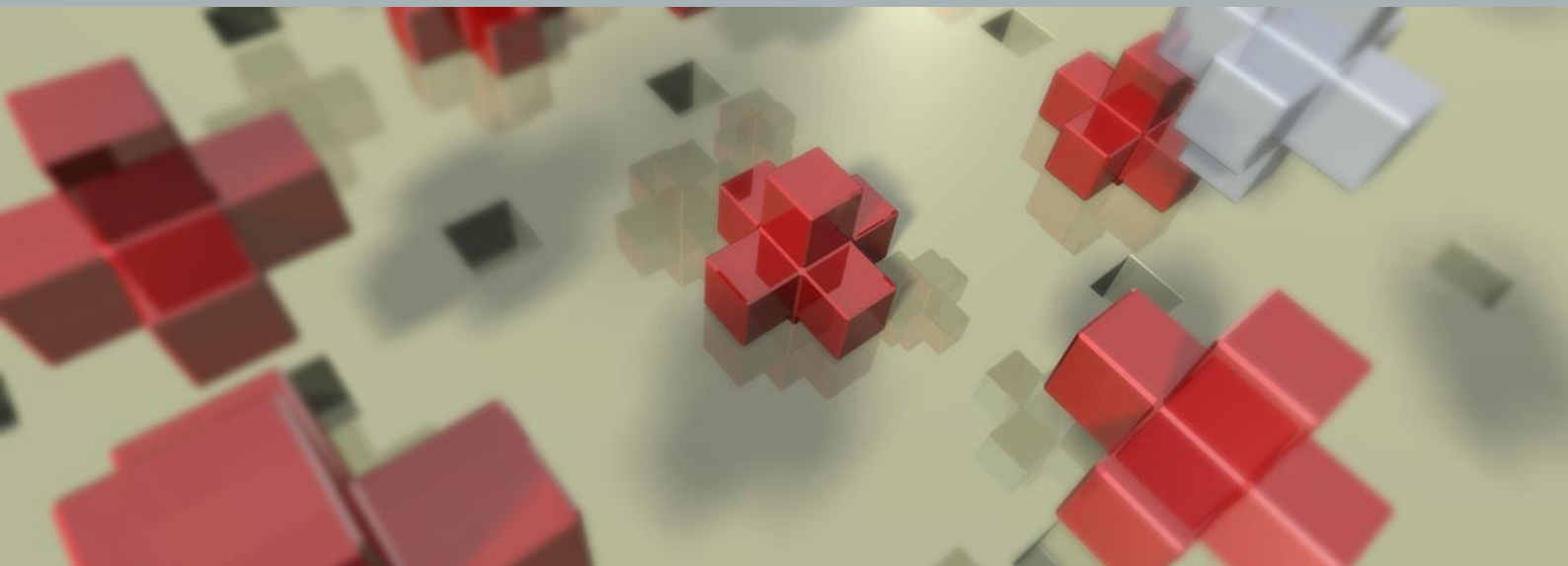


Bestemmingsplan Wageningen 2<sup>e</sup> herziening,  
Costerweg 65  
Gemeente Wageningen  
Ontwerp



Bestemmingsplan Wageningen 2<sup>e</sup> herziening,  
Costerweg 65  
**Gemeente Wageningen**  
**Ontwerp**

|                  |                                                                                                                                                                        |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:   | 211x09515_3                                                                                                                                                            |
| Datum:           | 21 mei 2019                                                                                                                                                            |
| Opdrachtgever:   | Gemeente Wageningen                                                                                                                                                    |
| Projectteam BRO: | Joost van der Aa, Wim de Ruiter, Tim Schalkx                                                                                                                           |
| Concept:         | Mei 2018                                                                                                                                                               |
| Ontwerp:         | 21 mei 2019                                                                                                                                                            |
| Vaststelling:    | --                                                                                                                                                                     |
| Trefwoorden:     | Bestemmingsplan, Wageningen, studentenhuisvesting                                                                                                                      |
| Bron foto kافت:  | BRO, abstract 1                                                                                                                                                        |
| Beknopte inhoud: | Bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwbouw van drie gebouwen voor studentenhuisvesting (264 kamers) met bijbehorende voorzieningen aan de Costerweg 65 te Wageningen |

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## Toelichting

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                 | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                      | 4         |
| 1.2 Leeswijzer                                                      | 4         |
| <br>                                                                |           |
| <b>2. GEBIEDSPROFIEL</b>                                            | <b>5</b>  |
| 2.1 Ligging plangebied en beschrijving omgeving                     | 5         |
| 2.2 Projectprofiel                                                  | 6         |
| 2.2.1 Huidige situatie en begrenzing van het plangebied             | 6         |
| 2.2.2 Toekomstige situatie                                          | 7         |
| <br>                                                                |           |
| <b>3. BELEIDSANALYSE</b>                                            | <b>10</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                     | 10        |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                       | 10        |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)          | 11        |
| 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking                          | 11        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                              | 13        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland                                | 13        |
| 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland                               | 13        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                             | 14        |
| 3.3.1 Structuurvisie Wageningen                                     | 14        |
| 3.3.2 Woonvisie Wageningen 2016-2025 “Samen Wonen”                  | 15        |
| 3.3.3 Beleidsregels “Kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019” | 16        |
| <br>                                                                |           |
| <b>4. MILIEUASPECTEN</b>                                            | <b>18</b> |
| 4.1 Inleiding                                                       | 18        |
| 4.2 Besluit milieueffectrapportage                                  | 18        |
| 4.2.1 Algemeen                                                      | 18        |
| 4.2.2 Beoordeling                                                   | 18        |
| 4.2.3 Conclusie                                                     | 19        |
| 4.3 Bedrijven en milieuzonering                                     | 19        |
| 4.3.1 Algemeen                                                      | 19        |
| 4.3.2 Beoordeling                                                   | 20        |
| 4.3.3 Conclusie                                                     | 21        |
| 4.4 Bodem                                                           | 21        |
| 4.4.1 Algemeen                                                      | 21        |
| 4.4.2 Beoordeling                                                   | 21        |
| 4.4.3 Conclusie                                                     | 23        |

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| 4.5 Water                                          | 24        |
| 4.5.1 Beleid en normstelling                       | 24        |
| 4.5.2 Watertoets                                   | 25        |
| 4.5.3 Beoordeling                                  | 26        |
| 4.5.4 Conclusie                                    | 27        |
| 4.6 Geluid                                         | 27        |
| 4.6.1 Algemeen                                     | 27        |
| 4.6.2 Beoordeling                                  | 27        |
| 4.6.3 Conclusie                                    | 29        |
| 4.7 Luchtkwaliteit                                 | 29        |
| 4.7.1 Algemeen                                     | 29        |
| 4.7.2 Beoordeling                                  | 30        |
| 4.7.3 Conclusie                                    | 31        |
| 4.8 Kabels en leidingen                            | 31        |
| 4.9 Externe veiligheid                             | 31        |
| 4.9.1 Algemeen                                     | 31        |
| 4.9.2 Beoordeling                                  | 32        |
| 4.10 Verkeer en parkeren                           | 34        |
| 4.10.1 Verkeer                                     | 34        |
| 4.10.2 Parkeren                                    | 36        |
| <br>                                               |           |
| <b>5. WAARDEN</b>                                  | <b>39</b> |
| 5.1 Inleiding                                      | 39        |
| 5.2 Archeologie                                    | 39        |
| 5.2.1 Algemeen                                     | 39        |
| 5.2.2 Beoordeling                                  | 39        |
| 5.2.3 Conclusie                                    | 39        |
| 5.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden | 40        |
| 5.4 Flora en fauna                                 | 40        |
| 5.4.1 Algemeen                                     | 40        |
| 5.4.2 Beoordeling                                  | 42        |
| 5.4.3 Conclusie                                    | 43        |
| <br>                                               |           |
| <b>6. JURIDISCHE TOELICHTING</b>                   | <b>44</b> |
| 6.1 Algemeen                                       | 44        |
| 6.2 Systematiek                                    | 44        |
| 6.2.1 Inleidende regels                            | 44        |
| 6.2.2 Bestemmingsregels                            | 45        |
| 6.2.3 Algemene regels                              | 45        |
| 6.2.4 Overgangs- en slotregels                     | 46        |
| 6.3 Specifieke bestemmingsregels 'Wonen'           | 46        |

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> | <b>48</b> |
|---------------------------------------|-----------|

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK</b> | <b>49</b> |
| 8.1 Overleg                              | 49        |
| 8.2 Vaststellingsprocedure               | 49        |
| 8.3 Beroep                               | 49        |

#### **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

Bijlage 1: Monitor Vraag aanbod studentenhuysvesting 2018

Bijlage 2: Aanmeldingsnotitie MER Costerweg 65 te Wageningen

Bijlage 3: Verkennend en nader bodemonderzoek

Bijlage 4: Nader bodemonderzoek asbest

Bijlage 5: Saneringsplan

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing op het perceel Costerweg 65 in de bebouwde kom van Wageningen slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw ten behoeve van studentenhuisvesting realiseren. De nieuwbouw bestaat uit drie appartementengebouwen: één bouwmassa evenwijdig aan de Costerweg en twee haaks hierop staande, lagere bouwmassa's. Centraal op het perceel wordt voorzien in een half verdiepte fietsparkeerkelder, met een groene inrichting op het dak. Aan de westkant van het perceel worden bovengrondse parkeerplaatsen voor auto's voorzien.

De gewenste ontwikkeling is ruimtelijk en functioneel niet mogelijk op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waarin het plangebied een maatschappelijke en een sportbestemming heeft. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Tezamen met dit bestemmingsplan wordt middels de coördinatieregeling tevens de omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd. De gemeente Wageningen is bereid om medewerking aan het initiatief te verlenen, mede gezien de grote behoefte aan studentenhuisvesting in Wageningen. Voor deze ontwikkeling is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) op 20 mei 2017 een Uitgangspuntenvisie opgesteld, die op 9 oktober 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. De voorkeursvariant is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan en de ontwerptekeningen.

In deze toelichting wordt het initiatief beschreven, getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en vanuit ruimtelijk en milieu-hygiënisch oogpunt verantwoord. Daarmee wordt aangetoond, dat het initiatief past in het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 worden het plangebied, de omgeving en het plan (project) beschreven. De beleidsanalyse wordt in hoofdstuk 3 weergegeven. Het project is getoetst aan alle relevante milieutechnische aspecten. De beschrijving daarvan is in hoofdstuk 4 weergegeven. In hoofdstuk 5 worden de effecten van de ontwikkelingen op de aanwezige waarden beschreven. In hoofdstuk 6 is de juridische toelichting opgenomen en in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid. Tenslotte is in hoofdstuk 8 de maatschappelijke verantwoording beschreven. In dat hoofdstuk wordt de procedure beschreven.

## 2. GEBIEDSPROFIEL

### 2.1 Ligging plangebied en beschrijving omgeving

Het plangebied betreft het perceel aan de Costerweg 65 en ligt aan de zuidwestkant van de bebouwde kom van Wageningen. Het stadscentrum van Wageningen ligt op korte afstand ten zuidoosten van het plangebied. Ook ligt de locatie nabij de provinciale weg N225 (Lawickse Allee). Voorheen maakte het plangebied onderdeel uit van een bedrijventerrein ten westen van het stadscentrum, maar verschillende percelen zijn inmiddels herontwikkeld met andere functies.

