



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Bestemmingsplan | Toelichting**

# Wageningen, De Dreijen

**Gemeente Wageningen**

Datum: 3 april 2023

Projectnummer: 170361.02

ID: NL.IMRO.0289.0088Dedreijen-VSG1



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
<b>3</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>22</b>
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Bodem	23
4.3	Geluid	23
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.6	Externe veiligheid	27
4.7	Water	28
4.8	Natuur	31
4.9	Archeologie	33
4.10	Cultuurhistorie	34
4.11	Verkeer en parkeren	35
<b>5</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>37</b>
5.1	Algemeen	37
5.2	Dit bestemmingsplan	38
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: memo natuurinclusief bouwen
- Bijlage 2: verkeerskundige toets schetsontwerp
- Bijlage 3: beeldkwaliteitplan
- Bijlage 4: toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 5: vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 6: verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 7: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 8: quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 9: quick scan externe veiligheid
- Bijlage 10: quick scan waterhuishouding
- Bijlage 11: quick scan natuur
- Bijlage 12: besluit vergunning Wet natuurbescherming
- Bijlage 13: archeologisch onderzoek
- Bijlage 14: onderzoek molenbiotop
- Bijlage 15: verkeerskundige toets verkeersgeneratie
- Bijlage 16: zienswijzennota

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Tussen de Ritzema Bosweg en Generaal Foulkesweg in Wageningen ligt een voormalige universiteitscampus van de Wageningen Universiteit; de Dreijen. Aan de zijde van de Ritzema Bosweg zijn de universiteitsgebouwen reeds enkele jaren gelegen gesloopt en is sprake van een braakliggend terrein. Het gaat om de gronden die grofweg begrensd worden door de Ritzema Bosweg, Arboretumlaan, Dreijenlaan en Vijverweg. Het voornemen bestaat om ter plaatse een woonbuurt te realiseren, bestaande uit maximaal 80 woningen.

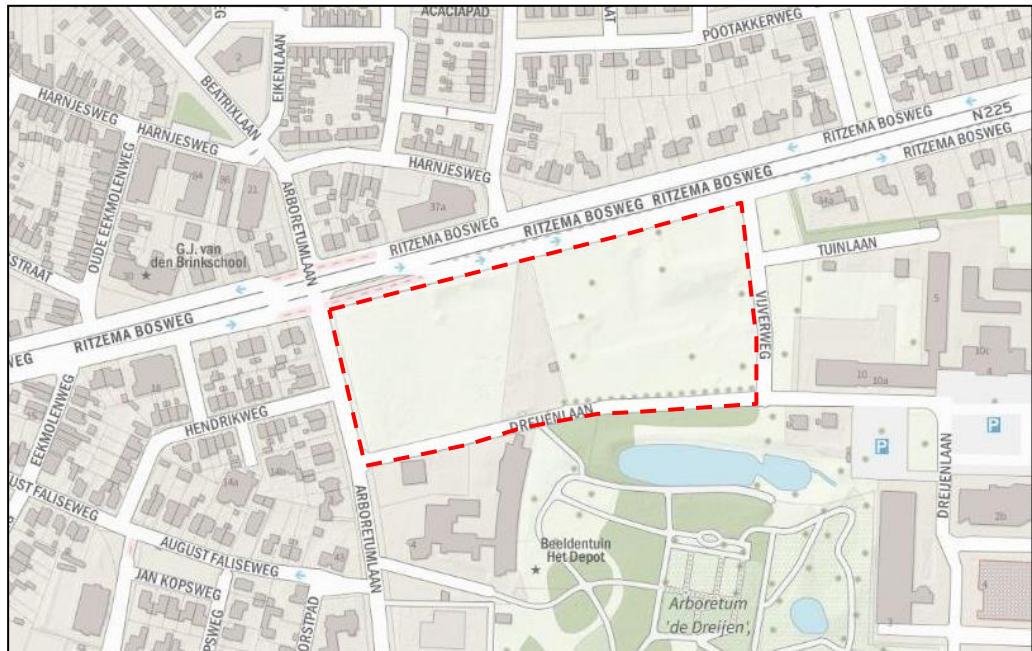
In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening' is de locatie hoofdzakelijk bestemd als 'Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek'. Ter plaatse van deze bestemming is geen woningbouw toegestaan. Zodoende past het plan niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de oostzijde van Wageningen. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Ritzema Bosweg, aan de oostzijde door de Vijverweg, aan de zuidzijde door universiteitsgebouwen en een botanische tuin en aan de westzijde door de Arboretumlaan. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



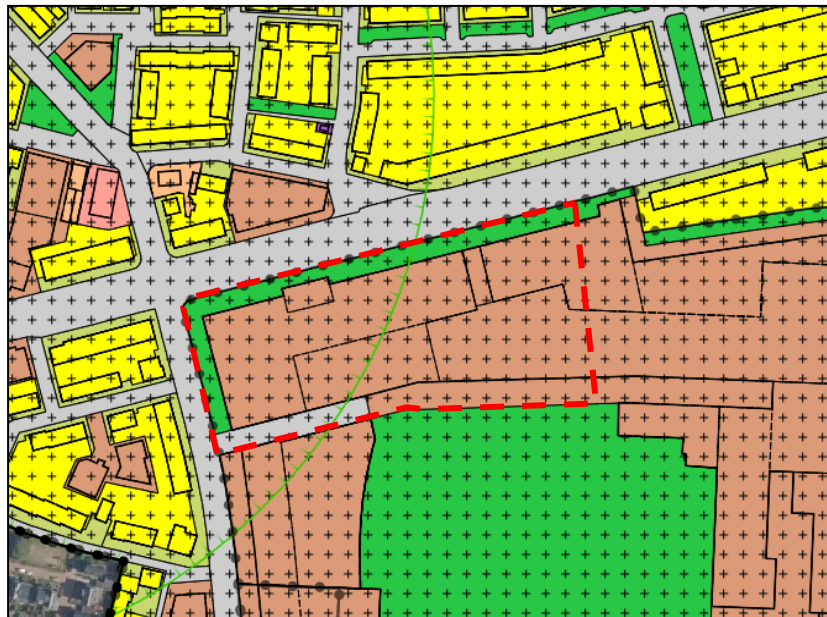
Globale ligging plangebied (rode cirkel) in Wageningen (bron: pdok.nl)



Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd, bron: pdok.nl)

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Wageningen, 2<sup>e</sup> herziening', zoals vastgesteld op 28 mei 2013 door de gemeenteraad van Wageningen. Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied de enkelbestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek' en 'Verkeer', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanwijzing 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Hiernaast gelden paraplubestemmingsplannen voor kamergewijze verhuur en parkeren en duurzaam bouwen.



Uitsnede uit verbeelding van het geldende bestemmingsplan met daarop het plangebied globaal rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### *Groen*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en (brom)fietspaden, speelvoorzieningen, uitstallingen, water(huishoudkundige voorzieningen) en ondergeschikt daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde (max. 4 m hoog) en verhardingen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Ten slotte zijn regels opgenomen met betrekking tot strijdig gebruik (namelijk opslag- en prostitutiedoeleinden) en vergunning-plichtige werken (verwijderen van diepwortelende beplanting en het veranderen van de waterhuishoudkundige situatie).

### *Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek*

De voor 'Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van landbouwkundig onderwijs en onderzoek (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen), bedrijfswoningen met daaraan ondergeschikt tuinen, erven, wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen en water(huishoudkundige voorzieningen), alsmede daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de aangegeven bouwhoogtes en het bebouwingspercentage. Er mogen geen nieuwe kassen worden gebouwd. Er mogen maximaal 3 bedrijfswoningen worden gebouwd, binnen het bouwvlak met een maximale goothoogte van 6,5 m en een maximale inhoud van 500 m<sup>3</sup>. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en goothoogte van 3 meter. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn gelden separate bouwregels. Van de bouwregels kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken.

### *Verkeer*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en (brom)fietspaden, groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen, uitstallingen en water(huishoudkundige doeleinden) met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde (max. 6 m). Gebouwen zijn niet toegestaan. Ten slotte gelden bouwregels met betrekking tot strijdig gebruik (namelijk opslag- en prostitutiedoeleinden).

