

Bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening

Toelichting

Bijlage 1



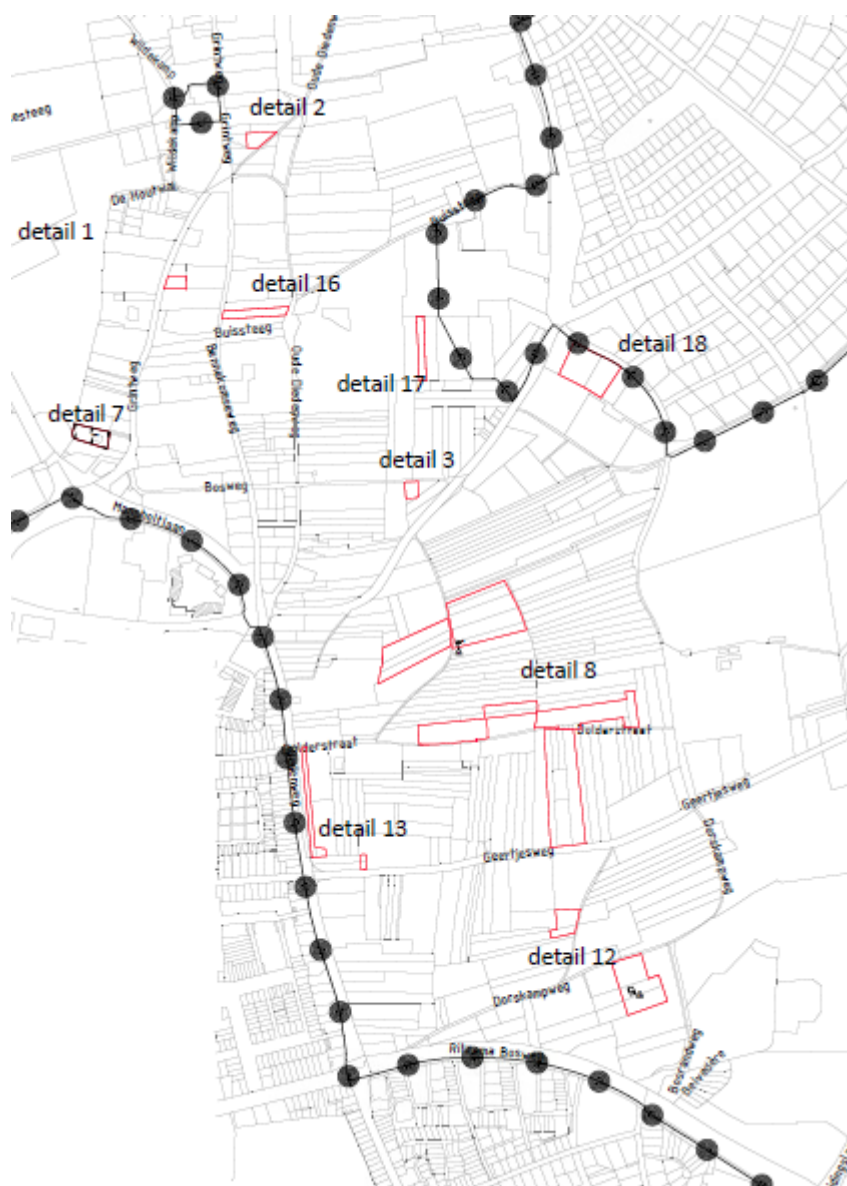
van	Matanja Aberson – Vlassenrood Monique Mol – van Zelst
datum	Augustus 2024

Inhoud

Overzicht deellocaties.....	3
1. Hartenseweg 50	5
2. Hartenseweg 29 (detail 15).....	8
3. Huppelpad 3a (detail 4)	11
4. Grebbedijk 16 – 22 (detail 6)	14
5. Percelen sectie C, nrs 553 en 672 (volkstuinten noordelijk van Dolderstraat) (detail 4)	17
6. Perceel sectie C, nr 1770 (volkstuinten zuidelijk van Zoomweg) (detail 18).....	22
7. Percelen sectie C, nrs 341, 345 en 2374 (volkstuinten noordelijk van Dolderstraat) (detail 4) ..	25
8. Grebbedijk 38 (detail 14)	29
9. Groentekwekerij De Nieuwe Ronde (Honingblokpad) (detail 4).....	30
10. Pluktuin en theetuin De Bosrand (Detail 14)	37
11. Kwekerij en zorgverlener Bloemrijk (detail 4).....	44
12. Maneswaard 1 (detail 15).....	50
13. Grintweg 352 (detail 1)	54
14. Bosweg 20 (detail 3)	58
15. Binnenveldse Hooilanden (detail 5).....	61
16. Rijksinpassingsplan dijkverbetering (detail 11).....	62
17. Correctie 'witte vlekken' Mansholtlaan (detail 10)	63
18. Herstel bestemmingsplan 'Wageningen Campus' (detail 10).....	64
19. Kielekampsteeg 1 en 34.....	65
20. Bornsesteeg 87.....	67
21. Overige volkstuinten	69

Overzicht deellocaties

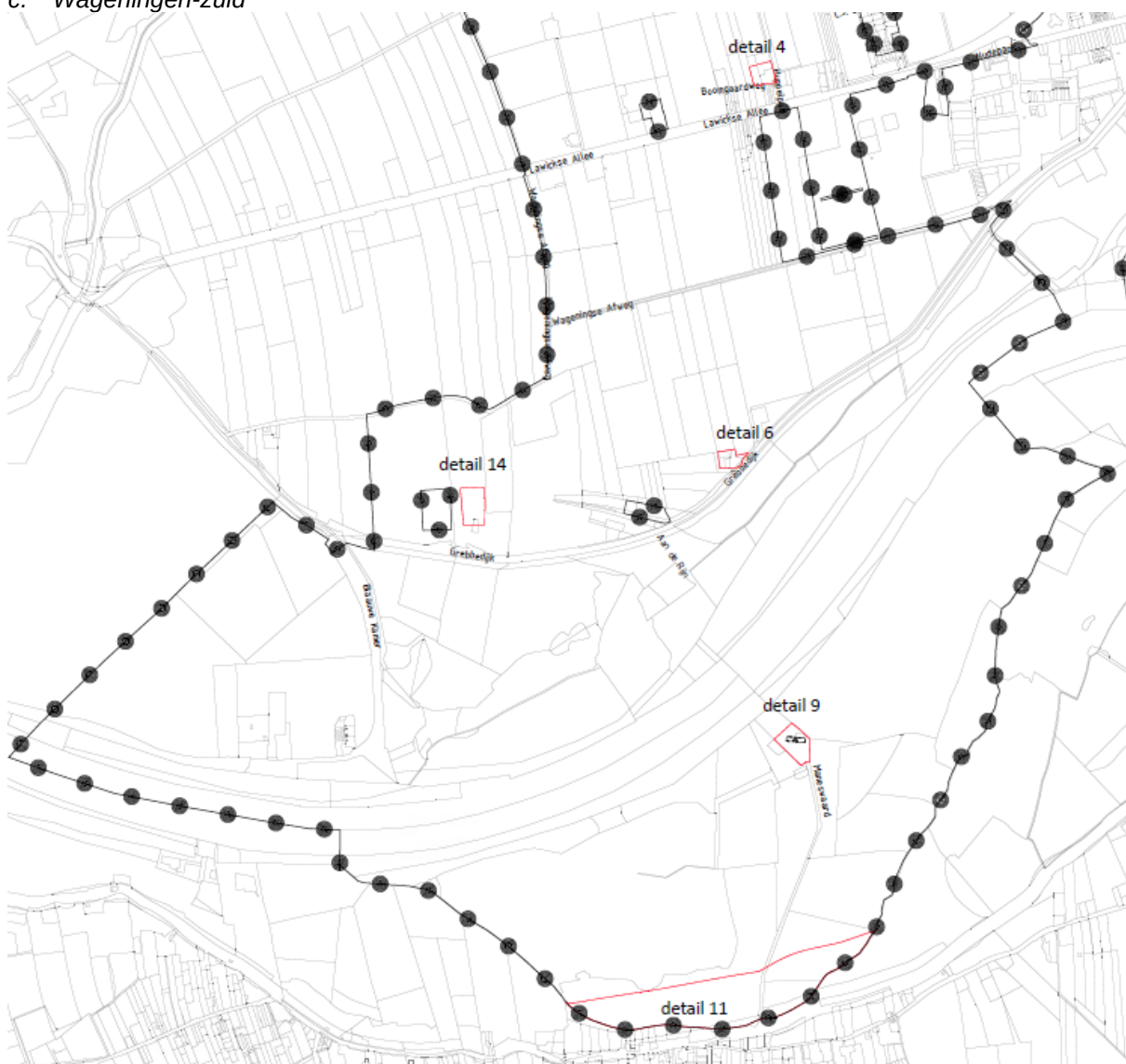
a. *Wageningen Oost/Wageningse Eng*



b. Wageningen-noord



c. Wageningen-zuid



1. Hartenseweg 50

1.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Deze gronden zijn bestemd als verpleeg- of verzorgingshuis. In 2014 bleek dat de appartementen ook bewoond worden door mantelzorgverleners. In 2014 is een convenant afgesloten waarin is opgenomen dat cliënten met een WM-indicatie en een zorgvraag van meer dan 2 uur per week of meer in Jah-Jireh mogen wonen. Jah-Jireh Wageningen beschikt over 72 één- en tweekamer appartementen, variërend in grootte van 24 tot 47 m². Jah-Jireh beschikt over een keuken met eetzaal, een koffiecorner, een recreatiezaal, diverse activiteitenruimtes, een fitnessruimte, een kapsalon, een massagesalon, een kleine supermarkt, een brocante- en tweedehands kledingwinkel en een wasserette. Rondom het gebouw ligt een tuin met wandelpaden, terrassen en een jeu-des-boulesbaan.

Geldend bestemmingsplan

Het perceel is voorzien van de enkelbestemming Maatschappelijk met de functie-aanduiding Maatschappelijk – 4 en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en 4. Op deze gronden is een verpleeg- of verzorgingshuis toegestaan. In het huidige bestemmingsplan is het aantal kamers niet aan een maximum gebonden. Bewoning en zelfstandige wooneenheden zijn als strijdig gebruik aangemerkt. Het initiatief is in strijd met deze bepaling. De regels in de eerste herziening zijn aangepast door het begrip “zorgwoning” toe te voegen en te bepalen dat de gronden met de bestemming Maatschappelijk – 4 bestemd zijn voor een woonzorgvoorziening met maximaal 72 zorgwoningen.



Figuur 1.1. Uitsnede geldend bestemmingsplan.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening

Dit plan maakt de functiewijziging van verpleeg- of verzorgingshuis naar een woonzorgvoorziening met maximaal 72 zorgappartementen mogelijk. Over het aantal van 72 zorgappartementen is overlegd met de beheerder.

Deze deellocatie wordt in de 1^e herziening als volgt planologisch opgenomen:

- Maatschappelijke bestemming behouden;
- in artikel 15.1.2. de huidige omschrijving vervangen door: ‘een woonzorgvoorziening met maximaal 72 zorgwoningen. Ter plaatse is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.’;
- de volgende begrippen zijn toegevoegd:
 - ✓ woonzorgvoorziening: voorziening bestaande uit zorgwoningen in combinatie met gemeenschappelijke voorzieningen, in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners van deze zorgwoningen;
 - ✓ zorgwoning: een woning bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal één van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning - op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem - is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal één van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Er vindt geen aanpassing van de verbeelding plaats.

1.3. Omgevingsaspecten

Archeologie

Het plan voorziet in het mogelijk maken van inpassende aanpassingen door het samenvoegen van bestaande kamers voor een woonzorgvoorziening. Voor deze aanpassing vinden geen bodemverstorende ingrepen plaats. Gelet hierop wordt het archeologisch belang niet geschaad.

Stikstof

Het plan leidt niet tot extra kamers of ruimtes. Daardoor is er geen sprake van een toename van directe emissie vanwege dit plan. Voorts leidt het plan niet tot een toename van de indirecte emissie, omdat de verkeersaantrekkende werking in de nieuwe situatie niet zal toenemen.

Verkeer en parkeren

De locatie is ontsloten via de Hartenseweg. Dit is een erftoegangsweg met een verkeersfunctie (60 km/u). Het perceel is goed ontsloten.

In de huidige situatie is er sprake van een verpleeg- of verzorgingshuis. In de CROW-publicatie 381 zijn hiervan wel parkeerkencijfers beschikbaar, maar geen kencijfers van de verkeersgeneratie. In de nieuwe situatie is sprake van 72 zorgappartementen. In de CROW-publicatie 381 zijn hiervan zowel kencijfers van parkeren als van de verkeersgeneratie beschikbaar (bij de functie serviceflat). De functie serviceflat is niet opgenomen in de Nota parkeernormen Wageningen 2015. Als een functie in de Nota parkeernormen Wageningen ontbreekt, dan verwijst de Nota naar de CROW-publicatie.

Het parkeerkencijfer van een verzorgingstehuis is dan 0,5 – 0,7 parkeerplek per wooneenheid. Voor een serviceflat is het parkeerkencijfer 1,0 – 1,4 parkeerplek per wooneenheid. Het aandeel bezoekers is bij beide functies 0,3 parkeerplek per woning. Voorgaande betekent dat de functiewijziging zorgt voor een toename van de vraag naar parkeerplekken. Op het terrein zijn 60 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 6 invaliden parkeerplaatsen.

Gezien de vele voorzieningen in het complex is het de verwachting dat bewoners een beperkt aantal autoverplaatsingen maken. Sowieso bezit een deel van de bewoners geen auto. We gaan daarom in 1^e instantie uit van de minimum kencijfers. Hanteren we de minimum parkeerkencijfers van een serviceflat bij 72 appartementen dan zijn in theorie 72 parkeerplaatsen nodig. In de praktijk functioneert Jah Jireh goed met 60 parkeerplaatsen. Dit correspondeert met een parkeerkencijfer van 0,83 parkeerplek per wooneenheid. Hiermee is de conclusie gerechtvaardigd dat de functiewijziging in de praktijk niet leidt tot een noodzakelijk toename van het aantal parkeerplaatsen, noch van een substantiële toename van het aantal autoverplaatsingen. De verkeersgeneratie blijft gelijk.

Brandweer

Een vergunningaanvraag brandveilig gebruik is ingediend. Het calamiteitenplan zal aangepast worden.

Externe veiligheid

Door de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) is schriftelijk het volgende aangegeven.

In de omgeving van het plangebied ligt op enige afstand een aardgastransportleiding. Er kunnen daarbij de incidentscenario's explosie en fakkelbrand optreden. De realisatie van dit plan leidt niet tot een toename van het aantal aanwezigen. Voor het scenario fakkelbrand zal schuilen het aan te bevelen handelingsperspectief zijn. De bewoners geven hier naar verwachting gehoor aan, mits ze geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd zijn. Zij worden daarbij ondersteund door de bedrijfshulpverlening en het zorgpersoneel. Het advies is om de (toekomstige) bewoners, de bedrijfshulpverlening en het zorgpersoneel te informeren over de risico's van het wonen op die locatie en over eventuele handelingsperspectieven in geval van een dreigend incident.

Risicocommunicatie en het regelmatig beoefenen van het scenario door de bedrijfshulpverlening en het zorgpersoneel vergroot de zelfredzaamheid van de bewoners.

Dit advies kan worden gebruikt bij de afwegingen in het kader van de verantwoording groepsrisico.

De adviezen zullen worden opgevolgd waarbij de instelling van het bovenstaande schriftelijk op de hoogte wordt gesteld.

Akoestisch onderzoek, milieuzonering en externe veiligheid

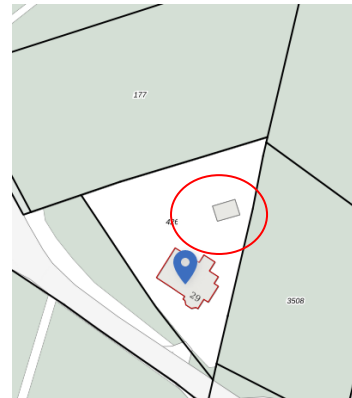
Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er sprake van een gevoelig object. Uit onderzoek is gebleken dat nader onderzoek niet aan de orde is.

2. Hartenseweg 29 (detail 15)

2.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat het vrijstaande bijgebouw bij de woning Hartenseweg 29 sinds 1975 gebuikt wordt als woning. Uit gesprekken en stukken aangeleverd aan de Omgevingsdienst is gebleken dat het perceel in 1975 is gekocht en de bewoning van dit bijgebouw in de koopovereenkomst is opgenomen. Middels oude foto's, GBA inschrijvingen, huurovereenkomsten, bankafschriften en WOZ-beschikkingen heeft de eigenaar aangetoond dat het bijgebouw als woning werd gebruikt. Naar aanleiding van deze stukken is de Omgevingsdienst tot de conclusie gekomen dat het gebruik van het bijgebouw in in strijd met het bestemmingsplan onder het overgangsrecht valt.

Bestemmingsplannen die zijn vastgesteld voor 1996 bevatten geen gebruiksverbod over gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Gelet daarop valt dit gebruik onder de beschermende werking van het overgangsrecht, en mag dit gebruik op grond van het overgangsrecht worden voortgezet. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van ca 20 à 24 m².



Figuur 2.1.
Situering voormalig bijgebouw

Geldend bestemmingsplan



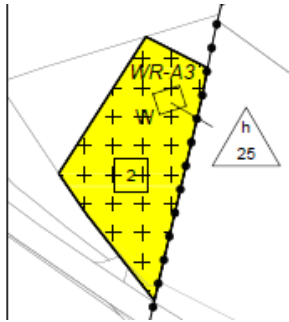
Het perceel is voorzien van de enkelbestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Art 21.1.2 onder e bepaalt dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan. Art 21.4.1 (Strijdig gebruik) bepaalt dat vrijstaande bijgebouwen niet als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte gebruikt mogen worden.

Omdat het plan niet voorziet in bouwen of werkzaamheden, wordt het archeologisch belang niet geschaad.

2.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening

Deze herziening legaliseert de bewoning van het bijgebouw.

Figuur 2.2. Uitsnede geldend bestemmingsplan.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Aan de nieuwe woning is de bestemming Wonen toegekend. Er is aangegeven dat er maximaal twee woningen zijn toegestaan. De ligging en oppervlakte van de tweede woning is vastgelegd op de verbeelding. De ligging van de tweede woning is beperkt tot het bestaande bijgebouw waarin bewoning plaatsvindt en de oppervlakte is beperkt tot 25 m².

Figuur 32.3.
Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening

2.3. Beleidsaspecten

Omgevingsverordening Gelderland

De planlocatie ligt in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Omdat er geen sprake is van nieuwe bebouwing, de planlocatie al een woonbestemming heeft en er alleen sprake is van planologisch gewijzigd gebruik, is art. 2.53 (uitbreiding van bestaande functies in GO) van toepassing. Het vierde lid luidt als volgt: "Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30 procent mogelijk maken, als:

- in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast;
- deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

De planlocatie valt binnen gebied 67, Wageningen – Wolfheze. In onderstaande tabel zijn de kernkwaliteiten weergegeven.

ALGEMEEN	Nr.	67
	Gebiedsnaam	Wageningen - Wolfheze
KERNKWALITEITEN	natuur en landschap	- Overgangen tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn met de dorpen en enges van Wageningen, Renkum en Heelsum - onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe - Parel/A-locatie bos Wageningse Berg: plateaubos en helling met overgangen van wintereiken-beukenbos naar essen-iepenbos en schietwilgenbos - Renkumse Poort: uitwisselingsgebied van planten en dieren tussen de Veluwe en het dal van de Neder-Rijn; op de Wageningse Berg onbebouwde contactzone - Renkumse Heide en Reyserskamp: open ontginning op sandrvlakte, deels weer teruggegeven aan de natuur - leefgebied das - leefgebied steenuil - cultuurhistorische waarden van de landgoederen (o.a. Oranje-Nassau's Oord, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, sprengen en beken en boerderijen - abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir
	aardkundige waarden	• +: Stuwwal van Lunteren - Wageningen; Sandr van Wolfheze
	waardevol open gebied of verkaveling	• +
	parel	• +
	natte landnatuur	• nee

De kernkwaliteiten worden niet aangetast omdat in de huidige planologische situatie het bijgebouw mag worden gebruikt voor bewoning, maar ook voor bijvoorbeeld beroep aan huis. Aan de voorwaarden van artikel 2.53, vierde lid wordt voldaan.

2.4. Omgevingsaspecten

Archeologie

Het plan voorziet in het legaliseren van bewoning in een bestaand bijgebouw. Voor deze aanpassing vinden geen bodemversturende ingrepen plaats. Gelet hierop wordt het archeologisch belang niet geschaad.

Stikstof

Het gebruik als woning bestond voor de aanwijzing als Natura-2000 gebied. Deze situatie maakte bij de aanwijzing hiervan dus al deel uit van de "achtergronddepositie". De gebruiksgeschiedenis is beschreven in par. 2.1. Vanuit stikstof is er sprake van een bestaande situatie.

Landschap

Vanuit landschap is er sprake van een bestaande situatie. Het bewoonde bijgebouw "ligt vast" door middel van een bouwvlak. Het perceel was al voorzien van een woonbestemming.

Wegverkeerslawaaï

Zie toelichting.

Verkeer en parkeren

Er is sprake van een bestaande situatie. De locatie is goed ontsloten op de Hartenseweg; een erftoegangsweg met een verkeersfunctie (30 km/u).

Per wooneenheid geldt ingevolge de Nota parkeernormen 2015 voor een woning met een GBO < 50 m² een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein. Ook voor fietsenstalling is voldoende ruimte aanwezig.

Brandweer

Aangegeven is dat de ontsluiting duidelijk en goed bereikbaar moet zijn voor de hulpdiensten. Bluswater is op een afstand van meer dan 200 m, maar door de brandweer is aangegeven dat dit geen probleem is.