In de luchtfoto in figuur 2.1 wordt de globale ligging van het plangebied in de kern Wageningen weergegeven.



Figuur 2.1: Globale ligging plangebied in de kern Wageningen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig, waaronder wonen, maatschappelijke voorzieningen (onder meer een zorgcentrum), detailhandel (waaronder een supermarkt) en bedrijvigheid. De omgeving kenmerkt zich door relatief grootschalige bebouwing en de ligging aan de breed opgezette Costerweg met bijbehorende openbare ruimte. Aan de overzijde van de Costerweg

zal de locatie Duivendaal, een voormalig universiteitsterrein, worden herontwikkeld met woningbouw en culturele functies. Het plangebied maakt dus onderdeel uit van een groter transformatiegebied.

## 2.2 Projectprofiel

### 2.2.1 Huidige situatie en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Costerweg 65, kadastraal bekend als gemeente Wageningen, sectie I, nummers 2643, 3231, 3626 en 3863. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 4.787 m<sup>2</sup>. Het plangebied volgt de kadastrale begrenzing van de vier percelen. Aan de noordkant grenst het plangebied aan het zorgcentrum Pieter Pauw (Costerweg 75), aan de oostkant door de Costerweg met bijbehorend openbaar gebied, aan de zuidkant door de Mennonietenweg, het woonperceel Mennonietenweg 2B en het appartementencomplex Costerweg 15-63 ('Costerstaete') en aan de westkant door het woonperceel Mennonietenweg 8 en het gebouw van de Vlinderstichting (Mennonietenweg 10).

In figuur 2.2 worden de begrenzing van het plangebied en de situatie kort voor de sloop van de bebouwing weergegeven. In de huidige situatie is het perceel aan de westkant grotendeels braakliggend. Er is nog verharding aanwezig en een oprit naar de Mennonietenweg. Tevens is een voormalige bedrijfs-woning met tuin aanwezig (Mennonietenweg 4). Aan de oostkant van het plangebied (zijde Costerweg) is de voormalige éénlaagse bebouwing die voorheen voor onder meer een laboratorium en drukkerij werden gebruikt, in oktober 2017 gesloopt. Ook deze locatie is daarom momenteel braakliggend.



Figuur 2.2: Huidige situatie en globale begrenzing plangebied

## 2.2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil op het perceel drie gebouwen realiseren ten behoeve van studentenhuisvesting. Aan de oostkant van het perceel, evenwijdig aan de Costerweg, grofweg ter plaatse van de voorheen aanwezige bebouwing, wordt een gebouw gerealiseerd met in totaal 144 studentenwoningen (zelfstandige kamers). Deze bouwmassa bestaat aan de noordkant uit 8 bouwlagen (25,4 meter) en aan de zuidkant uit 5 bouwlagen (16,7 meter). De bouwhoogte van laatstgenoemd deel sluit aan op het naastgelegen appartementencomplex Costerweg 15-63. Haaks op dit gebouw, worden aan de noord- en zuidkant van het perceel twee lagere gebouwen van 3 bouwlagen gerealiseerd. Deze bieden ruimte aan elk 60 studentenwoningen (groepskamers). In de gebouwen worden ook gemeenschappelijke ruimten voorzien, zoals een centrale entree, bibliotheek, wasruimten en eetkamers.

Centraal op het perceel wordt een half verdiepte fietsparkeerkelder gerealiseerd met een capaciteit van 360 plaatsen. Bovenop de parkeerkelder wordt een collectieve binnentuin met onder meer barbecuevoorzieningen beoogd. Aan de westkant van het perceel worden bovengrondse parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen gerealiseerd. Dit terrein is via de bestaande oprit aan de Mennonietenweg toegankelijk.

In figuur 2.3 is een impressie van de beoogde bebouwing opgenomen en in figuur 2.4 de situering van de bebouwing en de inrichting van het overige terrein.



Figuur 2.3: impressie van de beoogde bebouwing in relatie de omgeving (bron: SVP architectuur en stedenbouw)



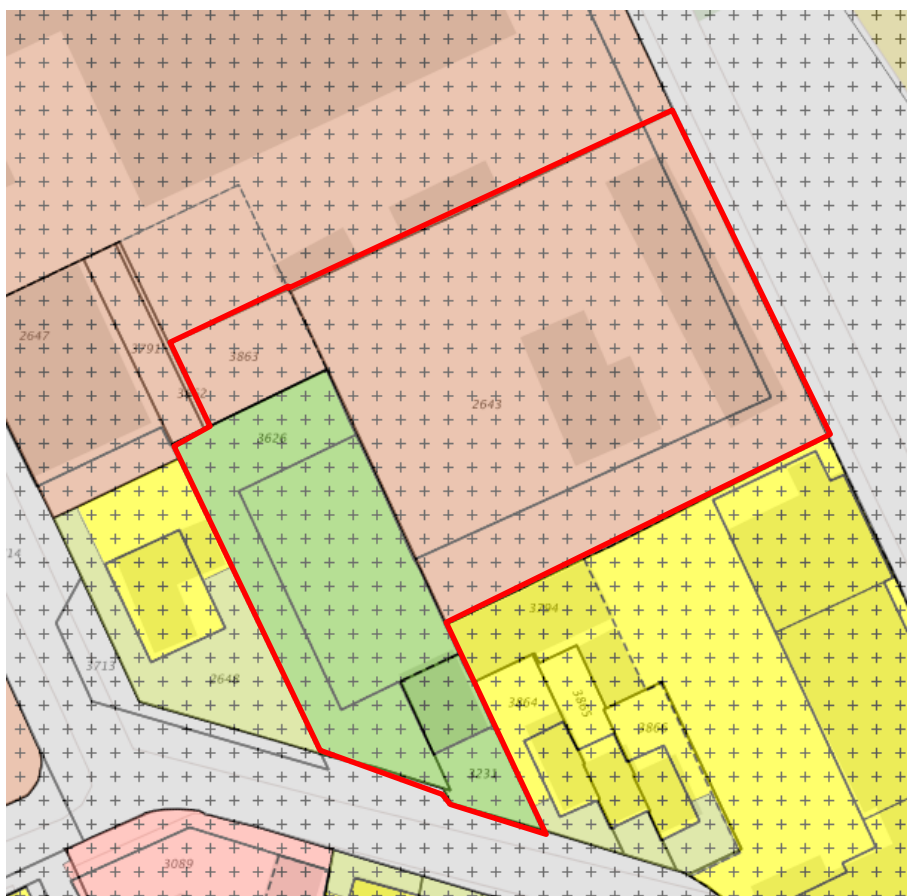
Figuur 2.4: inrichtingsplan met beoogde situering en indeling bebouwing en terrein (bron: Escapes)

## 2.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening', vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen op 28 mei 2013. Verder gelden de paraplubestemmingsplannen 'Parkeren en duurzaam bouwen' en 'Kamergewijze verhuur 1' (beide vastgesteld op 11 januari 2016). Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan met daarin weergegeven de begrenzing van het plangebied is opgenomen in figuur 2.5.

In het plangebied gelden de bestemmingen 'Sport' (zuidwestelijk deel van het plangebied) en 'Maatschappelijk' (overige gronden). Het bestemmingsvlak 'Sport' is voorzien van een bouwvlak rondom de

(voormalige bedrijfs)woning Mennonietenweg 4 en de voorheen aanwezige bebouwing op het perceel. De voormalige bedrijfswoning is voorzien van een specifieke functieaanduiding. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' beslaat een groot deel van het plangebied, met uitzondering van de gronden aan de zuid- en oostelijke randen en maakt onderdeel uit van een groter bouwvlak waarin ook het zorgcentrum Pieter Pauw ligt. Het maximum bebouwingspercentage binnen het vlak bedraagt 75%. De maximale bouwhoogte bedraagt grotendeels 14 meter en voor perceelnr. 3836 bedraagt deze 10 meter. Ten slotte geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Figuur 2.5: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening'

De beoogde ontwikkeling van 3 gebouwen ten behoeve van in totaal 264 studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen, past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Sport' en 'Maatschappelijk'. Het is niet mogelijk om gebouwen ten behoeve van woondoeleinden op te richten binnen deze bestemmingen. Daarnaast worden de toegestane bouwhoogten overschreden, voor zover het de bebouwing aan de Costerweg betreft en het deel van de bebouwing dat binnen de huidige bestemming 'Sport' wordt beoogd.

Om deze redenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

## 3. BELEIDSANALYSE

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) worden de plannen van de Rijksoverheid op het gebied van ruimte en mobiliteit beschreven. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig blijft. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur.

#### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied ligt binnen de stedelijke regio met concentratie van topsectoren rondom Arnhem-Nijmegen. In Wageningen en omgeving is de topsector Agro & Food (Food Valley) gelegen. Het onderhavige bestemmingsplan vormt voor de ontwikkeling van deze topsector geen belemmering. Voor het overige heeft de beoogde ontwikkeling geen relatie met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en zijn er geen nationale belangen in het geding.

Het initiatief past dan ook binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincie Gelderland heeft de algemene kaders uit deze structuurvisie uitgewerkt in concrete regels in onder andere de Omgevingsverordening. De gemeente dient met het opstellen van beleid rekening te houden met deze nota's. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op het provinciaal beleid.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

#### ***Doorwerking plangebied***

Met de ontwikkeling in het plangebied, waarbij een transformatie van een maatschappelijke en sportbestemming naar studentenhuisvesting plaatsvindt binnen de bebouwde kom, zijn geen nationale belangen gemoeid. Het Barro heeft dan ook geen invloed op of doorwerking naar dit initiatief.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is sinds 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“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*

---

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

### ***Doorwerking plangebied***

Dit bestemmingsplan maakt de transformatie van twee bestaande, aangrenzende bouwpercelen met een sport- en maatschappelijke bestemming mogelijk naar nieuwe bebouwing ten behoeve van studentenhuisvesting. In totaal worden 264 studentenwoningen in de vorm van zelfstandige studentenkamers en groepsverblijven mogelijk gemaakt. De bebouwing wordt nagenoeg geheel gerealiseerd binnen de bestaande bouwvlakken, maar de toegestane bouwhoogte wordt gedeeltelijk overschreden. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook van toepassing op dit bestemmingsplan.