### *Waarde - Archeologie*

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming regelt onder andere dat onderzoek benodigd is voor ontwikkelingen met een grotere oppervlakte dan 250 m<sup>2</sup>.

### *Vrijwaringszone - molenbiotoop*

De ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen. Als onderdeel van deze gebiedsaanduiding is een formule opgenomen op basis waarvan hoogtebeperkingen gelden en waaraan een initiatief moet worden getoetst.

#### *Paraplubestemmingsplan Kamerverhuur*

Het 'Paraplubestemmingsplan Kamerverhuur' zorgt voor het juridisch-planologische borgen van beleidsregels met betrekking tot kamergewijze verhuur. Concreet zijn in het plan regels opgenomen over hospita verhuur, kamergewijze verhuur boven niet-woningen en kamergewijze verhuur in woningen.

#### *Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen*

Het 'Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen' legt onder andere de parkeernormen vast. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om van het bouwvlak en de bouwhoogte af te wijken ten behoeve van energiebesparende en -opwekkende maatregelen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om binnen het plangebied woningen te realiseren. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend document betreft de toelichting van de benodigde bestemmingsplanherziening.

## **1.4 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is onderdeel van de Dreijen, de oude campus van de Wageningen Universiteit. Aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw begon de bouw van de Rijks Hogere Land-, Tuin- en Boschbouwschool. Hiervoor werd een villa aan de Generaal Foulkesweg aangekocht. In 1895 is op initiatief van de Rijkslandbouwschool het Arboretum aangelegd. Rond 1920 werd besloten het te ontwikkelen tot een campus en werden er enkele gebouwen aan de Generaal Foulkesweg gebouwd die onderdeel werden van de Landbouwhogeschool Wageningen. Na de Tweede Wereldoorlog maakte het terrein een grote ontwikkeling door. Het Scheikundegebouw, het Wiskundegebouw, De Dreijenborch, Biotechnion, Transitorium, Agrotechnion en het tot slot het Compu-technion werden gebouwd. Vanaf 2000 werden er plannen ontwikkeld om de nieuwe campus naar de noordzijde van Wageningen te verplaatsen en werden een aantal gebouwen verlaten.

De Dreijenborch en het Ritzema Boshuis zijn in 2009 gesloopt. Sinds de sloop zijn de gronden braakliggend en open van karakter, op enkele struweelhagen en bomen na. Deze gronden vormen de eerste fase van de herontwikkeling van de Dreijen en zijn het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De omgeving laat zich karakteriseren door de doorgaande Ritzema Bosweg aan de noordzijde, woonbuurten ten noorden en westen en de voormalige campus aan de oost- en zuidzijde. Belangrijk element op het campusterrein, welke in de toekomst grotendeels een andere bestemming zal krijgen, is het Arboretum: een botanische tuin, ooit behorend bij een landgoed en nu een openbaar stadspark. Ten slotte is een opvallend kenmerk van het plangebied het hoogteverschil: van circa 22,75 m + NAP tot 30 m + NAP (noordwest naar zuidoost)



Zicht op het plangebied vanaf de kruising Dreijenlaan - Vijvenweg



Het plangebied heeft een groen karakter



Naastgelegen Scheikundegebouw



De rand van het plangebied ter hoogte van de Arboretumlaan



Hekwerk langs de Ritzema Bosweg



Het campusterrein



De Dreijenlaan met aan de rechter zijde museum Het Depot



Vijver nabij het plangebied (onderdeel van Arboretum)



Groene uitstraling van het gebied met hoogteverschillen

*Impressies huidige situatie plangebied en omgeving (bron: SAB)*

## 2.2 Toekomstige situatie

Om het plangebied een invulling te geven, passend bij de ruimtelijke en functionele karakteristieken zoals die bestaan in de omgeving, bestaat het voornemen om te voorzien in maximaal 80 woningen, in de vorm van 9 vrijstaande woningen, 32 twee-onder-één-kapwoningen, 11 rijwoningen, 12 beneden-bovenwoningen en 16 hofwoningen. Navolgend worden het planproces, de uitgangspunten en beoogde uitwerking van de ontwikkeling uiteengezet.

### *Participatietraject*

Het proces richting de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan voor deze ontwikkeling is gestart met een intensief en innovatief participatietraject. In een drietal sessies is samen met de omgeving en andere stakeholders gewerkt vanaf een blanco vel en randvoorwaarden naar een uiteindelijk, door de mensen die hebben deelgenomen aan dit participatietraject, breed gedragen stedenbouwkundig plan. Het proces is in een eerste sessie begonnen met het ophalen van ideeën en wensen van de participanten. In de tweede sessie zijn deze ideeën en wensen verwoord tot globale uitgangspunten voor het plan, die met de participanten besproken zijn. De participanten hebben toen hun voorkeur uitgesproken voor de verschillende uitgangspunten. Op basis van deze voorkeuren zijn in de derde sessie twee planvarianten gepresenteerd. Op basis van de toen van de participanten gekregen reactie is uiteindelijk een eindplan (zie onderstaande afbeelding) gemaakt. Dit eindplan is op een extra vierde avond gepresenteerd en met zeer veel enthousiasme (applaus) ontvangen door de participanten.



*Het stedenbouwkundig schetsontwerp als resultaat van het participatietraject (bron: SAB).*

Op 1 juli 2019 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan voor De Dreijen (fase 1) vastgesteld. In de vergadering is ook een amendement door de raad aangenomen waarin een tweetal wensen door de raad kenbaar zijn gemaakt ten aanzien van het stedenbouwkundig plan, namelijk:

- 1 Nader onderzoek te laten doen naar de bestaande bomen op het terrein en langs de Arboretumlaan. Daarbij als uitgangspunt te nemen dat waardevolle bomen en behorende waardevolle ondergroei te behouden blijven.
- 2 Het plan natuurinclusief te bouwen.



Tevens is tijdens deze vergadering een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht onderzoek te doen naar een auto-ontsluiting over de Dreijenlaan en een nieuwe fietsontsluiting, mogelijk tegenover de Hendrikweg.

#### *Stedenbouwkundig plan*

Na het raadsbesluit is het stedenbouwkundig schetsontwerp verder uitgewerkt en is uitvoering gegeven aan het amendement en de motie. Voor de ontwikkeling van de Dreijen is een groen raamwerk dat aansluit op het Arboretum het vertrekpunt. Voor de beleving van het groene raamwerk is een duidelijke groene begrenzing van de Dreijen van belang om de eigenheid en historie van de plek te versterken. Binnen het groene raamwerk is ruimte voor een aantal heldere en herkenbare bouwvelden in het groen. De bouwvelden krijgen - overeenkomstig de karakteristieken van de bestaande campus - elk een eigen herkenbare architectuur. Voor de invulling van het groene raamwerk is de sfeer en uitstraling van het in Engelse landschapsstijl aangelegde Arboretum het vertrekpunt. Zo vormen de sierlijke vormtaal van het landschap en de strakke vormtaal van de helder begrensde bouwvelden een mooi contrast. De campusuitstraling en de arboretumuitstraling van de omgeving komen daardoor samen in het plan. Voor de ontwikkeling van fase 1 betekent dit een drietal bouwvelden, waarvan één bouwveld ligt op de hoek Arboretumlaan - Ritzema Bosweg. Een tweede bouwveld ligt ten oosten daarvan en kijkt uit op de centraal gelegen vijver. Hier bevindt zich ook het derde bouwveld in de vorm van een omsloten hof, dat als schakel zal functioneren naar de latere fases van de Dreijen. Elk bouwveld krijgt een eigen architectuur en uitstraling met herkenbare hoekstenen. De woningen zijn maximaal 11 meter (3 bouwlagen) hoog. Het woonhof is maximaal 7 meter (2 bouwlagen) hoog, met uitzondering van de plekken van de toegangspoort richting de collectieve tuin. Daar is eveneens een hoogte van 11 meter toegestaan. De woningen worden gebouwd in een strakke rooilijn zodat de bouwvelden herkenbaar zijn. De bijgebouwen bij de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen worden in de directe nabijheid van de woningen gerealiseerd met een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 6 meter.



