

Bestemmingsplan Kortenburg 4 ONO
1^e herziening
Gemeente Wageningen



Bestemmingsplan Kortenburg 4 ONO

1^e herziening

Gemeente Wageningen

Rapportnummer:	P04477
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0289.0089Kortenbrg1eHer-VSG1
Datum:	19 januari 2024
Opdrachtgever:	Gemeente Wageningen
Projectteam BRO:	WdR
Concept:	november 2022, december 2022
Voorontwerp	maart 2023
Ontwerp:	juni 2023
Vaststelling:	4 maart 2024
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	--

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



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
2.PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	12
3.BELEIDSKADER	17
3.1Rijksbeleid	17
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.1.3 Nederland circulair in 2050	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	19
3.2.2 Omgevingsverordening	19
3.3 Gemeentelijk beleid	26
3.3.1 Visie Buitengebied	26
3.3.2 Nota Parkeernormen Wageningen 2015	26
3.3.3 Duurzaam Bouwen Beleid Wageningen 2022-2026	27
3.3.4 Routekaart Wageningen Klimaatneutraal 2030-2040	27
3.3.5 Gemeentelijk Mobiliteitsplan Wageningen	27
3.3.6 Visie openbare laadinfrastructuur 2030	27
4.OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1 Verkeer en parkeren	28
4.1.1 Toetsingskader	28
4.1.2 Onderzoek	28
4.1.3 Conclusie	32
4.2 Geluid	32
4.2.1 Toetsingskader	32
4.2.2 Onderzoek	33
4.2.3 Conclusie	33
4.3 Luchtkwaliteit	34
4.3.1 Toetsingskader	34
4.3.2 Onderzoek	34
4.3.3 Conclusie	36
4.4 Bedrijven en milieuzonering	36
4.4.1 Toetsingskader	36
4.4.2 Onderzoek	37

4.4.3 Conclusie	38
4.5 Geur	38
4.5.1 Toetsingskader	38
4.5.2 Onderzoek	39
4.5.3 Conclusie	40
4.6 Kabels en leidingen	40
4.7 Externe veiligheid	41
4.7.1 Toetsingskader	41
4.7.2 Onderzoek	41
4.7.3 Beperkte verantwoording groepsrisico m.b.t. Rijksweg A50	43
4.7.4 Advies veiligheidsregio/regionale brandweer	44
4.7.4 Conclusie	45
4.8 Ecologie	45
4.8.1 Toetsingskader	45
4.8.2 Onderzoek	47
4.8.3 Conclusie	51
4.9 Bodem	52
4.9.1 Toetsingskader	52
4.9.2 Onderzoek	52
4.9.3 Conclusie	52
4.10 Water	52
4.10.1 Toetsingskader	52
4.10.2 Onderzoek	53
4.10.3 Conclusie	54
4.11 Archeologie	54
4.11.1 Toetsingskader	54
4.11.2 Onderzoek	55
4.11.3 Conclusie	56
4.12 Cultuurhistorie	56
4.12.1 Toetsingskader	56
4.12.2 Onderzoek	57
4.12.3 Conclusie	57
4.13 Duurzaamheid	57
4.14 M.e.r.-plicht	58
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 60
5.1 Inleiding	60
5.2 Plansystematiek	60
5.3 Bestemmingen	60
 6. UITVOERBAARHEID	 62
6.1 Economische uitvoerbaarheid	62
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid	62
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure bestemmingsplan	62
6.2.1 Omgevingsdialoog	62
6.2.2 Vooroverleg	62

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladderonderbouwing
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Natuuronderzoek
- Bijlage 4: Stikstofonderzoek
- Bijlage 5: Waterparagraaf
- Bijlage 6: Duurzaamheidsprofiel
- Bijlage 7: Omgevingsdialoog
- Bijlage 8: Nota zienswijze en ambtelijke wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op landgoed Oranje Nassau's Oord bevindt zich een zorginstelling. Zinzia Zorggroep biedt op deze locatie zorg aan ouderen met dementie en/of complexe lichamelijke klachten, alsmede revalidatiezorg, somapluszorg (intensieve zorg op maat) en dagbehandeling.

Op 20 maart 2017 is voor het terrein van de zorginstelling het bestemmingsplan 'Kortenborg 4, ONO' vastgesteld. Dit plan voorziet in de sloop van het gebouw 'De Emmappleinen', in ruil voor het oprichten van een nieuw gebouw ter vervanging van het te slopen gebouw. Na de sloop van het gebouw 'De Emmappleinen' zouden de gronden ter plaatse van dit gebouw worden ingericht als siertuin. De nieuwbouw is inmiddels gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Kortenborg 4, ONO' is het gebouw 'De Emmappleinen' wegbestemd door het verwijderen van het bouwvlak. Dit heeft plaatsgevonden om de nieuwbouw mogelijk te maken. De sloop van het gebouw heeft niet plaatsgevonden.

Sinds de vaststelling van bestemmingsplan 'Kortenborg 4, ONO' is de vraag naar zorgvoorzieningen voor ouderen sterk gestegen. Zinzia Zorggroep is daarom voornemens om het wegbestemde gebouw 'De Emmappleinen' toch te behouden en in te zetten voor het verlenen van zorg aan dementerende ouderen. Het geldende bestemmingsplan 'Kortenborg 4, ONO' laat het gebruik van het gebouw 'De Emmappleinen' als verpleeg-/verzorgingshuis toe. Door het wegbestemmen valt het gebouw onder het bouwovergangsrecht. Daardoor mag het pand alleen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

Om mogelijk te maken dat het gebouw 'De Emmappleinen' permanent kan worden gehandhaafd zonder restricties, heeft de Zinzia Zorggroep besloten om in te zetten op het (weer) positief bestemmen van gebouw 'De Emmappleinen'. In een principebesluit van 16 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen besloten positief te staan tegenover een verdere verkenning van het in stand houden van gebouw 'Emmappleinen', mits aan een aantal voorwaarden zou worden voldaan.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt gebouw 'De Emmappleinen' positief bestemd. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in het borgen van overeengekomen landschappelijke inpassingsmaatregelen, de compensatie van het Gelders Natuurnetwerk, de versterking van de Groene Ontwikkelzone, de fietsenstalling, extra parkeergelegenheid en de waterberging. Ook is besloten de toegangsweg via een aanduiding expliciet te bestemmen. De Kortenborg en de Grote laan bestaan al lange tijd, maar zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bos'. Daarom is in voorliggend bestemmingsplan een verkeersbestemming toegekend aan deze wegen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied en maakt deel uit van het landgoed Oranje Nassau's Oord. Dit landgoed ligt tegen de oostelijke gemeentegrens. De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1. Voor de exacte begrenzing van het plangebied is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan leidend.