### **Trede 1**

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Wageningen 2016-2025. Zie over de Woonvisie nader paragraaf 3.3.2 van deze toelichting. Bij het opstellen van de Woonvisie zijn de provinciale en regionale woningbouwafspraken (KWP 4) in acht genomen. Voor de periode 2015-2025 zijn in Wageningen 1.600 nieuwe woningen benodigd. De focus van de Woonvisie is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen. Gestreefd wordt naar meer keuzevrijheid voor ouderen met een inkomen tot € 35.739,- en het huidige huisvestingsvraagstuk voor statushouders, GGZ-cliënten en kwetsbare personen met een urgente woonvraag. Daarnaast speelt de gemeente in op de actuele woningbehoefte van lagere middeninkomens (tussen € 35.739,- en € 43.786,-), studenten, PhD'ers en kenniswerkers. Deze groepen zijn van belang voor Wageningen en hiervoor zijn op de huidige woningmarkt nog onvoldoende mogelijkheden. Een verdere toename van de vraag naar studentenhuisvesting wordt in de komende jaren nog verwacht (1.200 kamers in de periode 2014/15 tot en met 2019/2020). Ook voor de periode na 2019 moeten nieuwe locaties voor studentenhuisvesting gezocht worden.

De Universiteit Wageningen, de gemeente Wageningen en Idealis monitoren de vraag en het aanbod aan studentenhuisvesting binnen de gemeente continu en maken gezamenlijk jaarlijks een update van de prognose van de vraag en het aanbod, telkens voor de komende vijf studie jaren. Zodoende blijft de actuele behoefte goed in beeld en kan waar nodig worden bijgesteld. Voor een periode van vijf jaar is gekozen, omdat prognoses op langere termijn onzekerder zijn. Het resultaat van de monitoring is te vinden in de 'Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen'. Uit de meest recente monitoring (2018) blijkt, dat op basis van de prognoses een toename van de vraag aan studentenhuisvesting met 2.650 studenten voor de periode 2018 tot en met 2023 wordt verwacht. Met de reeds bekende plannen die in de monitor zijn meegenomen, waaronder ook het voorliggende plan Costerweg 65, neemt het verwachte tekort aan beschikbare eenheden toe. De monitor is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Bovendien is uit de ervaringen van de betrokken partijen in de afgelopen periode gebleken, dat de prognoses voorzichtig zijn opgesteld en er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. Met het voorgaande is duidelijk dat er sprake is van een (actuele) behoefte aan extra studentenhuisvesting in de gemeente.

Dit bestemmingsplan voorziet in woningen, die specifiek gericht zijn op de doelgroep studenten. Zoals uit de Woonvisie en de monitor blijkt, is voor deze doelgroep een behoefte aan nieuwe woningen aanwezig. Daarbij moet flexibel en creatief worden ingespeeld op de dynamische en diverse woningvraag van deze doelgroep. Met het plan worden zowel zelfstandige studentenwoningen als groepsverblijven beoogd, waarmee de gewenste diversiteit van de woonvraag wordt bereikt. In de Woonvisie wordt onder meer een toename van de vraag naar groepswonon met 5-7 studenten, met gedeelde voorzieningen gesignaleerd. Het plan speelt dan ook in op een concrete behoefte in Wageningen en past binnen de taakstelling om extra studentenkamers te realiseren in de komende jaren. (Tijdige) realisatie van het plan is bovendien van groot belang om het verwachte tekort niet verder te laten oplopen.

#### Trede 2

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en op twee bestaande bouwpercelen. Daarmee past de ontwikkeling binnen de tweede trede van de ladder en vindt deze op een passende locatie plaats. Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter transformatiegebied, waarin woonfuncties een meer prominente plek innemen. De ontwikkeling past ook in dit groter verband.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt, dat de ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

In de Omgevingsverordening Gelderland staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Op 24 september 2014 stelden Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vast. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening. De

regels in de verordening vormen het sluitstuk op de hiervoor beschreven Omgevingsvisie. De verordening trad op 18 oktober 2014 in werking, waarna meerdere wijzigingen en actualisaties van de verordening hebben plaatsgevonden. De meest recente actualisatie dateert van december 2018.

In de Omgevingsverordening is het plangebied gelegen in gebieden die zijn aangewezen als:

- Glastuinbouw in overige gebieden, tijdelijk verbod uitbreiding, nieuwvestiging en hervestiging glastuinbouw.

### ***Doorwerking Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in plangebied***

De betreffende aanduidingen van de Omgevingsverordening zijn niet direct van belang voor de onderhavige ontwikkeling van studentenwoningen. Er is immers geen sprake van ontwikkelingen met betrekking tot glastuinbouw. Met betrekking tot nieuwe woonlocaties is in artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening opgenomen, dat deze slechts toegestaan wanneer dit past in het vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma en het kwantitatief programma van Gedeputeerde Staten. Het betreft in dit geval geen reguliere woningen, maar studentenwoningen. De behoefte aan deze woningen is aangetoond in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting. Daarnaast past de ontwikkeling in het streven naar versterking van de stedelijke agglomeraties in de provincie, waaronder Wageningen. Door het bieden van passende huisvesting voor studenten, blijft Wageningen aantrekkelijk als studentenstad.

De gewenste ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Wageningen**

Op 3 december 2013 is de structuurvisie van Wageningen vastgesteld en op 15 mei 2014 is deze in werking getreden. Een structuurvisie is een richtinggevende gemeentelijke beleidsvisie en afwegingskader op hoofdlijnen voor nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, die niet passen in de geldende bestemmingsplannen.

In de Structuurvisie worden de volgende centrale opgaven voor de gemeente benoemd:

1. Het op orde brengen van de basiskwaliteit: regionale en lokale verbondenheid, stedenbouwkundige structuur, landschap, cultuurhistorie, 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 en de kenniseconomie;
6. Ruimte bieden voor de lokale en regionale werkgelegenheid;
7. Het versterken van de binnenstad.

### ***Doorwerking plangebied***

Dit bestemmingsplan maakt de transformatie van een maatschappelijke en sportbestemming naar nieuwe bebouwing voor studentenhuisvesting mogelijk. Eén van de centrale opgaven in de structuurvisie is het versterken van de relatie tussen stad, universiteit en de kenniseconomie. Daarbij speelt ook het bieden van voldoende mogelijkheden voor studentenhuisvesting een rol. Om de relatie tussen universiteit en binnenstad te versterken en ook om de binnenstad levendig te houden, is het van belang dat ook in en nabij de binnenstad voldoende studentenhuisvesting wordt geboden. De onderhavige planlocatie ligt op korte afstand van de binnenstad, die vanaf de planlocatie goed bereikbaar is. Het is daarom een passende locatie voor de beoogde ontwikkeling, die bijdraagt aan een centrale opgave voor de gemeente.

Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Structuurvisie Wageningen.

### **3.3.2 Woonvisie Wageningen 2016-2025 “Samen Wonen”**

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Wageningen 2016-2025 vastgesteld. De focus van de Woonvisie is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen. De keuze voor het vergroten van de beschikbaarheid van woningen is op de eerste plaats ingegeven door het willen bieden van meer keuzevrijheid voor ouderen met een inkomen tot € 35.739,- en het huidige huisvestingsvraagstuk voor statushouders, GGZ-cliënten en kwetsbare personen met een urgente woonvraag. Daarnaast speelt de gemeente in op de actuele woningbehoefte van lagere middeninkomens (tussen € 35.739,- en € 43.786,-), studenten, PhD'ers en kenniswerkers. Deze groepen zijn van belang voor Wageningen en hiervoor zijn op de huidige woningmarkt nog onvoldoende mogelijkheden.

Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen en woonruimte kan door nieuwe woningen en woonruimte te realiseren, maar ook door transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed. Door woningen toe te voegen, komt een doorstromingsproces op gang waardoor starters op de woningmarkt meer kans maken op een woning. Het uitgangspunt van de Woonvisie is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de eigen sociale woonomgeving. Dit hoeft niet per se in de huidige woning, maar inwoners moeten wel een passende woning in de 'buurt' of directe woonomgeving kunnen vinden, in de nabijheid van het eigen sociale netwerk. Een belangrijke kernwaarde van de woonvisie is differentiatie. Uitgangspunt is dat differentiatie de leefbaarheid positief beïnvloedt. Dit wordt o.a. bereikt door een meer divers aanbod te creëren in eenzijdig samengestelde buurten, met veel dezelfde type woningen. Daarnaast richt differentiatie zich op het realiseren van diverse (bijzondere) woonvormen of experimenten met uiteenlopende doelgroepen. Tot slot is verduurzaming van de sociale woningvoorraad van belang om woonlasten voor lagere inkomensgroepen voor lange termijn te stabiliseren of verlagen. Dit heeft effecten op de betaalbaarheid van het wonen.

### ***Doorwerking plangebied***

Dit bestemmingsplan voorziet in het transformeren van deels leegstaand en deels reeds gesloopt vastgoed naar nieuwe bebouwing ten behoeve van studentenhuisvesting. Uit de Woonvisie blijkt, dat

Wageningen momenteel nog over onvoldoende huisvestingsmogelijkheden voor onder meer studenten en PhD'ers beschikt. Met de realisatie van 264 studentenwoningen van verschillende typen, speelt onderhavig bestemmingsplan in op deze opgave. Doordat gebruik wordt gemaakt van bestaande incourante functies en bebouwing binnen de bebouwde kom, voldoet het plan ook wat betreft de locatiekeuze aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

### 3.3.3 Beleidsregels “Kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019”

Wageningen is een studentenstad met groeiende studentenaantallen. Daarom heeft de gemeenteraad besloten dat kamergewijze verhuur mogelijk moet zijn. Op 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad hiertoe de ‘Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2015-2018’ vastgesteld. De beleidsregels zijn vervolgens van rechtswege vervallen en daarnaast bleek het beleid niet toereikend om eventuele leefbaarheidsproblemen als gevolg van (toenemende) kamerverhuur te voorkomen. Daarnaast is gebleken dat er behoefte is aan duidelijke regels, waarin ook enige flexibiliteit is opgenomen. Om deze redenen zijn de beleidsregels recent herzien en zijn in januari 2019 de nieuwe beleidsregels ‘Kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019’ vastgesteld. Er is tevens een paraplubestemmingsplan ‘Herziening kamergewijze verhuur’ in voorbereiding, waarin het herziene beleid planologisch is vertaald. In het voorliggende bestemmingsplan is hierop voorgesorteerd.

Kort samengevat kent het gemeentelijk beleid drie varianten van kamergewijze verhuur:

1. Kamergewijze verhuur met ‘hospita’. Het gaat hier om verhuur van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer in een woning of appartement (met een woonbestemming) door de eigenaar (die daar tevens woonachtig is) of door een toegelaten instelling. Hospitaverhuur is rechtstreeks toegestaan in het paraplubestemmingsplan.
2. Kamergewijze verhuur boven winkels, horeca, kantoren of andere niet-woonbestemmingen. Dit betreft één pand waar op de begane grond één niet-wonen bestemming is gevestigd en op de bovenliggende verdieping(en) (al of niet bedrijfsmatig) kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Het gaat dus niet om een complex met meerdere panden/woningen. Kamergewijze verhuur boven winkels, horeca, kantoren en andere niet-wonen bestemmingen is rechtstreeks toegestaan in het paraplubestemmingsplan.
3. Kamergewijze verhuur in woningen, kantoren, horeca en/of winkels.
  - a. Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (welke conform de bestemming zijn toegestaan) of in kantoren, detailhandel of horeca, die bedrijfsmatig worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur bij meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan. In het paraplubestemmingsplan is deze variant alleen toegestaan, via een afwijkingsbevoegdheid. De eigenaar dient hiervoor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan aan te vragen dan wel in bezit te hebben. De aanvraag wordt getoetst aan het beleid van de gemeente als het gaat om kamergewijze verhuur en (fiets)parkeren. De beleidsregels bevatten in de bijlage concrete toetsingscriteria met betrekking tot het leefbaarheidsaspect.