*Stedenbouwkundig plan De Dreijen (bron: SAB)*

### *Duurzaam en natuurinclusief*

Bij de ontwikkeling van de Dreijen wordt ingezet op het realiseren van een parkachtige, lommerrijke omgeving waarbinnen duurzaamheid en natuurinclusiviteit uitgangspunten betreffen. Bestaande bomen zijn geïnventariseerd en de toekomstwaarde is bepaald. Bomen met een goede levensverwachting zijn zoveel mogelijk ingepast of worden verplant. Aan de Arboretumlaan blijven de meeste bomen bijvoorbeeld gehandhaafd. Ook aan de zuidzijde van het westelijke bouwveld wordt een markante bestaande boom ingepast. Daarnaast dragen de groene plinten rondom de bouwvelden met bloeiende vaste planten bij aan het versterken van de biodiversiteit. Woningen krijgen daarnaast een nestkast (voor vogels, insecten of vleermuizen). Samen met onder meer de beoogde hagen als groene erfafscheidingen versterkt dit niet alleen de groene uitstraling, maar ook de biodiversiteit. De woningen worden gasloos en nul-op-de-meter. Ter uitvoering van het amendement is ten behoeve van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan een memo natuurinclusief bouwen<sup>1</sup> opgesteld waaruit volgt dat de ontwikkeling van De Dreijen de minimaal benodigde 20 punten om een natuurinclusieve ontwikkeling te zijn behaald. Het Groenberaad heeft met enthousiasme de memo ontvangen en positief gereageerd.

### *Ontsluiting, parkeren en openbare ruimte*

Wat betreft de ontsluiting heeft de aangenomen motie er toe geleid dat de ontsluitingsstructuur vanuit het stedenbouwkundig schetsontwerp is aangepast in het stedenbouwkundig plan. De bouwvelden worden ontsloten vanaf de Dreijenlaan. Vervolgens is op basis van een verkeerskundige toets<sup>2</sup> besloten om de hoofdontsluitingsroute in zuidelijke richting te verplaatsen en direct langs het Depot te leggen. Langs het Depot loopt de weg tussen het woonhof en het oostelijke bouwveld door om te eindigen in een groen vormgegeven plein, dat toegang biedt tot het woonhof en de rijwoningen. De auto-ontsluitingsroute uit het stedenbouwkundig schetsontwerp is omgezet naar een verbinding waar auto's meer te gast zijn en waarbij uitsluitend fietsers en voetgangers (eventueel ook afval- en calamiteitenvoertuigen) tegenover de Hendrikweg op de Arboretumlaan kunnen komen. Het parkeren bevindt zich op eigen terrein (achter de groene plinten), in parkeerhoven en in de parkeervoorziening onder het hof. Hierdoor is een groot deel van de parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken. De verharding is geminimaliseerd tot het hoogst noodzakelijke. Centraal in het gebied ligt landschappelijke parkzone met een wadi waar hemelwater kan worden opgevangen. Tevens biedt deze ruimte mogelijkheden voor padenstructuren en speelaanleidingen. Fietsers kunnen zich vanaf de Hendrikweg over een fietsstraat die aansluit op de hoofdontsluiting en vervolgens via een fietspad ten zuiden van het woonhof door de Dreijen bewegen.

### *Programmatiese uitgangspunten*

Het functioneel programma bestaat uit maximaal 80 woningen, zowel rij-, twee-onder-één-kap- als vrijstaande woningen, aangevuld met beneden-bovenwoningen en hofwoningen. Zo is er sprake van een divers programma, gericht op meerdere doelgroepen. Ongeveer 30% van het programma wordt gerealiseerd ten behoeve van de doel-

---

<sup>1</sup> SAB (2021). Memo Natuurinclusieve ontwikkeling De Dreijen Wageningen. Projectnummer: 170361.02. 12 november 2021.

<sup>2</sup> VerkeerNED (2020). Verkeerskundig toets plan De Drijen op Arboretumlaan (Wageningen). Documentnummer: VN2020-001/001. 22 juni 2020.

groepen (onder andere jongeren, ouderen en de middeninkomens) uit de gemeentelijke woonvisie. Dit komt tot uiting in de 11 beoogde rijwoningen in het plangebied, die tot de middeldure huursector behoren (ongeveer een huurprijs van € 900,= per maand). Ook de beoogde 12 woningen in de sociale huursector in de vorm van beneden- en bovenwoningen leveren hier een bijdrage aan. Voor de hofwoningen geldt dat hier nadrukkelijk aandacht is voor levensloopbestendigheid. Dit betekent dat de woningen hun slaap-, bad- en woonkamer op de begane grond kunnen hebben.

#### *Beeldkwaliteitplan*

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld<sup>3</sup>. Het doel van het beeldkwaliteitplan is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kwaliteitskader voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied op de Dreijen. Het stedenbouwkundig plan vormt daarvoor het vertrekpunt en wordt verder uitgewerkt in concrete richtlijnen voor bebouwing, erfinrichting en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan is een inspiratiedocument en is bedoeld als een uitnodigend kader voor initiatiefnemers en leidraad voor de beoordeling van plannen door de gemeente Wageningen. Zo is de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit vastgelegd om de Dreijen te transformeren tot een aantrekkelijke woonlocatie die goed is ingepast in de bijzondere omgeving. Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan.

De ontwikkeling bestaat uit drie bouwvelden. Elk blok, en ook het woonhof, krijgt een eigen architectonische verschijningsvorm. De bebouwing is uitgesproken in massa, ingetogen in materialisatie en optimaal verweven met de groene omgeving.



*Weergave deelgebieden plangebied (bron: SAB)*

<sup>3</sup> SAB (2021). Beeldkwaliteitplan. De Dreijen, Wageningen. Projectnummer: 170361.03. 2 juli 2021.

#### Overeenkomsten:

- 1 De bokken 1 en 2 zijn beiden opgebouwd uit bebouwing met een kleine korrel. Deze uitgesproken sculpturale architectuur die terugkomt in de kleine korrels versterkt de samenhang en zichtbaarheid van het totale blok. Hoewel de vormgeving sculpturaal is, zijn het materiaal en kleurgebruik zeer terughoudend en natuurlijk, waardoor de groene omgeving optimaal tot zijn recht komt;
- 2 Elk bouwveld heeft een herkenbare begrenzing. Bij het woonhof is de begrenzing herkenbaar door de typologie van een omsloten hof. Blok 1 en 2 hebben beiden kenmerkende hoekstenen, die een herkenbare begrenzing van het blok vormen, maar wel nadrukkelijk onderdeel zijn van het onder 1 benoemde ensemble dat opgebouwd is uit kleine korrels.
- 3 Bij alle drie de bouwvelden is er aandacht voor een zeer zorgvuldige overgang van bebouwing naar openbare ruimte. Een omsluitende collectieve groenzone draagt daaraan bij.

#### Verschillen:

- 1 Eén architect per bouwveld. Dit zorgt voor een herkenbare vormtaal binnen één veld en een onderscheidende signatuur met de andere velden;
- 2 Het woonhof heeft een duidelijk andere typologie dan blok 1 en 2 waarmee het woonhof zich onderscheidt van de blokken;
- 3 Blok 1 heeft hoofdzakelijke platte daken (en eventueel lessenaarsdaken), terwijl blok 2 dominante zadeldaken (langskap, dwarskap of asymmetrische kap) heeft en het woonhof uit platte daken is opgebouwd;
- 4 Blok 1 en het woonhof zijn hoofdschappelijk in steen opgetrokken, terwijl in blok 2 sprake is van een combinatie van materialen in de gevel (bijv. hout en steen) en kap;
- 5 Blok 1 en het woonhof kennen een kleurstelling in (lichte) zand en okertinten, terwijl blok 2 donkerdere grijs-, beige- en bruintinten kent voor de gevels;
- 6 Bij blok 1 is aan de zijde van de Ritzema Bosweg en de Arboretumlaan een bestaand en te behouden hekwerk aanwezig, wat de identiteit van blok 1 aan deze zijden mede zal bepalen. Hierdoor zullen de woningen vanaf de binnenzijde ontsloten worden voor autoverkeer;
- 7 Bij blok 2 is geen hek aanwezig, maar loopt de parallelweg voor de woningen aan de Ritzema Bosweg langs. Deze woningen worden via de parallelweg ontsloten. Dit zorgt voor een duidelijk verschil tussen blok 1 en blok 2.