Figuur 1: Luchtfoto met indicatieve aanduiding ligging plangebied (bron: PDOK).



Figuur 2: Aanduiding plangebied (uitsnede uit verbeelding; bron: BRO/The People Group).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied', vastgesteld op 30 september 2013;
- 'Kamergewijze verhuur 1', vastgesteld op 11 januari 2016;
- 'Kortenburg 4, ONO', vastgesteld op 20 maart 2017;
- 'Kamergewijze verhuur, update', vastgesteld op 15 juli 2019;
- 'Kamergewijze verhuur, update', vastgesteld op 22 maart 2021.

Bestemming 'Maatschappelijk'

In bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' is een deel van het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk'. Het gaat hierbij onder andere om de gronden ter plaatse van het bestaande gebouw 'De Emma-pleinen'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke functies, maar uitsluitend een kinderdagverblijf, verpleeghuis en/of verzorgingshuis, en een wooncomplex voor verplegenden zijn toegestaan. Een bouwvlak voor het gebouw 'De Emma-pleinen' ontbreekt.

Het gebruik van een gebouw voor het verlenen van (dementie)zorg past binnen de bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Maatschappelijk' als opgenomen in lid 4.1 van bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO'.

Voorts zijn deze gronden – voor zover relevant – bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, het behoud en herstel van gebiedswaarden, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden en een opstelplaats voor afvalcontainers. Bijbehorende bouwwerken en voorzieningen voor onder andere de opwekking van wind- en zonne-energie zijn ook toegestaan.

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van gebiedswaarden, te weten:

1. Landschappelijke waarden bestaande uit:
 - a. landschappelijke inpassing, onderdeel uitmakend van een groot aaneengesloten groen gebied;
 - b. unieke aardkundige waarden (reliëf en bodem);
2. Natuurwaarden bestaande uit het onderdeel zijn van het grootschalig samenhangende bos- en natuurgebied waarbinnen uitwisseling van planten en dieren mogelijk is.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' (art. 4.2.2 onder a). In onderhavig geval is er ter plaatse van het gebouw 'De Emma-pleinen' geen bouwvlak opgenomen op de verbeelding van bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO'. Voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Er was wel een bouwvlak opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied', maar zoals reeds is aangegeven was er met de vaststelling van bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' voor gekozen om het gebouw weg te bestemmen. Aangezien er in bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' geen sloopverplichting is opgenomen kan de sloop van gebouw de Emmampleinen op grond van het bestemmingsplan niet worden afgedwongen. Het gebouw is legaal gebouwd en valt onder het bouwovergangsrecht. Op basis hiervan mag het gebouw gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, en mag de inhoud eenmalig met maximaal 10% worden uitgebreid.

Voor de uitvoering van dit plan is van belang dat in een deel van de bosstrook ten westen van het plangebied voor een deel ook de functie-aanduiding "parkeerterrein" van toepassing is.

Onderhavig plan omvat niet alleen het behouden, maar ook het verduurzamen van het gebouw. In 2021 heeft het college geoordeeld dat aan het verzoek alleen medewerking kan worden verleend middels een planologische procedure. Met de ontwikkelaar is in de anterieure overeenkomst afgesteld dat er een partiële herziening van het bestemmingsplan zou worden gevoerd. Figuur 3 is een uitsnede de verbeelding van bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO'.

Ter compensatie van het Gelders Natuurnetwerk en de versterking van de Groene Ontwikkelzone is een deel van de bestemming 'Maatschappelijk' omgezet in 'Bos'.

Bestemming 'Bos'

De gronden ter plaatse van de huidige, bestaande toegangswegen zijn bestemd als 'Bos'. Gronden met de bestemming 'Bos' zijn zowel in bestemmingsplan 'Buitengebied' als in bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' niet aangewezen voor wegen. Er bestaat daarom aanleiding om de bestaande toegangswegen juridisch-planologisch gezien expliciet toe te staan binnen deze geldende bestemming 'Bos'. De bestemming 'Bos' geldt tevens ter plaatse van de gronden waarop langs de Grote Laan parkeerplaatsen zijn voorzien. Parkeerplaatsen zijn hier op grond van bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Gelet op het voorziene aantal parkeerplaatsen in deze strook ligt betreffende aanduiding echter niet op alle gronden waar parkeerplaatsen zijn voorzien langs de Grote Laan. Ten noorden van deze aanduiding zijn namelijk ook nog (reserve)parkeerplaatsen voorzien in de strook ten westen van de Grote Laan. Daarnaast geldt ook ter plaatse van de bestaande infiltratievijver de bestemming 'Bos'. Binnen deze bestemming is een infiltratievijver echter niet expliciet toegestaan op grond van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In de navolgende figuur is een voor het plangebied relevante uitsnede opgenomen uit de verbeelding van bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO', geprojecteerd op een luchtfoto.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Kortenburg 4, ONO' (plangebied indicatief aangeduid met rode omlijning; bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De onderzoeksrapporten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als aparte bijlagen toegevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Op landgoed Oranje Nassau's Oord, een landgoed van circa 170 ha dat in eigendom is van en beheerd wordt door de Zinzia Zorggroep, biedt Zinzia zorg aan voor ouderen met dementie en/of complexe lichamelijke klachten. Het gebouw 'De Emmappleinen' betreft het meest noordwestelijk gelegen gebouw. Het gebouw is gebouwd in 1995. Het gebouw bestaat uit 4 kwadranten met in het midden een gemeenschappelijke ruimte; deze ruimten kunnen gebruikt worden voor beweging en ontmoeting. Voor de verpleging van mensen met zware dementie in de laatste levensfase leent het gebouw zich uitstekend. Met minimale middelen kan het ook worden aangepast (zie par. 3.2.). Figuur 5 geeft een beeld van het huidige gebouw.