- b. Dit betreft een eigenaar, die niet zelf woont in een pand, maar kamers verhuurt in het pand (aan maximaal één persoon per kamer) en met één van die bewoners een eerste-graads familiale relatie heeft. Bij deze variant is een tijdelijke vergunning noodzakelijk met dezelfde voorwaarden als bij variant 3a. Een tijdelijke omgevingsvergunning kan worden aangevraagd voor de duur van de studie van de bewoner, waarmee hij/zij een eerste-graads familiale relatie heeft.

### ***Doorwerking plangebied***

De beleidsregels zijn niet direct van toepassing op nieuwbouw van grootschalige locaties met studentenwoningen of wooneenheden voor andere doelgroepen, zoals met onderhavig plan het geval is. In de herziene beleidsregels is bijzondere aandacht voor het voorkomen van onevenredig negatieve effecten op de leefbaarheid. Voorkomen moet worden dat op grootschalig niveau en geconcentreerd kamergewijze verhuur gaat plaatsvinden. Om de toenemende vraag naar studentenhuisvesting te ondervangen, zonder dergelijke effecten, zijn nieuwe grootschaliger initiatieven zoals het onderhavige plan noodzakelijk. Het initiatief is daarom in lijn met het huisvestingsbeleid. In de planregels wordt voorgesorteerd op het paraplubestemmingsplan, dat naar aanleiding van de herziene beleidsregels wordt opgesteld. Zodoende wordt recht gedaan aan de rechtsgelijkheid en eenduidigheid.

## **4. MILIEUASPECTEN**

### **4.1 Inleiding**

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk beleid en het milieubeleid groeien steeds meer naar elkaar toe in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging in het kader van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Enerzijds is daarbij de invloed van een ontwikkeling op de omgeving (omliggende functies) van belang; anderzijds is het woon- of verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling van belang. Aan beide wordt hierna getoetst ten aanzien van de relevantie milieuaspecten.

### **4.2 Besluit milieueffectrapportage**

#### **4.2.1 Algemeen**

Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

#### **4.2.2 Beoordeling**

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van in totaal 264 studentenwoningen en bijbehorende voorzieningen waaronder een fietsparkeerkelder mogelijk gemaakt. In de huidige situatie is sprake van een maatschappelijke bestemming en een sportbestemming, met aanzienlijke bouw mogelijkheden. De ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht.

De voorgenomen activiteit (wonen) is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat.

De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Daarmee is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het bestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffect-

rapport moet worden opgesteld, e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleinschalige projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Gelet op het voorgaande, is een aanmeldingsnotitie opgesteld, waarin is onderzocht of er potentiële belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde zijn vanwege het project. Ingegaan is op de aard en omvang van het project, de plaats van de activiteit, cumulatie met andere projecten, etc. De aanmeldingsnotitie is als separate bijlage opgenomen. De conclusie is, dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Daarom wordt geadviseerd om geen MER op te stellen.

De gemeente (het bevoegd gezag) neemt op basis van aanmeldingsnotitie een beslissing of een MER opgesteld moet worden. Deze beslissing dient te worden genomen, voordat het (ontwerp)bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

#### **4.2.3 Conclusie**

Er is geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit. Wel moet er een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden. Uit de opgestelde aanmeldingsnotitie blijkt, dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

### **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.3.1 Algemeen**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woningen. Daarmee wordt onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of het verblijfsklimaat ter plaatse van gevoelige functies enerzijds en onevenredige beperking van milieubelastende functies anderzijds voorkomen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG<sup>2</sup>. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, maar van gemengd gebied. Dit zijn gebieden

<sup>2</sup> Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.

met een zekere mate van functiemenging. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

#### 4.3.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een maatschappelijke en sportbestemming naar wonen (studentenhuisvesting). De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie voor de omgeving. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake. In tegendeel, door het amoveren van een maatschappelijke bestemming en een sportbestemming verdwijnen immers milieuhinderlijke functies voor de omgeving. Gezien de aanwezigheid van verschillende woningen en wooncomplexen in de directe omgeving, is dit een wenselijke ontwikkeling, die een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

De nieuwe functie 'wonen' betreft een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele maatschappelijke bestemmingen:

- zorgcentrum Pieter Pauw ten noorden van het plangebied (maatschappelijke functie);
- Vlinderstichting ten westen van het plangebied (kantoorfunctie);
- aan de overzijde van de Costerweg ten oosten van het plangebied (locatie Duivendaal), waar een voormalig universiteitsterrein aanwezig is, dat zal worden herontwikkeld met woningbouw en culturele functies.

Binnen de Maatschappelijke bestemming zijn diverse categorieën maatschappelijke functies toegestaan van maximaal milieucategorie 2. Daarnaast is ten zuidoosten van het plangebied een detailhandelsbestemming aanwezig (Mennonietenweg 15, meubelhandel). Deze functie kan worden ingeschaald in milieucategorie 1.

Het plangebied bevindt zich in een gebied met een relatief grote mate van functiemenging en is bovendien gelegen aan de hoofdinfrastructuur rondom de binnenstad van Wageningen (Costerweg-Lawickse Allee). Daarom is er sprake van een 'gemengd gebied' en kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd naar maximaal 10 meter.

De afstand tussen de beoogde bebouwing in het plangebied en het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' ten noorden en noordwesten van het plangebied (zorgcentrum Pieter Pauw en de Vlinderstichting) bedraagt minder dan 10 meter. Aan de richtafstand ten opzichte van de detailhandelslocatie en de locatie Duivendaal wordt voldaan.

Wanneer wordt gekeken naar de ter plaatse aanwezige functies binnen de maatschappelijke bestemmingen, dan kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende worden gewaarborgd. Een kantoorgebouw betreft een functie behorende tot milieucategorie 1. Dergelijke functies zijn in een gemengd gebied passend naast woonfuncties, gelet op de richtafstand van 0 meter. Een zorgcentrum zou daarentegen kunnen worden geschaard onder milieucategorie 2 (categorie 'verpleeghuizen'). Het maatgevende aspect is geluid. Dit zorgcentrum dient echter reeds rekening te houden met aanwezige

woningen direct tegen de inrichtingsgrens aan de noordzijde (complex Mennonietenweg 16-122) en zal reeds om deze reden een lage akoestische uitstraling kennen. Bovendien betreft Pieter Pauw een woon-zorgcomplex, waarbij wonen ter plaatse ook een belangrijke component is en onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de functie. Daarbij past niet een zodanige geluidsuitstraling, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse onevenredig zou kunnen worden aangetast. Ook om die reden, kan een onaantvaardbare akoestische uitstraling op de omgeving redelijkerwijs worden uitgesloten. Tevens zijn binnen de huidige bestemming van het plangebied reeds geluidsgevoelige functies mogelijk, namelijk wonen met zorg, vergelijkbaar met het Pieter Pauw-complex. In dit opzicht levert het plan dus geen extra beperkingen op en is voldoende verzekerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Op circa 165 meter afstand van het plangebied bevindt zich verder het bedrijventerrein 'Nude 1980'. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven van maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Feitelijk bevinden zich ook bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 op het terrein. Ten aanzien van deze bedrijven geldt een richtafstand tot maximaal 100 meter. Aan de richtafstanden ten opzichte van dit bedrijventerrein wordt dan ook ruimschoots voldaan.

#### **4.3.3 Conclusie**

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### **4.4 Bodem**

#### **4.4.1 Algemeen**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Op basis van artikel 8 Woningwet dient de gemeentelijke Bouwverordening voorschriften te bevatten ter voorkoming van het bouwen op verontreinigde grond. Daarnaast dient de grond bij een functiewijziging geschikt te zijn voor de beoogde nieuwe functie.

#### **4.4.2 Beoordeling**

Ter plaatse van het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd.

##### *Verkenkend en nader bodemonderzoek*

Dit bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een maatschappelijke en sportbestemming naar wonen (studentenhuisvesting). Hiermee is er sprake van een functiewijziging naar een gevoeliger functie en wordt bebouwing gerealiseerd waarin voortdurend mensen zullen verblijven. Derhalve is een verkennend bodem- en asbest-in-bodemonderzoek uitgevoerd. Tevens is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van de onderzoeken is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Navolgend worden de belangrijkste conclusies uit de onderzoeken weergegeven.

Uit het vooronderzoek en voorgaande bodemonderzoeken (uitgevoerd in 1995, 2007 en 2008) is gebleken dat in het plangebied vier potentieel verdachte en één onverdachte locatie aanwezig zijn. Aan de hand van deze bevindingen zijn aanvullende onderzoeken verricht. De onderzoeken hebben geresulteerd in de volgende bevindingen.

- In deellocatie A (koperverontreiniging o.b.v. voorgaand onderzoek) is een lichte verontreiniging met koper aangetroffen (overschrijding achtergrondwaarde). De gemeten concentraties zijn aanzienlijk lager dan tijdens voorgaand onderzoek. Plaatselijk overschrijden de concentraties lood, kwik en PCB de achtergrondwaarden en de concentraties koper en zink de tussenwaarden. De interventiewaarden worden niet overschreden. In het grondwater wordt de streefwaarde voor barium overschreden.
- In deellocatie B (voormalige oliepomp/olieopslag) zijn geen overschrijdingen waargenomen. Deze locatie is voldoende onderzocht. De voormalige oliepomp/olieopslag ter plaatse lijkt niet van invloed te zijn geweest op de bodemkwaliteit.
- In deellocatie F (put olie waterscheider) zijn geen overschrijdingen aangetoond. De olie waterscheider lijkt niet van invloed te zijn geweest op de bodemkwaliteit.
- In deellocatie G (voormalige pompstation overzijde weg) wordt in het grondwater de streefwaarde voor barium overschreden. Voor het overige zijn geen overschrijdingen aangetoond in de bodem en het grondwater. De aanwezigheid van het voormalige tankstation lijkt daarmee niet van invloed te zijn geweest op de bodemkwaliteit.
- In deellocatie I (zink-verontreiniging) is in de op basis van voorgaand onderzoek bekende verontreiniging met zink enkel sprake van een overschrijding van de achtergrondwaarde (lichte verontreiniging). In separate monsters ten behoeve van horizontale en verticale afperking zijn de gemeten concentraties aanzienlijk lager dan tijdens voorgaand onderzoek en blijven deze onder de achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt enkel barium de streefwaarde.
- In deellocatie J (gehele terrein, chemisch en asbest) wordt de achtergrondwaarde voor nikkel overschreden in de bovengrond en de bodemlaag onder de asfaltverharding. In het zuidelijk deel van de locatie (tuin, nummer 4) worden de achtergrondconcentraties kobalt, koper, kwik, nikkel, minerale olie, PAK en PCB overschreden en de tussenwaarden voor lood en zink. Na uitsplitsing is gebleken dat voor lood de interventiewaarde wordt overschreden. Rekening houdend met de uitgevoerde sanering aan de voorkant van Mennonietenweg 4, kan de loodverontreiniging over de tuin naast nummer 4 verspreid zijn. Nader onderzoek kan hierover meer duidelijkheid geven. In het grondwater wordt de streefwaarde voor barium overschreden. Asbest is op het gehele terrein visueel en analytisch niet aangetoond.