Al met al wordt voorzien in een woningbouwontwikkeling die past binnen de ruimtelijke en functionele kenmerken zoals die bestaan rondom c.q. binnen het plangebied. In de stedenbouwkundige opbouw en uitwerking van de ontwikkeling is nadrukkelijk aandacht voor de campus- en arboretumuitstraling van de omgeving en wordt voorzien in een prettig, duurzaam, groen en natuurinclusief woonmilieu.

## 3 Beleid en regelgeving

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### ***Toetsing***

Het Rijk zet in de NOVI onder andere in op de energietransitie, duurzaam groeipotentieel, sterke en gezonde steden, combinaties van functies en identiteit. Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame, natuurinclusieve en toekomstbestendige inrichting op een inbreidingslocatie, waarbij de omliggende kwaliteiten en kenmerken worden doorgezet en versterkt, wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de Rijksprioriteiten uit de NOVI.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

### **Toetsing**

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)**

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### **Toetsing**

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>4</sup> opgesteld. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

### **Conclusie**

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

---

<sup>4</sup> SAB (2021). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Wageningen, De Dreijen. Projectnummer: 170361.02. 21 maart 2021.



## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

In de Omgevingsverordening Gelderland staan regels beschreven, welke ervoor moeten zorgen dat de Omgevingsvisie Gelderland ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. De omgevingsverordening dient dan ook als een juridisch instrument en beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Daarmee dient de omgevingsverordening als een toetsingskader bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan of een uitgebreide afwijkingsprocedure.

De omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. Verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

#### *Actualisatie omgevingsverordening*

Op 22 september 2020 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp voor de Omgevingsverordening vastgesteld. Dit ontwerp heet ook wel actualisatieplan 7. Naar verwachting nemen Provinciale Staten in het voorjaar van 2021 een besluit over deze actualisatie.

#### **Toetsing**

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied meerdere thema's raakt. Zo ligt het plangebied in zijn geheel binnen een intrekgebied. In een bestemmingsplan krijgen intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Onderhavig plan voldoet hieraan en vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Verder ligt het plan gedeeltelijk binnen een molenbiotop. Voor een toets aan de regels van dit biotop wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.10. Hieruit volgt dat wordt voldaan aan het gestelde in de provinciale regels.

Ten slotte is het thema 'woon- en leefomgeving' van belang. Voor nieuwe woonlocaties stelt de Omgevingsverordening Gelderland (artikel 2.1 en 2.2) dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in de regionale woonagenda. De onderliggende woningbouwontwikkeling is opgenomen in de meerjarenplanning van de gemeente Wageningen als toekomstig woningbouwinitiatief voor in de periode na 2020. Verder valt te lezen dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Met voorliggend plan is sprake van een passende invulling van een inbreidingslocatie binnen de kern Wageningen. Daarmee is het plan in lijn met het gestelde in de Omgevingsvisie en -verordening.

#### **Conclusie**

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale woonagenda 2.0 Foodvalley**

De regio Foodvalley heeft in januari 2018 de Regionale woonagenda 2.0 - Uitvoeringsplan 2018-2021 vastgesteld. In deze regionale woonagenda wordt geconstateerd dat de regio een sterke toename van het vestigingsoverschot kent. Ook laten de prognoses een huishoudensgroei voor de regio zien. Geconcludeerd wordt dat het vinden van kwalitatief goede nieuwe bouwlocaties, zowel binnen de bebouwde kom als uitleglocaties, een grote opgave voor de regio is.

## Toetsing

Binnen de regio zijn de volgende kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt:

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onder- kant	Gemid- delde*	Boven- kant	Eventueel extra effect overloop
					Bandbreedte			
Barneveld	2.305	3.045	3.000	2.975	2.740	3.045	3.350	++
Ede	3.870	4.945	4.000	4.710	4.450	4.945	5.440	++
Nijkerk	1.945	1.640	1.000	1.630	1.475	1.640	1.805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
Rhenen	545	415	600	505	455	505	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	410	370	410	450	-
Veenendaal	3.105	2.445	2.100	2.740	2.465	2.740	3.015	+
Wageningen	945	1.295	900	-30	1.165	1.295	1.425	+
FoodValley	13.160	14.290	12.200	13.205	13.365	15.155	16.335	+ 830

*Kwantitatieve verdeling woningbouw 2017-2027 (Bron: CBS/PBL (2016), Provincie Gelderland (2015 & 2017), Primos/ABF Research (2016). Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen. \*Deze aantallen staan los van sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats.*

De regio heeft met de Provincie Gelderland in het uitvoeringsplan afspraken vastgelegd voor de bouw van circa 17.500 woningen in de periode 2017-2027. Daarvan worden ca. 13.300 woningen gerealiseerd in de Gelderse gemeenten. Voor Wageningen specifiek gaat het om 1.165 tot 1.425 woningen. Voorliggend initiatief draagt bij aan het realiseren van de benodigde hoeveelheid woningen in de regio Foodvalley.

Het uitgangspunt van het Uitvoeringsplan is het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de FoodValley regio, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers. Er zijn een aantal thema's in het Uitvoeringsplan opgenomen, namelijk flexibiliteit en differentiatie in woningbouw, middenhuur, duurzaamheid, transformatie en herontwikkeling, wonen en zorg, die in de periode 2018-2021 worden opgepakt en uitgewerkt.

Gezien het beoogde woningbouwprogramma (maximaal 80 woningen in een divers programma waarvan 11 middeldure huurwoningen, 12 sociale huurwoningen en hofwoningen met aandacht voor levensloopbestendigheid), wordt geconstateerd dat het bouwplan bijdraagt aan de doelen van het uitvoeringsplan, namelijk voorzien de behoefte van ouderen, middenhuur en starters in het sociale segment.

### Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het gestelde in het regionaal beleid.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Wageningen

Op 22 oktober 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Wageningen vastgesteld. Op 3 december 2013 is de structuurvisie gewijzigd vastgesteld, waarna deze op 15 mei 2014 in werking is getreden.

Wageningen is een 'kleine stad'. Een gemeente met kernwaarden als nabijheid, kleinschaligheid, cultuurhistorie, sociale samenhang, kenniseconomie, duurzaamheid, landschappelijkheid en een intensieve mix van functies. Dit zijn kernwaarden, nu en in de toekomst.

De kwaliteiten van stad en land in Wageningen vormen het vertrekpunt voor de structuurvisie. Kernkwaliteiten die Wageningen uniek maken zijn bijvoorbeeld de historische binnenstad, de universiteit, de arboreta, een diversiteit aan landschappen en ligging aan de Rijn en de haven. De structuurvisie richt zich op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en kleinschalige interventies in de bestaande stad. Eén van de doelstellingen is het toekomstbestendig maken van wijken en haar voorzieningen.

De tijd van nieuwe uitbreidingswijken is voorbij. Inbreiding en kwaliteitsverbetering worden leidende thema's. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, werk aan huis, etc. vragen om gemengde, levensloopbesteding wijken. Wijken waar mensen kunnen werken, wonen en recreëren. De opgave voor de structuurvisie is om de wijken geschikt te maken voor deze verandering. Daarbij kunnen de Wageningse kennisthema's als voedsel, gezondheid en leefomgeving een ruimtelijke vertaling krijgen. Wijken behouden de gewenste basisvoorzieningen voor alle bevolkingsgroepen (zorg, detailhandel, onderwijs, etc.). Wageningen wil ruimte geven aan collectieve initiatieven en collectief beheer om de sociale samenhang te versterken.