In maart 2023 wordt het gebouw Emmappleinen geheel gebruikt voor mensen met een indicatie VV7 (beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op begeleiding). Het gebouw kent besloten afdelingen. De mensen die hier verblijven vertonen vaak onbegrepen gedrag. Hiervoor voorziet het gebouw ook in time-outkamers en geluidsdichte kamers. In het gebouw wordt behandeld en dagbesteding verzorgd.

In het hoofdgebouw bevindt zich de kantoorfunctie met centrale diensten en artsen. Hier zetelt de Raad van Bestuur en het management, de gemeenschappelijke voorzieningen en paramedische diensten.

Direct ten westen van het plangebied bevindt zich een onderdeel van Natura 2000-gebied de Veluwe. Het betreft hierbij bosgebied met daarin een infiltratievijver. Op korte afstand ten oosten van het plangebied bevindt zich de kern Renkum. De afstand tot Renkum bedraagt hemelsbreed circa 400 meter. Het Oranje Nassau's Oord wordt van Renkum gescheiden door het Renkums Beekdal, dat eveneens eigendom is van Zinzia en wordt beheerd door Zinzia.

Op korte afstand ten noorden en zuiden van het plangebied bevinden zich nog enkele woonfuncties. Het betreft hierbij vrijstaande woningen afkomstig uit de periode die grofweg loopt vanaf het begin van de jaren 1910 tot en met het begin van de jaren 1950. In 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van het pand door middel van het wijzigen van brandwerende scheidingen.

Landgoed Oranje Nassau's Oord, waarvan gebouw 'De Emmappleinen' onderdeel uitmaakt, bevindt zich aan de wegen Kortenburg en de Grote Laan. Dit zijn verharde wegen.

In de navolgende figuren zijn enkele impressies opgenomen van de directe omgeving van het plangebied en het plangebied zelf.



Figuur 4: Huidige situatie Oranje Nassau's Oord (jaar: 2022; bron: PDOK).



Figuur 5: Te behouden gebouw 'De Emmappleinen' (rechts, in 2020, bron: Zinzia Zorggroep/Kuiper Compagnons).



Figuur 6: De weg Kortenburg, gezien vanuit noordelijke richting (bron: Google Street View).



Figuur 7: De weg Kortenburg, gezien vanuit zuidelijke richting (bron: Google Street View).

2.2 Toekomstige situatie

Zoals reeds eerder beschreven is het gebouw 'De Emmappleinen' feitelijk gezien aanwezig binnen het plangebied. Er is daarom feitelijk gezien geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing binnen het plangebied. De bestaande bebouwing wordt middels onderhavig bestemmingsplan louter (opnieuw) positief bestemd. Wel zal het bestaande gebouw 'De Emmappleinen' worden gemoderniseerd. De doelstelling is een circulair zorggebouw voor de komende 50 jaar, tegen de kosten die ongeveer een derde bedragen van nieuwbouw. Voorts wordt sloopafval voorkomen. De buitenkant van het gebouw zal worden aangepast en zal meer dan nu het geval is opgaan in zijn omgeving (landschappelijke inpassing) en visueel aansluiten op de naastgelegen recent gerealiseerde nieuwbouw. Daarbij mag het aanzicht niet de concurrentie aangaan met het monumentale hoofdgebouw. Hiervoor is een aantal beeldkwaliteitseisen opgesteld, waaraan de aanpassing van de gevels zal moeten voldoen.

Deze beeldkwaliteitseisen zijn te vinden in het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage1 bij deze regels is gevoegd.

Entrees en gemeenschappelijke ruimten worden herkenbaar gemaakt. Een deel van het dak zal worden bekleed met sedum. Hiermee wordt beoogd hemelwater op te vangen en te zorgen voor een verkoelend effect. De oppervlakte van het sedumdak met waterbuffer bedraagt 2.383 m².

Het groene dak zal een ecologische functie krijgen.

Het gebouw krijgt een energiezuinige installatie. Op een deel van het dak komen 918 zonnepanelen met een vermogen van 380Wp per paneel (equivalent van de in het landschapsplan genoemde 1.026 zonnepanelen met een vermogen van 340Wp per paneel). Op basis van een gemiddeld jaarrendement van ca. 85% zal de jaaropbrengst circa 296.514 kWh zijn. De opgewekte zonne-energie wordt gebruikt voor de verwarming en verkoeling van het gebouw. Zo zijn zonneweides overbodig.

Het gebouw zal ruimte bieden aan 88 zorgplaatsen, verdeeld over 8 wooneenheden. 84 van deze 88 zorgplaatsen zullen aan te merken zijn als reguliere zorgplaatsen. De resterende 4 zorgplaatsen betreffen een reservecapaciteit die kan worden ingezet wanneer met de 84 reguliere zorgplaatsen op een bepaald moment niet kan worden voorzien in de op dat moment actuele zorgvraag.

Door het in stand houden van het gebouw 'De Emmapleinen' zal er een oppervlakte van 2.000 m² groen niet worden gerealiseerd. Deze oppervlakte groen (in de vorm van een siertuin) was wel het uitgangspunt in de motivatie van het nu geldende bestemmingsplan.

Door Kuiper Compagnons is in samenwerking met de Zinzia Zorggroep de 'Landschappelijke Inpassing te Behouden Zorggebouw 'De Emmapleinen' op Landgoed Oranje Nassau's Oord' opgesteld. In figuur 8 is een uitsnede uit de landschappelijke inpassing inclusief bijbehorende toelichting opgenomen. Voor het volledige document wordt verwezen naar bijlage 1 bij de regels. De landschappelijke inpassing ziet zowel op de (reeds gerealiseerde) aanplant voor de nieuwbouw uit 2017, als op de landschappelijke inpassing voor het behoud van het gebouw 'De Emmapleinen'.