3. Huppelpad 3a (detail 4)

3.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat de schuur aan het Huppelpad 3a vanaf begin jaren '80 bewoond is door studenten. In 2003 is ook de eigenaar in de schuur gaan wonen. Tot 2007 heeft hij daar samen met studenten gewoond. In 2007 zijn de studenten vertrokken en is zijn gezin bij hem ingetrokken. De schuur is continu bewoond geweest. De vorm van wonen is in 2007 veranderd van studentenhuysvesting naar bewoning door een gezin.

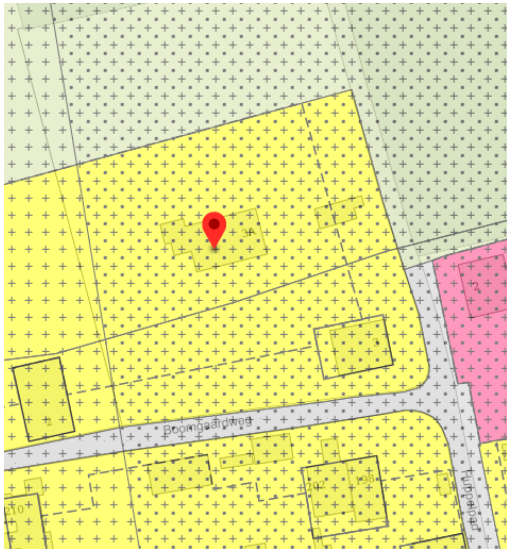
Bestemmingsplannen die zijn vastgesteld voor 1996 bevatten geen gebruiksverbod voor gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Gelet daarop valt dit gebruik onder de beschermende werking van het overgangsrecht, en mag dit gebruik op grond van het overgangsrecht worden voortgezet.

Aangezien de aard en omvang nu minder belastend is in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is het overgangsrecht nog steeds van kracht. Gelet daarop valt dit gebruik onder de beschermende werking van het overgangsrecht.

De afstand van de zijgevel tot de Lawickse Allee bedraagt ca 85 m.



Figuur 3.1.
*Situering voormalig
bijgebouw*



Geldend bestemmingsplan

Het perceel is voorzien van de enkelbestemming Wonen - 1 en de dubbelbestemmingen Leiding – hoogspanningsverbinding en Waarde - Archeologie 3. De woning Huppelpad 3a is voorzien van de bouwaanduiding “bijgebouwen”. Art 21.4.1 (Strijdig gebruik) bepaalt dat vrijstaande bijgebouwen niet als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte gebruikt mogen worden.

Een strijdige situatie mag niet tweemaal onder het overgangsrecht vallen. Voor Huppelpad 3A betekent dit dat het in deze herziening als 'Wonen - 1' bestemd moet worden.

Figuur 3.2. Uitsnede geldend bestemmingsplan.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening

De bewoning wordt gelegaliseerd door het toekennen van een bouwvlak aan een bestaand gebouw waarin reeds wordt gewoond. Dit wordt strak om het voormalige bijgebouw gelegd.



3.3. Omgevingsaspecten

Archeologie

Het plan voorziet in het positief bestemmen van bewoning in een bestaand bijgebouw. Het plan voorziet niet voorziet in bouwen of werkzaamheden. Er vinden geen bodemversturende ingrepen plaats. Gelet hierop wordt het archeologisch belang niet geschaad.

Figuur 3.3.

Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening

Stikstof

Het gebruik als woning bestond voor de aanwijzing als Natura-2000 gebied. Deze situatie maakte bij de aanwijzing hiervan dus al deel uit van de “achtergronddepositie”. De gebruiksgeschiedenis is beschreven in par. 3.1. Vanuit stikstof is er sprake van een bestaande situatie.

Landschap

Vanuit landschap is er sprake van een bestaande situatie. Het bewoonde bijgebouw “wordt vastgelegd” door middel van een bouwvlak. Het perceel was al voorzien van een woonbestemming.

Wegverkeerslawaaï

Zie toelichting.

Verkeer en parkeren

Er is sprake van een bestaande situatie. Het Huppelpad is een doodlopende zijweg van de Lawickse Allee (provinciale weg N225). Het Huppelpad ontsluit een deel van het gehucht Oude Nude. Op en rond het erf is ruimschoots voldoende parkeergelegenheid.

Brandweer

Door de brandweer is aangegeven dat het Huppelpad 3,5 m breed moet zijn. Door de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) is schriftelijk het volgende aangegeven. De toegang van de woning moet op maximaal 40 m door een brandweervoertuig bereikt kunnen worden.

Op enkele plekken wordt deze breedte in de praktijk niet gehaald. Echter het Huppelpad is in eigendom van de gemeente. De breedte van dit perceel is 5,99 m. Gelet hierop is de breedte voldoende. Tot slot is relevant dat er sprake is van een bestaande situatie.

Bedrijven en milieuzonering

Tegenover de woning bevindt zich een speeltuin. Deze is niet genoemd in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, maar kan geschaard worden onder categorie 2. Uitgaande van gemengd gebied volstaat een afstand van 10 m. Hieraan wordt voldaan.

Hoogspanningsleiding

In het advies van de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) is een advies van de GGD opgenomen inzake magneetvelden bij hoogspanningsleidingen. Er is door de rijksoverheid een beleidsadvies opgesteld om ervoor te zorgen dat er geen belasting is op plekken waar kinderen verblijven groter dan 0,4 microtesla. In de toelichting is hierop ingegaan.

hoogspanningslijn met spanning in kilovolt (kV)	hoogste sterkte van het magneetveld recht onder de lijn (in microtesla)	afstand in meters tussen de rand van de magneetveldzone en het punt midden onder de hoogspanningslijn
50 kV	—	25 - 40
110 kV	3 - 12	35 - 50
150 kV	3 - 15	55 - 80
220 kV	10 - 17	45 - 125

Ten oosten van de planlocatie ligt een 150 kV bovengrondse hoogspanningsverbinding. In onderstaande tabel is de breedte van de magneetveldzone aangegeven. Er moet uitgegaan worden van een afstand tussen 55 en 80 m tussen de rand van de magneetveldzone en het punt midden onder de hoogspanningslijn.

Deze afstand bedraagt (tot het hart van de verbinding) ca 66 m. Dit valt binnen de norm waarbinnen sprake zou kunnen zijn van een magneetveldzone. Er is sprake van een al jaren bestaande situatie. Gelet op de afstand tot het hart van de verbinding en het feit dat er sprake is van een bestaande situatie, moet deze situatie aanvaardbaar worden geacht.

4. Grebbedijk 16 – 22 (detail 6)

4.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Op de percelen 2287 en 2288 (huisnummers 16 tot en met 22) bevinden zich in totaal vier aaneengebouwde woningen.



Deze woningen worden vanaf 1992 kamergewijs verhuurd. Het gaat om 20 kamers. In de nabijheid bevinden zich percelen met agrarische voorzieningen, alsmede een hoogspanningsleiding. Er is een project om de hoogspanningsleiding onder de grond te brengen.

Figuur 4.1.a
Situering bestaande woningen
Bron: perceelloep.nl



Figuur 4.1.b
Vooraanzicht bestaande
woningen
bron: maps.google.nl



Geldend bestemmingsplan (buitengebied)

Het perceel is voorzien van de enkelbestemming Wonen en de dubbelbestemmingen Leiding – Hoogspanningsverbinding en Waarde - Archeologie 3. Voorts is het perceel voorzien van de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – dijk”. Er mogen maximaal vier wooneenheden aanwezig zijn.

Het bestemmingsplan Buitengebied maakt het mogelijk de inhoud van de woningen te vergroten; de mate waarin is afhankelijk van de huidige inhoud. Het gebruik van de woningen ten behoeve van studentenhuysvesting valt onder het overgangsrecht valt. Een toename van de strijdige activiteit valt niet onder het overgangsrecht.

Figuur 4.2. Uitsnede geldend bestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

4.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening



De kamerverhuur wordt positief bestemd.

Aan artikel 21 'Wonen' sub lid 21.1.1 onder d is het volgende toegevoegd: kamergewijze verhuur uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kamergewijze verhuur'.

Aan de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kamerverhuur' toegevoegd.

Figuur 5.3.

Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening

4.3. Beleidsaspecten

Geldend bestemmingsplan (Kamergewijze verhuur, update)

Dit plan regelt het verhuren van een kamer in een appartement of woning (welke conform de bestemming zijn toegestaan), die worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur bij meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan. Het bestemmingsplan kamergewijze verhuur gaat tot 10 kamers. Dit project past daar niet in. Er is sprake van een bestaande situatie, die onder het overgangsrecht valt.

Het beleid voor (fiets)parkeren is opgenomen de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Wageningen. Echter, omdat het gebruik voor kamerverhuur reeds plaatsvond vóór de peildatum van het bestemmingsplan “Kamergewijze verhuur” dient de kamerverhuur niet gezien te worden als een nieuwe ontwikkeling.

4.4. Omgevingsaspecten

Archeologie

Het plan voorziet in het mogelijk maken van inpassende aanpassingen door het toestaan van kamerverhuur in de bestaande woningen. Voor deze aanpassing vinden geen bodemverstorende ingrepen plaats. Gelet hierop wordt het archeologisch belang niet geschaad.

Stikstof

De kamerverhuur genereert minder verkeer dan de 4 woningen die nu zijn toegestaan. Verwezen wordt naar het gestelde onder “Verkeer en parkeren”. Gelet hierop is stikstof geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Verkeer en parkeren

Het erf wordt ontsloten via een dijkopgang aan de Grebbedijk (60 km/u). De verkeerssituatie wijzigt niet als gevolg van de ontwikkeling. De verkeerssituatie wijzigt wel als gevolg van het project “dijkverzwaring Grebbedijk”, maar de bereikbaarheid blijft hetzelfde.

Het bestemmingsplan laat binnen de planlocatie 4 woningen toe. Qua verkeersaantrekkende werking is uitgegaan van de CROW norm. Per woning bedraagt deze maximaal 7,8 mvt/etmaal per woning. De verkeersgeneratie van de vier toegestane woningen binnen de planlocatie bedraagt maximaal 31,2 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van een studentenkamer bedraagt max 1,2 mvt/etm per kamer. De toegelaten 20 kamers genereren 24 mvt/etm. Dit is minder dan vier woningen.

Op het erf is ruimschoots voldoende ruimte om de parkeervraag op te lossen.

Brandweer

Door de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) is schriftelijk het volgende aangegeven. In geval van kamerverhuur voor meer dan 4 personen per woning moet een melding brandveilig gebruik gedaan worden. Initiatiefnemer zal hierop geattendeerd worden.

Akoestische aspecten

Dit perceel ligt binnen de zone van de Grebbedijk. Het plan voorziet in de realisatie van 20 studentenkamers. Dit is meer dan de 4 woningen die het bestemmingsplan toestaat. Een akoestisch onderzoek wordt niet zinvol geacht, omdat de intensiteit van de Grebbedijk laag is en de afstand tot de Grebbedijk relatief groot. Een akoestisch onderzoek kan achterwege blijven.

Hoogspanningsleiding

In de huidige situatie zijn hier reeds vier woningen toegestaan, welke nu door studenten bewoond kunnen worden. Gelet daarop wordt dit aangemerkt als een bestaande situatie en niet beschouwd als risico. Bovendien hebben de adviezen van de rijksoverheid inzake gebieden rond bovengrondse hoogspanningslijnen waar het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger is dan 0,4 microtesla alleen betrekking op een langdurig verblijf van kinderen. Gelet hierop is de hoogspanningsleiding geen belemmering voor dit plan.

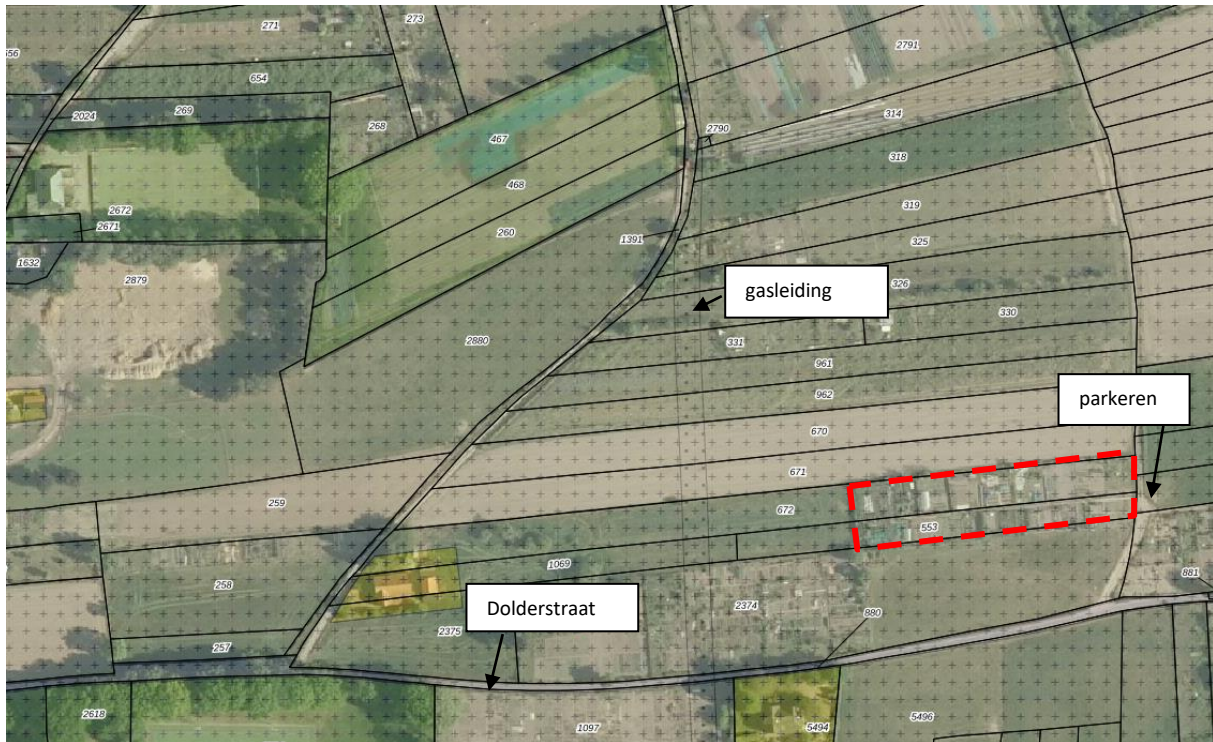
Waterkering

De dijk wordt verbreed aan de binnenzijde. De woningen kunnen blijven staan.

5. Percelen sectie C, nrs 553 en 672 (volkstuinten noordelijk van Dolderstraat) (detail 4)

5.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Dit terrein heeft een oppervlakte van ca 3.050 m². De percelen liggen op de Eng en zijn in gebruik als volkstuin. De Dolderstraat is een smalle, verharde weg. De weg ontsluit meerdere volkstuincomplexen. Het complex was reeds in 1989 in gebruik als volkstuin. Daarmee is het waarschijnlijk dat dit complex onder de werking van het overgangsrecht valt. Op een afstand van ca 56 m bevindt zich een als zodanig bestemde gasleiding.



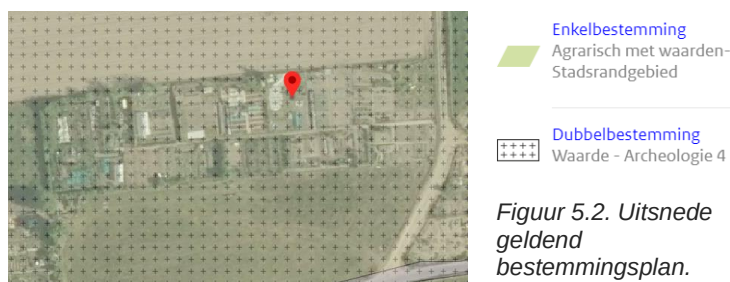
Figuur 5.1a: ligging volkstuincomplex



Figuur 5.1b: ligging volkstuincomplex

Geldend bestemmingsplan

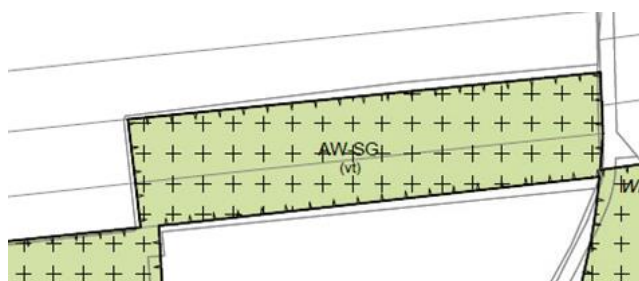
In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is de locatie bestemd als Agrarisch met waarden – stadsrandgebied en de dubbelbestemming Waarde – archeologie 4. Op deze bestemming wordt in par. 5.4 ingegaan.



Op de gronden bestemd voor “Agrarisch met waarden – stadsrandgebied” zijn grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch grondgebruik toegestaan.

Volkstuinen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding volkstuin, welke niet op bedoelde percelen aanwezig is. De gronden mogen ook gebruikt worden voor recreatief en sportief gebruik.

5.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening



In deze eerste herziening wordt de aanduiding ‘volkstuin’ toegevoegd aan de bestaande bestemming Agrarisch met waarden – Stadsrandgebied. Op deze manier wordt het gebruik als volkstuin planologisch geregeld.

Figuur 5.3.. Uitsnede bestemmingsplan
buitengebied, 1^e herziening

5.3. Beleidsaspecten

Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap

De planlocatie is gelegen binnen de aanduiding Nationaal Landschap. Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap) bepaalt het volgende.

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

De kernkwaliteiten van deze locatie zijn in onderstaande tabel beschreven.

De groene long van Nederland	De identiteit van de groene long van het Veluwemassief wordt niet alleen bepaald door het ‘groen’ in de zin van natuur, maar ook door de unieke aardkundige kwaliteiten (reliëf en bodem) en de rijke cultuurhistorische kwaliteiten.
Stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekt open stuifzand en vennen, agrarische enclaves. Deze afwisseling is in het westelijk deel sprekender dan in het oostelijk.	Het westelijk deel kent meer open enclaves van heide, zand en landbouwgebied dan het oostelijk deel; dat laatste is een grootschalig besloten bosgebied. Een sterk contrast tussen de besloten randen van de Veluwe met de lager gelegen, en veelal intensiever bebouwde, omgeving.
Rijk aan aardkundige kwaliteiten (vooral het reliëf)	Het Veluwemassief is een ‘ijstijdrelict’. In de voorlaatste ijstijd is het reliëf in zijn hoofdvorm ontstaan door opstuwing van grotendeels zandige

	rivierafzettingen door het ijs. Daarna hebben smeltwater, bodemafschuiving, verstuiving en andere erosieverschijnselen het huidige reliëf doen ontstaan. Het geheel van aardkundige kwaliteiten op deze schaal is internationaal zeer zeldzaam
Afwezigheid van oppervlaktewater met uitzondering van de vennen en enkele beken	
Weinig bebouwing	
Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle open essen op de flanken	Dit betreft met name enkele complexen van oude bouwlanden ten noorden van Ede:
Een 'antropogene' leegte van nu met een schatkamer van cultuurwaarden van toen: landgoederen, grafheuvels, boerderijen et cetera	De Veluwe is in de IJzertijd een kerngebied van bewoning geweest met omringende natte, onbewoonde gebieden. In de Middeleeuwen is dat omgedraaid. Van de prehistorische bewoning resteren grafheuvels en celtic fields. De ijzerwinning uit de tijd dat de Veluwe het eerste 'industriegebied' van de lage landen was heeft geleid tot ontbossing en relictten zoals houtschoolbrandplaatsen met rode zanden
	Uit de tijd dat de Veluwe een zeer extensief gebruikt doorgangsgebied was, dateren de hessenwegen die overwegend in oost-westrichting het massief doorkruisen.
Rust, ruimte, donkerte	

Het plan voorziet in het positief bestemmen van volkstuinen die reeds decennia aanwezig zijn. Er wordt niet voorzien in kassen, lichtmasten of erfafscheidingen anders dan die nu zijn toegestaan. De extra bebouwing die wordt toegevoegd is max. 2 m² per 50 m² volkstuin en max. 1,5 m hoog.

Uit het voorgaande blijkt dat er rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het gebied, zoals "weinig bebouwing". De openheid en de oorspronkelijke verkaveling blijven intact. De volkstuinen dragen bij aan de instandhouding van het kleinschalige landgebruik en zijn daarmee een positief aspect in het landschap. Gelet hierop worden de kernkwaliteiten niet aangetast.

De gemeente zal streng handhaven op illegale bouwsels op de Wageningse Eng.

Visie op de Wageningse Eng

De volkstuincomplexen maken al jarenlang deel uit van de Wageningse Eng. Ze zijn echter niet allemaal in het bestemmingsplan geregeld.

In het kader van de Visie Wageningse Eng is afgesproken dat alle bestaande volkstuinen op de Wageningse Eng in de herziening van het bestemmingsplan op een juiste manier worden bestemd. Deze zijn in het kader van de visie geïnventariseerd. Het betreft locaties die aangegeven zijn op bijlage 5 van de Visie Wageningse Eng. Deze locatie valt hier ook onder.

5.4. Omgevingsaspecten

Bodem

De Eng is onverdacht gebied. De bodemkwaliteit is voldoende voor een gebruik als volkstuin.

Archeologie

In de huidige situatie is grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan. In de nieuwe situatie wordt het gebruik als volkstuin positief bestemd. Er mag per 50 m² volkstuin een opslag van maximaal 2 m² en een hoogte van 1,5 m gebouwd worden. Verwacht mag worden dat grondwerkzaamheden bij een volkstuin minder ingrijpend zullen zijn dan bij een normaal agrarisch gebruik.

Voor gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 4 geldt een vrijstellingsgrens van 250 m² voor bouwen en werken en werkzaamheden. Boven de vrijstellingsgrens geldt een vergunningplicht voor bouwen en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden. Normaal onderhoud en beheer uitgezonderd van de vergunningplicht.

De oppervlakte bebouwing blijft onder de vrijstellingsgrens (250 m²). Een fundering dieper dan 30 cm is niet aannemelijk.