### ***Toetsing***

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van woningbouw op een deel van de voormalige universiteitscampus De Dreijen. De ontwikkeling sluit nauw aan bij de thema's inbreiding en kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling vindt plaats op een braakliggend terrein in binnenstedelijk gebied en neemt omliggende (groene) kwaliteiten als uitgangspunt voor de toekomstige inrichting. Zodoende draagt het plan zowel ruimtelijk als functioneel bij aan het versterken van de structuren zoals die in de omgeving bestaan. Meer specifiek gaat de structuurvisie ook in op diverse ontwikkellocaties voor woningbouw in Wageningen. De Dreijen is daarbij aangegeven als geplande ontwikkellocatie voor woningbouw. Tot slot worden ook hoge ambities uitgesproken op het gebied van klimaat, duurzaamheid, gezondheid en de leefomgeving. Gelet op de kenmerken en kwaliteiten van de voorgenomen ontwikkeling is het plan in lijn met de ambities en doelstellingen uit de Structuurvisie Wageningen.

### **3.4.2 Woonvisie 2016-2025**

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

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

### ***Toetsing***

De ontwikkeling van De Dreijen wordt in de woonvisie nog niet beschouwd als onderdeel van de plancapaciteit, maar is wel opgenomen in de meerjarenplanning van de gemeente Wageningen als toekomstig woningbouwinitiatief voor in de periode na 2020. Met de sociale beneden- en bovenwoningen, de middeldure huurwoningen en de levensloopbestendige hofwoningen wordt in het plan nadrukkelijk rekening gehouden met de thema's betaalbaarheid en levensloopbestendigheid. Daarbij komt dat met de groene opzet en de gasloze en nul-op-de-meter-kenmerken het thema duurzaamheid een prominente plek heeft. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het gestelde in de Woonvisie van de gemeente Wageningen.

### **3.4.3 Woningmarktstrategie Wageningen**

Op 28 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de 'Woningmarktstrategie Wageningen' vastgesteld. De woonvisie van de gemeente Wageningen geeft duidelijk aan welke doelgroepen extra aandacht nodig hebben en welk woonprogramma hier het beste voor past. De woonvisie geeft geen harde randvoorwaarden voor nieuwe initiatieven voor woningbouw. Er is sterkere sturing nodig om ervoor te zorgen dat nieuwe initiatieven voor wonen daadwerkelijk aansluiten bij de woonvisie, de uitgangspunten van het coalitieakkoord en ander gemeentelijk beleid.

De Woningmarktstrategie is een aanvulling, aanscherping en actualisatie van de Woonvisie voor de gemeente Wageningen. Onder andere is de reguliere woonbehoefte in Wageningen geactualiseerd. Zie hiervoor de navolgende tabel.

Ontwikkeling reguliere woningbehoefte Wageningen 2019-2028 en 2019 tot 2035, naar eigen-  
dom en prijs

Segment	Behoefte 2019-2028	Behoefte 2019-2035	Harde en zachte plannen
Sociale huur	250 tot 300	375 tot 420	227
Middenhuur tot € 900	120 tot 140	150 tot 175	80
Koop < € 220.000	40 tot 50	50 tot 60	137
Koop € 220.000 - € 290.000	340 tot 410	420 tot 510	336
Koop € 290.000 - € 360.000	310 tot 370	385 tot 460	60
Koop > € 360.0000	40 tot 50	50 tot 60	204
Totaal	1.100 tot 1.320	1.365 tot 1.640	1.044

Bron: Primos2018, STEC, Companen2018 en WoOn2018, Prijspeil 1 januari 2019

De kern van de woningmarktstrategie bestaat uit een toetsingskader woningbouw voor het beoordelen van nieuwe woningbouwinitiatieven. Voor woonzorginitiatieven gelden hiernaast nog een aantal specifieke criteria. Dit toetsingskader wordt toegepast bij ruimtelijke initiatieven en plannen waar woningbouw mee gemoeid is. Dit kan gaan om een aanvraag voor een omgevingsvergunning of een principeverzoek. Een aantal criteria zijn harde uitgangspunten, dit zijn vereisten voor ruimtelijke initiatieven. Andere criteria zijn zacht, waarbij per criterium punten kunnen worden toegekend.

Een ruimtelijk initiatief wordt beoordeeld aan de hand van het toetsingskader (een puntensysteem). Het initiatief moet minimaal de helft van het maximaal te halen punten halen. In dat geval krijgt de initiatiefnemer groen licht om het plan verder uit te werken in een concreet voorstel. Is dit niet het geval, dan zal de initiatiefnemer het plan moeten aanpassen.

### **Toetsing**

Uit het toetsingskader volgt dat initiatieven in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte moeten voorzien, het de voorkeur heeft om nabij de binnenstad te bouwen, duurzame en groene initiatieven voorrang krijgen, het oplossen van leegstandsproblemen wordt gewaardeerd, gestreefd wordt naar gemengde wijken en nieuwe woonproducten gestimuleerd worden. De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied voldoet aan vele van deze eisen uit het toetsingskader. Er is immers sprake van een gasloze en nul-op-de-meter-ontwikkeling op nabije afstand van de binnenstad met een hoge groenambitie en een divers woningbouwaanbod. Ook wordt er een nieuwe invulling gegeven in de in onbruikgeraakte voormalige universiteitsgronden en worden er sociale huur- en middeldure huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Het voorgenomen plan is in lijn met de woningmarktstrategie Wageningen.

### 3.4.4 Groenbeleidsplan

In het Groenbeleidsplan is aangegeven, dat groen een belangrijke rol speelt om de effecten van klimaatverandering op te vangen, het een positief effect heeft op de gezondheid van mensen en zorgt voor een prettige leefomgeving (mogelijkheid om ommetjes te maken) en draagt bij aan het zichtbaar maken van cultuurhistorische kwaliteiten van een locatie. De volgende uitgangspunten uit het Groenbeleidsplan zijn van toepassing:

- Handhaving en versterking van de huidige stedelijke groenstructuur bij alle planontwikkelingen is van belang, aansluiting op groenstructuren in de directe omgeving speelt hierbij een rol;
- Handhaving en zorgvuldige inpassing van de bestaande bomen. Dit kan tot stand worden gebracht door te starten met een bomeninventarisatie (leeftijd, soort, gezondheid en vitaliteit) en een inventarisatie van de natuurwaarden;
- Wanneer handhaven van bestaande bomen niet mogelijk is, moet aangegeven worden op welke manier dit gecompenseerd wordt;
- Het zoveel mogelijk gebruik maken van inheems groen is een aandachtspunt.

#### **Toetsing**

De aspecten groen en duurzaamheid maken een belangrijk onderdeel uit van dit plan. Het plan zet immers in op het realiseren van een parkachtige, lommerrijke omgeving en een natuurinclusieve ontwikkeling. Zoals in paragraaf 2.2 reeds beschreven is in een memo natuurinclusief bouwen dit aspect verder uitgewerkt. Daarbij is onder meer gebruik gemaakt van een bomeneffectanalyse. In het stedenbouwkundig plan is gestreefd naar het zoveel mogelijk behouden en inpassen van bomen met een goede conditie. Uiteindelijk is gebleken dat het onmogelijk is om drie bomen met een goede conditie in te passen. Negen bestaande bomen met goede conditie blijven behouden. Zestien bomen zijn in het stedenbouwkundig plan onhoudbaar vanwege de conditie. Achttien bomen kunnen verplant worden en krijgen een nieuwe plek binnen het plangebied. Hierdoor worden de karakteristieke 'arboretumsoorten' die het gebied kenmerken gehandhaafd en blijft de diversiteit in soorten in tact. Ter compensatie van de te kappen bomen worden veertien nieuwe bomen terug geplant. Verder zijn in het beeldkwaliteitplan vijf uitgangspunten opgenomen die voor nieuwe beplanting geldt:

- 1 Natuurinclusieve beplanting: de beplanting is voornamelijk inheems, zodat het bijdraagt aan natuurinclusiviteit. Enkele niet inheemse 'specials' zorgen voor de gewenste arboretumuitstraling.
- 2 Gewenste sfeer en uitstraling: de beplanting sluit aan op de arboretumsfeer van arboretum de Dreijen;
- 3 Toekomstbestendigheid: de beplanting is bestand tegen het veranderend klimaat, zoals warmere zomers.
- 4 Onderhoud en beheer: De beplanting is goed beheerbaar, zodat de parkzone zijn gewenste uitstraling behoudt.
- 5 Jaarrond: de beplanting geeft jaarrond een mooi beeld.