Behoeftte aan behoud gebouw 'De Emmapleinen'

Volgens de bevolkingsprognose van het CBS zal het aandeel 75-plussers toenemen van bijna 8% van de bevolking in 2017 tot bijna 12% in 2030 1. In 2030 zullen er ruim 2 miljoen 75-plussers zijn. Een groei van 720.000 ten opzichte van nu. Daarnaast voorziet het CBS een toename van de levensverwachting. In 2024 is de verdere levensverwachting van 65-jarigen 20,6 jaar. Naar verwachting van het CBS is de verdere levensverwachting van 65-jarigen in 2040 verder gestegen naar 22 jaar.

In de komende 25 jaar zal de groep van 65- tot 80-jarigen toenemen van 2,51 naar 2,98 miljoen. De groep van 80-jarigen zal groeien met een miljoen. Daarna zal de groei afvlakken maar niet dalen. Het aandeel ouderen (65+) bedraagt tot 2060 circa 26%. Met de hogere levensverwachting en vergrijzing zal ook de vraag naar somatische en psychogeriatrische zorg sterk stijgen. De verwachting is dat mensen met dementie in de toekomst explosief zal stijgen naar meer dan een half miljoen in 2040. Tot 2050 zal het aantal mensen met dementie volgens Alzheimer Nederland verder oplopen naar ruim 620.000. Middels het behoud van gebouw 'De Emmapleinen' wordt ingespeeld op de toenemende zorgbehoefte voor ouderen, specifiek in dementiezorg.

Nieuwbouwplan 2017

Voor het nieuwbouwplan uit 2017 zijn 2 omgevingsvergunningen voor de kap van bomen afgegeven. Dit zijn: 1. de vergunning van 24 juli 2017 met een herplantplicht van 54 bomen (zonder nadere specificaties) en 2. de vergunning van 13 juni 2019 met een herplantplicht van 4 inlandse bomen in de maat 20/25. Uit deze vergunningen vloeide een herplantplicht van 58 bomen voort.

Daarnaast is met de provincie Gelderland een compensatie in het kader van de Boswet afgesproken, resulterend in de aanleg van 0,43 hectare bosplantsoen.

Behoud van 'De Emmapleinen'

Voor de instandhouding van 'De Emmapleinen' is met de gemeente afgesproken dat 21 extra bomen zullen worden aangeplant als compensatie voor het behoud van het gebouw en de benodigde extra parkeercapaciteit. Met daarnaast de realisering van landschappelijke elementen zoals aanvullende haagbeplanting en de zoom en mantelvegetatie in de bosrand langs de Grote Laan.

Totaaloverzicht

Compensatieverplichtingen voortvloeiend uit:	Aanplant solitaire bomen	Aanleg bosplantsoen
Plan van 2017	58 solitaire bomen	---
Prov. Gelderland, Boswet	---	0,43 hectare bosplantsoen
Behouden Emmapleinen: 2022	21 solitaire bomen	---
Totaal	79 solitaire bomen	0,43 hectare bosplantsoen

Ten aanzien van de hiervoor opgenomen tabel wordt opgemerkt dat de opgenomen 58 solitaire bomen betrekking hebben op de vergunning uit 2017 en die uit 2019.

Het bosplantsoen is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan en heeft de bestemming 'Bos' gekregen.

Aangezien sprake is van een ontwikkeling binnen de Groene Ontwikkelingszone, worden verschillende versterkingsmaatregelen voorgesteld. Deze zijn opgenomen in het 'Memo over natuurcompensatie voor het behouden van het zorggebouw 'De Emmapleinen' op landgoed Oranje Nassau's Oord, Wageningen', dat is opgesteld door Kuiper Compagnons. Deze memo is onderdeel van bijlage 3 'Natuuronderzoek', dat bij deze toelichting is opgenomen. Voor een overzicht van deze versterkingsmaatregelen wordt verwezen naar de hieronder opgenomen tabel. De hoogstamboomgaard is onderdeel van onderhavig bestemmingsplan en heeft de bestemming 'Natuur' gekregen.

Versterkingsmaatregel	Opp.	Punten	Versterking kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen GO (zie afbeelding 15)
Struweelhaag of scheerhaag	0,02 ha	60	Op basis van het landschapsplan is per saldo 0,02 ha aan scheerhagen toegevoegd (beuk, Spaanse aak, hulst en vuilboom/sporkehout): ca. 200 meter lang en 1 meter breed. Zie bijlage 1 van het landschapsplan: pagina 45-46. De hagen dragen bij aan de cultuurhistorisch-landschappelijke waarde van het landgoed en zijn een middel om (noodzakelijke) hekwerken uit het zicht te halen. Daarnaast bieden ze leefgebied en schuilmogelijkheden voor vlinders, reptielen en (migrerende) amfibieën.
Hoogstamboomgaard	0,1 ha	200	Op basis van het landschapsplan is een hoogstamboomgaard van 0,1 ha aangeplant naast de werkschuur aan de Kortenburg. In de uitgangssituatie was dit een intensief gemaaid en soortenarm weijtje. Zie hieronder: afbeelding 16 en 17. De hoogstamboomgaard maakt het landgoed meer geschikt als leefgebied voor zowel das als steenuil (foerageergebied) en draagt bij aan de ontwikkeling van biotopen voor met name vlinders en reptielen (hazelworm).
Ruigteveld of -zoom	0,34 ha	340	Aanvullend aan het landschapsplan wordt een ruigteveld van ca. 0,34 ha ontwikkeld ten oosten en zuidoost(en) van het hertenkamp en de oprijlaan vanaf de N225, op de overgang van het bos naar het beekdal. Dit ruigteveld sluit aan op het ruigteveld dat wordt ontwikkeld op de compensatiegronden GNN (zie hoofdstuk 2. Gelders Natuurnetwerk (GNN)). In de uitgangssituatie bestond de locatie van het ruigteveld hoofdzakelijk uit intensief gemaaid en soortenarm grasland. Zie hieronder: afbeelding 16 en 18. Het ruigteveld draagt bij aan de geschiktheid van het landgoed als leefgebied voor zowel das als steenuil (foerageergebied) en aan de ontwikkeling van biotopen voor met name vlinders en reptielen (ringslang, hazelworm). Bovendien draagt het ruigteveld bij aan het creëren van een natuurlijke, gevarieerde en geleidelijke overgang van de bosrand van de Veluwe bossen naar het meer cultureel beekdal met kruiden- en faunarijke graslanden.
Takkenril/houtstapel	0,015 ha	75	Aanvullend aan het landschapsplan zijn langs de rand van het beekdal (ten oosten van het hertenkamp) broeihopen voor ringslangen geplaatst over een strook van 3 x 50 meter (0,015 ha). Zie hieronder: afbeelding 16 en 19. De broeihopen dragen daarmee bij aan de ontwikkeling van biotopen voor reptielen (voortplantingsplaatsen voor ringslangen).
Nestkast steen-, bos- of kerkuil	2	20	Aanvullend aan het landschapsplan wordt zowel bij de hoogstamboomgaard als langs de rand van het beekdal ten oosten van het hertenkamp een nestkast geplaatst voor steenuilen. Zie hieronder: afbeelding 16. Dit draagt bij aan de geschiktheid van het landgoed voor steenuilen (broedgelegenheid).
TOTAAL		695	