Onderhavig bestemmingsplan brengt geen verandering in deze verbodsbepalingen. Werkzaamheden anders dan normaal onderhoud en beheer zijn niet voorzien.

Gelet op het voorgaande wordt het archeologisch belang niet geschaad.

Stikstof

Uit par. 5.1. is gebleken dat het gebruik als volkstuinen reeds bestond voorafgaand aan de aanwijzing als Natura2000-gebied. Deze planlocatie maakte het bij de aanwijzing reeds deel uit van de "achtergronddepositie". Deze locatie is te beschouwen als een bestaande situatie. Nader onderzoek is niet aan de orde.

Water en riolering

Het perceel ligt niet in een boringsvrije zone. Grondwateronttrekking voor beregening is geen probleem, mits dit niet dieper is dan 10 - 15 m. Wel is het verzoek om een put voor grondwateronttrekking te melden. Wel is benoemd dat afstromend water van de zandpaden problemen geeft. Volkstuinen krijgen geen aansluiting op het riool.

Verkeer en parkeren

De locatie wordt ontsloten via de Dolderstraat. De Dolderstraat in het buitengebied is een 30 km zone. Dat geldt ook voor het Eerste Honingblokpad en het Tweede Honingblokpad, dit zijn onverharde zijwegen van de Dolderstraat. De Dolderstraat loopt dood aan de zijde van de Zoomweg in het oosten. Dit betekent dat op genoemde wegen hoofdzakelijk bestemmingsverkeer rijdt. De wegen zijn daarmee autoluw. Aandachtspunt is het passeren van tegenliggers en een versmalde rijbaan bij het parkeren van voertuigen in de berm.

In de "Nota parkeernormen Wageningen" zijn volkstuinen niet opgenomen. Voor functies die niet zijn genoemd wordt verwezen naar de CROW-nota "toekomstbestendig parkeren" (2018). Hierin wordt voor volkstuinen in matig stedelijk gebied in het buitengebied een parkeerkencijfer genoemd van minimaal 1,3 en maximaal 1,6 per 10 tuinen. Uitgaande van 20 tuinen en de minimale variant dienen hier tenminste 2,6 parkeerplaatsen te zijn (afgerond 3 parkeerplaatsen).

De volkstuin is er al sinds 1989. Deze bestaande situatie voorziet niet in parkeergelegenheid op eigen terrein voor auto en voor fiets. Dit vindt nu plaats aan de randen van het zandpad dat de toegang is tot het volkstuincomplex. Het is wenselijk dat in dit aantal parkeerplaatsen wordt voorzien, zodat de brandweer en de vuilniswagen geen risico lopen op problemen met de bereikbaarheid van het buitengebied.

Voorlopig wordt de bestaande situatie gedoogd, tenzij de brandweer eist dat er maatregelen moeten worden genomen om parkeren van voertuigen van bezoek aan de volkstuin te voorkomen en de bereikbaarheid te garanderen.



Figuur 5.4.: parkeren

Vanuit natuur, landschap en recreatie op De Eng is gemotoriseerd verkeer door en het parkeren van voertuigen in het gebied van De Eng ongewenst. Daarom is het de wens om een studie te doen naar

een oplossing voor het concentreren van parkeren aan de rand van De Eng (bijvoorbeeld in de vorm van een mobiliteitshub).

Externe veiligheid

Uit onderzoek van SPA-WNP is gebleken dat de gasleiding niet bezwaarlijk is voor de activiteiten.

6. Perceel sectie C, nr 1770 (volkstuin zuidelijk van Zoomweg) (detail 18)

6.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

De percelen liggen op de Eng en zijn sinds 1985 in gebruik als volkstuin. Aan de noordoostkant ligt Wageningen-Hoog; aan de zuidoostkant liggen een paardenwei en een bosperceel. Parkeergelegenheid is in de berm.



Figuur 6.1.: luchtfoto perceel 1770



Fig. 6.2.: bestaande situatie. Bron: maps.google.nl



Figuur 6.3.: bestaande situatie. Bron: maps.google.nl

Geldend bestemmingsplan

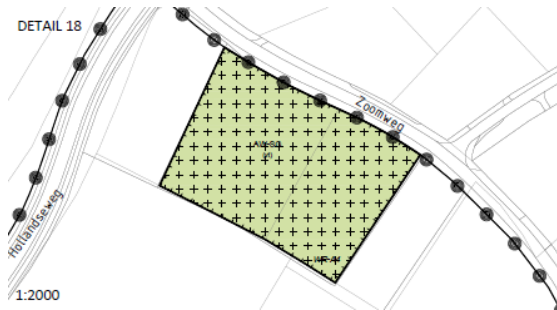
Verwezen wordt naar punt 5.1.



Figuur 6.3.. Uitsnede geldend bestemmingsplan.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

6.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening

Volkstuin; verwezen wordt naar 5.2.



Figuur 6.4.
Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening

6.3. Beleidsaspecten

Visie op de Wageningse Eng
Zie 5.3.

6.4. Omgevingsaspecten

Bodem, stikstof, water en archeologie
Zie 5.4.

Verkeer en parkeren

De locatie wordt ontsloten via de Zoomweg. De Zoomweg bevindt zich binnen de bebouwde kom van Wageningen Hoog en is een 30 km zone. De Zoomweg is een erftoegangsweg met een lichte verkeersfunctie.

Parkeren vindt plaats (half) in de berm. Parkeren in de openbare ruimte en niet op eigen terrein, is niet in overeenstemming met het parkeerbeleid in de Nota parkeernormen Wageningen 2015.

Deze bestaande situatie voorziet echter niet in parkeergelegenheid op eigen terrein voor auto en voor fiets. Volgens de CROW publicatie 381 zou het hier gaan om 3 parkeerplaatsen voor de auto. Het is wenselijk dat in dit aantal parkeerplaatsen wordt voorzien, zodat de berm niet kapot wordt gereden en geparkeerde voertuigen geen verkeersonveilige situaties veroorzaken (bijvoorbeeld het blokkeren van uitzicht, of het blokkeren van de toegang voor hulpdiensten).

Voorlopig wordt de bestaande situatie gedoogd, tenzij de brandweer eist dat er maatregelen moeten worden genomen om parkeren van voertuigen van bezoek aan de volkstuin te voorkomen en de bereikbaarheid te garanderen. Door de brandweer zijn hier geen opmerkingen over gemaakt.

Vanuit natuur, landschap en recreatie op De Eng is gemotoriseerd verkeer door en het parkeren van voertuigen in het gebied van De Eng ongewenst. Daarom is het de wens om een studie te doen naar een oplossing voor het concentreren van parkeren aan de rand van De Eng (bijvoorbeeld in de vorm van een mobiliteitshub).

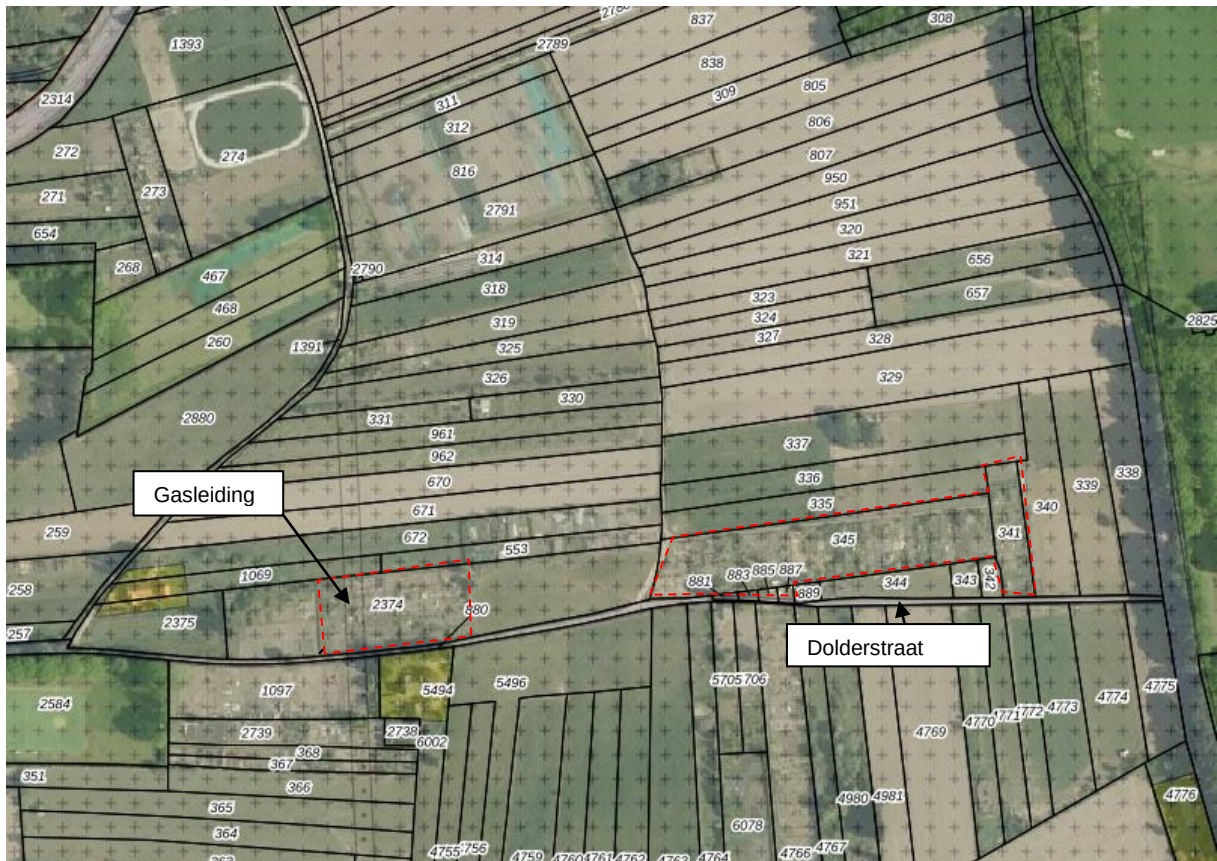
Externe veiligheid

Er zijn in de omgeving geen risicobronnen aanwezig.

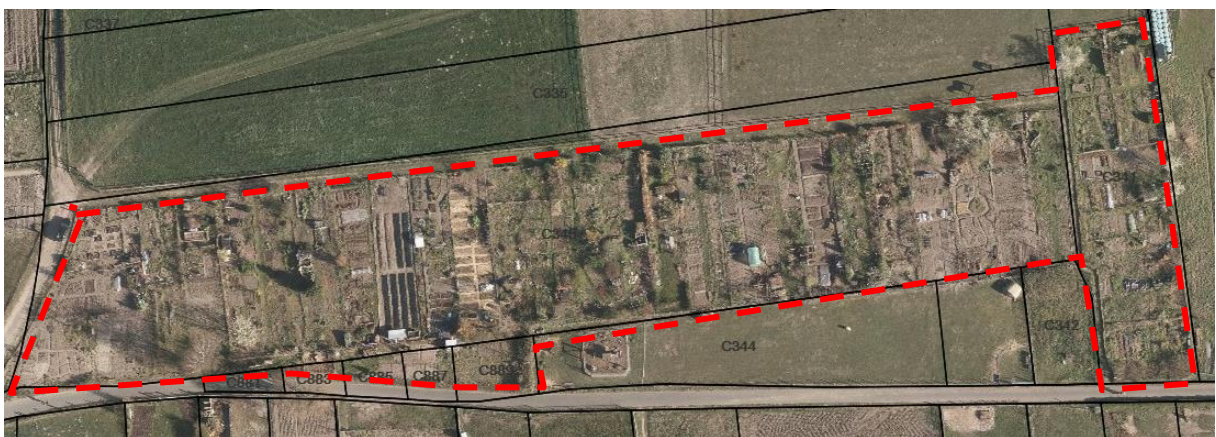
7. Percelen sectie C, nrs 341, 345 en 2374 (volkstuinten noordelijk van Dolderstraat) (detail 4)

7.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

De percelen liggen op de Eng en zijn in gebruik als volkstuin. De volkstuinten waren in 1989 aanwezig.



Figuur 7.1: ligging volkstuincomplex



Figuur 7.2a: Luchtfoto percelen 341 en 345



Figuur 7.2b: Luchtfoto perceel 2374

Geldend bestemmingsplan

Verwezen wordt naar punt 5. In aanvulling daarop loopt dwars over perceel 2374 de dubbelbestemming Leiding Gas.



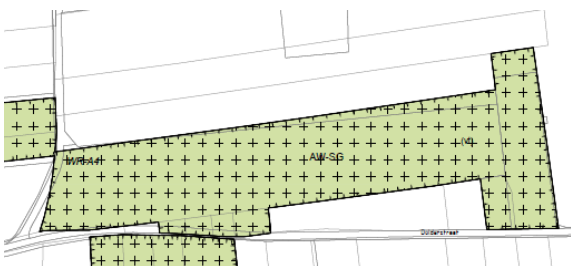
Figuur 7.3.a. Percelen 341 en 345: Uitsnede geldend bestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



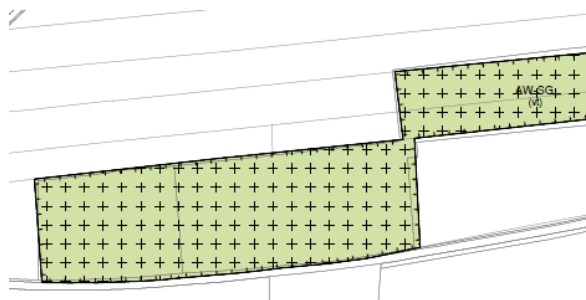
Figuur 7.3.b. Perceel 2374: Uitsnede geldend bestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

7.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening

Volkstuin; verwezen wordt naar 5.2.



Figuur 7.4.a. Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening



Figuur 7.4.b. Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening

7.3. Beleidsaspecten

Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap

De planlocatie is gelegen binnen de aanduiding Nationaal Landschap. Voor een beschrijving van het relevante artikel en van de kernkwaliteiten wordt verwezen naar par. 5.3.

Visie op de Wageningse Eng

Zie 5.3.

7.4. Omgevingsaspecten

Bodem, stikstof, water en archeologie

Zie 5.4.

Verkeer

De locatie wordt ontsloten via de Dolderstraat. De Dolderstraat in het buitengebied is een 30 km zone. Dat geldt ook voor het Eerste Honingblokp pad en het Tweede Honingblokp pad, dit zijn onverharde zijwegen van de Dolderstraat. De Dolderstraat loopt dood aan de zijde van de Zoomweg in het oosten. Dit betekent dat op genoemde wegen hoofdzakelijk bestemmingsverkeer rijdt. De wegen zijn daarmee autoluw. Aandachtspunt is het passeren van tegenliggers en een versmalde rijbaan bij het parkeren van voertuigen in de berm.

Parkeren algemeen

In de “Nota parkeernormen Wageningen” zijn volkstuinen niet opgenomen. Voor functies die niet zijn genoemd wordt verwezen naar de CROW-nota “toekomstbestendig parkeren” (2018). Hierin wordt voor volkstuinen in matig stedelijk gebied in het buitengebied een parkeerkencijfer genoemd van minimaal 1,3 en maximaal 1,6 per 10 tuinen. Uitgaande van 20 tuinen en de minimale variant dienen hier tenminste 2,6 parkeerplaatsen te zijn (afgerond 3 parkeerplaatsen).

De volkstuinen zijn er sinds 1989. Deze bestaande situatie voorziet niet in parkeergelegenheid op eigen terrein voor auto en voor fiets. Op perceel 2374 vindt parkeren plaats op grasstroken aan de voorzijde van de volkstuincomplexen. Uitgaande van 10 tuinen en de minimale variant dienen hier tenminste 1,3 parkeerplaatsen te zijn. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Op percelen 341 en 345 vindt parkeren nu plaats aan de randen van het zandpad dat de toegang is tot het volkstuincomplex. Het is wenselijk dat in dit aantal parkeerplaatsen wordt voorzien, zodat de brandweer en de vuilniswagen geen risico lopen op problemen met de bereikbaarheid van het buitengebied.

Voorlopig wordt de bestaande situatie gedoogd, tenzij de brandweer eist dat er maatregelen moeten worden genomen om parkeren van voertuigen van bezoek aan de volkstuin te voorkomen en de bereikbaarheid te garanderen.

Vanuit natuur, landschap en recreatie op De Eng is gemotoriseerd verkeer door en het parkeren van voertuigen in het gebied van De Eng ongewenst. Daarom is het de wens om een studie te doen naar een oplossing voor het concentreren van parkeren aan de rand van De Eng (bijvoorbeeld in de vorm van een mobiliteitshub).



Figuur 7.5.a Parkeren Dolderstraat perceel 2374



Figuur 8.3b Parkeren onverhard zandpad

Externe veiligheid

Over perceel 2374 ligt een gasleiding met een druk van 40 bar. Het bestemmingsplan laat reeds normaal agrarisch gebruik toe. Een onderzoek externe veiligheid is uitgevoerd. Gebleken is dat de gasleiding geen belemmering is. Wel dienen de regels ter plaatse van dubbelbestemming Leiding – Gas in acht genomen te worden.

8. Grebbedijk 38 (detail 14)

8.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Dit initiatief gaat over het agrarisch bedrijf aan de Grebbedijk 38. Het bedrijf houdt kalveren, schapen en varkens (circa 250).



Bij besluit van 27 april 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van een stal. Het vergunde bedrijfsgebouw aan de oostzijde van het plangebied ligt net buiten het bouwvlak (het gaat hierbij om ongeveer 4,5 m over de gehele lengte van het gebouw). Dit gebouw staat er al 15 jaar.

Figuur 8.1.: vergunde stal

Geldend bestemmingsplan

De locatie is bestemd als 'Agrarisch met waarden' en is een bouwvlak met de aanduiding voor intensieve veehouderij toegekend. Daarnaast ligt op het perceel de dubbelbestemming Waarde – archeologie 3 en het zuidelijke deel van het bouwvlak ligt binnen de aanduiding vrijwaringszone – dijk.



8.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening

Het perceel Grebbedijk 38 behoudt de bestemming zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Op de verbeelding is het bouwvlak zodanig aangepast dat het gebouw dat in 2011 is vergund binnen het bouwvlak valt.

8.3. Beleids- en omgevingsaspecten

Het betreft het bestemmen van een reeds vergunde situatie. Er zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Een nadere toets aan beleids- en omgevingsaspecten kan achterwege blijven.

Figuur 8.3. Uitsnede geldend bestemmingsplan.

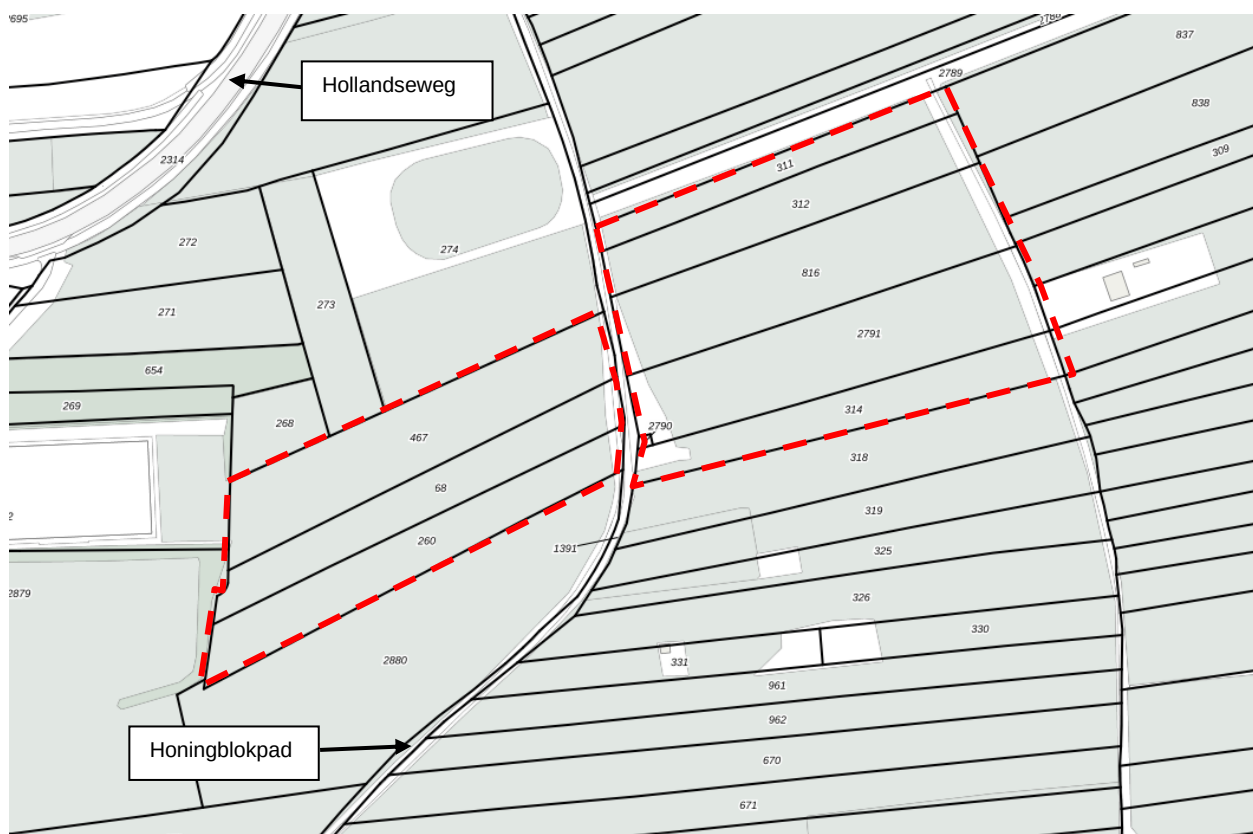
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

9. Groentekwekerij De Nieuwe Ronde (Honingblokpadd) (detail 4)

9.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Deze maatschappelijke ondernemer teelt biologisch groente op 2,5 ha. De 375 leden oogsten de groenten zelf. Het is de grootste zelfoogst tuin van Nederland. Er is ook een locatie aan de Oude Diedenweg waar voor 225 leden groente wordt verbouwd. Deze locatie is niet opgenomen in deze eerste herziening.