De deellocaties A, B, F, I en G zijn voldoende onderzocht, zie paragraaf 4.5 van bijlage 3. Voor deellocatie J wordt nader onderzoek geadviseerd nabij één boring, gelet op de aangetroffen sterke verontreiniging met lood en matige verontreiniging met zink.

#### *Nader onderzoek asbest*

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van bovengenoemd verkennend onderzoek en het aantreffen van asbestverdachte restanten op het maaiveld en in de bodem, is een nader bodemonderzoek asbest conform NEN 5707 uitgevoerd. Deze rapportage is als separate bijlage opgenomen. Blijkens het onderzoek is er geen sprake van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Wel zijn enkele

stukjes asbest (hechtgebonden) aangetroffen. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. Bij uitvoering van de (graaf/sloop)werkzaamheden moet rekening worden gehouden met het aantreffen van kleine hoeveelheden asbest. Aanbevolen wordt om de asbestdelen op het maaiveld middels 'handpicking' te verwijderen.

#### *Sanering*

Er is voor het perceel I 2643, waar een ernstige bodemverontreiniging waarvan sanering niet spoedeisend is, is aangetroffen, een saneringsplan opgesteld. Dit is eveneens als separate bijlage opgenomen. Het saneringsplan gaat uit van verwijdering van de verontreiniging. Na de sanering is de grond geschikt voor het beoogde gebruik. Voor de ondergrond is sprake van een kosteneffectieve sanering.

De provincie Gelderland heeft bij besluit van 25 februari 2016<sup>3</sup> ingestemd met het saneringsplan met toepassing van de 'verkorte procedure'. Naar aanleiding van de publicatie van de melding zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Met inachtneming van de gestelde voorwaarden bij het uitvoeren van het saneringsplan, is er geen sprake van belemmeringen voor het toekomstige gebruik voor dit perceel. De sanering is inmiddels uitgevoerd en de resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de verontreiniging voldoende is gesaneerd (zie bijlage 3, pagina 11). Hiermee zijn er geen beperkingen meer aan de orde.

#### **4.4.3 Conclusie**

Naar aanleiding van de diverse uitgevoerde onderzoeken is geconcludeerd, dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging op perceel I 2643, waarvan sanering niet spoedeisend is. Er is een saneringsplan opgesteld, dat is goedgekeurd door de provincie en inmiddels reeds is uitgevoerd. De verontreiniging is voldoende gesaneerd.

Voor het overige is de bodem voldoende onderzocht en zijn er geen belemmeringen voor het toekomstige gebruik aangetroffen. Uitzondering is de aangetroffen sterke verontreiniging met lood en matige verontreiniging met zink (deellocatie J), waarvoor nader onderzoek naar de omvang en ernst wordt geadviseerd. Dit leidt in het kader van het bestemmingsplan niet tot beperkingen.

Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Hiervoor gelden nadere voorwaarden.

Bij uitvoering van de (graaf/sloop)werkzaamheden moet rekening worden gehouden met het aantreffen van kleine hoeveelheden asbest. Asbestverontreiniging vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik in het kader van dit bestemmingsplan.

---

<sup>3</sup> Wet bodembescherming – zaaknummer 2015-015814.

## **4.5 Water**

### **4.5.1 Beleid en normstelling**

#### ***De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)***

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; verbetering van emissies; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

#### ***Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)***

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

#### ***Nationaal Waterplan 2016-2021***

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit is de opvolger van de het Nationaal Waterplan van december 2009. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid.

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt. De hoofddoelstelling is een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van waterproblemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt

### **Waterbeleid provincie Gelderland**

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.

### **Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe**

In het 'Waterbeheerprogramma 2016 – 2021', vastgesteld op 30 september 2015, heeft Waterschap Vallei en Veluwe, dat in 2012 ontstaan is na een fusie tussen de waterschappen Veluwe en Vallei & Eem, zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2021. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

### **Waterplan Wageningen**

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het 'Waterplan Wageningen' vastgesteld. Wageningen is de "City of Life Sciences" en wil zich verder ontwikkelen tot een duurzame en complete stad. Verder wil Wageningen verantwoord met water omgaan. Dat betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. Voor het gehele grondgebied van Wageningen zijn daarvoor een viertal streefbeelden bepaald. Deze streefbeelden zijn "levendig en schoon", "hoog en droog", "plezierig en bereikbaar" en "ruim en robuust". Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst. Verder sluit het plan aan bij het waterplan van de provincie en het (voorheen geldende) waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

### **4.5.2 Watertoets**

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

### 4.5.3 Beoordeling

#### **Waterhuishoudkundige situatie**

##### *Huidige/oude situatie*

Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel verhard (ca. 3.000 m<sup>2</sup>). De voormalige bebouwing in het plangebied is inmiddels gesloopt.

- **Hemelwater**  
Huidig gebied is deels nog verhard door het slooppand. Hemelwater wordt niet afgevoerd.
- **Oppervlaktewater**  
in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. De stadsgracht ligt wel aan de andere kant van de Costerweg.
- **Grondwater**  
De grondwaterstanden zijn normaal, er is geen sprake van extreem hoge of lage grondwaterstanden.
- **Riolering**  
Er ligt in de Costerweg een vuilwaterriool.
- **Bluswater**  
Primair het drinkwaternet, secundair eigen middelen en/of oppervlaktewater uit de stadsgracht tegenover de locatie.

##### *Nieuwe/Toekomstige situatie*

Ook in de toekomstige situatie is het plangebied voor een groot deel verhard. Er worden 3 gebouwen ten behoeve van studentenhuisvesting gerealiseerd, alsmede een parkeerkelder. Verder worden bovengrondse parkeervoorzieningen en bijbehorende verharding waaronder een toegangsweg gerealiseerd. De oppervlakte aan verharding in het plangebied neemt per saldo in beperkte mate toe.

- **Hemelwater**  
Hemelwater kan en mag niet worden aangesloten op het vuilwaterriool. Daarom heeft de gemeente er vast voor gezorgd dat het regenwaterriool is doorgetrokken tot voor de locatie Costerweg 65. Voor de definitieve aansluiting moet toestemming gevraagd worden aan de gemeente Wageningen. De exacte locatie en manier van aansluiten gaat in overleg. Deze locatie willen we graag aansluiten op de inspectieput.
- **Oppervlaktewater**  
in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. De stadsgracht ligt wel aan de andere kant van de Costerweg.
- **Grondwater**  
De grondwaterstanden zijn normaal, er is geen sprake van extreem hoge of lage grondwaterstanden.
- **Riolering**  
Binnen het project "parkeren Costerweg" heeft de gemeente er alvast voor gezorgd dat het vuilwaterriool is doorgetrokken tot voor de locatie Costerweg 65. Voor de definitieve aansluiting moet

toestemming gevraagd worden aan de gemeente Wageningen. De exacte locatie en manier van aansluiten gaat in overleg. Deze locatie willen we graag aansluiten op de inspectieput.

- **Bluswater**  
primair het drinkwaternet, secundair eigen middelen en/of oppervlaktewater uit de stadsgracht tegenover de locatie.

#### ***Gevolgen waterhuishoudkundige situatie***

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van het bebouwd en verhard oppervlak in het plangebied. Wat betreft de afvoer van het hemelwater en vuilwater zijn geen belemmeringen te verwachten. Schoon hemelwater en vuilwater worden gescheiden afgevoerd.

#### **4.5.4 Conclusie**

Het aspect water levert geen bezwaar op voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.6 Geluid**

### **4.6.1 Algemeen**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg.

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh. Voorliggend bestemmingsplan voorziet derhalve in het realiseren van één nieuw geluidsgevoelig object. De bestaande bedrijfswoning behoeft geen toetsing, dit betreft immers een bestaande situatie.

### **4.6.2 Beoordeling**

In de kern Wageningen bevinden zich geen spoorwegen waardoor het aspect railverkeerslawaaï buiten beschouwing kan blijven. Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein, waardoor dit aspect ook buiten beschouwing gelaten kan worden.

Omdat het plangebied zich wel bevindt binnen de wettelijke geluidszone van de Costerweg, de La-wickse Allee en enkele andere wegen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Uit het onderzoek volgt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van verkeer op de Costerweg 58 dB ( $L_{den}$ ) bedraagt. Deze belasting treedt op ter plaatse van de oostelijke gevel van het oostelijke

woongebouw. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt daarmee overschreden, maar er wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarden (63 dB). De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Lawickse Allee (47 dB  $L_{den}$ ), Duivendaal (47 dB  $L_{den}$ ), Mennonietenweg + Thorbeckestraat (48 dB  $L_{den}$ ) en overige wegen (43 dB  $L_{den}$ ) voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op alle wegen bedraagt 63 dB  $L_{den}$ .

Voor onderdelen waarbij de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï boven de voorkeursgrenswaarde, maar onder de maximale ontheffingswaarde, kan door de gemeente een hogere waarde worden vastgesteld. In dit geval gaat het uitsluitend om de geluidbelasting ten gevolge van de Costerweg op de gevels van de oostelijke woontoren (58 dB).

Onderzocht is welke maatregelen noodzakelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde en in hoeverre deze maatregelen doelmatig zijn. Gebleken is, dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet voldoende doelmatig, niet wenselijk en/of niet reëel zijn.

De gemeente Wageningen heeft hiertoe in de Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder 2008 beleid vastgesteld. Aangezien er een open plaats tussen de bestaande bebouwing wordt opgevuld en bestaande bebouwing wordt vervangen, voldoet het initiatief aan de indelingscriteria van de gemeentelijke Beleidsregels. Het beleid stelt daarnaast de eis dat minimaal 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied aan een geluidsluwe zijde moet liggen. Daarnaast moet ten minste één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde liggen. Aan laatstgenoemde eis wordt niet voor alle studentenwoningen voldaan. Het betreft namelijk éénkamerappartementen. Verlening van een hogere waarde past daarom niet geheel binnen de gemeentelijke beleidskaders. Het verlenen van hogere waarden kan echter toch acceptabel worden geacht, wanneer door middel van maatregelen kan worden gegarandeerd dat er voor alle woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Maatregelen aan de ontvangzijde, zoals dove gevels of gebouwgebonden geluidschermen, zijn niet uitgesloten. Wenselijker is het echter om door middel van het bepalen van geluidwerende gevelmaatregelen een acceptabel binnenniveau te waarborgen en een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel toe te staan. De gevelisolatie zal zodanig moeten zijn, dan het binnenniveau niet meer dan 33 dB(A) bedraagt (cumulatieve geluidbelasting van alle wegen) en uit een bouwakoestisch onderzoek moet blijken welke maatregelen er daartoe getroffen moeten worden. Een andere c.q. aanvullende maatregel kan zijn het realiseren van een collectieve buitenruimte aan de geluidluwe zijde van gebouwen. Het treffen van dergelijke maatregelen is op voorhand uitvoerbaar.