1. Renkums Beekdal
2. Openbaar toegankelijk landgoedbos, uitloop van het Veluwe bos op de stuwwal. Het landgoed Oranje Nassau's Oord beslaat in totaal 169 hectare, bewaart veel cultuurhistorische waardevolle elementen en wordt geheel door Zinzia beheerd en onderhouden. Het landgoed werd in 1898 geschonken door Koningin Emma voor vestiging van een sanatorium voor tuberculose patiënten.
3. Centraal op het landgoed ligt de landgoedtuin met de zorggebouwen van verpleeghuis Oranje Nassau's Oord. De bebouwing beslaat 1,27 hectare en is gericht op zorgverlening aan kwetsbare ouderen, de kerntaak van Zinzia.
4. Het crescentvormige oudste deel van de bebouwing, oorspronkelijk de entreezijde.
5. Recent gerealiseerde nieuwbouw, een nieuwe 'voorkant' vormend en in 2020 in gebruik genomen.
6. Het gebouw 'De Emmappleinen' dat oorspronkelijk gesloopt zou worden om plaats te maken voor een siertuin. Behoud ten behoeve de toegenomen zorgvraag is nu het uitgangspunt. Het gebouw krijgt begroeide gevels en daken met zonnepanelen en sedumvegetatie.
7. Siertuin rondom het gebouw 'De Emmappleinen', die doorloopt rondom het hoofdgebouw (4) en de nieuwbouw (5), met erdoorheen een rondwandeling die aansluit op de aanwezige padenstructuur in de omgeving. De gebouwde verbindingsgang naar De Emmappleinen is verwijderd, zodat er een beter zicht ontstaat op de achterzijde van het historische hoofdgebouw.
8. Aanplant van 0,43 hectare bosplantsoen (2 locaties) en van 88 solitaire bomen (9 locaties). Daarmee wordt ruim voldaan aan de compensatieafspraken met gemeente en provincie voor het plan uit 2017 (58 bomen) en aan de gevraagde extra compensatie (21 bomen) voor behoud De Emmappleinen. Voor verdere informatie over de boom- en bosaanplant zie bijlage 1.
9. Aanleg van een boomgaard met 14 hoogstamfruitbomen op het witte naast de historische landbouwschuur.
10. Recent door Zinzia gerestaureerde ommuurde tuin. Destijds aangelegd als moestuin voor koning Willem III, tegenwoordig in gebruik voor verbouw en verkoop van biologische groenten, tevens koffie- / theetuin.
11. Hertenkamp als onderdeel van de formele landgoedtuin.
12. Nieuwe hoofdentree met laanbeplanting en een overdekte fietsenstalling en parkeergelegenheid voor bezoekers.
13. Parkeerclusters voor medewerkers en overdekte fietsenstalling. Met 71 parkeerplaatsen westelijk en 20 plaatsen noordelijk van De Emmappleinen en 25 onverharde plaatsen in de berm langs de Grote Laan (in de vorm van gras versterkt met roostermatten). Voor verdere informatie over de parkeergelegenheid zie bijlage 2.
14. Reservelocatie parkeren voor 41 plaatsen, vooralsnog ingericht als grasberm. Mocht (een deel van) deze plaatsen bij piekbelasting alsnog nodig zijn dan wordt het gras versterkt met roostermatten. De bosrand wordt over een lengte van 190 meter voorzien van een zoom- en mantelvegetatie om een natuurlijke overgang naar het bos te verkrijgen.
15. Vroegere entreeaan, nu een veelgebruikte fiets- en wandelroute. De laan sluit aan op (het fietspad langs) de N225 en wordt daar gemarkeerd door twee historische ingangszuilen. Zinzia wil stimuleren dat meer medewerkers per fiets komen. Deze laan vormt dan weer als vanouds een mooie toegang.

Figuur 8: Uitsnede landschappelijke inpassing, inclusief bijbehorende toelichting (bron: Kuiper Compagnons/Zinzia Zorggroep).

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die in werking is getreden op 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Art. 3.1 lid 3 Omgevingswet (Ow) bevat de verplichting tot het opstellen van zo'n visie.

De NOVI bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen. Voor het plangebied zijn onder meer van belang:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
5. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
6. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
7. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
8. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
9. beperken van klimaatverandering;

10. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
11. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
12. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
13. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
14. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
15. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
16. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in een duurzaam, gasloos gebouw dat aansluit op de woonbehoeften voor een kwetsbare groep. Het gebouw krijgt een sedum dak.. Door het pand niet te slopen maar te hergebruiken wordt bijgedragen aan een circulaire economie. Op bovenstaande punten voldoet het plan aan het beleid als vastgelegd in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl) geeft aan dat als een ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, rekening moet worden gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Doorwerking plangebied

Het plan betreft het gebruik van een reeds bestaand verzorgingstehuis. Het gebruik van een gebouw voor het verlenen van (dementie)zorg past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Het plan voorziet in het opnieuw toekennen van een bouwvlak voor dit gebouw. In bijlage 1 is gemotiveerd waarom het plan passend wordt geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.1.3 Nederland circulair in 2050

Het Rijksbrede programma Circulaire Economie 'Nederland circulair in 2050' richt zich op de ontwikkeling en realisatie van een circulaire economie voor 2050.