Het deel van de onderneming aan het Honingblokpadd bestaat uit twee delen, één deel ten oosten van het Honingblokpadd op de percelen sectie C, nummers 211, 312, 816, 2791 en 214, het andere deel ten westen van het Honingblokpadd op de kadastraal bekend als sectie C nummers 260, 467 en 68. Deze percelen zijn recent aangekocht.



Figuur 9.1 Kadastrale percelen van groentekwekerij De Nieuwe Ronde



Figuur 9.2.a.: bestaande situatie

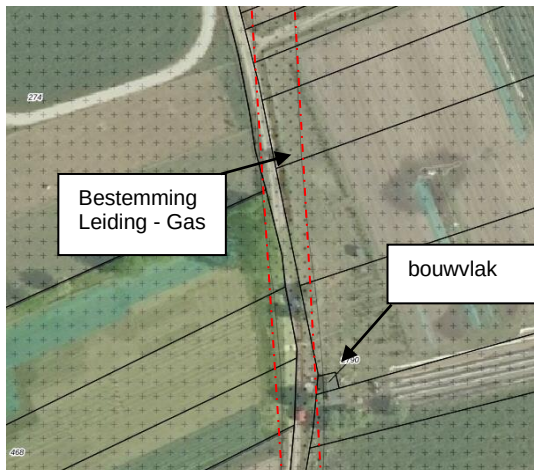


Figuur 9.2.b.: bestaande situatie

Geldend bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is het oostelijk deel bestemd als Agrarisch met waarden – stadsrandgebied en het westelijk deel als Sport met functieaanduiding specifieke vorm van sport – 2

(sportveld). Daarnaast geldt voor alle percelen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Over een deel van het plangebied ligt de bestemming Leiding – Gas.



De gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied” zijn – voor zover relevant – bestemd voor het grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch grondgebruik en voor het recreatief en sportief gebruik, met dien verstande dat kamperen niet is toegestaan. Het geldende bestemmingsplan heeft geen bouw mogelijkheden voor gebouwen of kassen.

Bestemming Leiding - Gas

Ongeveer evenwijdig aan het Honingblokpad ligt een gasleiding welke als zodanig is bestemd. Deze gasleiding ligt deels over de voorste delen van de kwekerij, en over het bouwvlakje aan het oostelijk deel.

Figuur 9.3: ligging gasleiding



Figuur 9.3.a. Uitsnede geldend bestemmingsplan, westelijk deel. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 9.3.b.: Uitsnede geldend bestemmingsplan, oostelijk deel. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bestemming Sport

Ter plaatse van deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht. De bouwhoogte van vlaggen- en verlichtingsmasten mag 8 m bedragen en de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 m. Het aanleggen van paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren, diepwoelen en diepploegen van de bodem zijn aangemerkt als werken en werkzaamheden welke alleen zijn toegestaan na een omgevingsvergunning.

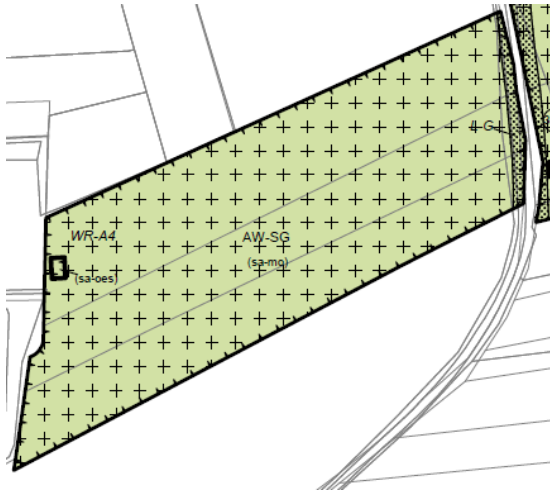
9.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening

In de nieuwe situatie worden twee opslag- en schuilruimtes van in totaal 50 m² gebouwd, alsmede een kas van 20 m². De opslagruimte zal gebruikt worden om machines op te bergen ter voorkoming van diefstal. Nu worden deze elders opgeslagen hetgeen bedrijfseconomisch en logistiek gezien niet efficiënt is. Naast de opslagruimte is er ook behoefte aan een gelegenheid waar mensen kunnen schuilen bij slecht weer. De oostelijke opslag- en schuilruimte zal worden gerealiseerd op de locatie kadastraal bekend sectie C, nummer 2791. De westelijke opslag- en schuilruimte komt op perceel 467. De kas wordt gerealiseerd op het oostelijke perceel, ten zuiden van het bouwvlak en ligt op enige afstand van het Honingblokpad.

Aan de verbeelding en de regels worden de aanduidingen “maatschappelijk ondernemer” en “specifieke vorm van agrarisch – opslag en schuilgelegenheid (SA-oes)” en “specifieke vorm agrarisch – teeltondersteunende kas (sa-tk)” toegevoegd: “specifieke vorm van agrarisch - maatschappelijk

ondernemer". Ook worden twee bouwvlakken opgenomen voor de opslag- en schuilgelegenheid en een klein bouwvlak voor de kas.

Een "Maatschappelijk ondernemer" is als volgt gedefinieerd: agrarisch grondgebruik van een ondernemer gespecialiseerd in tuinen en/of kwekerijen, die met meerdere medewerkers, vrijwilligers en/of zorgcliënten werkt. De opslag- en schuilgelegenheid is als volgt gedefinieerd: een overdekte en eventueel afsluitbare ruimte, met als doel opslagruimte te bieden voor materialen ten behoeve van agrarisch grondgebruik en schuilgelegenheid te bieden aan personen die werkzaam zijn bij of bezoeker zijn van de maatschappelijk ondernemer. Stalling van dieren valt hier niet onder.



Figuur 10.3.d Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, westelijk deel, 1^e herziening



Figuur 10.3b. Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, oostelijk deel 1^e herziening

9.3. Beleidsaspecten

Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap

De planlocatie is gelegen binnen de aanduiding Nationaal Landschap. Voor een beschrijving van het relevante artikel en van de kernkwaliteiten wordt verwezen naar par. 5.3. De kernkwaliteiten die van belang zijn, zijn "rust, ruimte en donkerte" en "weinig bebouwing".

Onderhavig plan voorziet in de bouw van 2 opslag- en schuilgelegenheden van in totaal 50 m², alsmede een kas van 20 m². De kernkwaliteit "rust, ruimte en donkerte" wordt door dit plan niet aangetast. Aan de westkant van het Honingblokpad liggen gronden met de bestemming Sport. Door dit plan wordt de bestemming Sport deels vervangen door de bestemming Agrarisch met waarden – stadsrandgebied. Opgemerkt wordt dat de bestemming Sport ten westen van het westelijk deel in stand blijft. Het oostelijk deel van de planlocatie is voorzien van de bestemming Agrarisch met waarden – stadsrandgebied. De bouw mogelijkheden van de bestemming Sport (lichtmasten tot 8 m en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals tribunes tot 2,50 m) komen daarmee binnen het plangebied te vervallen. In de plaats daarvan komen twee kleine gebouwen met een hoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van in totaal 50 m² ten behoeve van een biologische groentekwekerij. Het gebruik als groentekwekerij ligt dichterbij de kernkwaliteit inzake de es dan een gebruik als sportveld.

Inzake de kernkwaliteit "weinig bebouwing" wordt het volgende opgemerkt. Het bouwvlak op het westelijk deel ligt tegen een bestaande schutting. De twee oostelijke bouwvlakjes liggen in een bocht van Honingblokpad, in een zone met struiken. De zichtlijnen worden niet geschaad. Met de eigenaar is afgesproken dat voor de opslag- en schuilgelegenheden natuurlijk materiaal zal worden toegepast. Gelet hierop wordt de kernkwaliteit "weinig bebouwing" niet aangetast.

Visie op de Wageningse Eng

De bestaande maatschappelijke ondernemers kunnen een dagverblijf/opslagruimte bouwen indien:

- de onderneming met meerdere medewerkers, vrijwilligers of zorgcliënten werkt;
- de omvang van de kwekerij / pluktuin minimaal 5.000 m² bedraagt;
- het dagverblijf en / of opslagruimte maximaal 50 m² bedraagt en maximaal 3 m hoog is;

- d. de permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van een kas maximaal 20 m² bedraagt en een hoogte van maximaal 2,5 m (in principe één per onderneming);
- e. de voorzieningen functioneel noodzakelijk zijn voor de continuïteit van de onderneming;
- f. de voorzieningen ingepast worden in het landschap, er geen sprake is van belemmering van zichtlijnen en zichtvlakken en de kernkwaliteiten van de Eng behouden blijven.

Onderhavig project ligt binnen het “open middengebied”. Het plan voorziet in de bouw van 2 opslag- en schuilgelegenheden met een oppervlakte van in totaal 50 m². Beide schuilgelegenheden zijn dermate beperkt van omvang dat deze niet de openheid schaden. Bovendien wordt de westelijke schuilgelegenheid gerealiseerd tegen een bestaande schutting. De gebouwen dienen om een op de Eng passende functie mogelijk te maken namelijk duurzame landbouw. Hiermee levert deze onderneming een belangrijke bijdrage aan herstel, behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en de cultuurhistorie van de Wageningse Eng. Bij de situering is aandacht besteed aan de positionering in het landschap en is rekening gehouden met reliëf, zichtlijnen en aanwezige beplanting.

De situering van het oostelijk bouwvlak kan als volgt gemotiveerd worden. Het ligt niet in een zichtlijn.



Zicht op locatie gewenste schuur:

Noordwaarts:



Noordwestwaarts



Zuidwaarts



Zuidwestwaarts



Beleving van de wandelaar, zicht vanaf het honingblokpad:

Noordwestwaarts vanaf Honingblokpad, zicht op locatie gewenste schuur



Ooswaarts vanaf Honingblokpad, zicht op locatie gewenste schuur



Westwaarts, zicht op bramen en bomen nabij gelegen perceel



Het project voldoet aan bovengenoemde voorwaarden.
Gelet op het voorgaande is er geen strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

9.4. Omgevingsaspecten

Bodem

Zie par. 5.4.

Stikstof

De nieuw te bouwen opslag- en schuilgelegenheden zullen niet met gas worden verwarmd. Daardoor is er geen sprake van een toename van directe emissie vanwege dit plan.

Voorts leidt het plan niet tot een toename van de indirecte emissie, omdat de verkeersaantrekkende werking in de nieuwe situatie niet zal toenemen. In het kopje “verkeer en parkeren” is gemotiveerd dat de nieuwe functies binnen de projectlocatie niet zullen leiden tot een toename van gemotoriseerd verkeer.

Voorts zal de nieuwe agrarische functie niet leiden tot een toename van de bemesting. In de voorgaande situatie was er immers sprake van een grasveld met bijbehorende bemesting.

Het aspect stikstof behoeft op deze locatie niet nader onderzocht te worden. Het is aannemelijk dat dit niet in de weg staat aan de uitvoering van dit plan.

Archeologie

In de huidige situatie is aan de oostzijde grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan, en aan de westzijde sportveld. In de nieuwe situatie wordt het gebruik voor maatschappelijk ondernemer positief bestemd. Het agrarisch gebruik wordt hierbij voortgezet. Onderhavig plan voorziet in de bouw van twee opslag- en schuilruimtes van 50 m² alsmede een kas van 20 m².

Voor gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 4 geldt een vrijstellingsgrens van 250 m² voor bouwen en werken en werkzaamheden. Boven de vrijstellingsgrens geldt een vergunningplicht voor bouwen en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diep-ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden. Normaal onderhoud en beheer is uitgezonderd van de vergunningplicht.

De oppervlakte bebouwing blijft ruimschoots onder de vrijstellingsgrens (250 m²) en werkzaamheden anders dan normaal onderhoud en beheer zijn niet voorzien.

Onderhavig bestemmingsplan brengt geen verandering in de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.

Gelet op het voorgaande wordt het archeologisch belang niet geschaad.

Water en leidingen

Water en elektriciteit zijn aanwezig op het perceel. Een regenton bij een gebouw kan een bijdrage leveren aan de watervoorziening (geen drinkwater).

Verkeer: ontsluiting en verkeersaantrekkende werking

De pluktuin is bereikbaar over het Honingblokp pad. Dit is een onverharde weg met een beperkte breedte in een 30 km/zone. In verkeerstechnisch opzicht voldoet het Honingblokp pad voor de ontsluiting bij een lage hoeveelheid verkeer. Echter vanuit landschap en natuur is een toename van verkeer onwenselijk.

Over de verkeersaantrekkende werking van de huidige situatie kan het volgende worden opgemerkt. Aan de oostzijde van het Honingblokp pad zijn agrarische activiteiten (bedrijfs- en hobbymatig), recreatief en sportief gebruik toegestaan; aan de westzijde is een sportveld toegestaan. De huidige planologische situatie kan reeds leiden tot een aanzienlijke hoeveelheid verkeer.

In de gemeentelijke beleidsnota parkeernormen en de CROW-publicatie “toekomstbestendig parkeren” (2018) is geen norm opgenomen voor agrarische activiteiten. Voor een sportveld kunnen slechts globale kencijfers voor verkeersgeneratie gegeven worden. Aangegeven is dat bij het toepassen van deze cijfers een forse marge in acht moet worden genomen.

Voor een zelfpluktuin met abonneementhouders mag verwacht worden dat de meeste bezoekers uit de stad zullen komen. Aannemelijk is dat de abonneementhouders de locatie bij voorkeur per (elektrische) fiets zullen bezoeken. Het autobezit in Wageningen is veel lager dan gemiddeld (bron: CBS). Bovendien ligt de Wageningse Eng dichtbij de stad zodat deze makkelijk per fiets bereikbaar is. Voorts is de zelfpluktuin/theetuin alleen in het seizoen geopend. Buiten het seizoen genereert de zelfpluktuin geen verkeer. In het seizoen zullen de bezoekers eerder geneigd zijn om met de fiets te komen.

De verwachting is de nieuwe functie niet meer gemotoriseerd verkeer zal aantrekken dan de nu geldende bestemming.

Verkeer: Parkeren

Parkeren door de exploitant vindt plaats in de berm van het Honingblokpad (zandpad). De bezoekers parkeren elders. Binnen een loopafstand van 800 m van de groentekwekerij bevinden zich openbare parkeerplaatsen langs de Diedenweg en de Dolderstraat. Dit valt binnen de maximale loopafstanden voor buitensport- en recreatie in het buitengebied (800 m), maar niet binnen buitensport- en recreatievoorzieningen bibeko (400 m²), zoals genoemd in de Nota parkeervoorzieningen van de gemeente Wageningen. Als eventuele bezoekers elders parkeren, en dit niet gebeurt in de avonduren, moet het parkeren voldoende worden geacht. Op een loopafstand van ca 1 km bevindt zich de parkeerplaats langs de Oude Buissteeg.

In de “Nota parkeernormen Wageningen” zijn zelfpluktuinen niet opgenomen. Voor functies die niet zijn genoemd wordt verwezen naar de CROW-nota “toekomstbestendig parkeren” (2018). Ook hierin wordt een zelfpluktuin niet genoemd. Inzake de parkeerbehoefte wordt verwezen naar het gestelde onder “Verkeer: ontsluiting en verkeersaantrekkende werking”.

Het parkeren in de berm door uitsluitend de eigenaar wordt vooralsnog gedoogd, tenzij de brandweer eist dat er maatregelen moeten worden genomen om parkeren van voertuigen van bezoek aan de volkstuin te voorkomen en de bereikbaarheid te garanderen.

Het parkeren van één auto op eigen terrein is weliswaar vanuit landschap onwenselijk, maar aanvaardbaar als er geen bezoekers parkeren; immers ook in de huidige situatie zal beheer van de gronden noodzakelijk zijn en zal er geparkeerd worden.

Hoewel het vanuit verkeerstechnisch oogpunt wenselijk is dat voor de zelfpluktuin in aantal parkeerplaatsen wordt voorzien (parkeren op eigen terrein), is gemotoriseerd verkeer en het parkeren van voertuigen op De Eng volstrekt ongewenst vanuit een oogpunt van natuur, landschap en recreatie. Daarom is het de wens om een studie te doen naar een oplossing voor het concentreren van parkeren aan de rand van De Eng (bijvoorbeeld in de vorm van een mobiliteitshub).

Verkeer: conclusie

De omzetting van de bestemming Sport naar maatschappelijk ondernemer en het mogelijk maken van een maatschappelijk ondernemer op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – stadsrandgebied vanuit verkeerstechnisch oogpunt aanvaardbaar. Qua verkeer en parkeren wordt de situatie voldoende geacht.

Externe veiligheid

Evenwijdig aan het Honingblokpad ligt een gasleiding met een druk van 40 bar. Het bestemmingsplan laat reeds normaal agrarisch gebruik toe. Het onderzoek externe veiligheid is uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn opgenomen in de toelichting. Het bouwvlak voor de opslag- en schuilgelegenheid ligt buiten de bestemming Leiding - Gas. Het plan zal worden toegezonden aan de Gasunie. Voorts dienen de voorwaarden uit de bestemming Leiding – Gas strikt in acht te worden genomen. Het groepsrisico is geen belemmering en conform de voorschriften beperkt verantwoord.

10. Pluktuin en theetuin De Bosrand (Detail 14)

10.1 Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

De pluktuin annex koffie- en theetuin met kringlooplandbouw/natuurinclusieve landbouw ligt op de Eng aan de Dorskampweg. De tuin heeft een oppervlakte van ruim 8.500 m². Aan de oost- en zuidzijde liggen bospercelen. In 1989 was deze plek agrarisch in gebruik. Bezoekers kunnen een workshop volgen of een kopje koffie/thee drinken. Tevens zijn er plukarrangementen. Pluktuin de Bosrand werkt samen met 9 vrijwilligers. Afgelopen jaar hebben aanvullend op de vrijwilligers 4 à 5 cliënten onder begeleiding van een tuintherapeute therapeutisch meegeholpen in de pluktuin. De bedoeling is om dit weer voort te zetten. Deze werkzaamheden worden beschouwd als passend binnen de bestemming.

In de huidige situatie is er een werktuigenberging aanwezig. Hiervoor is op 20 mei 2008 een vergunning verleend welke onherroepelijk is. De vergunning is verleend omdat de aanvraag paste binnen de regels van het destijds geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Oost (1995). Het bouwwerk, geen gebouw zijnde heeft een hoogte van 1,40 m. De bestemmingsplanvoorschriften lieten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toe tot een maximum hoogte van 2,5 m, mits er sprake was van een goede landschappelijke inpassing. Het dak, zij- en achterkant zijn voorzien van een vegetatiedak. Aan de voorzijde bevinden zich twee deuren. Het bouwsel is niet zichtbaar vanaf de openbare weg. In de beslissing op bezwaar is aangegeven dat door het vegetatiedak er sprake was van een goede landschappelijke inpassing.

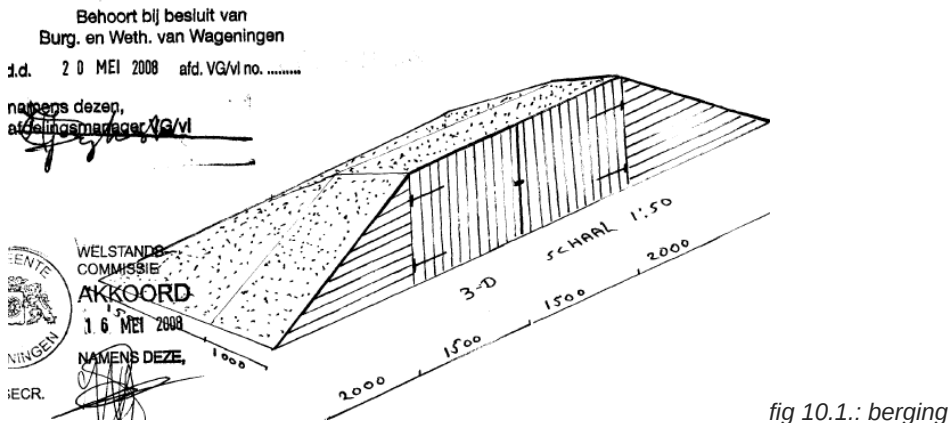


fig 10.1.: berging

Op 11 januari 2022 heeft het college besloten een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor een kweekkas met een oppervlakte van 20,4 m² en een hoogte van 2,73 m. Deze maten worden opgenomen in de bestemmingsplanregeling.

Voorts zijn op het perceel een pipowagen en een composttoilet aanwezig. Voor deze bouwwerken is geen vergunning verleend. Daarnaast zijn er enkele overkappingen aanwezig; één daarvan wordt vervangen door de nieuwe schuilgelegenheid; de andere overkapping wordt verwijderd zodra de kas is gerealiseerd. Illegale bebouwing dient verwijderd worden binnen 2 jaar na de realisatie van de nieuwe schuilgelegenheid, met uitzondering van het composttoilet.





Figuur 10.2: huidige situatie. Bron: www.pluktuindebosrand.nl

Geldend bestemmingsplan

Deze gronden zijn bestemd voor “Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied”. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. De gronden bestemd voor Agrarisch met waarden – stadsrandgebied zijn – voor zover relevant – bestemd voor het grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch grondgebruik en het recreatief en sportief gebruik.

Onder recreatief gebruik wordt verstaan: die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik.

Het geldende bestemmingsplan heeft geen mogelijkheden voor bijgebouwen of kassen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving geeft aan dat gestreefd wordt naar:

- a. behoud en herstel van landschapswaarden (instandhouding van de historische ontginningsstructuur, behoud en versterking van natuurkwaliteit, waterhuishoudkundige doeleinden, aardkundige waarden bestaande uit reliëf en een specifieke bodemopbouw en openheid;
- b. Extensief recreatief medegebruik (ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan zoals paden, banken, bewegwijzering e.d.).



De pluk- en theetuin levert aan het gestelde onder a en b een belangrijke bijdrage.