Juridisch-planologisch wordt voor de aanleg van de openbare ruimte en het groen het beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan het bestemmingsplan. Zo sluit dit plan aan op het gemeentelijk groenbeleidsplan.

#### **Conclusie**

Onderhavig plan is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### **Algemeen**

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

#### **Toetsing**

Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 80 woningen binnen de bebouwde kom van Wageningen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het totale plangebied is circa 0,2 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

#### **Conclusie**

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>5</sup> uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er hoogstens een beperkt negatief effect kan optreden (natuur en molenbiotoop). De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

---

<sup>5</sup> SAB (2022). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wageningen, De Dreijen. Projectnummer: 170361.02. 7 februari 2022.



## 4.2 Bodem

### **Algemeen**

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

### **Toetsing**

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de boven- en ondergrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van baksteen, beton, glas, kolengruis, metselpuin, plastic en/of puin;
- Verspreid over de locatie zijn in de boven- en ondergrond verschillende zware metalen, PCB's en PAK aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. Geen van de gehalten overschrijden de waarden voor 'landbouw/natuur'. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren;
- In de onderzochte mengmonsters is in de bovengrond perfluorooctaan- en perfluorooctaansulfonzuur boven de achtergrondwaarde aangetoond. Het gehalte is echter niet hoger dan de toepassingsnorm 'Industrie'. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren;
- Bij de zintuiglijk inspectie van de gegraven inspectiegaten is geen asbestverdacht materiaal aangetoond (fractie >20mm). In de fijne fractie (< 20 mm) is eveneens géén asbest gemeten. Gezien er geen asbest op de locatie is aangetoond is het terrein onverdacht op het voorkomen van asbest. Op basis hiervan bestaat geen reden om nader onderzoek uit te voeren.

De aanwezigheid van licht verhoogde gehalten in de bodem heeft geen verdere consequenties voor de werkzaamheden en functie m.b.t. de geplande woningbouw.

### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.3 Geluid

### **Algemeen**

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

---

<sup>6</sup> Geofoxx (2019). Verkennend bodem- en asbestonderzoek. De Dreijen te Wageningen. projectnummer: 20191129/RSLE. 10 oktober 2019.

### **Toetsing**

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies (woningen). Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï<sup>7</sup> uitgevoerd om de geluidbelastingen van omliggende wegen op het plangebied inzichtelijk te krijgen. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Ritzema Bosweg bedraagt maximaal 60 dB inclusief aftrek 110g van de Wet geluidhinder. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB), maar lager dan de maximale onthefingswaarde (63 dB).
- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Arboretumlaan bedraagt maximaal 54 dB inclusief aftrek 110g van de Wet geluidhinder. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB), maar lager dan de maximale onthefingswaarde (63 dB).
- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar zijn niet mogelijk of stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, civieltechnische of vervoerskundige aard.
- Doordat onderhavig plan een open plaats opvult tussen aanwezige bebouwing kan vanuit het gemeentelijk beleid een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Wel geldt als indelingscriteria dat iedere woning met een hogere waarde tenminste een geluidsluwe zijde moet hebben. Indien de woning bovendien een buitenruimte heeft dan dient deze gelegen te zijn aan de geluidsluwe zijde van de woning. Bij een nieuw te bouwen woning met een geluidsbelasting groter dan 53 dB gelden daarnaast de volgende indelingseisen:
  - a Verblifruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen. Minimaal 30% van het aantal verblifruimten of 30% van de oppervlakte van het verblifgebied ligt aan de geluidsluwe zijde.
  - b Tenminste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen.
- Een hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd van maximaal 60 dB als gevolg van de Ritzema Bosweg. Uit een doorberekening van het stedenbouwkundig plan volgt dat het om circa 42 woningen zal gaan.
- Een hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd van maximaal 54 dB als gevolg van de Arboretumlaan. Uit een doorberekening van het stedenbouwkundig plan volgt dat het om circa 6 woningen zal gaan.
- Als gevolg van de 30 km/uur wegen Dreijenlaan, Hendrikweg en Ritzema Bosweg (noordelijke ontsluiting van onderhavig plan) wordt de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB niet overschreden. Op basis van de resultaten kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- Rekening houdend met het Bouwbesluit 2012 dient de gevelwering ten minste 32 dB te bedragen. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden bepaald.
- Het college heeft ingestemd met het ontwerpbesluit hogere waarden.

### **Conclusie**

Rekening houdend met het verlenen van hogere waarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

---

<sup>7</sup> SAB (2022). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. De Dreijen, Wageningen. Projectnummer: 170361.02. 17 juni 2022.

## 4.4 Luchtkwaliteit

### *Algemeen*

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen

zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 80 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen (zie navolgende tabel). Hieruit blijkt eveneens dat voldaan wordt aan de WHO advieswaarde voor PM<sub>10</sub> van 20 µg/m<sup>3</sup> en dat richting 2030 voldaan wordt aan de advieswaarde van 10 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. De normen, zoals gehanteerd in de Wet milieubeheer, zijn gebaseerd op inzichten van de WHO (World Health Organisation) in de mogelijke effecten van luchtverontreinigingen op de gezondheid van de mens. Voor de stoffen zijn grenswaarden geformuleerd. Voor de stoffen ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen zijn aanvullende richtwaarden opgenomen. Voor de componenten arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen geldt dat op basis van een RIVM rapport uit 2007 gesteld kan worden dat voor desbetreffende stoffen in Nederland ruimschoots zal worden voldaan aan de richtwaarde. De componenten worden derhalve als niet-kritisch beschouwd. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Zichtjaar	Concentraties Ritzema Bosweg		
	stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ), jaargem. concentratie	fijn stof (PM <sub>10</sub> ), jaargem. concentratie	fijn stof (PM <sub>2,5</sub> ), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2020	20,3 µg/m <sup>3</sup>	19,2 µg/m <sup>3</sup>	11,6 µg/m <sup>3</sup>
2030	13,4 µg/m <sup>3</sup>	16,6 µg/m <sup>3</sup>	9,3 µg/m <sup>3</sup>
Grenswaarden	40,0 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

### **Algemeen**

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en ge-

biedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### **Toetsing**

Door SAB is een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd<sup>8</sup>. Uit deze quick scan volgt dat de karakter van het plangebied is aan te merken als een 'gemengd gebied'. De herontwikkeling voorziet niet in hinderveroorzakende functies. Wel dient onderzocht te worden of de ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving.

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling volgt uit de quick scan dat voor de meeste omliggende hinderveroorzakende functies wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Voor de universiteitsgronden direct ten oosten en zuiden van de ontwikkellocatie wordt niet voldaan aan de richtafstanden volgend uit de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Ter plaatse is in de feitelijke situatie respectievelijk een scheikundegebouw en atelier aanwezig. Voor het atelier gelden geen richtafstanden in gemengd gebied. Voor het scheikundegebouw geldt dat de feitelijke situatie is bestudeerd op basis waarvan voldoende afstand kan worden gewaarborgd. Daarmee wordt geacht dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.6 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en

---

<sup>8</sup> SAB (2021). Quick scan bedrijven en milieuzonering. Wageningen, De Driegen. projectnummer: 170361.02. 6 oktober 2021.

het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

### **Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. Door SAB is daarom een quick scan externe veiligheid<sup>9</sup> uitgevoerd. In de quick scan is met behulp van de risicokaart geïnventariseerd of het plangebied binnen een plaatsgebonden risicocontour, een plasbrandaandachtsgebied en/of het invloedsgebied ligt van zowel stationaire als mobiele risicobronnen ligt. Uit de quick scan volgt dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risico contour van  $10^{-6}$  of een plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor de ontwikkellocatie geldt daarom dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is daarmee niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.7 Water**

### **Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021**

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

---

<sup>9</sup> SAB (2021). Quick scan externe veiligheid. De Driegen te Wageningen. Projectnummer: 170361.02. 24 februari 2021.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkeringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

### ***Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland***

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. En het is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

### ***Beleid Waterschap Vallei en Veluwe - Waterbeheerprogramma 2016-2021***

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het “hoe” volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen. Dit is het waterplein.



