar heeft in december 2016 schriftelijk aangegeven geen bezwaar tegen het plan te hebben met in inachtneming van de hier vermelde punten 1 t/m 3.

Beoordeling compensatie

Vastgesteld is dat de relevante windvang van de molen zonder compenserende maatregelen maximaal 2,7% van de tijd beïnvloed zal worden. De exacte invloed van de verschillende vermelde compenserende maatregelen is niet eenvoudig vast te stellen.

Wel kan zonder meer worden gesteld dat met de Ten Have kleppen een belangrijke rendementsverbetering behaald zal worden. Dit geldt niet alleen als de wind uit de richting van het bouwplan komt maar altijd en bij alle windrichtingen. Zelfs bij een minimale rendementsverbetering door de Ten Have kleppen zal dit, doordat dit constant en dus ook als de wind uit een andere windrichtingen komt, een verbetering van de situatie opleveren die ruimschoots de negatieve effecten van het bouwplan compenseert.

Per saldo zal de windvang van de molen er alleen al door de wiekverbetering absoluut op vooruitgaan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is, er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden en van onevenredige aantasting van het molenbiotoop geen sprake is.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’ is gelegen op circa 530 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositie onderzoek inclusief een berekening in AERIUS Calculator uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Uit de AERIUS berekening blijkt dat vanwege het plan aan de Churchillweg 2 te Wageningen, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van het nabij gelegen Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’ een stikstofdepositiebijdrage berekend wordt van ten hoogste 0,04 mol N/ha/jaar. Gelet op deze uitkomst van de kan worden geconcludeerd dat de PAS geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de direct eindbestemming ‘Wonen’ voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het thema 'water als ordenend principe' loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. In 2014 is het Waterplan overgegaan in de Omgevingsvisie Gelderland. Hierin is concreet beschreven hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Concrete regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

6.1.4 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.

6.1.5 Gemeente Wageningen; Waterplan

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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘korte procedure’. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting.

Voor wat betreft het verwerken van het hemel- en afvalwater kan het volgende worden aangegeven. Het hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en vervolgens geïnfiltreerd. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gescheiden rioolstelsel.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 6)
In dit artikel wordt bepaald dat ondergronds bouwen onder voorwaarden mogelijk is.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)
Het plangebied ligt in een molenbiotoop. Dit betekent dat de gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming van een vrije windvang voor de molen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 9)
In dit artikel is bepaald dat de wettelijke regelingen zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan gelden. Ook is in dit artikel bepaald dat als er in het plangebied een ontwikkeling plaatsvindt dat voldaan dient te worden aan het door de gemeente vastgestelde parkeerbeleid.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 3)

Aan het Delpad en de direct daaraan grenzende openbare ruimte is de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ toegekend. Deze gronden zijn bedoeld voor woonstraten, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn ook in- en uitritten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, uitstallingen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 5 meter.

Wonen (Artikel 4)

De gronden waarop het woongebouw wordt gebouwd hebben de bestemming ‘Wonen’ gekregen. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimten ten behoeve van studenten. Daarnaast zijn ze ook bedoeld voor parkeer-, groen- en parkeervoorzieningen en een gemeenschappelijke voorziening, in de vorm van een ontmoetingsruimte (uitsluitend op de begane grond).

In deze bestemming is binnen de bouwregels onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd tot een bouwhoogte van deels 7 meter, deels 9,5 meter, deels 15 meter en deels 21 meter. De bouwhoogten zijn middels aanduidingen op de verbeelding aangegeven. Het aantal wooneenheden mag maximaal 128 bedragen, dit is ook middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven. In de regels is bepaald dat minimaal 2/3 van het totaal aantal woonruimten onzelfstandig moet zijn. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is opgenomen dat het risico van planschade voor rekening bij de initiatiefnemer ligt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Het bestemmingsplan is in het kader van wettelijk vooroverleg naar de provincie Gelderland gestuurd. De provincie Gelderland heeft per brief (d.d. 4 mei 2018) verzocht om in het plan aandacht te besteden aan duurzame maatregelen, waarbij ze aangeven dat ze aannemen dat de woningen gasloos worden gebouwd. Voor nieuwe woningen geldt namelijk dat deze de totale opgave om te verduurzamen niet groter mogen maken. Gasloos en energieneutraal zijn de uitgangspunten. Verder laten ze weten dat het beleid van de provincie inzake molenbiotopen goed is verwerkt is in het bestemmingsplan. Tot slot geven ze aan dat de huisvesting van studenten buiten de woningbouwafspraken in de regio vallen, maar dat het wel duidelijk is dat de beoogde ontwikkeling in een duidelijke behoefte voorziet. De vooroverlegreactie is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting.

9.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vallei en Veluwe. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2 en bijlage 9 bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

In dit geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 juni 2018 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 77 zienswijzen ingediend, waarvan 76 tijdig. Met inachtneming van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Voor de beantwoording van de zienswijzen en de aangebrachte wijzigingen wordt verwezen naar de zienswijzennota die in bijlage 13 bij deze toelichting is opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3 Verkennend asbestonderzoek

Bijlage 4 Grondwateronderzoek

Bijlage 5 Quicksan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 7 Advies archeologie

Bijlage 8 Onderzoek molenbiotoop

Bijlage 9 Watertoetsresultaat

Bijlage 10 Vooroverlegreactie provincie Gelderland

Bijlage 11 Bezonningsstudie

Bijlage 12 Akoestisch onderzoek reflecties

Bijlage 13 Zienswijzennota