Figuur 10.3. Uitsnede geldend bestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

10.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening



Realiseren van een opslag- en schuilruimte van maximaal 50 m² en een het permanent bestemmen van de kas van 20,4 m² en een hoogte van 2,73 m. De opslag- en schuilruimte is noodzakelijk om machines en materialen op te bergen en mensen te laten schuilen bij slecht weer. De kas is noodzakelijk om de gewassen in het voorjaar op te kunnen kweken en te beschermen tegen vorst.

De opslag- en schuil ruimte kan dienst doen als (dag)verblijfsruimte voor klanten, vrijwilligers en bezoekers van het rustpunt, als workshopruimte, als werkruimte voor medewerkers en cliënten en tevens als afsluitbare bergingruimte.

Figuur 10.4: situering dagverblijf en bestaande gereedschapsberging

Bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening

Toegevoegd zijn de aanduidingen “maatschappelijk ondernemer” en “specifieke vorm van agrarisch - opslag en schuilgelegenheid (SA-oes)” en “specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende kas (sa – tk)”.



maatschappelijk ondernemer is als volgt gedefinieerd:

agrarisch grondgebruik van een ondernemer gespecialiseerd in tuinen en/of kwekerijen, die met meerdere medewerkers, vrijwilligers en/of zorgcliënten werkt.

opslag- en schuilgelegenheid is als volgt gedefinieerd:

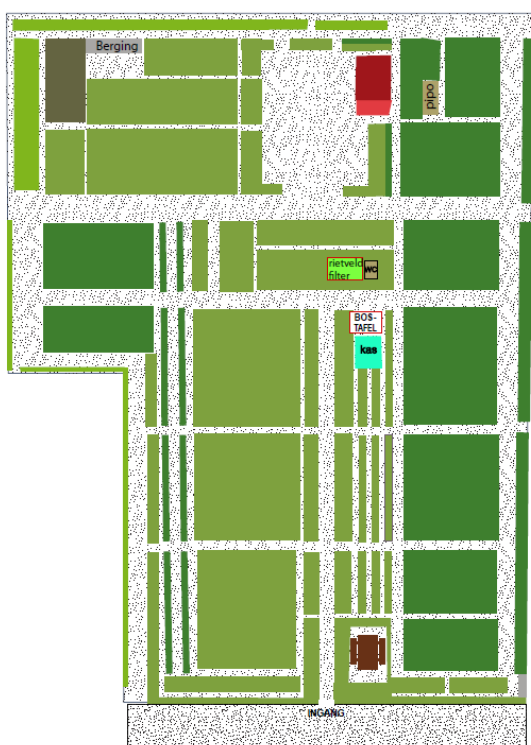
Een overdekte en eventueel afsluitbare ruimte , met als doel opslagruimte te bieden voor materialen ten behoeve van agrarisch grondgebruik en schuilgelegenheid te bieden aan personen die werkzaam zijn bij of bezoeker zijn van de maatschappelijk ondernemer. Stalling van dieren valt hier niet onder.

Figuur 10.5 Uitsnede bestemmingsplan buitengebied 1^e herziening

10.3. Beleidsaspecten

Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap

De planlocatie is gelegen binnen de aanduiding Nationaal Landschap. Voor een beschrijving van het relevante artikel en van de kernkwaliteiten wordt verwezen naar par. 5.3. De kernkwaliteiten die van belang zijn, zijn “rust, ruimte en donkerte” en “weinig bebouwing”. Aan de zuid- en oostkant ligt de pluktuin in de directe nabijheid van de bosrand. De tuin vormt een waardevolle overgang tussen de open eng en de bosranden. Een markant doorzicht is het hoofdpad (van gras) over de tuin, dat uitzicht geeft op de bosrand. De locatie is aan de noordkant ontsloten via de Dorskampweg.



De tuin heeft een hoge biodiversiteit (insecten) en een belangrijke recreatieve functie (ondermeer rustpunt met picknicktafel). In de pluktuin is met name langs de westkant opgaande beplanting in de vorm van kleinfruit aanwezig.

Onderhavig plan voorziet in het toekennen van een bouwvlak voor één opslag- en schuilgelegenheid (50 m²) en een kweekkas met een oppervlakte van 20,4 m². De pipowagen en het composttoilet moeten binnen 2 jaar na de realisatie van de nieuwe schuilgelegenheid verwijderd zijn. Hierop zal stringent worden gehandhaafd.

Het besluit inzake het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van 10 jaar voor de kweekkas is genomen op 11 januari 2022.

Legenda

begroeiing bloemen	gegrond bouwwerk geen gebouw zijnde (Berging)
begroeiing kleinfruit	bestaande wc en pipowagen
gras / pad	nieuw te bouwen dicht 30m2
rietveldfilter	nieuw te bouwen half open 20m2
	nieuw te bouwen kas 20m2



Figuur 10.6.: indeling pluktuin De Bosrand

Voorts wordt een maatschappelijke functie in de vorm van een pluktuin mogelijk gemaakt. Dit past binnen het streven van de provincie om de biodiversiteit en de kleinschaligheid op de escomplexen aan de westranden van de Veluwe te vergroten en deze beter te ontsluiten voor recreatie.

Bij de situering van de beide gebouwen is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en is rekening gehouden met reliëf, zichtlijnen en aanwezige beplanting. Om zichtlijnen te behouden staan de opslag- en schuilgelegenheid en de kas buiten de zichtlijn over het hoofdpad. Zo blijft het zicht op het achterliggende bos gehandhaafd. Aan de westzijde wordt het zicht op de het gebouw en de kas afgeschermd door de percelen met kleinfruit. Voorts zal de opslag- en schuilgelegenheid uitgevoerd worden in een natuurlijke kleurstelling en eventueel voorzien worden van een vegetatiedak.

Gelet op de beperkte omvang, de situering van de bouwwerken en de materiaalkeuze van de opslag- en schuilgelegenheid. Voorts gaat het om 70,4 m aan bebouwing op een perceel van 8.500 m². Gelet hierop doet de kernkwaliteiten van de Wageningse Eng. De gebouwen dienen om een op de Eng passende functie mogelijk te maken namelijk een duurzame pluktuin en extensieve recreatie. Het gebruik als pluktuin is in overeenstemming met de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. Hiermee levert deze onderneming een belangrijke bijdrage aan herstel, behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en de cultuurhistorie van de Wageningse Eng. Het plan maakt een functie mogelijk waardoor de biodiversiteit wordt versterkt. De kernkwaliteiten "rust, ruimte en donkerte"

worden door dit plan niet aangetast. Op de kernkwaliteit “weinig bebouwing” wordt slechts in zeer beperkte mate inbreuk gemaakt.

Gelet op het voorgaande is er geen strijd met het bepaalde ten aanzien van Nationaal landschap in de Omgevingsverordening.

Relatie met de visie op de Wageningse Eng

De bestaande maatschappelijke ondernemers kunnen een dagverblijf/opslagruimte bouwen indien:

- a. de onderneming met meerdere medewerkers, vrijwilligers of zorgcliënten werkt;
- b. de omvang van de kwekerij / pluktuin minimaal 5.000 m² bedraagt;
- c. het dagverblijf en / of opslagruimte maximaal 50 m² bedraagt en maximaal 3 m hoog is;
- d. de permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van een kas maximaal 20 m² bedraagt en een hoogte van maximaal 2,5 m (in principe één per onderneming);
- e. de voorzieningen functioneel noodzakelijk zijn voor de continuïteit van de onderneming;
- f. de voorzieningen ingepast worden in het landschap, er geen sprake is van belemmering van zichtlijnen en zichtvlakken en de kernkwaliteiten van de Eng behouden blijven.

Onderhavig project ligt binnen de “boszone”. Het plan voorziet in de bouw van 1 opslag- en schuilgelegenheid met een oppervlakte van in totaal 50 m² en het permanent bestemmen van de kas van 20,4 m²/2,73 m. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk voor de continuïteit van de onderneming. De overige bouwsels dienen binnen 2 jaar na realisatie van de bouw van de opslag/schuilgelegenheid verwijderd te worden.

De gebouwen dienen om een op de Eng passende functie mogelijk te maken namelijk duurzame landbouw. Hiermee levert deze onderneming een belangrijke bijdrage aan herstel, behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en de cultuurhistorie van de Wageningse Eng. Bij de situering is aandacht besteed aan de positionering in het landschap en is rekening gehouden met reliëf, zichtlijnen en aanwezige beplanting.

Omdat de nu aanwezige berging niet voor mensen toegankelijk is, en is aan te merken als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, is deze niet voorzien van een bouwvlak en telt deze ook niet mee in de 50 m² aan opslag- en schuilgelegenheid.

Het project voldoet aan bovengenoemde voorwaarden.

Gelet op het voorgaande is er geen strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

10.4. Omgevingsaspecten

Bodem

Zie par 5.4.

Stikstof

Het gebruik als pluktuin past binnen de huidige bestemming Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied. De nieuw te bouwen opslag- en schuilgelegenheid en kas zullen niet met gas worden verwarmd. Daardoor is er geen sprake van een toename van directe emissie vanwege dit plan.

Voorts leidt het plan niet tot een toename van de indirecte emissie, omdat de verkeersaantrekkende werking in de nieuwe situatie niet zal toenemen ten opzichte van de nu geldende bestemming. In het kopje “verkeer en parkeren” is gemotiveerd dat de nieuwe functies binnen de projectlocatie niet zullen leiden tot een toename van gemotoriseerd verkeer.

Het aspect stikstof behoeft op deze locatie niet nader onderzocht te worden. Het is aannemelijk dat dit niet in de weg staat aan de uitvoering van dit plan.

Archeologie

In de huidige situatie is grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan. In de nieuwe situatie wordt het gebruik voor maatschappelijk ondernemer positief bestemd. Het agrarisch

gebruik wordt hierbij voortgezet. Onderhavig plan voorziet in de bouw van een opslag- en schuilruimte van 50 m² en een kas van 20 m².

Voor gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 4 geldt een vrijstellingsgrens van 250 m² voor bouwen en werken en werkzaamheden. Boven de vrijstellingsgrens geldt een vergunningplicht voor grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

Normaal onderhoud en beheer is uitgezonderd van de vergunningplicht. De oppervlakte bebouwing blijft ruimschoots onder de vrijstellingsgrens (250 m²) en werkzaamheden anders dan normaal onderhoud en beheer zijn niet voorzien. Onderhavig bestemmingsplan brengt geen verandering in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

Gelet op het voorgaande wordt het archeologisch belang niet geschaad.

Water

Zie 5.4. Een waterleiding is niet aanwezig, zie figuur 10.5. Voor koffie/thee dient gebruik gemaakt te worden van drinkwater. Een regenton bij een gebouw kan een bijdrage leveren aan de watervoorziening (geen drinkwater).

Verkeer

De locatie wordt ontsloten door de Dorskampweg. De Dorskampweg ter hoogte van de locatie is een weg in een 60 zone met vooral een functie voor het ontsluiten van percelen. De weg is autoluw en kent een groot aandeel fietsers. Dit blijft ook zo in de toekomst na de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie de Dorskamp, te ontsluiten via de Scheidingslaan. De nabijgelegen Bosrandweg is onderdeel van een hoofd fietsroute.

Qua verkeersaantrekkende werking kan het volgende worden opgemerkt. In de huidige situatie zijn agrarische activiteiten (bedrijfs- en hobbymatig), recreatief en sportief gebruik toegestaan. De huidige planologische situatie kan reeds leiden tot een aanzienlijke hoeveelheid verkeer.

In de gemeentelijke beleidsnota parkeernormen en de CROW-publicatie “toekomstbestendig parkeren” (2018) is geen norm opgenomen voor agrarische activiteiten.

Voor een zelfpluktuin/theetuin mag verwacht worden dat veel bezoekers uit de stad zullen komen, dan wel als onderdeel van een recreatieve tocht, veelal te voet of met de fiets. Aannemelijk is dat de locatie bij voorkeur per (elektrische) fiets zal worden bezocht. Het autobezit in Wageningen is veel lager dan gemiddeld (bron: CBS). Bovendien ligt de Wageningse Eng dichtbij de stad zodat deze makkelijk per fiets bereikbaar is. Voorts is de zelfpluktuin/theetuin alleen in het seizoen (mei tot en met oktober) gedurende zes dagen per week (11:00 –18:00 uur) geopend. Buiten het seizoen genereert de pluktuin geen verkeer. In het seizoen zullen de bezoekers eerder geneigd zijn om met de fiets te komen. Door de bouw van de opslag- en schuilgelegenheid (max 50 m²) zullen geen extra bezoekers komen. Tot slot wordt opgemerkt dat feesten en partijen niet zijn toegestaan.

De verwachting is de nieuwe functie niet meer gemotoriseerd verkeer zal aantrekken dan de nu geldende bestemming.

Parkeren

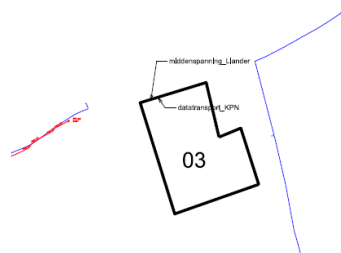


De locatie kent op eigen terrein een parkeeroplossing voor auto en fiets. Deze oplossing voldoet. Landschappelijk is deze oplossing ook aanvaardbaar omdat het een parkeren plaatsvindt op het gras. Ook in de situatie met de bouw van een opslag- en schuilgelegenheid (max. 50 m²). Feesten en partijen zijn niet toegestaan, zodat het aantal bezoekers gelijk zal blijven, die naar verwachting ook vooral met de fiets blijven komen.

Qua verkeer en parkeren wordt de situatie voldoende geacht.

Figuur 10.5.: Dorskampweg; parkeergelegenheid aan voorzijde perceel

Leidingen



Figuur 10.6: ondergrondse
infrastructuur

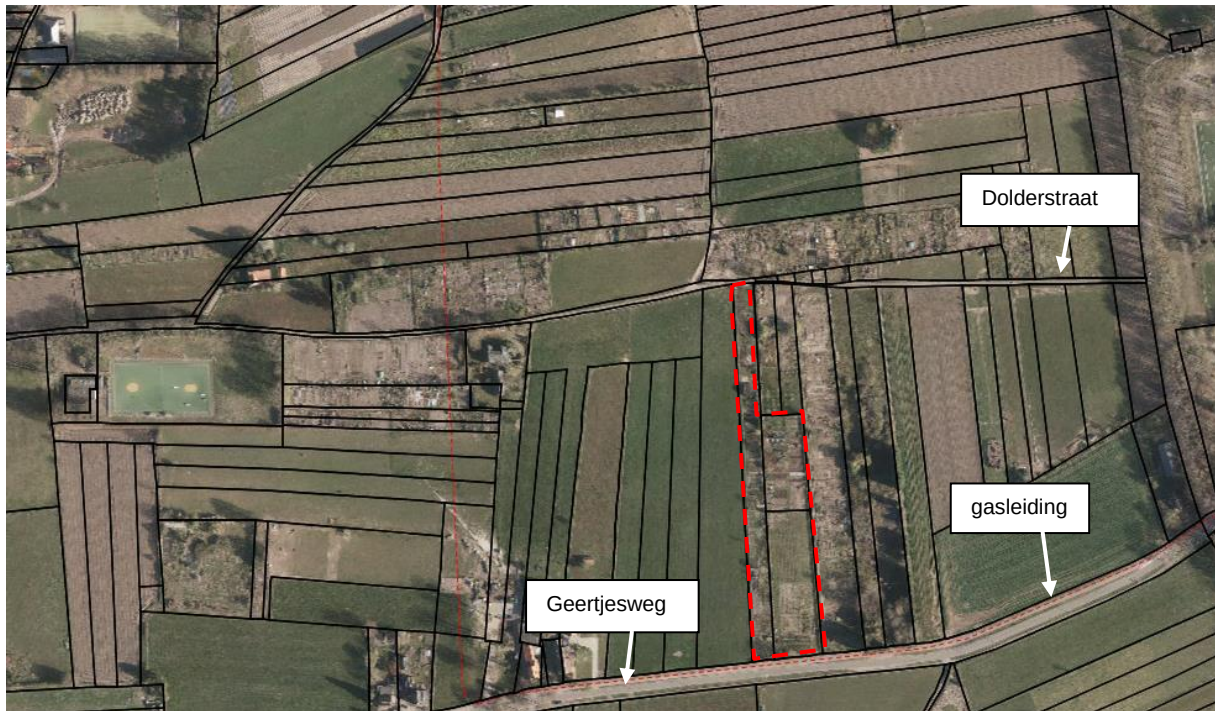
Bij bedrijfsmatige exploitatie, bijvoorbeeld bij het geven van workshops is wettelijk gezien een toilet met waterafvoer noodzakelijk. Het aanleggen van sanitaire voorzieningen is altijd maatwerk in overleg met de gemeente. In dit geval is er een composttoilet aanwezig. Deze is aangelegd in overleg met de gemeente.

Blauw: water; Rood: riolering

11. Kwekerij en zorgverlener Bloemrijk (detail 4)

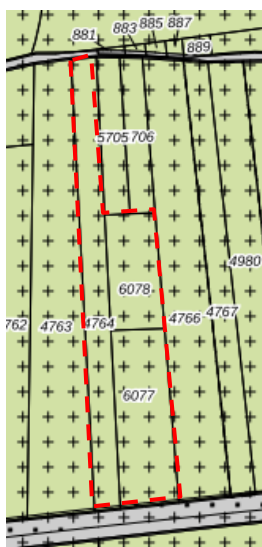
11.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

De kwekerij is gericht op biologische bloementeelte zonder bestrijdingsmiddelen en met mest van biologische boeren. De bloemen kunnen zelf worden geplukt. De kwekerij ligt op de Eng tussen de Geertjesweg en de Dolderstraat. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een gasleiding. Uit de luchtfoto blijkt dat in 1989 al sprake was van een kleinschalige verkaveling, zoals van een moestuin.



Figuur 11.1: huidige situatie luchtfoto.

Geldend bestemmingsplan



Deze gronden zijn bestemd voor “Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied” en Waarde – Archeologie 4. Het geldende bestemmingsplan heeft geen mogelijkheden voor bijgebouwen of kassen.

Langs de Geertjesweg liggen gronden met de bestemming Leiding – Gas.

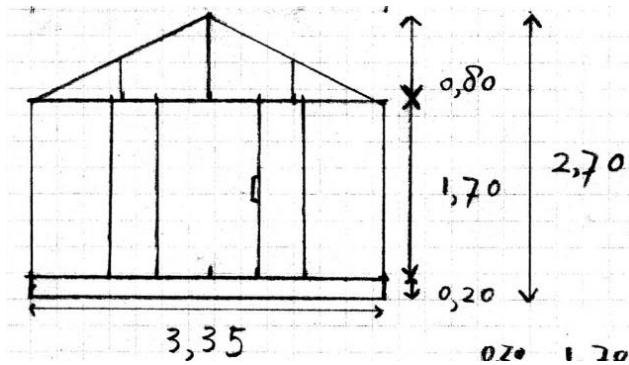
Tijdelijke omgevingsvergunning kweekkas en schuur

Op 11 oktober 2021 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een periode van 10 jaar voor een kweekkas en een schuur. De vergunning is onherroepelijk.

De afmetingen van de kas zijn 3,35 x 6 m (20,1 m²), de goothoogte is 1,90 m en de nokhoogte is 2,70 m. Het materiaal bestaat uit tweedehands tuinbouwglas. Er wordt een betonnen fundering aangebracht. De kas dient voor het opkweken en uitplanten van stekmateriaal.

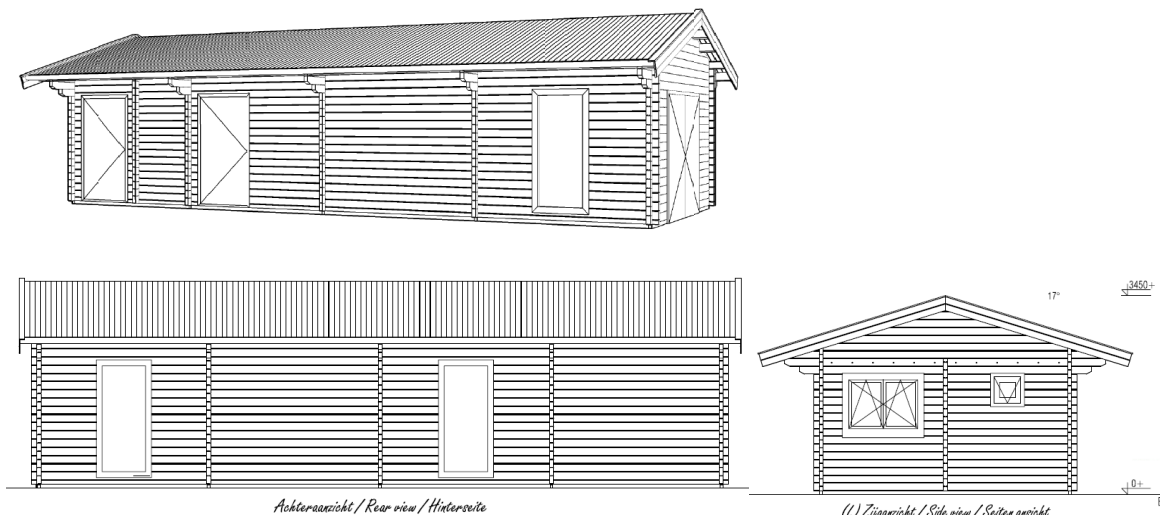
Figuur 11.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De afmetingen van de schuur zijn 11,30 x 4,40 m (49,72 m²), de goothoogte is 2,37 m en de nokhoogte is 3,45 m. Het gevelmateriaal bestaat uit houten delen.