### **Toetsing**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voorzien in een quick scan waterhuishouding<sup>10</sup>. Hierin is een beeld gegeven van de lokale waterhuishouding en is getoetst aan het beleid van het waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Wageningen. Navolgend worden kort de conclusies weergegeven.

#### *Lokale geohydrologie en Infiltratiemogelijkheden*

De grondwaterstand staat op de locatie dieper van 5 m-mv. In combinatie met de goede doorlatendheid (1,8 tot 3,6 m/dag) en het niet voorkomen van slecht doorlatende lagen in de bodem zijn er meerdere infiltratiemogelijkheden op het terrein. Infiltratietechnieken als een infiltratieveld, -koffer, -riool en -greppel alsook wadi's kunnen goed worden toegepast.

#### *Toekomstige waterhuishouding*

Het waterschap Vallei en Veluwe heeft geen verbod op het brengen van water in oppervlaktewaterlichaam A, B en C, indien het nieuwe verhard oppervlak (binnen de bebouwde kom) niet meer bedraagt dan 1.500 m<sup>2</sup> of de toename van het verhard oppervlak bestaat uit groen dak. Aangezien het verhard oppervlak toeneemt met 13.682 m<sup>2</sup>, dienen er maatregelen genomen te worden om het hemelwater op de locatie te bergen.

Er zal ter plaatse voor de compensatie van de toename aan het verhard oppervlak een waterberging gerealiseerd dienen te worden van in totaal 821 m<sup>3</sup>. Indien het verhard oppervlak bestaat uit groen dak, kan dit ook gebruikt worden als compensatie voor de toename aan verhard oppervlak. Op basis van de lokale geohydrologie kan een infiltratieveld, -koffer, -riool en -greppel of een wadi worden toegepast als infiltratievoorziening op de locatie. Indien aangetoond kan worden dat de halfverharding geen belemmering oplevert voor het infiltreren van regenwater door de halfverharding in de bodem, hoeft de halfverharding niet meegenomen te worden als verhard oppervlak. De precieze invulling van de watercompensatie wordt in een later stadium nader uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan is in ieder geval voldoende ruimte aanwezig om de benodigde watercompensatie te kunnen realiseren. Hiertoe is bijvoorbeeld in de parkachtige openbare ruimte tussen beide bouwvelden ruime aanwezig voor het realiseren van een wadi.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.8 Natuur**

### **Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebie-

---

<sup>10</sup> Geofox (2021). Quick scan waterhuishouding. De Dreijen te Wageningen. Projectnummer: 20191129/RSLE. 18 maart 2021.

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

### ***Toetsing***

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan natuur<sup>11</sup> uitgevoerd, waarmee onderzocht is of er beschermde natuurwaarden - volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving - aanwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

### ***Gebiedsbescherming***

Natura 2000-gebieden Rijntakken en Veluwe liggen in de buurt van het plangebied. Aangezien het plangebied omringd wordt door reeds bestaande bebouwing, is het uitgesloten dat bijvoorbeeld licht of geluid afkomstig van de ontwikkeling op deze grote afstand Natura 2000-gebieden kunnen verstoren. Stikstofdepositie kan wel op grotere afstand natuurgebieden verstoren. Het is door de verkeersaantrekkende werking van de toekomstige woningen niet op voorhand uit te sluiten dat er enige stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied plaats kan vinden. Er is daarom nader onderzoek uitgevoerd naar het aspect stikstof. Uit de uitgevoerde berekeningen volgt dat voor de gebruiksfase de huidige grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/j wordt overschreden. Vanwege het ontbreken van interne salderingsmogelijkheden is een beroep gedaan op het stikstofregistratiesysteem (SSRS). In de vorm van een besluit vergunning Wet natuurbescherming<sup>12</sup> heeft de provincie Gelderland te kennen gegeven dat het project geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden. Er zijn geen negatieve effecten van dit project aan de orde dat deze op grond van artikel 2.4 Wet natuurbescherming nader moeten worden gereguleerd.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

### ***Soortenbescherming***

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier

---

<sup>11</sup> SAB (2022). Quick scan natuur. Wageningen, De Dreijen. Projectnummer: 170361.02. 31 januari 2022.

<sup>12</sup> Provincie Gelderland (2022). Besluit verlenen vergunning Wet natuurbescherming - gebiedsbescherming. De Dreijen' te Wageningen. Zaaknummer: 2021-005003. 4 januari 2022.

worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Tot slot worden vanuit soortenbescherming nog een tweetal aanbevelingen gedaan die door de initiatiefnemer opgevolgd zullen worden:

- Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.
- Wanneer verlichting wordt geplaatst, probeer uitstraling van licht naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken, om verstoring van diersoorten te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door verlichting te beperken tot die plekken waar licht noodzakelijk is, lage en gericht armaturen te gebruiken in plaats van rondstralende armaturen en lampen goed te richten.

#### *Beschermde houtopstanden*

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

#### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.9 Archeologie**

### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### **Toetsing**

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', op basis waarvan onderzoek benodigd is bij ontwikkelingen die een grotere oppervlakte beslaan dan 250 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van het plangebied is een archeologisch bureau- en booronderzoek<sup>13</sup> uitgevoerd. Het onderzoeksgebied betrof het gehele campusterrein. Er zijn bij het verkennende booronderzoek alleen diep verstoorte bodemprofielen aangetroffen en geen directe of indirecte aanwijzingen voor archeologische of cultuurhistorische waarden. De enige vondsten die duiden op menselijke activiteit zijn gevonden in omgewoelde grond en stammen - op een laatmiddeleeuwse scherf na - uit de recente tijd. Op basis van deze resultaten wordt geadviseerd om het gehele onderzoeksgebied, waaronder onderhavig plangebied, vrij te geven voor wat betreft het aspect archeologie. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen dan geldt conform de Erfgoedwet (artikel 5.10) een meldingsplicht.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.10 Cultuurhistorie**

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### **Toetsing**

De gemeente Wageningen heeft een cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. De waardenkaart is op 26 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

Cultuurhistorie heeft te maken met de grond en hoe deze door mensen werd gebruikt. Dijken, (water-)wegen, akkers en aarden wallen zijn door menselijk handelen tot stand gekomen. Soms zijn ze in het landschap (ten dele) zichtbaar. De CHW brengt de ontwikkeling van de historische cultuurlandschappen en de planmatige uitbreidingen van de stad in beeld. Het vormt het DNA van de gemeente Wageningen.

Op basis van deze waardenkaart kan worden gesteld dat het plangebied gedeeltelijk binnen het molenbiotop van molen De Vlijt ligt. De biotoop dient ter bescherming van de molen en waarborgt voldoende windvang. Vanwege de ligging van het plangebied in de molenbiotop is er een biotooponderzoek<sup>14</sup> uitgevoerd. In het onderzoek is de kwaliteit van de windvang in de huidige en toekomstige situatie bestudeerd. Daaruit volgt dat de ontwikkeling vanwege de ligging in een herstelzone een indirecte belemmering vormt op de windvang van de molen. De herstelzone zal als gevolg van de ontwikkeling deels wegvallen. Daarnaast zal sprake zijn van een toename in turbulen-

---

<sup>13</sup> Vestigia (2008). Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek. De Dreijen, gemeente Wageningen. Projectnummer: V07/1038. 26 februari 2008.