Met de initiatiefnemer worden afspraken vastgelegd over het nemen van adequate compenserende maatregelen/voorzieningen. Daarnaast is in de planregels als voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat een binnenniveau van niet meer dan 30 dB dient te worden bereikt binnen de geluidgevoelige ruimten.

Gelet op het voorgaande wordt onder de gestelde voorwaarde een hogere waarde aangevraagd voor de geluidbelasting vanwege de Costerweg voor de:

- Oostgevel oostelijke woontoren tot 59 dB (60 woningen);
- Noordgevel oostelijke woontoren tot 56 dB (45 woningen);
- Zuidgevel oostelijke woontoren tot 49 dB (8 woningen).

NB: bij hoekwoningen zijn hierbij beide gevels geteld.

#### 4.6.3 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is gebleken dat niet alle woningen in het plangebied, zonder ingrijpende maatregelen, kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting vanwege de Costerweg bedraagt 58 dB en de gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 63 dB. Daarom wordt een hogere waarde aangevraagd. Verlening van een hogere waarde past in beginsel niet binnen de gemeentelijke beleidskaders, maar wordt aanvaardbaar geacht onder de voorwaarde dat middels compenserende maatregelen en/of voorzieningen een acceptabel woon- en leefklimaat voor alle woningen wordt bereikt. Dit wordt als voorwaarde gesteld en is in de planregels geborgd. Door het treffen van maatregelen, kan het binnenniveau worden gereduceerd tot maximaal 33 dB(A). Daartoe zal een bouwakoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Ook andere maatregelen zijn denkbaar, zoals het realiseren van een collectieve buitenruimte aan de geluidluwe zijde van gebouwen.

## 4.7 Luchtkwaliteit

### 4.7.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### **Het Besluit NIBM**

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A).

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

#### **4.7.2 Beoordeling**

Dit bestemmingsplan maakt de transformatie van een maatschappelijke en een sportbestemming naar nieuwbouw ten behoeve van 264 studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Hiermee worden aanmerkelijk minder woningen mogelijk gemaakt, dan de in de Regeling NIBM opgenomen drempelwaarde van 1.500 woningen. Zekerheidshalve is op basis van de NIBM-tool een berekening gemaakt van de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit, zie figuur 4.1. Hierbij is gebruik gemaakt van de bevindingen in paragraaf 4.10.1 (verkeer). Uit de NIBM-tool volgt, dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt en er geen nader onderzoek is vereist.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              | 2019 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         | 277  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                 | 0,24 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                | 0,04 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |      |

Figuur 4.1: berekening NIBM-tool (bron: [www.informil.nl](http://www.informil.nl))

#### 4.7.3 Conclusie

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

## 4.8 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied gelegen en het plangebied ligt niet in beschermingszones rondom leidingen. Vanuit dit aspect zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig.

## 4.9 Externe veiligheid

### 4.9.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed op elkaar af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen ( $10^{-6}$ ). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal eens per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden, zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen per spoor, weg, water of buisleidingen. Dit wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- bedrijvigheid (risicovolle inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

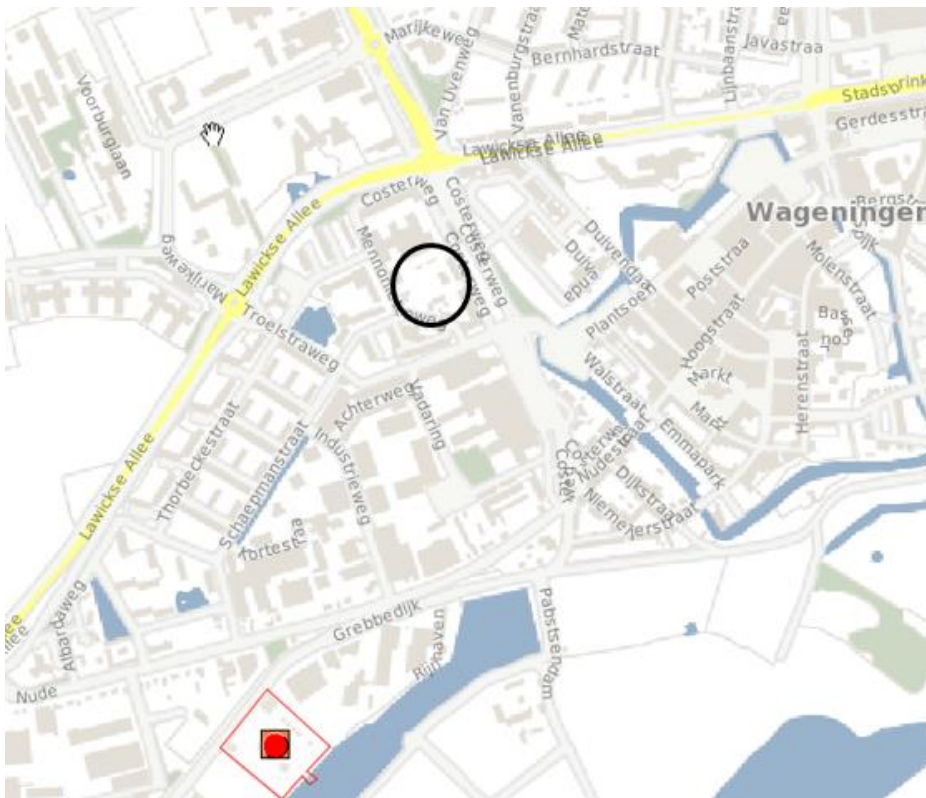
#### 4.9.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe kwetsbare objecten mogelijk in de vorm van drie woongebouwen voor studentenhuysvesting. Derhalve dient te worden gezien of het plangebied binnen de risicocontour en/of het invloedsgebied van inrichtingen, transportroutes of leidingen ligt.

Door middel van de Risicokaart<sup>4</sup> is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In figuur 4.1 een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.

---

<sup>4</sup> Te raadplegen via <http://www.risicokaart.nl>; raadpleging 22 december 2017.



Figuur 4.1: Uitsnede Risicokaart met daarin globaal weergegeven het plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen in de directe omgeving aanwezig zijn, die in het kader van de externe veiligheid een belemmering kunnen vormen voor het planontwikkeling. Ook transportroutes voor gevaarlijke stoffen bevinden zich op ruime afstand van het plangebied (>2 kilometer). Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van dergelijke transportroutes.

Het dichtstbij gelegen relevante object betreft de inrichting Grebbedijk 21 (groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen). Deze inrichting is ca. 625 meter ten zuidwesten van het plangebied gesitueerd. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten de PR  $10^{-6}$ -risicocontour en het invloedsgebied van de inrichting. De aanwezigheid van deze inrichting vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling. Voor het overige zijn er geen inrichtingen, leidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

#### 4.9.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

## 4.10 Verkeer en parkeren

### 4.10.1 Verkeer

#### **Algemeen**

In het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP, 22 april 2013) is de visie van de gemeente op het gebied van mobiliteit opgenomen. Belangrijke punten zijn:

- stimuleren van het fietsgebruik;
- verbeteren van de doorstroming voor het autoverkeer op de Nijenoord Allee;
- behalen van klimaatdoelstellingen en het verbeteren van de parkeersituatie in en rond het centrum.

Het plangebied ligt juist buiten de stadsring van Wageningen. De Costerweg heeft een belangrijke verkeersfunctie in dit gebied. Het plangebied ligt tevens binnen 400 meter van een bushalte. In Wageningen wordt zeer veel gefietst; dit vervoermiddel wordt vaak van deur tot deur gebruikt. Wageningen heeft dan ook een uitgebreid fietsnetwerk met hoofd- en ondersteunende routes. Het deel van de Costerweg ter hoogte van het plangebied is aangemerkt als ondersteunende fietsroute.

#### **Verkeersgeneratie**

Om inzicht te krijgen in de gevolgen die de voorgestane planontwikkeling heeft voor wat betreft verkeersgeneratie, wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldend bestemmingsplan en de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

#### *Huidige situatie*

In de huidige planologische situatie zijn maatschappelijke en sportfuncties in het plangebied toegestaan, zoals fitness, een ziekenhuis, dansstudio's. Deze functies genereren met de omvang van het plangebied circa 400 tot 500 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal).

#### *Toekomstige situatie*

Om de verkeersgeneratie van het toekomstige gebouw te berekenen is gebruik gemaakt van de CROW-tool. In deze tool zijn kencijfers van het CROW uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) verwerkt. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. De CROW-tool berekent de verkeersgeneratie van een bepaalde functie aan de hand van onder andere de ligging en de omvang. Hierna worden resultaten van de tool met betrekking tot deze ontwikkeling beschreven. Bij het invullen van de tool zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Hoofdgroep: wonen
- Type: kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig
- Hoeveelheid: 264
- Gemeente: Wageningen
- Ligging: Schil centrum

Uit de resultaten van de CROW-tool blijkt dat onderhavige ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van maximaal 277 mvt/etmaal (op een maatgevende dag: een werkdag).

Wanneer dit wordt vergeleken met de huidige (planologische) situatie, dan kan geconcludeerd worden dat er planologisch sprake van een afname van motorvoertuigbewegingen per etmaal. Vanuit planologisch oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is derhalve sprake van een verbetering. Feitelijk is er echter sprake van een al geruime tijd leegstaande locatie. Mede daarom wordt navolgend ingegaan op de verkeerskundige situatie voor het plangebied en de omgeving om te beoordelen of de toekomstige verkeersgeneratie tot knelpunten leidt.

### **Ontsluiting**

#### *Autoverkeer*

Het plangebied wordt voor motorvoertuigen ontsloten op de Mennonietenweg ter plaatse van de bestaande in-/uitrit. De Mennonietenweg sluit aan op de Costerweg. In juni 2018 zijn tellingen verricht om de actuele verkeersaantallen in kaart te brengen voor de Costerweg tussen de Lawickse Allee en Duivendaal. Hierbij is dus rekening gehouden met de huidige feitelijke situatie in het plangebied (leegstaand, zonder relevante verkeersgeneratie). De huidige verkeersaantallen op een gemiddelde werkdag bedragen 3.195 (van Duivendaal richting Lawickse Allee) en 3.096 (van Lawickse Allee naar Duivendaal) mvt/etmaal. Voor een gemiddelde weekdag zijn de aantallen iets lager, namelijk respectievelijk 3.091 en 2.929 mvt/etmaal.

De Costerweg voldoet aan de ideale inrichtingseisen voor een gebiedsontsluitingsweg. De bereikbaarheid van het plangebied voor autoverkeer is goed. De bereikbaarheid wordt niet nadelig beïnvloed, omdat er sprake is van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, zowel in absolute zin (277 mvt/etmaal) en in relatieve zin ten opzichte van de huidige verkeersaantallen. Daarnaast kan worden gesteld dat de doelgroep studenten weinig gebruik maakt van de auto. Ten aanzien van het autoverkeer zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten.