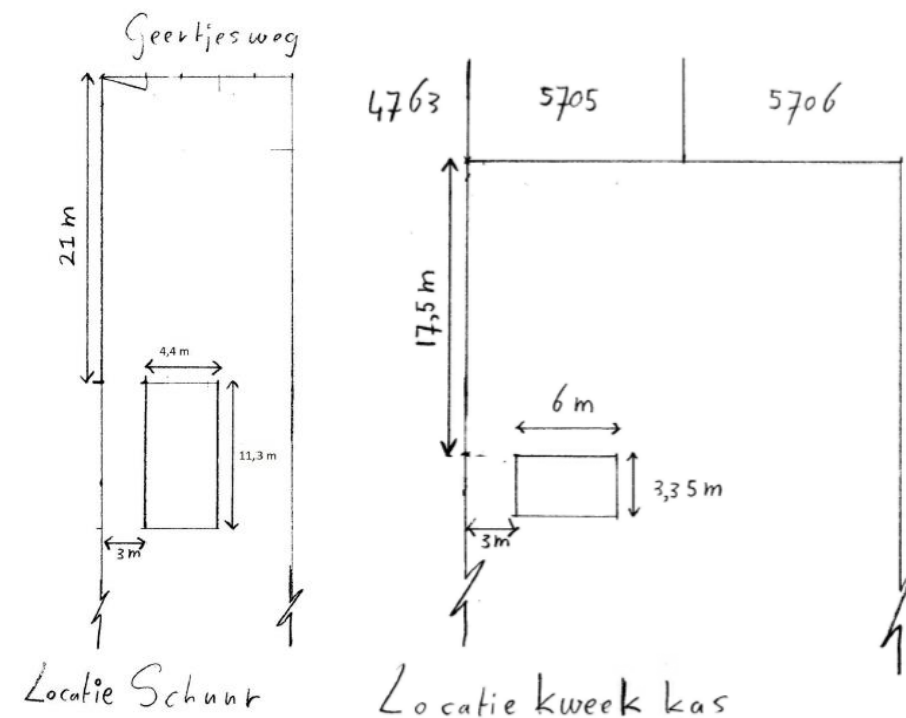


De schuur is ter vervanging van de bestaande overkapping en gaat gebruikt worden als schuilgelegenheid, werk- en verblijfsruimte met toiletvoorziening en voor de ontvangst van bezoekers/klanten. In de schuur wordt een kelder gemaakt voor de winteropslag van bollen. De kelder wordt aan de onderzijde 2,8 m diep en heeft een oppervlakte van 30 m².

Figuur 11.3. vooraanzicht kas



Figuur 11.4. Zij- en vooraanzicht schuur



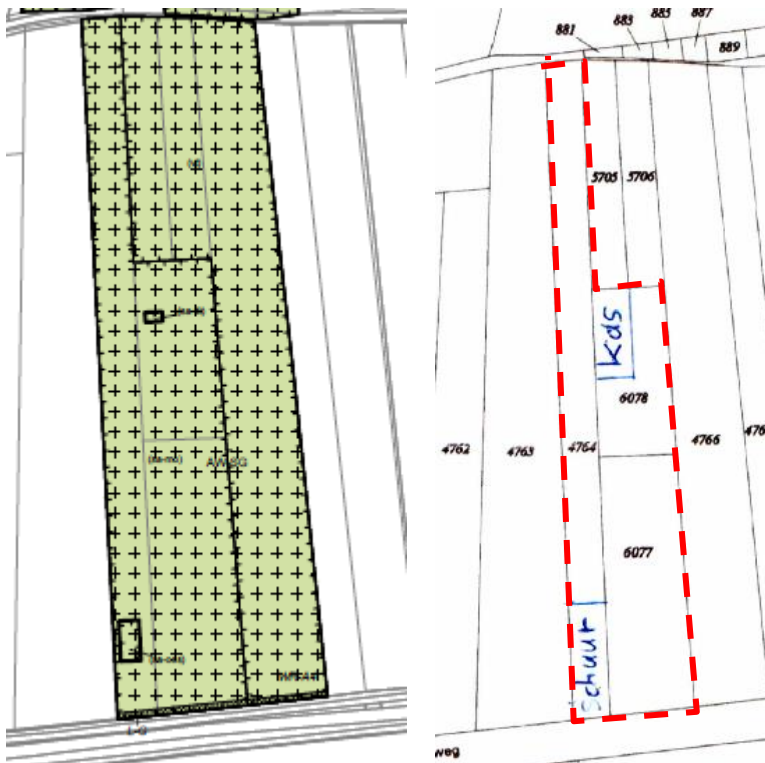
Figuur 11.5. Situering kweekkas en schuur

11.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening

In de nieuwe situatie worden de schuur en de kas bestemd. Zie figuur 11.6.

Daarnaast worden aan de verbeelding en de regels de aanduidingen “maatschappelijk ondernemer” en “specifieke vorm van agrarisch – opslag en schuilgelegenheid (SA-oes)” en “specifieke vorm agrarisch – teeltondersteunende kas (sa-tk)” toegevoegd: “specifieke vorm van agrarisch - maatschappelijk ondernemer”. Ook worden twee bouwvlakken opgenomen voor de opslag- en schuilgelegenheid en een klein bouwvlak voor de kas.

Een “Maatschappelijk ondernemer” is als volgt gedefinieerd: agrarisch grondgebruik van een ondernemer gespecialiseerd in tuinen en/of kwekerijen, die met meerdere medewerkers, vrijwilligers en/of zorgcliënten werkt. De opslag- en schuilgelegenheid is als volgt gedefinieerd: een overdekte en eventueel afsluitbare ruimte, met als doel opslagruimte te bieden voor materialen ten behoeve van agrarisch grondgebruik en schuilgelegenheid te bieden aan personen die werkzaam zijn bij of bezoeker zijn van de maatschappelijk ondernemer. Stalling van dieren valt hier niet onder.



Figuur 11.6. (links) Uitsnede bestemmingsplan buitengebied 1^e herziening

figuur 11.7. (rechts):nieuwe situatie

11.3. Beleidsaspecten

Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap

De planlocatie is gelegen binnen de aanduiding Nationaal Landschap. Voor een beschrijving van het relevante artikel en van de kernkwaliteiten wordt verwezen naar par. 5.3. De kernkwaliteiten die van belang zijn, zijn “rust, ruimte en donkerte” en “weinig bebouwing”.

Onderhavig plan voorziet in het toekennen van een bouwvlak voor de hiervoor genoemde opslag- en schuilgelegenheid (50 m²) en een kweekkas (20 m²) voor een bloemenpluktuin. Het besluit inzake het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van 10 jaar is bekend gemaakt op 11 oktober 2021. Voorts wordt een maatschappelijke functie in de vorm van een pluktuin mogelijk gemaakt. Dit past binnen het streven van de provincie om de biodiversiteit en de kleinschaligheid op de escomplexen aan de westranden van de Veluwe te vergroten en deze beter te ontsluiten voor recreatie.

De locatie is aan de zuidkant ontsloten door de Geertjesweg. Direct ten oosten van de planlocatie ligt een volkstuincomplex; daarnaast een terrein waar in het verleden een bedrijf gevestigd was en waarvan de randbeplanting nog aanwezig is. Ook binnen de planlocatie is opgaande beplanting aanwezig.

Bij de situering van de beide gebouwen is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en is rekening gehouden met reliëf, zichtlijnen en aanwezige beplanting. Om zichtlijnen te behouden is het gebouw lang, smal en laag gehouden, en zal het uitgevoerd worden in een natuurlijke kleurstelling.

Gelet op de beperkte omvang van de bouwwerken in relatie tot de oppervlakte van het perceel, alsmede de omliggende functies en bebouwing doet de nieuwe bebouwing geen afbreuk aan de openheid. De gebouwen dienen om een op de Eng passende functie mogelijk te maken namelijk een kwekerij/pluktuin. Het gebruik als kwekerij/pluktuin is in overeenstemming met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Hiermee levert deze onderneming een belangrijke bijdrage aan herstel, behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en de cultuurhistorie van de Wageningse Eng.

De kernkwaliteiten “rust, ruimte en donkerte” worden door dit plan niet aangetast. Op de kernkwaliteit “weinig bebouwing” wordt slechts in zeer beperkte mate inbreuk gemaakt.

Gelet op het voorgaande is er geen strijd met het bepaalde ten aanzien van Nationaal landschap in de Omgevingsverordening.

Relatie met de visie op de Wageningse Eng

Verwezen wordt naar punt 9. De TAWA heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

11.4. Omgevingsaspecten

Bodem en stikstof

Zie 5.4.

Archeologie

In de huidige situatie is grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan. In de nieuwe situatie wordt het gebruik voor maatschappelijk ondernemer positief bestemd. Het agrarisch gebruik wordt hierbij voortgezet. Onderhavig plan voorziet in de bouw van een opslag- en schuilruimte van 50 m² en een kas van 20 m².

Voor gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 4 geldt een vrijstellingsgrens van 250 m² voor bouwen en werken en werkzaamheden. Boven de vrijstellingsgrens geldt een vergunningplicht voor bouwen en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diep-ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

Normaal onderhoud en beheer is uitgezonderd van de vergunningplicht.

De oppervlakte bebouwing blijft ruimschoots onder de vrijstellingsgrens (250 m²) en werkzaamheden anders dan normaal onderhoud en beheer zijn niet voorzien.

Onderhavig bestemmingsplan brengt geen verandering in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

Gelet op het voorgaande wordt het archeologisch belang niet geschaad.

Verkeer

De Geertjesweg (60 zone) is een weg met een belangrijke verkeersfunctie. Mede daarom kent de weg ook vrijliggende fietspaden aan beide zijden van de weg. Hiermee is de Geertjesweg geschikt voor het verwerken van bezoek aan de locatie. Voor fietsverkeer is het perceel bereikbaar via zowel de Geertjesweg als de Dolderstraat.

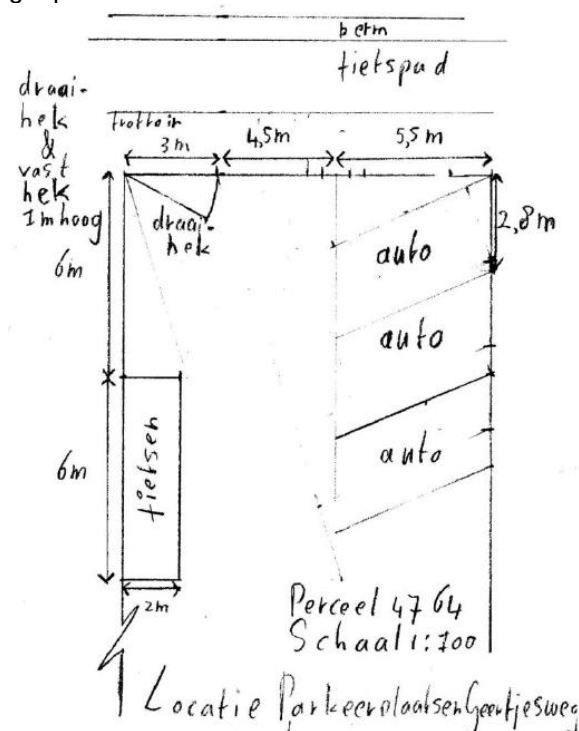
Qua verkeersaantrekkende werking kan het volgende worden opgemerkt. In de huidige situatie zijn agrarische activiteiten (bedrijfs- en hobbymatig), recreatief en sportief gebruik toegestaan. De huidige planologische situatie kan reeds leiden tot een aanzienlijke hoeveelheid verkeer.

In de gemeentelijke beleidsnota parkeernormen en de CROW-publicatie "toekomstbestendig parkeren" (2018) is geen norm opgenomen voor agrarische activiteiten.

Voor een zelfpluktuin mag verwacht worden dat veel bezoekers uit de stad zullen komen, dan wel als onderdeel van een recreatieve tocht, veelal te voet of met de fiets. Aannemelijk is dat de locatie bij voorkeur per (elektrische) fiets zal worden bezocht; dit is ook de ervaring van de ondernemer. Bloemrijk stimuleert fietsverkeer al 14 jaar via de website. Volgens de ondernemer komt het grootste deel van de vrijwilligers/zorgmedewerkers met de fiets; er worden geen zorgmedewerkers gebracht met busjes.

Het gemiddeld aantal bezoekers op de kwekerij tegelijkertijd ligt doorgaans beneden de 5, met een accent op zaterdag. Er komt parkeerruimte voor 8 fietsen.

Het autobezit in Wageningen is veel lager dan gemiddeld (bron: CBS). Bovendien ligt de Wageningse Eng dichtbij de stad zodat deze makkelijk per fiets bereikbaar is. Voorts is de zelfpluktuin/theetuin alleen in het seizoen (juli tot en met september) gedurende vier dagen per week (11:00 –16:00 uur) geopend.



Buiten het seizoen genereert de pluktuin geen verkeer. In het seizoen zullen de bezoekers eerder geneigd zijn om met de fiets te komen. Door de bouw van de opslag- en schuilgelegenheid (max 50 m²) zullen geen extra bezoekers komen. Niettemin komen sommige bezoekers met de auto. Hiervoor worden op eigen terrein drie autoparkeerplaatsen aangelegd.

De verwachting is de nieuwe functie niet meer gemotoriseerd verkeer zal aantrekken dan de nu geldende bestemming.

Parkeren

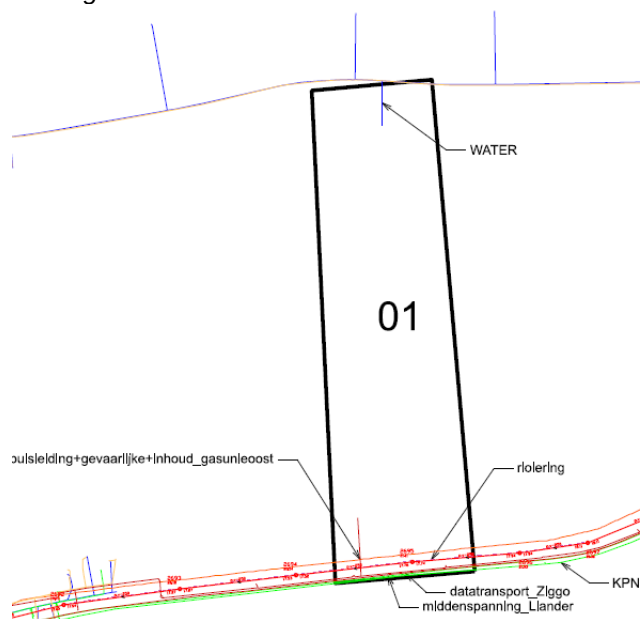
Op eigen terrein dienen drie parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Indien er geen inrit aanwezig is, dan moet er een melding worden gedaan. Een inrit wordt als veilig beschouwd als er geen auto's zijn geparkeerd. In dat geval wordt de melding geaccepteerd.

figuur 11.8.: parkeergelegenheid

Externe veiligheid

Evenwijdig aan de Geertjesweg ligt een gasleiding met een druk van 40 bar. Het bestemmingsplan laat reeds normaal agrarisch gebruik toe. Het onderzoek externe veiligheid is uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn opgenomen in de toelichting. Het bouwvlak voor de opslag- en schuilgelegenheid ligt buiten de bestemming Leiding - Gas. Het plan zal worden toegezonden aan de Gasunie. Voorts dienen de voorwaarden uit de bestemming Leiding – Gas strikt in acht te worden genomen. Het groepsrisico is geen belemmering en conform de voorschriften beperkt verantwoord.

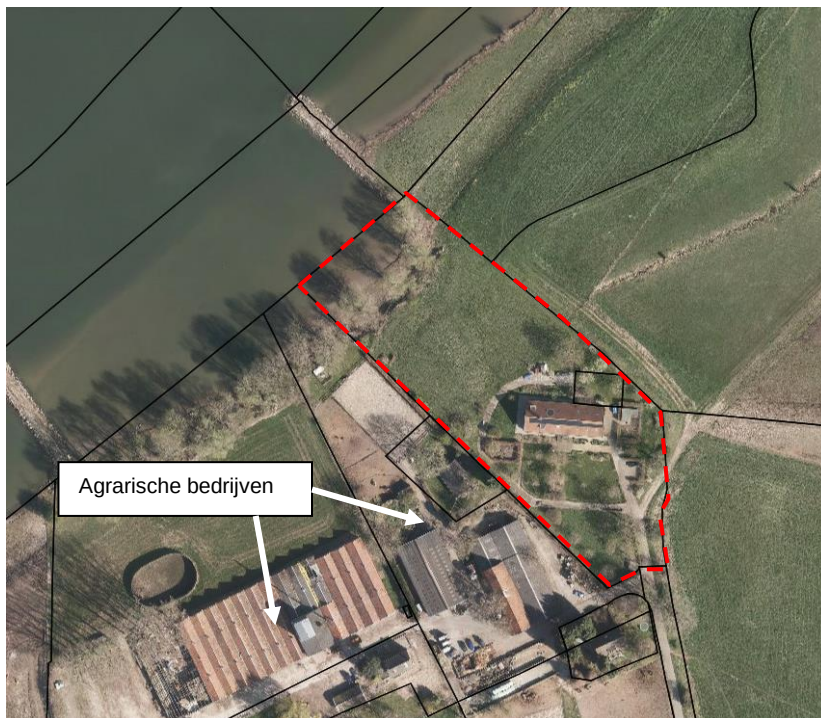
Leidingen



12. Maneswaard 1 (detail 15)

12.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Tot 2001 was op deze gronden een agrarisch bedrijf gevestigd. Door de huidige eigenaar zijn veel voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen gesloopt, waaronder een koetshuis, een ligstal voor koeien en een stal voor kalveren.



De gronden behorende bij de woning grenzen aan de rivier. De voorgevel van de woning is gericht op de rivier. Naast het perceel liggen twee agrarische bedrijven, een grondgebonden en een intensieve veehouderij.

Geldend bestemmingsplan en voorheen geldend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied is alleen de woning als Wonen-2 bestemd. De tuin heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap. Dit besluit is vernietigd, zie onderstaand citaat.

Figuur 12.1: huidige situatie

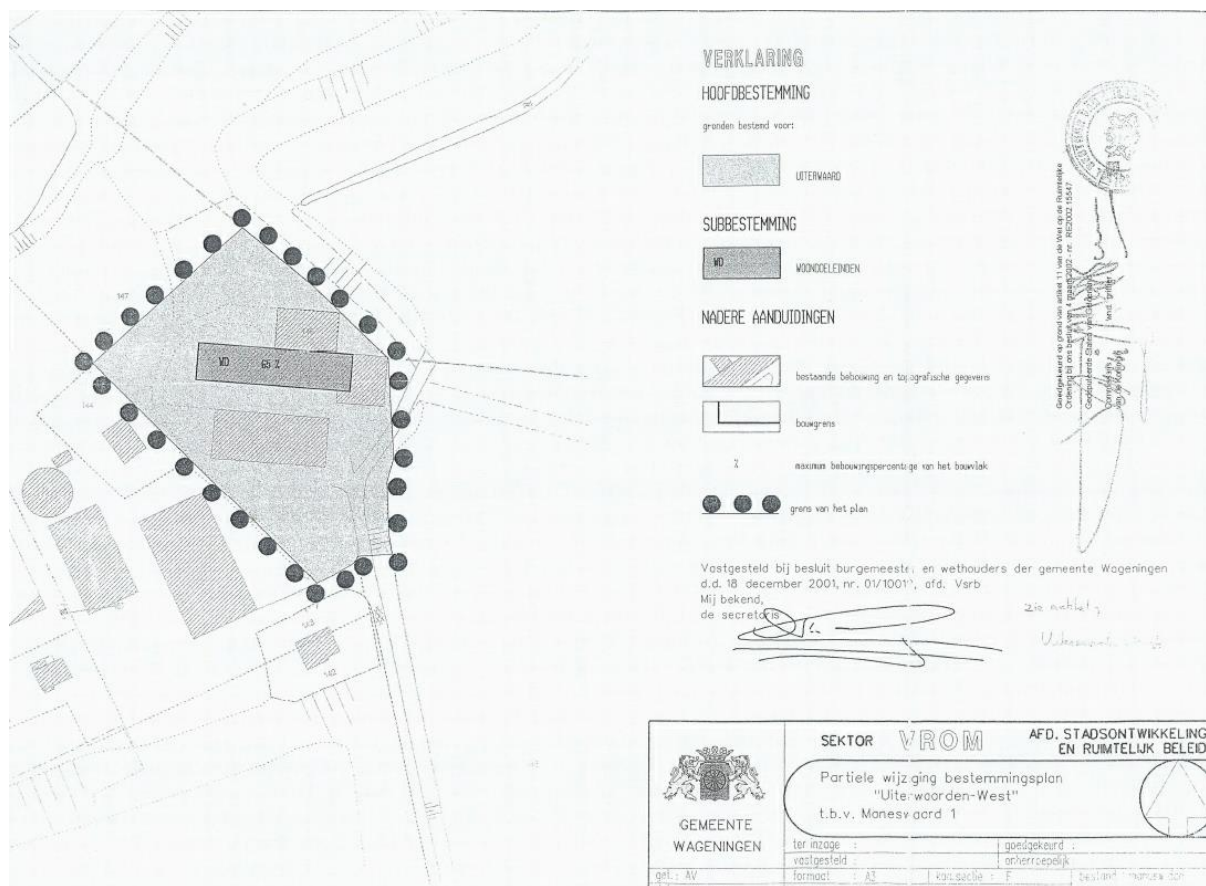


Initiatiefnemer heeft beroep ingesteld bij de Afd. bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied. De Afdeling heeft bij uitspraak van 11 juni 2014 dit beroep gegrond verklaard, waarbij het plandeel met de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap, grenzend aan de gronden waarop de woning Maneswaard 1 is gelegen, is vernietigd. De Afdeling geeft hierbij aan dat de eigenaren de grond niet binnen de planperiode agrarisch zullen gebruiken, zodat de grond niet de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap had mogen krijgen.

Figuur 12.2. Uitsnede geldend bestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Deze planlocatie is in het nu geldende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemmingen “Waarde – archeologie 2” en Waterstaat – “stroomvoerend winterbed”.

In de wijziging van het bestemmingsplan “Uiterwaarden – west” zijn de betreffende gronden bestemd voor “uiterwaard”.



Figuur 12.3. Uitsnede voorheen geldend bestemmingsplan.