De Rijksoverheid heeft de ambitie gesteld dat Nederland in 2050, inclusief de gebouwde omgeving, volledig circulair is. Gebouwen verbruiken momenteel ca 40% van de energie en 40% van de grondstoffen. De productie van beton, kalkzandsteen en cement zijn een voorname bron van CO₂ emissie. Het Nederlandse betongebruik leidt tot een CO₂ uitstoot van ca 3,5 Mt per jaar. Voor het gebouw De Emmapleinen gaat het om ca 2.000 m³ beton wat in 1995 is aangelegd. Door dit gebouw te handhaven, kan worden voorkomen dat elders een soortgelijk gebouw gerealiseerd moet worden. Ook de sloop zou gepaard gaan met CO₂-uitstoot.

Door het gebouw te handhaven wordt een bijdrage geleverd aan het programma Nederland circulair in 2050.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland legt de provincie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Dit doen zij door zeven met elkaar samenhangende ambities na te streven waar zij het verschil kunnen maken voor een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland. Alle aanpassingen in dit bestemmingsplan passen hier binnen.



Figuur 9: Ambities provincie Gelderland, als opgenomen in de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (bron: provincie Gelderland).

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland bevat de regels die de provincie stelt aan de bestemmingsplannen (nu: omgevingsplannen) van gemeenten. De geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland is in werking vanaf 2 januari 2024. De volgende aanduidingen van de Omgevingsverordening zijn van toepassing op één of meerdere initiatieven uit dit bestemmingsplan.

Boringsvrije zone

Een deel van het plangebied is binnen een boringsvrije zone gelegen. Art. 4.15, eerste lid bepaalt dat deze afdeling onder andere gaat over grondwaterbedreigende activiteiten in een boringsvrije zone. In het tweede lid staat dat deze afdeling is opgenomen met het oog op het beschermen van de kwaliteit van het grondwater vanwege de openbare drinkwatervoorziening.

Op deze gronden geldt een specifieke zorgplicht. In art. 4.32 staat dat het onder meer verboden is de handelingen uit te voeren waardoor de beschermende werking van een bodemlaag wordt of kan worden aangetast. In art. 4.33 staat dat het verboden is bodemenergiesystemen aan te leggen of te gebruiken en de bodem dieper dan 3 m onder het maaiveld te roeren.

Onderhavig plan maakt deze werkzaamheden niet mogelijk.

Gelderse streek Veluwe

Art. 5.44 bepaalt het volgende. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de [Gelderse streek Veluwe](#) wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage [Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Veluwe](#). In onderstaande tabel wordt hierop ingegaan.

	Kernkwaliteiten	Ontwikkeldoelen	Hoe is dit in het plan opgenomen?
1	Reliëfrijk stuwwallencomplex en veruit het grootste aaneengesloten groene en bosrijk gebied van Nederland. Inclusief het spectaculaire 'steile' reliëf op de zuidflank van de Veluwe, de zuidrand van de stuwwal.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Veluwe. Handhaven en versterken van de Veluwe als groen-blauwe long van Nederland. Meer nog dan voorheen natuurgebieden met elkaar verbinden, o.a. door onthekken, ecoducten en groene zoomen. Inclusief natuurrijke verbindingen met omliggende, lagergelegen gebieden in Gelderse Vallei, IJsselvallei en Randmeerkust. Behouden van aardkundige waarden en de zoetgrondwatervoorraad. Terughoudendheid ten aanzien van ontgronden. Vermindering van barrièrewerking van kruisende infrastructuur.	De kernkwaliteiten worden versterkt. Er worden groene zoomen aangelegd. Verwezen wordt naar het natuuronderzoek dat in 2023 door Kuiper Compagnons is uitgevoerd (zie bijlage bij bijlage 3).
2	Sterke afwisseling van bos- en natuurgebieden, heidevelden, zandverstuivingen, agrarische enclaves en landgoederen met landgoedstructuren en lanen.	Versterken van de variatie aan natuurdoeltypen. Accentueren van de overgangen tussen landschaps-eenheden. In de agrarische enclaves transitie inzetten naar duurzame landbouw met behoud van openheid. Introduceren van passende nieuwe grondgebruiksvormen zoals voedselbossen, beleefplekken en kleinschalige energieopwekking. Behouden en versterken van de kwaliteiten van landgoederen en buitenplaatsen. De landgoederenstructuur op de zuidoostflank onder de naam Gelders Arcadië meer herkenbaar en beleefbaar maken.	Natuurdoeltypen worden versterkt, verwezen wordt naar het onderzoek van Kuiper Compagnons. Het dak van het gebouw De Emmapleinen wordt ingezet voor energieopwekking.
3	Schaars oppervlaktewater: vennen, enkele beken en aan de rand sprengen en sprengengebeken.	Herstel van de loop en vorm van sprengengebeken in hun cultuur-historische betekenis en haar zichtbaarheid vergroten. Natuurrijkdom van beken en vennen vergroten.	Binnen het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig

	Kernkwaliteiten	Ontwikkeldoelen	Hoe is dit in het plan opgenomen?
4	Grote historische gelaagdheid met fenomenen en verhalen uit verschillende tijdslagen. Grootste aantallen en dichtheid aan grafheuvels en celtic fields van Nederland. IJ-zerwinning en heidepotstalsysteem. Aanwezigheid van hessenwegen en koningswegen.	De tijdslagen meer beleefbaar maken. Historische artefacten, structuren en ensembles behouden, restaureren en recreatief ontsluiten.	Het landgoed Oranje Nassau's Oord wordt door dit plan behouden. Door een nieuw gevelontwerp sluit het gebouw De Emmapleinen beter aan bij het monument en het landgoed.
5	Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos met hoge ecologische waarden. Veel natuurgebieden hebben de Natura 2000 waarden.	Variatie behouden en versterken en zo nodig herstellen. Bevorderen van een gevarieerd loofbos en verminderen van naaldbos. Behouden van oude boskernen. Hoge bescherming van Natura 2000 waarden. Herstel kwaliteit van bodem en bevorderen ecologische beheer. In balans brengen met houtproductie.	Het plan voorziet hierin. Verwezen wordt naar het onderzoek van Kuiper Compagnons.
6	Aantrekkelijk en relatief goed ontsloten recreatielandschap, al vanouds een geliefde vakantiebestemming voor Nederland.	De recreatieve druk meer dan voorheen zoneren in drukke, luwe en stille gebieden, inclusief passende recreatieve ontsluiting. Met aandacht voor sluiten van wegen en parkeerplaatsen en uitbreiding onverharde paden.	Dit plan heeft geen invloed op de recreatieve druk.
7	Bijzondere beleving van 'leegte' en 'eindeloosheid', stilte en donkerte, flora en fauna, beslotenheid, openheid door aanwezigheid van heidevelden, zandverstuivingen en oude bouwlanden in enclaves en op de flanken.	Zorgdragen dat Veluwe-beleving (in te onderscheiden beleavingsgebieden) meer authentiek wordt door bestendigen van genoemde kwaliteiten. Inrichten van beleavingsplekken overeenkomstig de zonering. Open plekken en enclaves, vooral oude essen, koesteren en behouden. Geldt ook voor landgoederen en buitenplaatsen. Stiltegebieden blijvend in acht nemen. Donkerte 'intensiveren' door belichting aan te passen of achterwege te laten.	Over het landgoed liggen divers klompenpaden en andere wandelpaden. Het gehele landgoed wordt beheerd door Zinzia. Belichting wordt aangepast (voor vleermuizen) en is ook juridisch geborgd.
8	Contrast tussen de besloten randen van de Veluwe met de lager gelegen open en halfopen gebieden (flanken), gecombineerd met bijzondere zichtlijnen of panorama's op de omgeving.	Contrast handhaven en versterken door natuurbouw of natuurinclusieve landbouw. Zichtlijnen behoeden voor verstoring elementen en waar mogelijk panorama's toevoegen.	Dit plan tast het contrast niet aan.

	Kernkwaliteiten	Ontwikkeldoelen	Hoe is dit in het plan opgenomen?
9	Op het massief komt weinig maar wel specifieke bebouwing voor: o.a. instellingsterreinen, kazernes, vakantieparken, landgoederen. Zes steden liggen met hun 'rug' op de stuwwallen: Arnhem, Wageningen, Ede, Harderwijk, Hattem en Apeldoorn. Geldt ook voor de talrijke grotere en kleinere dorpen langs de Veluwe.	Grote terughoudendheid betrachten bij verdere ontwikkeling van gebouwen en bebouwde terreinen, zowel bij uitbreiding, nieuwvestiging en functieverandering. Zorgvuldig inpassen is noodzakelijk, rekening houdend met natuurwaarden. Bosrijke stads- en dorpsrandzones vragen om zorgvuldige afstemming van soms conflicterende ruimteclaims.	Het plan gaat om het opnieuw bestemmen van een bestaand gebouw. Dit gebouw is zorgvuldig ingepast. Zie het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1 bij de regels)

Gelders natuurnetwerk

Dit is het samenhangend netwerk van binnen de provincie Gelderland bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten. De strook met parkeerplaatsen (reeds bestemd in het onherroepelijke bestemmingsplan uit 2017), met een kleine uitbreiding in dit bestemmingsplan, valt hierbinnen. De instructieregels ten aanzien van het Gelders natuurnetwerk als opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland zijn als volgt:

§ 5.2 Gelders natuurnetwerk

Artikel 5.5 (bescherming kwaliteit Gelders natuurnetwerk) luidt als volgt:

1. Voor zover een bestemmingplan van toepassing is op het Gelders natuurnetwerk wordt een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toegelaten als die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone.
2. Er is geen sprake van nadelige gevolgen voor de oppervlakte als die in overeenstemming met artikel 5.12 tot en met 5.17 worden gecompenseerd:
 - a. buiten het Gelders natuurnetwerk; of
 - b. in het Gelders natuurnetwerk op gronden die op de ambitiekaart bij het Natuurbeheerplan zijn aangeduid met code N00.01.

Artikel 5.8 Afwijkingmogelijkheden uitbreiding bestaande activiteit luidt als volgt:

1. In afwijking van artikel 5.5 eerste lid, kan een bestemmingsplan een uitbreiding van een bestaande activiteit in het Gelders natuurnetwerk alleen toelaten als:
 - a. er voor die uitbreiding geen reële alternatieven voorhanden zijn; ;
 - b. de kernkwaliteiten van het gebied in hun onderlinge samenhang bezien per saldo worden versterkt; en
 - c. deze versterking en uitvoering hiervan planologisch worden verzekerd in overeenstemming met de artikelen 5.12 tot en met 5.17.

Artikel 5.9 (bescherming zeldzame natuurbeheertypen) luidt als volgt:

Een omgevingsplan laat geen ontwikkeling of activiteit toe die nadelige gevolgen kan hebben voor de natuurbeheertypen bron, gemaaid rietland, hoogveen, trilveen of zwak gebufferd ven.

Artikel 5.15 (onderzoek kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk) luidt als volgt:

1. Bij toepassing van artikel 5.5, eerste lid, bevat de toelichting bij het omgevingsplan een beschrijving van de resultaten van het onderzoek naar de te verwachten effecten van die activiteit of ontwikkeling op de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van het Gelders natuurnetwerk;
2. In de beschrijving van de onderzoeksresultaten worden in ieder geval betrokken de in het gebied aanwezige:
 - a. actuele en potentiële natuurwaarden;
 - b. de in het Besluit activiteiten leefomgeving aangewezen beschermde soorten en soorten van nationale Rode lijsten; en
 - c. ecologische samenhang.
3. Voor zover de nieuwe activiteit of ontwikkeling daar effect op kan hebben, wordt in de beschrijving van de onderzoeksresultaten betrokken de in het gebied aanwezige:
 - d. kwaliteit van lucht, water en bodem;
 - e. mate van stilte, rust en duisternis; en
 - f. landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en bodemkundige waarden, alsmede het reliëf.

Artikel 5.16 (compensatieplan bij fysieke natuurcompensatie) luidt als volgt:

Bij toepassing van fysieke natuurcompensatie als bedoeld in artikel 5.12 bevat het omgevingsplan een compensatieplan dat in ieder geval inzicht geeft in:

- a. hoe verzekerd is dat de fysieke natuurcompensatie wordt uitgevoerd;
- b. hoe monitoring van en rapportage over de uitvoering van de fysieke natuurcompensatie plaatsvinden;
- c. hoe de natuur wordt ingericht en beheerd gedurende de ontwikkeltijd;
- d. de locatie waar de nadelige gevolgen voor de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van het Gelders natuurnetwerk optreden; en
- e. de locatie waar wordt gecompenseerd.