#### *Fietsverkeer*

Voor fietsverkeer wordt het mogelijk om het plangebied direct vanaf de parallelweg bij de Costerweg te betreden, alsmede via de Mennonietenweg ter plaatse van de bestaande in-/uitrit. De infrastructuur wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet gewijzigd. Fietsverkeer zal voornamelijk gebruik gaan maken van de route naar de Campus (Van Uvenweg – Pomona – Tarthorst – Bornsesteeg). In de Netwerkvisie zijn maatregelen opgenomen ter verbetering van deze fietsroute.

### **Aandachtspunten verkeer in omgeving**

In de omgeving van het plangebied is een aantal situaties bekend, waar de verkeersafwikkeling en –veiligheid een aandachtspunt is. Voor een aantal daarvan is de herontwikkeling van het plangebied relevant. Hieronder worden de aandachtspunten beschreven en is aangegeven welke maatregelen er reeds genomen zijn c.q. zullen worden genomen om de verkeersveiligheid te verbeteren en tevens wordt ingegaan op de invloed van het voorliggende plan op de verkeerspunten.

- Kruispunt Walstraat / Costerweg: dit is recent heringericht met aandacht voor goede overstekbaarheid voor voetgangers en fietsers. De verkeersveiligheid is daarmee verbeterd.
- Oversteek Costerweg bij Duivendaal voor fietsers: ter hoogte van de bushalte en de aansluiting van Duivendaal op de Costerweg is alleen sprake van een goede oversteek voor voetgangers. Een oversteek voor fietsers ontbreekt. Gevolg is dat fietsers op de oost-westroute langs de Lawickse Allee gaan spookfietsen. Dit probleem neemt toe bij de onderhavige ontwikkeling, omdat er veel fietsverkeer wordt verwacht bij de realisatie van 264 studentenwoningen. Hierdoor zullen nadere maatregelen om het fietsverkeer in goede banen te leiden moeten worden onderzocht;
- Kruispunt met verkeerslichten Lawickse Allee met Kortenoord Allee en Costerweg: hier is een oversteek in twee richtingen aan de westzijde van het kruispunt op de route van het centrum naar de universiteitscampus. Dat is in principe geen probleem, maar een grote hoeveelheid fietsers op eenzelfde tijdstip vraagt om een grote opstelruimte bij de oversteekpunten om geen conflict te krijgen met fietsers in kruisende richting. Onduidelijk is nog of de opstelruimte groot genoeg is bij de ontwikkeling van Costerweg 65. Dit dient nader te worden bekeken na realisatie van het project. Aan de uitvoerbaarheid van het plan staat dit niet in de weg;
- Rotonde Marijkeweg met Kortenoord Allee: oversteek in twee richtingen is recent voorzien van pijlen die de rijrichting aangeven. Hierdoor is de verkeersveiligheid toegenomen. Voor 2019/2020 staat onderzoek op de planning om de verkeersveiligheid nog verder te verbeteren;
- Fietsroute naar universiteitscampus: Haagsteeg is recent een route met voorrangskruispunten geworden. In 2019 is de rotonde Nijlantsingel met Kortenoord Allee voorzien van een fietsoversteek en is de route Tarthorst bij het winkelcentrum als fietsstraat uitgevoerd. In 2019/2020 wordt de Van Uvenweg een fietsstraat. Op de lange termijn wordt met de Campusroute de overstekbaarheid van de Nijenoord Allee verbeterd (na 2022). Hierdoor neemt de verkeersveiligheid toe.

### **Conclusie verkeer**

Uit verkeerskundig oogpunt zijn er op voorhand geen belemmeringen te verwachten. In planologisch opzicht leidt de ontwikkeling tot een afname van het autoverkeer; in feitelijk opzicht tot een beperkte en aanvaardbare toename. Het verkeer kan op veilige wijze worden afgewikkeld. Ten aanzien van het fietsverkeer zijn er enkele aandachtspunten, namelijk de stoplichtkruising Lawickse Allee-Costerweg ten noorden van het plangebied en het fietsverkeer westelijk van de Costerweg. Hiertoe wordt aanbevolen om na realisatie van het project nader onderzoek plaats te laten vinden en indien nodig verkeersmaatregelen te nemen. Aan de uitvoerbaarheid van het plan staat dit niet in de weg.

### **4.10.2 Parkeren**

#### *Parkeren auto*

Voor de toekomstige functie studentenhuisvesting is het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein. In de Nota Parkeernormen 2015 zijn de gemeentelijke parkeernormen vastgelegd, waarbij specifieke normen voor studentenhuisvesting (zelfstandig en onzelfstandig) zijn opgenomen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de gronden en bebouwing bestemd zijn voor

kamerverhuur. Het plangebied ligt in zone 2 (binnenstadschil). In deze zone gelden de volgende parkeernormen:

- Gedeelde/onzelfstandige wooneenheden: wonen 0,1 en bezoek 0,1 parkeerplaats per wooneenheid;
- Zelfstandige kamer <35 m<sup>2</sup> GBO: wonen 0,1 en bezoek 0,1 parkeerplaats per wooneenheid;
- Zelfstandige kamer 35-50 m<sup>2</sup> GBO: wonen 0,2 en bezoek 0,2 parkeerplaats per wooneenheid.

Er worden 120 onzelfstandige wooneenheden en 144 zelfstandige kamers <35 m<sup>2</sup> GBO gerealiseerd. De parkeerbehoefte komt daarom neer op het onderstaande.

|                                            | Aantal | Parkeernorm<br>bewoners | Parkeernorm<br>bezoekers | Parkeerbehoefte<br>bewoners | Parkeerbehoefte<br>bezoekers | Parkeerbe-<br>hoefte totaal |
|--------------------------------------------|--------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Onzelfstandige wooneenheden                | 120    | 0,1                     | 0,1                      | 12                          | 12                           | 24                          |
| Zelfstandige kamers <35 m <sup>2</sup> GBO | 144    | 0,1                     | 0,1                      | 14,4                        | 14,4                         | 28,8                        |
| <b>Totaal</b>                              |        |                         |                          | <b>26,4</b>                 | <b>26,4</b>                  | <b>52,8</b>                 |

De functies genereren een totale parkeerbehoefte van 53 parkeerplaatsen. Bij het bepalen van de parkeereis, wordt nog rekening gehouden met aanwezigheidspercentages en mogelijke vrijstellingen (2 parkeerplaatsen algemene vrijstelling en 5 parkeerplaatsen vrijstelling vanwege een parkeerbezetting van < 85% in de omgeving). In het plangebied worden 23 bovengrondse parkeervoorzieningen gerealiseerd, waaronder drie deelauto-parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt daarmee ondervangen.

In paragraaf 2.4, onder b, van de Nota parkeernormen van de gemeente Wageningen is beschreven dat per deelauto een reductie van 4 parkeerplaatsen mag worden toegepast (met een maximum van 50% van de reguliere parkeereis van bewoners). In een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente is bepaald dat de parkeernorm wordt verlaagd wegens het toepassen van drie deelauto's.

#### *Fietsparkeren*

In de Nota Parkeernormen zijn tevens parkeernormen voor het fietsparkeren opgenomen. Deze zijn:

- Gedeelde/onzelfstandige wooneenheden: wonen 1,3 en bezoek 0,2 parkeerplaats per wooneenheid;
- Zelfstandige kamer <35 m<sup>2</sup> GBO: wonen 1,3 en bezoek 0,2 parkeerplaats per wooneenheid;
- Zelfstandige kamer 35-50 m<sup>2</sup> GBO: wonen 2,6 en bezoek 0,1 parkeerplaats per wooneenheid.

Er worden 120 onzelfstandige wooneenheden en 144 zelfstandige kamers <35 m<sup>2</sup> GBO gerealiseerd. De parkeerbehoefte komt daarom neer op hetgeen weergegeven in navolgende tabel.

|                                   | Aantal | Parkeernorm<br>bewoners | Parkeernorm<br>bezoekers | Parkeerbehoefte<br>bewoners | Parkeerbehoefte<br>bezoekers | Parkeerbe-<br>hoefte totaal |
|-----------------------------------|--------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Onzelfstandige<br>wooneenheden    | 120    | 1,3                     | 0,2                      | 156                         | 24                           | 180                         |
| Zelfstandige kamers<br><35 m² GBO | 144    | 1,3                     | 0,2                      | 187,2                       | 28,8                         | 216                         |
| <b>Totaal</b>                     |        |                         |                          | <b>343,2</b>                | <b>52,8</b>                  | <b>396</b>                  |

De functies in het plangebied hebben een totale fietsparkeerbehoefte van 396 parkeerplaatsen, waarvan circa 343 voor eigen gebruik. Houd je rekening met aanwezigheidspercentages, dan is de parkeervraag 343 fietsparkeerplaatsen maximaal. In het plangebied wordt een fietsparkeerkelder met 360 plaatsen gerealiseerd overeenkomstig de door de gemeenteraad vastgestelde oplegnotitie voor de ontwikkeling (9 oktober 2017). Hiermee wordt de fietsparkeerbehoefte voor het wonen in het plangebied ondervangen.

Aangezien de fietsparkeerplekken van de bezoekers voor het grootste deel uitwisselbaar zijn met die van de bewoners, worden geen belemmeringen verwacht met betrekking tot het parkeren van fietsen voor zowel de bewoners als de bezoekers.

Gezien het voorgaande voldoet het plan aan het parkeerbeleid van de gemeente Wageningen.

## **5. WAARDEN**

### **5.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van de gewenste ontwikkeling op de eventueel aanwezige waarden. Hierbij gaat het om archeologische (ondergronds), cultuurhistorische, landschappelijke en flora- en faunawaarden.

### **5.2 Archeologie**

#### **5.2.1 Algemeen**

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van dit verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

#### **5.2.2 Beoordeling**

In het geldende bestemmingsplan 'Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening' zijn archeologische verwachtingswaarden als dubbelbestemming opgenomen voor die gebieden waar sprake is van archeologische (verwachtings)waarden. Ter plaatse van het plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming. Op basis van de dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek noodzakelijk, wanneer een bouwwerk van ten minste 250 m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd. Daarvan is in dit geval sprake. In 2007 is reeds een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Daarin is afdoende vastgesteld, dat er in het plangebied geen archeologische resten bewaard gebleven zijn. Verder archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wanneer er bij de uitvoering van de werkzaamheden een toevalsvondst wordt gedaan (aardewerkscherven, vuurstenen, oude funderingen, e.d.), waarvan redelijkerwijs aangenomen kan worden dat deze van archeologische betekenis zijn, dan geldt een onmiddellijke meldplicht op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

#### **5.2.3 Conclusie**

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen. Er is geen nader onderzoek nodig.

## 5.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

De gemeente Wageningen heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld, waarin de cultuurhistorie van Wageningen is vastgelegd. De CHW brengt de ontwikkeling van de historische cultuurlandschappen en planmatige uitbreidingen van de stad in beeld.