12.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening



In de nieuwe situatie wordt een deel van de tuin bestemd als Wonen – 2. Het overig deel van de tuin wordt bestemd als Groen. Tot slot wordt het weiland bestemd als Natuur, waarin nog wel een aanduiding opgenomen wordt voor de bestaande vlaggenmast. De dubbelbestemmingen “Waarde – archeologie 2” en Waterstaat – “stroomvoerend winterbed blijven onverkort van kracht.

12.3 Beleidsaspecten

Barro

De planlocatie is gelegen binnen de aanduidingen “rivierbed”, “stroomvoerend deel winterbed” en “erfgoed van uitzonderlijke universele waarde”.

Omgevingsverordening Gelderland

Dit plan voorziet in een uitbreiding van de woonbestemming. Onderhavige locatie ligt binnen de aanduidingen “Groene ontwikkelingszone” en “Romeinse Limes”.

Figuur 12.4 Uitsnede bestemmingsplan buitengebied 1^e herziening

Omgevingsverordening Gelderland: Groene ontwikkelingszone

Deze locatie is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Artikel 2.52 (nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplan Groene ontwikkelingszone) bepaalt het volgende. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan een nieuwe ontwikkeling mogelijk maken, als:

- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt;
- b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

De kernkwaliteiten van deze locatie zijn in onderstaande tabel beschreven.

ALGEMEEN	Nr.	180
	Gebiedsnaam	Uiterwaarden Neder-Rijn Heteren - De Spees
KERNKWALITEITEN	natuur en landschap	• Laagdynamische rivier met enige geologische en geomorfologische dynamiek, water-, sediment- en diasporetransport; ecologisch kerngebied (Natura 2000-gebied) én verbinding tussen Midden-Europa en de Noordzeekust • deels onderdeel van Nationaal Landschap Rivierengebied • zuidoever Neder-Rijn met kleinschalig, deels agrarisch cultuurlandschap, waarin op grote schaal klei is gewonnen; ook enkele zandwinplassen • natuurcomplexen Randwijksche Waarden - Schoutenwaard, Wolfswaard en Maneswaard-De Spees • waarden voor weidevogels, water- en moerasvogels, vleermuizen, amfibieën, vissen, ringslang en bever • ecologische verbinding zuidoever langs stedelijke ontwikkeling Renkum - Heteren en A50 • rivierverruimingsproject Lexkesveer met aanleg nevengeul • Schoutenwaard bijzonder vogelgebied • leefgebied steenuil • leefgebied kamsalamander • kleinschalige landschappen met strangen, hagen en singels, knotwilgen en kleine oobosjes • Limes met castella • cultuurhistorische waarden van de uiterwaarden, oude kavelpatronen, doorbraakkolken, waterstaatswerken (kades en sluisjes), kleiwinningen • onbebouwdheid van de uiterwaarden (enkele boerderijen en steenfabrieken) • rust, ruimte en duisternis m.u.v. de omgeving van stedelijke gebieden • abiotiek: aardkundige waarden (o.m. reliëf van oeverwallen, strangen en andere stromingspatronen), kwel, bodem
	aardkundige waarden	• -
	waardevol open gebied of verkaveling	• -
	parel	• -
	natte landnatuur	• ja, natte habitatypes

Het plangebied is gelegen op de zuidoever van de Neder-Rijn. De uitbreiding van de woonbestemming tasten de landschappelijke waarden aan. Hierdoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat zorgt voor een versterking van de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone. Dit landschappelijk inpassingsplan is vervolgens planologisch geborgd in het bestemmingsplan via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Het noordwestelijk deel van het kadastraal perceel krijgt hierin de bestemming Natuur en het zuidelijke deel van het perceel krijgt de bestemming Groen. Nieuwe hoofdgebouwen worden in dit plan niet mogelijk gemaakt. Met deze maatregelen worden de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone versterkt en voldoet het plan aan de provinciale verordening.

Romeinse Limes

Artikel 2.59 beschrijft de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes). Dit zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken.

Artikel 2.60 (instructieregel bestemmingsplan bescherming Romeinse Limes) luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Romeinse Limes maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten, bedoeld in artikel 2.59, daarvan aantasten;
2. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan;
3. Een bestemmingsplan bevat regels over de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Het plan voorziet in het toekennen van een woonbestemming op een perceel waar dit al vele jaren plaatsvindt. Het plan voorziet niet in de mogelijkheid van de bouw van nieuwe hoofdgebouwen.

De archeologische aarden ter plaatse van de Romeinse Limes bevinden zich in de bodem. De dubbelbestemming "Waarde – archeologie 2" blijft onverkort van kracht. Daarmee zijn eventuele archeologische resten beschermd. De cultuurhistorische waarden zijn in het onderstaande beschreven. De kernkwaliteiten worden niet aangetast.

12.4. Omgevingsaspecten

Bedrijven en milieuzonering

De woning op deze locatie is reeds als zodanig bestemd. Het gaat alleen om een uitbreiding van de bestemming Wonen, zonder bouwmogelijkheden. Deze uitbreiding maakt nieuwe kwetsbare functies niet mogelijk. Wel kan gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Gelet daarop kan voldaan kan worden aan een goed woon- en leefmilieu. Ook is het niet de verwachting dat het naastgelegen bedrijf in zijn functioneren zal worden beperkt.

Archeologie

In de huidige situatie is agrarisch gebruik toegestaan. In de nieuwe situatie wordt het gebruik als erf en tuin positief bestemd. Binnen de woonbestemming mogen al dan niet vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

Voor gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 2 geldt een vrijstellingsgrens van 10.000 m² voor bouwen en werken en werkzaamheden. Boven 10.000 m² geldt een vergunningplicht voor bouwen en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden. Eventuele bouwwerken en werkzaamheden zullen ruimschoots onder de vrijstellingsgrens blijven.

Onderhavig bestemmingsplan brengt geen verandering in deze verbodsbepalingen. Gelet op het voorgaande wordt het archeologisch belang niet geschaad.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische kenmerkenkaart historisch cultuurlandschap van de gemeente Wageningen is deze locatie in hoofdzaak weergegeven als terrein van steenfabriek. De aanwezige boerderij is aangeduid als historisch. De aanwezige kazemat zal door de uitvoering van het plan niet worden geschaad.



Figuur 12.5: uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart

13. Grintweg 352 (detail 1)

13.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Dit perceel ligt tussen de Grintweg en de achterzijde van de bebouwing van een tuincentrum.



Ter plaatse wordt een autohandel geëxploiteerd, daar waar volgens het bestemmingsplan Wonen is toegestaan. De autohandel wordt al jaren op deze locatie geëxploiteerd. Gebleken is dat er in 1991 een melding is gedaan op grond van de wet Milieubeheer. Dit betekent dat er niet meer opgetreden kan worden tegen het strijdig gebruik.

Daarom heeft de Omgevingsdienst De Vallei (Oddv) aangegeven dat dit onder het overgangsrecht valt.

Figuur 13.1.a: huidige situatie

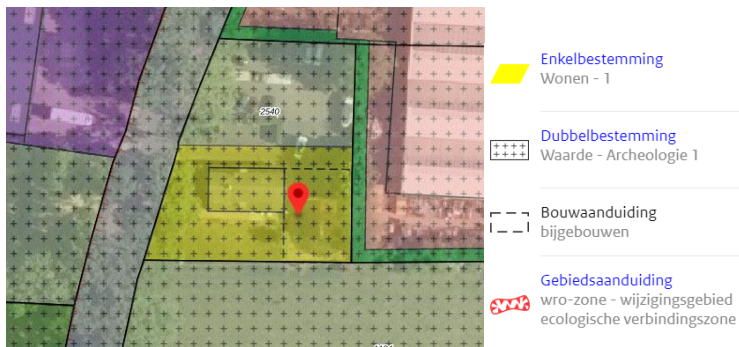


Figuur 13.1.b: huidige situatie. Bron: Slagboom en Peeters luchtfotografie

Geldend bestemmingsplan

Dit perceel is bestemd als Wonen – 1. Het deel achter de achtergevel van de woning en het gebied ten zuiden daarvan is voorzien van de bouwaanduiding “bijgebouwen”. Daarbinnen is het niet toegestaan om een autohandel te exploiteren.

Het perceel is tevens voorzien van de bestemming Waarde – Archeologie 1 en de gebiedsaanduiding “wijzigingsgebied ecologische verbindingszone”.



Figuur 13.2. Uitsnede geldend bestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

13.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening

Uitgangspunt is dat er sprake is van overgangsrecht. Er zijn drie mogelijkheden: positief bestemmen, persoonsgebonden overgangsrecht, uitsterfregeling.

1. Positief bestemmen

Dit betekent dat dit nooit meer weggaat. Er zijn dan ook ontwikkelmogelijkheden. Deze situatie is ongewenst.

2. Persoonsgebonden overgangsrecht

De wet biedt de mogelijkheid voor persoonsgebonden overgangsrecht. Dit betekent dat alleen degene dit gebruik nu uitoefent, dit mag doen. Nadat deze persoon dit gebruik heeft gestaakt mag dit gebruik niet worden hervat. De betreffende gronden en gebouwen mogen dan niet meer gebruikt worden voor autohandel. Wel komt de eigenaar in een 'slechtere' situatie dan in de huidige overgangsrechtsituatie. Persoonsgebonden overgangsrecht is namelijk gekoppeld aan de persoon van nu gekoppeld, en niet aan de zaak. Daarmee verslechtert de planologische situatie van de huidige eigenaren.

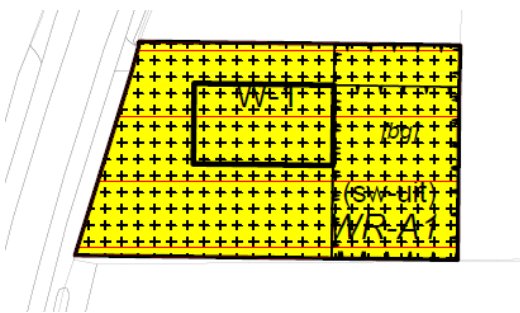
3. Uitsterfregeling

Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat op de betreffende gronden autohandel wordt toegestaan, met dien verstande dat bij beëindiging hiervan dit gebruik niet langer is toegestaan. Op het moment waarop het gebruik langer dan één jaar wordt beëindigd mag dit niet meer worden hervat.

De uitsterfregeling is in deze situatie het meest passend.

Bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

De bestemming Wonen – 1 blijft behouden.



Figuur 13.3. Uitsnede bestemmingsplan buitengebied 1^e herziening

Via een aanduiding wordt geregeld dat de bestaande autohandel mag worden geëxploiteerd op achterste perceel. Autoreparatie is expliciet uitgesloten.

De regels bevatten een uitsterfregeling die bepaalt dat wanneer het gebruik als autohandel gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar is gestaakt, de bebouwing en bijbehorende gronden daarna niet meer ten behoeve van autohandel mag worden gebruikt.

13.3. Beleidsaspecten

Omgevingsverordening Gelderland

De planlocatie is niet gelegen in een provinciaal beschermd gebied.

Relatie met de visie op de Wageningse Eng

De planlocatie is gelegen in het dynamisch lint. Hier zijn er kansen voor bepaalde ontwikkelingen die minder goed passen binnen een Nationaal Landschap doordat deze een wat grotere ruimtelijke impact

kunnen hebben. Het plan voorziet in een uitsterfregeling voor een kleinschalige autohandel die valt onder de beschermende werking van het overgangsrecht.

Het plan is niet in strijd met provinciaal of gemeentelijk beleid.

13.4. Omgevingsaspecten

Bodem

Autohandel is niet aangemerkt als bodembedreigende activiteit. Autoreparatie is dit wel en dit is daarom expliciet uitgesloten.

Archeologie

In de huidige situatie is een gebruik voor erf en tuin toegestaan. In de nieuwe situatie wordt geregeld dat de bestaande autohandel mag worden geëxploiteerd op achterste perceel.

Voor gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 1 geldt een vergunningplicht voor bouwen, tenzij het betreft vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid. Er geldt een vergunningplicht voor grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

Normaal onderhoud en beheer is uitgezonderd van de vergunningplicht.

Onderhavig plan voorziet niet in het toevoegen van bebouwing. Werkzaamheden anders dan normaal onderhoud en beheer zijn niet voorzien.

Onderhavig bestemmingsplan brengt geen verandering in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Gelet op het voorgaande wordt het archeologisch belang niet geschaad.

Landschap

De autohandel is beperkt tot het achterste deel van het perceel, achter de woning.

Bedrijven en milieuzonering

Een autohandelbedrijf valt onder categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m in een rustige woonwijk en 10 m in gemengd gebied. De Grintweg is te karakteriseren als gemengd gebied. De afstand van de planlocatie tot de meest nabijgelegen woning, dit is Grintweg 277, bedraagt ruim 65 m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand inzake bedrijven en milieuzonering.

Geluid

Geconstateerd is dat dit plan voldoet aan het bepaalde in de brochure bedrijven en milieuzonering. Een akoestisch onderzoek vanwege de autohandel op omliggende kwetsbare functies kan achterwege blijven.

Verkeer en parkeren

De Grintweg is een weg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/u. Vanwege het hoge aandeel fietsers is de Grintweg voorzien van fietsstroken. Op fietsstroken geldt een parkeerverbod. Een parkeerverbod blijft gelden als de plannen voor herinrichting tot fietsstraat (30 km/u) worden uitgevoerd. Dit betekent dat de ontwikkeling op eigen erf moet parkeren en laden/lossen.

Natuur

Er is sprake van een bestaande situatie. Vanwege het plan zijn er geen effecten te verwachten op beschermde soorten of gebieden. Het plan leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige gebieden.

Water

Het plan leidt niet tot een toename van verharding. Er is wel een risico van olieafscheiding van gestalde auto's als het regent. Het Activiteritenbesluit bepaalt dat er een olie-afscheider geplaatst moet worden.

14. Bosweg 20 (detail 3)

14.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Op dit perceel bevindt zich een woning met yogastudio. De oppervlakte van de woonbestemming is ca 850 m².



Er worden yogalessen en -cursussen en massage¹ gegeven. Het bestemmingsplan laat deze functie niet toe. De yogastudio bevindt zich in de woning. De lessen worden ook in de tuin gegeven. In de regeling aan-huis-gebonden beroepen wordt yoga niet genoemd.

Figuur 14.1.: woning met yogastudio

Geldend bestemmingsplan

Dit perceel is bestemd als Wonen. Aan huis gebonden beroepen zijn –in combinatie met wonen – bij recht toegestaan onder de volgende voorwaarden: op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum per woning van 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m² en 60 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1.500 m². Omdat de yoga ook buiten plaatsvindt, is het initiatief met deze bepaling in strijd.

Aan-huis-gebonden beroep is gedefinieerd als: het uitoefenen van een vrij beroep waaronder wordt verstaan: een aan de persoon gebonden medisch (arts, tandarts e.d.), paramedisch (fysiotherapie, pedicure e.d.), administratief (adviesbureau, accountant e.d.) en daarmee gelijk te stellen beroep, niet zijnde een bedrijfsmatige activiteit. Ook hiermee is het initiatief in strijd; het gaat echter om een zeer beperkte afwijking.



Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Het gebied is aangeduid als wijzigingsgebied ecologische verbindingzone.

Figuur 16.2.a: Uitsnede geldend bestemmingsplan.
Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl

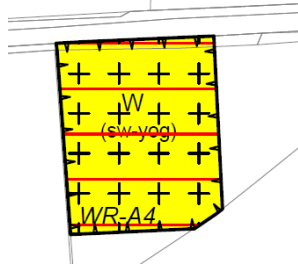
14.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

De yogastudio wordt toegestaan. Daarbij wordt een maximale oppervlakte aan bebouwing die hiervoor gebruikt mag worden opgenomen. Yoga in de buitenlucht wordt daarbij mogelijk gemaakt.

¹ www.deweideblik.nl

Bestemmingsplan buitengebied eerste herziening

Specifieke vorm van wonen – yogacentrum. Het bestemmingsplan wordt aangevuld met maximale bruto-vloeroppervlak, plus een bepaling: onder strijdig gebruik wordt niet verstaan: het geven van yogales in de buitenlucht.



Figuur 14.2.b. Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening

14.3. Beleidsaspecten

Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap

Deze locatie is hierbinnen gelegen. Het plan voorziet niet in extra bouwmogelijkheden of een vergroting van de woonbestemming. De kernkwaliteiten worden niet aangetast.

Relatie met de visie op de Wageningse Eng

Het perceel is gelegen binnen de zone Groene kamers, linten- en houtwallengebied. Dit gebied aan de noordzijde van de Eng kenmerkt zich door een variatie in open ruimtes (groene kamers) welke op natuurlijke wijze zijn omrand met begroeiing. Bebouwing is en wordt gesitueerd aan de linten, binnen de contouren van bestaande woon- en bedrijfspercelen. Ontwikkelingen dragen bij aan het ontwikkelen van de houtwalstructuur en de ecologische verbindingszone “Wageningen-Noord” tussen de Veluwe en het Binnenveld.

Over een yogastudio aan huis niets specifiek opgenomen in de visie op de Wageningse Eng. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de volgende aspecten afgewogen:

- de bijdrage van het initiatief aan de kernkwaliteiten van de Eng, waarbij specifiek de effecten van het initiatief ten opzichte van zichtlijnen en zichtvlakken en het reliëf wordt afgewogen;
- de situering van het initiatief in het deelgebied van de Eng en hoe aangesloten wordt bij de specifieke kenmerken per deelgebied;
- de mate waarin het initiatief aansluit bij de kaders voor de passende gebruiksfuncties.

Van invloed op deze aspecten zijn onder meer: 1. de situering van de ontwikkeling ten opzichte van bestaande bebouwing/beplanting; 2. de infrastructuur; 3. de grootte; 4. de vorm; 5. het materiaalgebruik. Voor de yogastudio worden geen bouwmogelijkheden opgenomen in deze herziening. Er wordt geen beplanting verwijderd of infrastructuur aangelegd. Het plan leidt niet tot een onevenredige belasting van de infrastructuur. Bovendien gaat het om een zeer beperkte afwijking van een beroep-aan-huis, dat bij recht is toegestaan.

14.4. Omgevingsaspecten

Archeologie

In de huidige situatie is gebruik als wonen/erf toegestaan. In de nieuwe situatie wordt het gebruik voor yogalessen mogelijk gemaakt.

Voor gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 4 geldt een vrijstellingsgrens van 250 m² voor bouwen en werken en werkzaamheden. Boven de vrijstellingsgrens geldt een vergunningplicht voor bouwen en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diep-ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden. Normaal onderhoud en beheer is uitgezonderd van de vergunningplicht.

Er wordt geen bebouwing toegevoegd en werkzaamheden anders dan normaal onderhoud en beheer zijn niet voorzien.

Onderhavig bestemmingsplan brengt geen verandering in de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.

Gelet op het voorgaande wordt het archeologisch belang niet geschaad.

Verkeer en parkeren

De toegang (Bosweg) is smal en onverhard, maar het perceel is wel goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Er is parkeergelegenheid op eigen terrein. Het merendeel van de bezoekers komt met de fiets/OV. Alleen als er docenten worden opgeleid komen er wel mensen van buiten de directe omgeving.

Externe veiligheid

Gebleken is dat de gasleiding geen belemmering is voor de activiteiten. Door de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) is schriftelijk aandacht gevraagd voor de aardgastransportleiding. Er kunnen daarbij de incidentscenario's plasbrand, explosie en fakkelbrand optreden. De kans op een dergelijk scenario is klein. Het plan ligt binnen de effectafstanden van de relevante scenario's explosie en fakkelbrand. De realisatie van dit plan leidt tot een zeer geringe toename van het aantal aanwezigen. Het is aannemelijk dat zij zichzelf bij een dreigend incident in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid van bewoners.

De adviezen zullen worden opgevolgd waarbij initiatiefnemer/bewoner van het bovenstaande schriftelijk op de hoogte wordt gesteld.

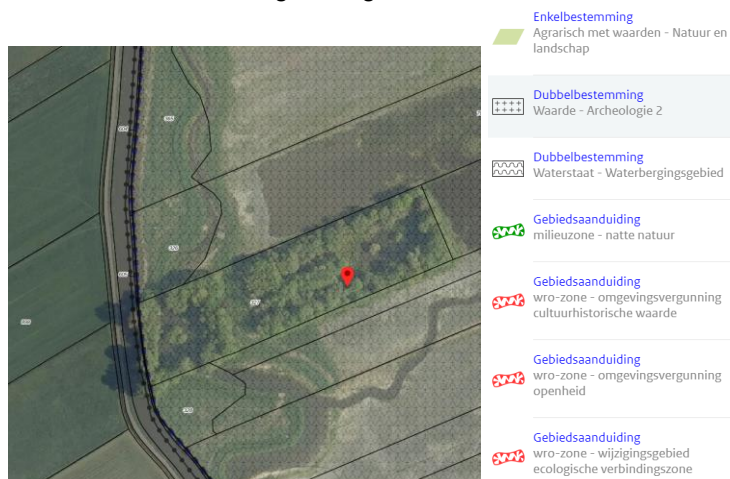
Stikstof

Het plan leidt tot een toename van directe en indirecte emissies. Dit leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebiede.

15. Binnenveldse Hooilanden (detail 5)

15.1. Huidige situatie/geldend bestemmingsplan

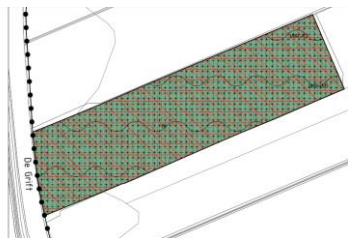
Het betreft het perceel dat kadastraal bekend is als Wageningen, sectie K, nummer 327. In de huidige situatie is hier een bosgebied aanwezig. In het kader van het project voor natuurontwikkeling in de Binnenveldse hooilanden is dit perceel bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Deze situatie is niet juist, omdat het om een bosgebied gaat.