<sup>14</sup> EAG Monuments (2021). Molen De Vlijt Wageningen Biotoponderzoek. Rapportnummer: 521017. 10 november 2021.

tie-intensiteit, hetgeen negatief kan uitpakken op het functioneren van de molen. Tegenover deze conclusies staat het feit dat het onderzoek is uitgevoerd op basis een theoretisch rekenmodel en dat het effect van de ontwikkeling in de praktijk veel minder zal zijn als gevolg van de aanwezigheid van bomen. De aanwezige zoom van bomen op de hoek van de Arboretumlaan en de N225 is niet in het rekenmodel opgenomen, maar zal, voornamelijk in de zomermaanden, in de huidige situatie al zorgen voor een aanzienlijke belemmering voor de molen. Daarnaast moet worden opgemerkt dat het plangebied in een windhoek ligt waar relatief weinig wind vandaan komt, waardoor de nieuwbouw om deze reden in de praktijk ook een beperkt effect zal hebben. Tot slot wordt opgemerkt dat het plangebied in het verleden bebouwd is geweest met een gebouw met zes bouwlagen. De nu beoogde invulling is dan ook een verbetering ten opzichte van de functie die voorheen in het plangebied aanwezig was en op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Gelet op deze onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat hoogstens sprake is van een zeer beperkt effect.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

### **Verkeersgeneratie**

Voor de onderhavige ontwikkeling is een verkeerskundige toets<sup>15</sup> uitgevoerd. In dit onderzoek is aandacht besteed aan de huidige intensiteiten, het berekenen van de verkeersgeneratie, het in kaart brengen van de toekomstige verkeersafwikkeling en het toetsen van de toekomstige verkeersafwikkeling. In de toekomstige situatie wordt de volgende verkeersgeneratie verwacht:

<b>Woning (uit programma)</b>	<b>Extra verkeersgeneratie per werkdagemaal</b>
9 vrijstaand	82
32x 2 onder 1 kap	278
11 rijwoningen	87
12 beneden/boven woningen	65
16 hofwoningen	126
<b>Totaal</b>	<b>637</b>

*Bron: Mobycon*

Op basis van de toetsing van de toekomstige verkeersafwikkeling wordt geconcludeerd dat deze 637 extra verkeersbewegingen een geringe invloed hebben op de doorstroming op het omliggende wegennet. De N225 (Ritzema Bosweg) is de drukste richting, rekening houdend met de voorgenomen ontwikkeling, richting het oosten met iets meer dan 6.980 motorvoertuigen per etmaal. Op de Arboretumlaan zal de zuidelijke richting het meest worden gebruikt met iets meer dan 1.350 motorvoertuigen per

<sup>15</sup> Mobycon (2021). Verkeerskundige toetsing woningbouwontwikkeling De Dreijen. Kenmerk: 6497-M-E5. 28 juni 2021.

etmaal. Met deze intensiteiten worden geen (leefbaarheids)knelpunten verwacht. Op basis van deze toetsing kan gesteld worden dat het aspect verkeer de ontwikkeling niet in de weg staat.

### **Parkeren**

De 'Nota Parkeernormen Wageningen 2015' geeft parkeernormen voor auto's. Dit zijn de cijfers die worden gebruikt voor het vaststellen van de parkeereis. Volgens de nota valt het plangebied binnen de zone 3. Het uitgangspunt van de nota is dat de parkeereis voor het parkeren van auto's op het eigen terrein wordt gerealiseerd. Het bezoekersaandeel van de parkeereis voor woningen moet (24/7) openbaar toegankelijk zijn. Op basis van de normen uit de 'Nota Parkeernormen Wageningen 2015' is een parkeerbalans opgesteld voor voorliggend woningbouwprogramma, die er als volgt uitziet:

TOTAAL woningen	aantal	P norm wonen	P norm bezoek	P eigen terrein	P wonen o.r.	TOTAAL P bezoek o.r.	TOTAAL	Totaal benodigd o.r.	P gerealiseerd	P balans
vrijstaand - brede oprit (>135m2 GBO)	8	1,9	0,3	2	0	2,4				
vrijstaand smalle oprit (>135m2 GBO)	1	1,9	0,3	1	0,9	0,3				
2 onder 1 kap - brede oprit (>135m2 GBO)	32	1,9	0,3	2	0	9,6				
2 onder 1 kap - smalle oprit (>135m2 GBO)	0	1,9	0,3	1	0	0				
rijwoningen (90-135m2 GBO)	11	1,6	0,3	0	17,6	3,3				
bebo woningen (50-75m2 GBO)	12	1	0,3	0	12	3,6				
hofwoning (90-135m2 GBO)	16	1,6	0,3	1,375	3,6	4,8				
<b>Totaal</b>	<b>80</b>				<b>34,1</b>	<b>24</b>		<b>58,1</b>		
<b>Reductie aanwezigheidspercentage 80/100</b>					<b>27,28</b>	<b>24</b>		<b>51,28</b>	<b>56</b>	<b>4,72</b>

Op basis van de bovenstaande parkeerbalans kan worden gesteld dat er naast de parkeerplaatsen op het eigen terrein een parkeerbehoefte bestaat van 52 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Binnen het plangebied zijn 56 parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Het gemeentelijk parkeerbeleid is in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan daadwerkelijk voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
  - het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels, zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

#### 5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### **5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **5.2 Dit bestemmingsplan**

### **5.2.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grond-



slag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

## **5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

### ***Hoofdbestemmingen***

#### Groen

Het openbaar groen binnen het plangebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, watervoorzieningen en voet- en (brom)fietspaden. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn ontsluitingsvoorzieningen toegestaan. Deze voorzieningen bevinden zich bij de twee entrees naar de ondergrondse parkeervoorziening van het woonhof. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.

#### Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen en parkeerhoven zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hier zijn onder meer woonstraten, voet- en (brom)fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, watervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' zijn uitsluitend voet- en (brom)fietspaden en afval- en calamiteitenroutes toegestaan. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

#### Wonen

De woonbestemming is toegekend aan de drie woonvelden. De regeling is flexibel, er is geen nadere onderverdeling in woningtypen aangegeven. Wel zijn de gestapelde en bovenwoningen op de verbeelding aangeduid. Daarnaast is met de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' vastgelegd dat er langs de Ritzema Bosweg en Arboretumlaan geen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. De gevels van de woningen moeten worden gebouwd in de opgenomen 'gevellijn'. Voor één woning is daar met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een uitzondering voor opgenomen. Het woonprogramma uit het stedenbouwkundig plan is in de regels overgenomen.

Binnen de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. Voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Voor het overige is het uitgeschreven in de regels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Daarbij geldt het principe dat hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alleen binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan.

Het functionele programma, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, is in de regels vastgelegd. Dat geldt ook voor het realiseren van minimaal 15% sociale huurwoningen en 13% middenhuurwoningen.

Met de aanduidingen 'groen' en 'erf uitgesloten' is de groene sfeer en inrichting van deze gronden rondom de woonvelden en het binnenterrein van het hof geregeld. Hier zijn erven en bebouwing immers niet toegestaan. Wel wordt er in het binnenterrein van het hof de mogelijkheid geboden om maximaal één bijgebouw in de vorm van een gemeenschappelijke ruimte te realiseren.

#### Waarde - Archeologie

Met deze dubbelbestemming zijn de gronden van het plangebied mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde verwachte en bekende archeologische waarden. Binnen deze bestemming zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waartoe veelal een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

#### ***Algemene regels***

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig is nog wel dat onder de 'overige regels' een parkeerregeling is opgenomen en in de 'algemene aanduidingsregels' een regeling voor de molenbiotoop.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan onder meer toegestuurd aan de provincie Gelderland. Op basis van de vooroverlegreactie van de provincie is extra onderzoek verricht naar de molenbiotop. Het betreffende onderzoek met bijbehorende onderzoeksresultaten is in voorliggend bestemmingsplan verwerkt en goedgekeurd door de provincie.

Tot slot heeft op 1 februari 2022 een digitale informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond is het stedenbouwkundig plan, ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor omwonenden gepresenteerd en zijn verschillende vragen beantwoord. Na afloop van de avond zijn de gestelde vragen ook schriftelijk aan alle aanwezige beantwoord.

### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan “Wageningen, De Dreijen” heeft van 3 maart 2022 tot en met 14 april 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor een ieder mogelijk zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarbij één zienswijze door 8 inwoners is ondertekend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota. De zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **6.2.3 Ambtshalve wijziging**

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat er in het verrichte akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai een omissie zat, zie hiervoor de zienswijzennota. Het akoestisch onderzoek en paragraaf 4.3 van deze toelichting zijn hierop aangepast.