Het plangebied ligt buiten de historische binnenstad van Wageningen. Het behoort tot het gebied dat in het uitbreidingsplan van 1922 reeds was aangewezen als gepland bedrijventerrein. In de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw is het onderdeel van het bebouwd gebied geworden. Het plangebied ligt aan de Costerweg, die behoort tot één van de 'lange lijnen': wegtracés met aanliggende beplanting en bebouwing, die de belangrijkste verbindingen op gemeentelijk schaalniveau tot standbrengen en uit historisch oogpunt van betekenis zijn (zie onderdeel 3.4 van de CHW). Deze lange lijn wordt met het voorliggende plan niet aangetast. De nieuwe bebouwing respecteert deze lijn en er wordt geen laanbeplanting of ander kenmerkend element teniet gedaan. Cultuurhistorisch waardevolle elementen worden derhalve niet aangetast. In het plangebied zelf zijn geen bijzondere of beschermde cultuurhistorische waarden aanwezig. De gesloopte bebouwing had geen cultuurhistorische waarde.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig.

Van landschappelijke waarden is in het plangebied evenmin sprake, gezien de inrichting van het terrein. Ook van een aantasting van de stedenbouwkundige waarden in de omgeving is geen sprake. De bebouwing sluit in ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aan op de bebouwingsstructuur in de omgeving. De Costerweg kenmerkt zich door een hoogstedelijk milieu met stevige, grootschalige bebouwing van 2 tot 9 bouwlagen. De nieuwe bebouwing aan de Costerweg zoekt aansluiting op het verzorgingstehuis Pieter Pauw ten noorden van het plangebied en de woonbebouwing Costerstaete ten zuiden van het plangebied, waarbij de rooilijn van laatstgenoemde bebouwing wordt doorgetrokken. De 2 woongebouwen centraal in het plangebied zijn in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht ondergeschikt aan de bebouwing aan de Costerweg en voegt zich naar de lagere bebouwing in de omgeving bij de westkant van het plangebied.

## 5.4 Flora en fauna

### 5.4.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

### **Gebiedsbescherming**

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Provinciale gebiedsbescherming is vastgelegd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) en is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbestemming binnen de voormalige Gelderse Ecologisch Hoofdstructuur (EHS) en anderzijds uit gebieden voor nieuw aan te leggen natuur. Daarnaast maken de reeds gerealiseerde delen van verbindingzones deel uit van het GNN. De gebieden uit de voormalige Gelderse EHS met een andere bestemming dan natuur zijn ondergebracht in de Groene Ontwikkelingszone (GO), welke is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

### **Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

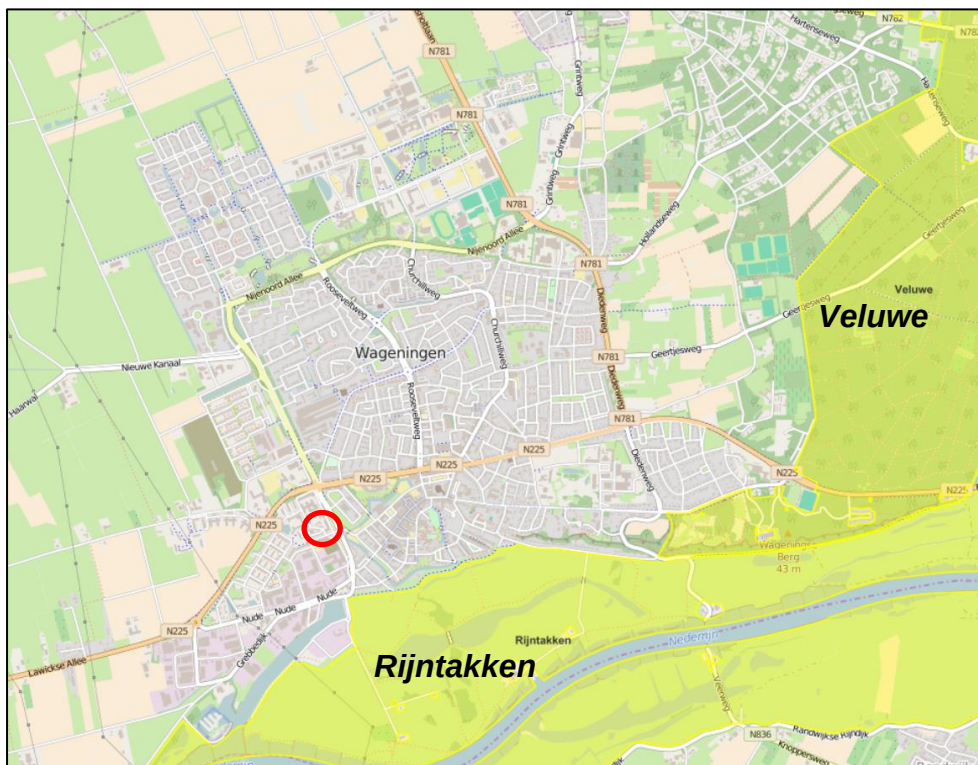
Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

#### **5.4.2 Beoordeling**

In het kader van dit bestemmingsplan dient in beeld te worden gebracht in hoeverre in het plangebied en de omgeving beschermde natuurwaarden voorkomen en welke effecten het plan daarop heeft.

##### ***Gebiedsbescherming***

In figuur 5.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven. Hieruit blijkt dat de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden de gebieden Rijntakken en Veluwe betreffen. Het gebied Rijntakken ligt ruim 400 meter ten zuiden van het plangebied. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling, de afstand tot de betreffende gebieden en de tussenliggende functies, kan worden geconstateerd dat het plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zal hebben. Daarbij wordt mede in aanmerking genomen, dat de planologische wijziging niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen leidt, zoals in paragraaf 4.10 is aangetoond. Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.



Figuur 5.1: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

### **Soortenbescherming**

Voor de sloop van de bebouwing van het voormalige laboratorium en bijgebouwen is op 13 augustus 2018 een ontheffing Wet natuurbescherming verleend.<sup>5</sup> Het plangebied is na de recente sloop van de voorheen aanwezige bebouwing braakliggend. Er is gezien de huidige situatie, de aard van de omgeving en de voormalige functie van het plangebied (maatschappelijke en sportbestemming met bebouwing en verharding) geen geschikt leefgebied voor beschermde soorten te verwachten. Ook is de aanwezigheid van beschermde plantensoorten redelijkerwijs uitgesloten.

### **5.4.3 Conclusie**

Het aspect flora en fauna leidt niet tot belemmeringen voor het planvoornemen.

<sup>5</sup> Provinciaal Blad provincie Gelderland, nr. 5966, 13 augustus 2018, zaaknummer 2017-012937.

## 6. JURIDISCHE TOELICHTING

### 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

### 6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening'. Tevens is voorgesorteerd op het in voorbereiding zijnde paraplubestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur, update', dat op 20 december 2018 als ontwerp ter inzage is gelegd.

#### 6.2.1 Inleidende regels

##### ***Begrippen***

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Hierbij zijn de standaard begrippen uit de SVBP2012 overgenomen.

### ***Wijze van meten***

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitgegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### **6.2.2 Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk komen de opgenomen bestemmingen aan de orde. In het bestemmingsplan is uitsluitend de bestemming 'Wonen' opgenomen.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden de bestemming rechtstreeks mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemming 'Wonen' ziet als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels.

#### ***Bestemmingsomschrijving***

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de gronden worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies.

#### ***Bouwregels***

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### ***Specifieke gebruiksregels***

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

### **6.2.3 Algemene regels**

#### ***Anti-dubbeltelregel***

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het

opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### ***Algemene bouwregels***

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen.

#### ***Algemene afwijkingsregels***

Hierin is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels voor onder meer kleine afwijkingen (tot 10%), de bouwhoogte van bouwwerken en het bouwen van kleine nutgebouwtjes.

#### ***Algemene wijzigingsregels***

Dit artikel bevat een bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders om de bestemmingsgrenzen onder voorwaarden in geringe mate te wijzigen.

#### ***Algemene procedureregels***

In dit artikel is de procedure bij het toepassen van de algemene wijzigingsregels opgenomen.

#### ***Overige regels***

Hierin is het paraplubestemmingsplan 'parkeren en duurzaam bouwen' (7 september 2015) vertaald, waardoor is geborgd dat bij nieuwbouw wordt voldaan aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Wageningen (momenteel de Nota Parkeernormen Wageningen 2015).

### **6.2.4 Overgangs- en slotregels**

#### ***Overgangsrecht***

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het verplichte overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

#### ***Slotregel***

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regeling bevat de titel van het plan.

## **6.3 Specifieke bestemmingsregels 'Wonen'**

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemming 'Wonen'.

#### **Gebruik**

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor kamergewijze verhuur, gemeenschappelijke voorzieningen, de specifiek aangeduide gebouwde parkeervoorziening, alsmede voor ondergeschikte en bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

## **Bouwen**

In de bouwregels zijn regels opgenomen voor woonhuizen, gebouwde parkeervoorzieningen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *Woonhuizen*

De drie woongebouwen mogen uitsluitend binnen de opgenomen bouwvlakken worden gebouwd. Deze zijn afgestemd op het bouwplan, met een beperkte flexibiliteitsmarge. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven, evenals het maximum aantal kamers (wooneenheden) per bouwvlak. In totaal zijn 264 kamers in het plangebied toegestaan. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een aanvaardbaar akoestisch binnenniveau in alle woningen te garanderen.

### *Gebouwde parkeervoorzieningen*

De beoogde fietsparkeerkelder is specifiek aangeduid op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeerkelder'. Deze mag 2 meter hoog bovengronds worden gebouwd en maximaal 4 meter ondergronds.

### *Overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter voor overkappingen en 2 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel van woonhuizen).

### *Beeldkwaliteitplan*

Voordat het architectonisch ontwerp en een landschapsinrichtingsplan zijn opgesteld, is eerst een beeldkwaliteitplan vervaardigd. Dit is opgenomen in bijlage 1. In dit plan zijn criteria en referentiebeelden opgesteld voor de ruimtelijke context van de gebouwen, het bouwvolume, het gevelontwerp, de detaillering en de materialisatie, met een aparte paragraaf voor de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar gebied en privé-terrein. De uitwerking hiervan is vertaald in de ontwerptekeningen, die zijn bijgevoegd bij de omgevingsvergunning(aanvraag) voor het bouwen.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### **Kostenverhaal**

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Wageningen verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen, gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Wageningen besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat in beginsel een verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan bestaat. In het onderhavige geval wordt echter voldaan aan de cumulatieve voorwaarden van artikel 6.12 lid 2: het kostenverhaal is anderszins verzekerd, te weten via een anterieure overeenkomst (zie hierna onder 'financiële haalbaarheid'), er is geen fasering nodig en er zijn geen regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, sub b, c en d nodig. Dit is hier aan de orde.

### **Financiële haalbaarheid**

De ontwikkelaar/eigenaar van de gronden in het plangebied beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten, daarbij mede in aanmerking genomen dat reeds een bodemsanering heeft plaatsgevonden. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de gemeentelijke kosten, planschade en overige gemeentelijke kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Daarmee is het kostenverhaal in voldoende mate anderszins verzekerd.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

## **8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### **8.1 Overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gevoerd moet worden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

### **8.2 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

### **8.3 Beroep**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