Figuur 15.1.a: Uitsnede geldend bestemmingsplan.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

15.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening

In de nieuwe situatie wordt het perceel bestemd als "Natuur". Alle overige dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven van toepassing.



Figuur 15.1.b.
Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening

15.3. Beleidsaspecten

Omgevingsverordening Gelderland:

Het plangebied is gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk en het waardevol open gebied. Er is sprake van reeds gerealiseerde natuurontwikkeling die hier niet mee in strijd is.

16. Rijksinpassingsplan dijkverbetering (detail 11)

16.1 Huidige situatie/geldend bestemmingsplan; nieuwe situatie/nieuw bestemmingsplan

Het rijksinpassingsplan Dijkverbetering Hagestein – Opheusden is vastgesteld op 22 mei 2013. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld op 30 september 2013. Onbedoeld en abusievelijk is hierdoor het inpassingsplan voor een zeer klein gedeelte overruled (zie afbeelding). Dit wordt hersteld en gecorrigeerd. Het betreft een dwarsprofiel en de aanduidingen voor de vrijwaringszone 1 en 2 voor de dijk en de waterkering. De regelingen uit het rijksinpassingsplan voor deze aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn één op één overgenomen in de regels van deze herziening.



Figuur 16.1.a: Uitsnede geldend bestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 16.1.b. Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening

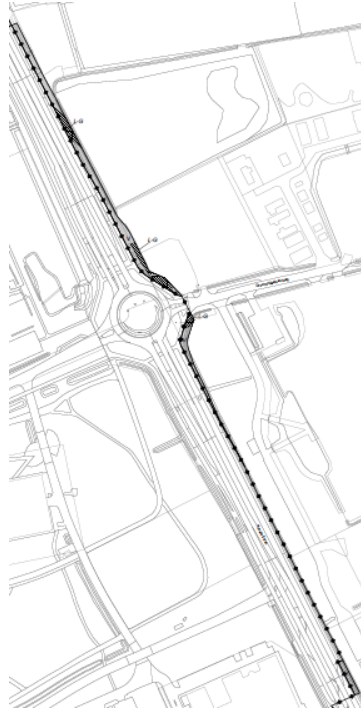
17. Correctie 'witte vlekken' Mansholtlaan (detail 10)

17.1. Huidige situatie/geldend bestemmingsplan; nieuwe situatie/nieuw bestemmingsplan

Geconstateerd is dat bij de vaststelling van een aantal bestemmingsplannen op de grens van het buitengebied en de kom de plangrenzen niet op elkaar aansluiten. Hierdoor geldt ter plaatse geen enkel (digitaal) bestemmingsplan, zodat hier sprake is van een zogenoemde 'witte vlek'. Dit betreft enkele locaties bij de Mansholtlaan. Deze worden gecorrigeerd door ze op te nemen in dit bestemmingsplan. Ze worden bestemd conform het huidige gebruik als weg. De strook ten zuiden van de rotonde grenst aan de begrenzing van het bestemmingsplan Born Oost.



Figuur 17.1.a: Uitsnede geldend bestemmingsplan.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 17.1.b.
Uitsnede bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening

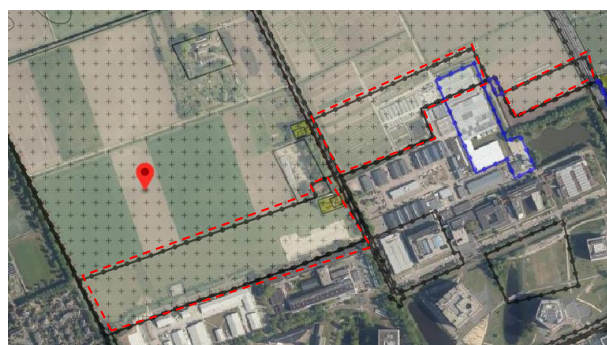
18. Herstel bestemmingsplan 'Wageningen Campus' (detail 10)

18.1. Huidige situatie/geldend bestemmingsplan; nieuwe situatie/nieuw bestemmingsplan

Ter plaatse van Wageningen campus overlappen twee bestemmingsplannen elkaar op enkele delen. Ten eerste het bestemmingsplan 'Wageningen Campus', dat op 16 juli 2010 is vastgesteld. Ten tweede het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat op 30 september 2013 is vastgesteld. Hierdoor is abusievelijk en onbedoeld een deel van het bestemmingsplan 'Wageningen Campus' wegbestemd (zie figuur 20.1.). Dit wordt hersteld door de plangrens van deze herziening te laten aansluiten op de huidige plangrens en hierbinnen de bestemmingen uit het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Wageningen Campus' één op één over te nemen.



Figuur 18.1. Plangrenzen bestemmingsplan Campus en bestemmingsplan Buitengebied.
Gele lijn: begrenzing van bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen; donkerblauwe lijn: de begrenzing van bestemmingsplan 'Wageningen Campus'.



-  **Enkelbestemming**
Agrarisch - Onderzoek en onderwijs
-  **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 2
-  **Gebiedsaanduiding**
wro-zone - omgevingsvergunning openheid
-  **Gebiedsaanduiding**
wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone

Fig. 18.2.a:
Uitsnede geldend
bestemmingsplan. Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl

18.2. Nieuwe situatie en bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening



Figuur 18.2.b.
Uitsnede
bestemmingsplan
buitengebied, 1^e
herziening

19. Kielekampsteeg 1 en 34

19.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Deze percelen zijn als bedrijfswoning in gebruik die in het huidige bestemmingsplan niet positief zijn bestemd.



Figuur. 19.1.a
Kielekampsteeg 1. Bron: maps.google.nl



Figuur. 19.1.a
Kielekampsteeg 34. Bron: maps.google.nl

Geldende bestemmingsplannen

1. Bestemmingsplan Buitengebied

Deze percelen zijn bestemd voor “Agrarisch onderzoek en onderwijs”. Artikel 3.2.4. bepaalt dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. De aanwezigheid van bedrijfswoningen is hiermee in strijd.



Fig. 19.2.a
Kielekampsteeg 1
Uitsnede geldend
bestemmingsplan. Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



	Enkelbestemming Agrarisch - Onderzoek en onderwijs
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
	Bouwvlak
	Maatvoering maximum bouwhoogte: 10 m
	Maatvoering maximum bebouwingspercentage terrein: 40%
	Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone

Fig. 19.2.b
Kielekampsteeg 34
Uitsnede *geldend*
bestemmingsplan. Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl

2. Bestemmingsplan Geluidruimteverdeling Campus e.o

Artikel 4.1.3 (Specifieke Gebruiksregels) bepaalt het volgende: "Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidruimteverdeling Wageningen Campus eo' mag niet in die zin worden gewijzigd, dat de geluidruimte wordt vergroot. Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan, het gebruik van de gronden dat een grotere geluidruimte tot gevolg heeft dan overeenkomend met de geluidruimte zoals aangegeven op Bijlage 1 Geluidruimteverkaveling."

20. Bornsesteeg 87

20.1. Huidige situatie en geldend bestemmingsplan



Bornsesteeg 87

Geldende bestemmingsplannen

1. Bestemmingsplan Buitengebied

Deze percelen zijn bestemd voor “Agrarisch onderzoek en onderwijs”. Artikel 3.2.4. bepaalt dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. De aanwezigheid van bedrijfswoningen is hiermee in strijd.

Het perceel Bornsesteeg 87 is voorzien van de functie-aanduiding “specifieke vorm van Agrarisch – 2”. Op dit perceel is als nevenactiviteit toegestaan: agrozorg en onderzoekscomplex, te weten: een complex van gebouwen bestemd voor de uitoefening van therapeutische agrarische zorg in combinatie met wetenschappelijk onderzoek, met daaraan verbonden ondergeschikte, kleinschalige detailhandel in ter plaatse vervaardigde zaken en horeca uitsluitend in de vorm van een kantinevoorziening. Dit is met inbegrip van woonzorgeenheden. Een woonzorgeenheid is een woning en/of wooneenheid in een bijzondere groepering of samenstelling met bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke ruimten en kantoren.



Fig. 20.1.
Bornsesteeg 87
Uitsnede geldend
bestemmingsplan. Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl

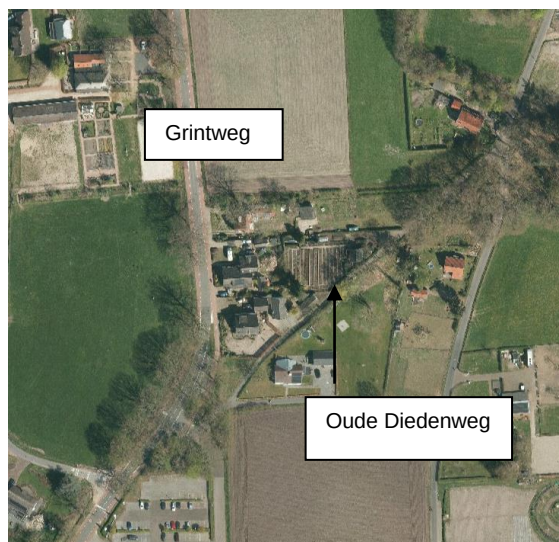
2. Bestemmingsplan Geluidruimteverdeling Campus e.o

Artikel 4.1.3 (Specifieke Gebruiksregels) bepaalt het volgende: "Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidruimteverdeling Wageningen Campus eo' mag niet in die zin worden gewijzigd, dat de geluidruimte wordt vergroot. Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan, het gebruik van de gronden dat een grotere geluidruimte tot gevolg heeft dan overeenkomend met de geluidruimte zoals aangegeven op Bijlage 1 Geluidruimteverkaveling."

21. Overige volkstuinen

21.1 Volkstuinen ten oosten van Grintweg (detail 2)

21.1.a Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

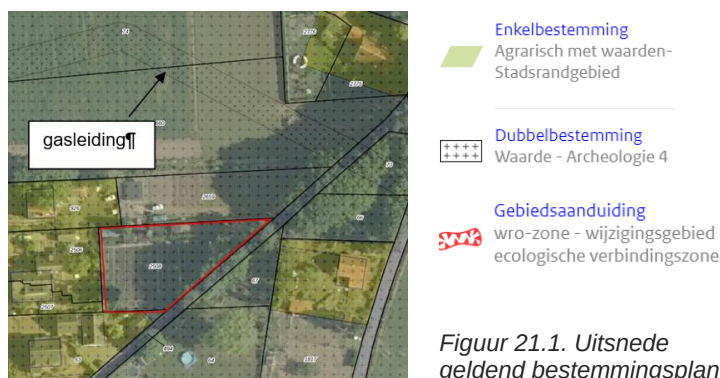


Het perceel ligt tussen de Grintweg en de Oude Diedenweg en is in het kader van de Visie op de Eng in maart 2020 geïnventariseerd als volkstuin. Ten noorden van deze locatie ligt een gasleiding.

De vraag is of dit een volkstuin is.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is de locatie bestemd als Agrarisch met waarden – stadsrandgebied en de dubbelbestemming Waarde – archeologie 4. Voorts rust op dit perceel de aanduiding “wijzigingsgebied ecologische verbindingszone”. Op deze bestemming is in par. 5.4 ingegaan.

Ten noorden van de planlocatie ligt een gasleiding.

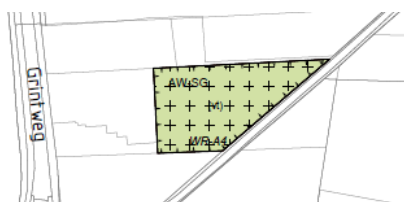


Figuur 21.1. Uitsnede geldend bestemmingsplan.

Op de gronden bestemd voor “Agrarisch met waarden – stadsrandgebied” zijn grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch grondgebruik toegestaan. De gronden mogen ook gebruikt worden voor recreatief en sportief gebruik.

Volkstuinen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding volkstuin, welke niet op bedoelde percelen aanwezig is

21.1.b Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening



In deze eerste herziening wordt de aanduiding ‘volkstuin’ toegevoegd aan de bestaande bestemming Agrarisch met waarden – Stadsrandgebied. Op deze manier wordt een gebruik als volkstuin planologisch geregeld.

21.1.c Beleidsaspecten

Relevant zijn de Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap en de visie op de Wageningse Eng. De planlocatie is gelegen in het deelgebied “groene kamers, linten en houtwallengebied”. De situatie is identiek zoals beschreven in par. 5.4. Hiernaar wordt verwezen.

21.1.d. Omgevingsaspecten

Inzake bodem, archeologie, stikstof en water wordt verwezen naar par. 5.4.

Verkeer en parkeren

De Oude Diedenweg is erg smal. Parkeergelegenheid is niet aanwezig.

Externe veiligheid

Uit onderzoek van SPA-WNP is gebleken dat de gasleiding niet bezwaarlijk is voor de activiteiten.

21.2. Volkstuin ten noorden van Dorskampweg (Detail 12)

21.2.a Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Het perceel ligt ten zuiden van de Geertjesweg en ten noorden van de Dorskampweg en is in het kader van de Visie op de Eng in maart 2020 geïnventariseerd als volkstuin. De luchtfoto's roepen de vraag op of deze er wel was.

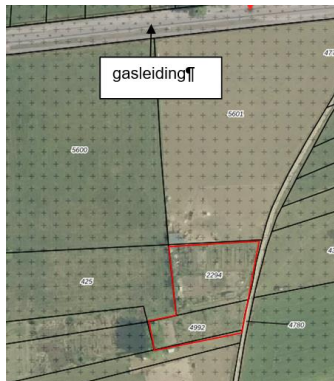


Figuur 21.2.a Situatie 2012



Figuur 21.2.b Situatie 2019

In het bestemmingsplan Buitengebied is de locatie bestemd als Agrarisch met waarden – stadsrandgebied en de dubbelbestemming Waarde – archeologie 4. Op deze bestemming is in par. 5.4 ingegaan.



- Enkelbestemming**
Agrarisch met waarden – Stadsrandgebied
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 4

Figuur 21.3. Uitsnede geldend bestemmingsplan.

Op de gronden bestemd voor “Agrarisch met waarden – stadsrandgebied” zijn grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch grondgebruik toegestaan.

De gronden mogen ook gebruikt worden voor recreatief en sportief gebruik.

Volkstuinen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding volkstuin, welke niet op bedoelde percelen aanwezig is.

21.2.b. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening



In deze eerste herziening wordt de aanduiding ‘volkstuin’ toegevoegd aan de bestaande bestemming Agrarisch met waarden – Stadsrandgebied. Op deze manier wordt een gebruik als volkstuin planologisch geregeld.

21.2.c. Beleidsaspecten

Relevant zijn de Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap en de visie op de Wageningse Eng. De situatie is identiek zoals beschreven in par. 5.4. Hiernaar wordt verwezen.

21.2.d. Omgevingsaspecten

Inzake bodem, archeologie, stikstof en water wordt verwezen naar par. 5.4.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting en parkeren vinden plaats over onverharde paden en in de berm.

Externe veiligheid

Uit onderzoek van SPA-WNP is gebleken dat de gasleiding niet bezwaarlijk is voor de activiteiten.

21.3. Volkstuinen oostelijk van Dienenweg en noordelijk van Geertjesweg (detail 13)

21.3.a Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Het gaat om vier percelen ten oosten van de Dienenweg en ten noorden van de Geertjesweg. Deze zijn in het kader van de Visie op de Eng in maart 2020 geïnventariseerd als volkstuin.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is de locatie bestemd als Agrarisch met waarden – stadsrandgebied en de dubbelbestemming Waarde – archeologie 4.



- Enkelbestemming**
Agrarisch met waarden –
Stadsrandgebied
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 4

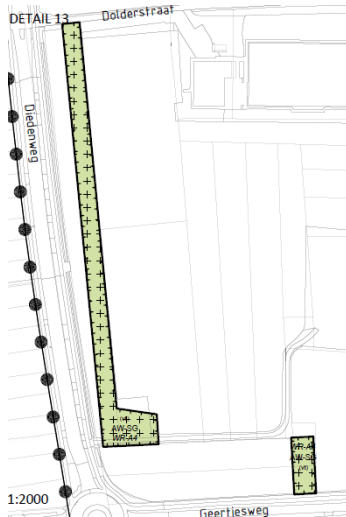
*Figuur 21.3. Uitsnede
geldend
bestemmingsplan.*

Op de gronden bestemd voor “Agrarisch met waarden – stadsrandgebied” zijn grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch grondgebruik toegestaan. De gronden mogen ook gebruikt worden voor recreatief en sportief gebruik.

Volkstuinen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding volkstuin, welke niet op bedoelde percelen aanwezig is.

21.3.b. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening

In deze eerste herziening wordt de aanduiding ‘volkstuin’ toegevoegd aan de bestaande bestemming Agrarisch met waarden – Stadsrandgebied. Op deze manier wordt een gebruik als volkstuin planologisch geregeld.



21.3.c. Beleidsaspecten

Relevant zijn de Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap en de visie op de Wageningse Eng. De situatie is identiek zoals beschreven in par. 5.4. Hiernaar wordt verwezen.

21.3.d. Omgevingsaspecten

Inzake bodem, archeologie, stikstof en water wordt verwezen naar par. 5.4.

Verkeer en parkeren

Langs de Diedenweg bevinden zich parkeerplaatsen. Het langgerekte meest westelijke perceel is ontsloten via de Dolderstraat aan de noordkant.

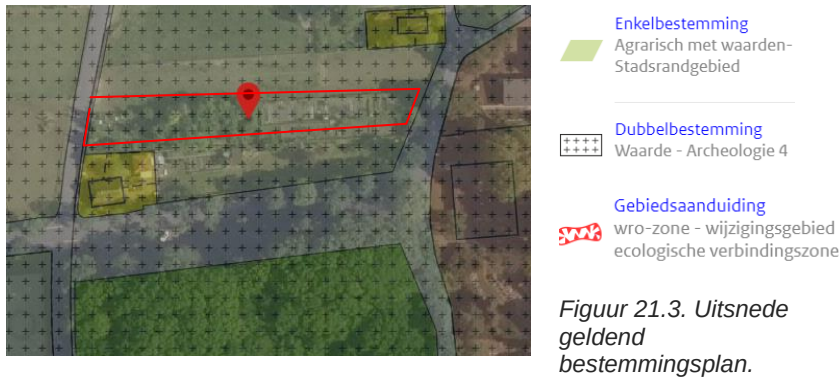
21.4. Volkstuinen noordelijk van Buissteeg (detail 16)

21.4.a Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Het gaat om een perceel ten noorden van de Buissteeg. Deze zijn in het kader van de Visie op de Eng in maart 2020 geïnventariseerd als volkstuin.



In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is de locatie bestemd als Agrarisch met waarden – stadsrandgebied en de dubbelbestemming Waarde – archeologie 4.



Op de gronden bestemd voor “Agrarisch met waarden – stadsrandgebied” zijn grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch grondgebruik toegestaan.

De gronden mogen ook gebruikt worden voor recreatief en sportief gebruik.

Voorts rust op dit perceel de aanduiding “wijzigingsgebied ecologische verbindingzone”.

Volkstuinen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding volkstuin, welke niet op bedoelde percelen aanwezig is.

21.4.b. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening



In deze eerste herziening wordt de aanduiding ‘volkstuin’ toegevoegd aan de bestaande bestemming Agrarisch met waarden – Stadsrandgebied. Op deze manier wordt een gebruik als volkstuin planologisch geregeld.

23.4.c. Beleidsaspecten

Relevant zijn de Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap en de visie op de Wageningse Eng. De planlocatie is gelegen in het deelgebied “groene kamers, linten en houtwallengebied”. De situatie is verder identiek zoals beschreven in par. 5.4. Hiernaar wordt verwezen.

21.4.d. Omgevingsaspecten

Inzake bodem, archeologie, stikstof en water wordt verwezen naar par. 5.4.

Verkeer en parkeren

Bij parkeren is er sprake van een bestaande situatie. Er is parkeergelegenheid op het parkeerterrein aan de Buissteeg. Opgemerkt wordt dat dit parkeerterrein bedoeld is voor de begraafplaats.

21.5. Volkstuinen zuidelijk van Buissteeg 3 (detail 17)

21.5.a Huidige situatie en geldend bestemmingsplan

Het betreft een perceel ten zuiden van de Buissteeg. Het perceel sluit aan bij andere volkstuincomplexen. Deze zijn in het kader van de Visie op de Eng in maart 2020 geïnventariseerd als volkstuin.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is de locatie bestemd als Agrarisch met waarden – stadsrandgebied en de dubbelbestemming Waarde – archeologie 4.



- Enkelbestemming**
Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 4
- Gebiedsaanduiding**
wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone

Figuur 21.5.a. Uitsnede geldend bestemmingsplan.

Op de gronden bestemd voor “Agrarisch met waarden – stadsrandgebied” zijn grondgebonden bedrijfsmatig en hobbymatig agrarisch grondgebruik toegestaan.

De gronden mogen ook gebruikt worden voor recreatief en sportief gebruik. Voorts rust op dit perceel de aanduiding “wijzigingsgebied ecologische verbindingzone”.

Volkstuinen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding volkstuin, welke niet op bedoelde percelen aanwezig is.

21.5.b. Nieuwe situatie en bestemmingsplan buitengebied, eerste herziening



In deze eerste herziening wordt de aanduiding ‘volkstuin’ toegevoegd aan de bestaande bestemming Agrarisch met waarden – Stadsrandgebied. Op deze manier wordt een gebruik als volkstuin planologisch geregeld.

21.5.c. Beleidsaspecten

Relevant zijn de Omgevingsverordening Gelderland: Nationaal landschap en de visie op de Wageningse Eng. De planlocatie is gelegen in het deelgebied “groene kamers, linten en houtwallengebied”. De situatie is verder identiek zoals beschreven in par. 5.4. Hiernaar wordt verwezen.

21.5.d. Omgevingsaspecten

Inzake bodem, archeologie, stikstof en water wordt verwezen naar par. 5.4.

Verkeer en parkeren

Bij parkeren is er sprake van een bestaande situatie.

Externe veiligheid

De gevolgen van de aanwezige gasleiding in het kader van externe veiligheid worden onderzocht.