Artikel 5.17 Planologische borging fysieke natuurcompensatie luidt als volgt:

Als de locatie waar de fysieke natuurcompensatie plaatsvindt nog geen functie heeft die de natuurcompensatie mogelijk maakt, vindt de planologische verankering van fysieke natuurcompensatie plaats in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen omgevingsplan als dat waarin de nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 5.18 (borging uitvoering fysieke natuurcompensatie) luidt als volgt:

1. De uitvoering van de fysieke natuurcompensatie wordt verzekerd door het opnemen van een gebod of voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan dat de nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt.
2. Het gebod of de voorwaardelijke verplichting bepaalt dat:
 - a. alleen gebruik kan worden gemaakt van de bouw- of gebruiksmogelijkheden van het omgevingsplan als de maatregelen overeenkomstig het compensatieplan worden uitgevoerd binnen een termijn van vijf jaar, of zo mogelijk een kortere termijn, na vaststelling van het omgevingsplan waarin de activiteit is toegelaten; en
 - b. de maatregelen overeenkomstig het compensatieplan in stand worden gehouden.
3. In afwijking van het tweede lid, onder a, geldt dat als op de locatie van de fysieke ingreep een beschermde inheemse diersoort of een soort, genoemd in de nationale Rode Lijsten, voorkomt, alleen gebruik kan worden gemaakt van de bouw- of gebruiksmogelijkheden van het omgevingsplan nadat de maatregelen conform het compensatieplan zijn uitgevoerd

Voor een beschrijving van de kernkwaliteiten van het GNN wordt verwezen naar de bijlage 'Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone' bij de regels van de Omgevingsverordening Gelderland.

Er is een toetsing aan deze artikelen alsmede een effectenanalyse uitgevoerd naar de effecten op het GNN. Voor en beschrijving uit deze effectenanalyse wordt verwezen naar subparagraaf 4.8.2 en naar de bijlage 'Bestemmingsplan Kortenburg 4 ONO: plan inzake compensatie Gelders Natuurnetwerk en versterking Groene Ontwikkelzone', dat onderdeel is van bijlage 3 bij deze toelichting. Voorts zijn de te nemen maatregelen geborgd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.

Groene ontwikkelingszone

Dit is het gebied dat is bestemd voor andere bestemming dan natuur dat ruimtelijk vervlochten is met het Gelderse natuurnetwerk. Het plangebied is aangeduid als 'Groene ontwikkelingszone'.



Figuur 10: Uitsnede 'Kaart 3: Regels Natuur - kaart 1', behorende bij de Omgevingsverordening provincie Gelderland versie 2 (januari 2024 bron: www.omgevingswet.overheid.nl)

In artikel 5.19 (Oogmerk instructieregels over Groene Ontwikkelzone) staat dat deze paragraaf is opgenomen met het oog op (a) het bevorderen van de samenhang tussen de natuurgebieden, waardoor het Gelders natuurnetwerk versterkt wordt en b. het zoneren van de overgang tussen natuurfuncties en andere functies.

Artikel 5.20 (beschermen Groene ontwikkelingszone) luidt als volgt.

1. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
 - a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
 - b. de samenhang niet verloren gaat.
2. De versterking wordt bepaald aan de hand van de bijlage Versterking Groene ontwikkelingszone

Artikel 5.22 (onderzoek kernkwaliteiten Groene ontwikkelingszone) luidt als volgt.

1. Bij toepassing van artikel 5.20 bevat de toelichting bij het omgevingsplan een beschrijving van de resultaten van het onderzoek naar de te verwachten effecten van die activiteit of ontwikkeling op de oppervlakte, samenhang en kwaliteit van de Groene ontwikkelingszone.
2. In de beschrijving van de onderzoeksresultaten worden in ieder geval betrokken de in het gebied aanwezige:
 - a. actuele en potentiële natuurwaarden;
 - b. in het Besluit activiteiten leefomgeving aangewezen beschermde soorten en soorten van nationale Rode lijsten; en
 - c. ecologische samenhang.
3. Voor zover de ontwikkeling of activiteit daar effect op kan hebben, wordt in de beschrijving van de onderzoeksresultaten betrokken de in het gebied aanwezige:
 - a. kwaliteit van water, bodem en lucht;
 - b. stilte, rust en duisternis; en
 - c. landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische, bodemkundige waarden en het reliëf.

Artikel 5.23 (versterkingsplan) luidt als volgt.

Als de Groene ontwikkelingszone wordt versterkt op grond van artikel 5.20, eerste lid, onderdeel a, bevat het omgevingsplan dat de activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt een versterkingsplan, dat in ieder geval inzicht geeft in:

- a. hoe verzekerd is dat de versterking wordt uitgevoerd;
- b. hoe monitoring van en rapportage over de uitvoering van de versterking plaatsvinden;
- c. hoe de natuur wordt ingericht en beheerd gedurende de ontwikkeltijd;
- d. de locatie waar de nadelige gevolgen voor de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de Groene ontwikkelingszone optreden; en
- e. de locatie waarop de versterking plaatsvindt.

Artikel 5.24 (borging versterking) luidt als volgt.

Planologische verankering van de versterking vindt plaats in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen omgevingsplan als waarin de nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 5.25 (borging uitvoering versterking) luidt als volgt.

1. De uitvoering van de versterking wordt verzekerd door het opnemen van een gebod of voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan dat de nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt.
2. Het gebod of de voorwaardelijke verplichting bepaalt dat:
 - a. alleen gebruik kan worden gemaakt van de bouw- of gebruiksmogelijkheden van het omgevingsplan als de maatregelen overeenkomstig het versterkingsplan worden uitgevoerd binnen een termijn van vijf jaar, of zo mogelijk een kortere termijn, na vaststelling van het omgevingsplan waarin de activiteit is toegelaten; en
 - b. de maatregelen overeenkomstig het versterkingsplan in stand worden gehouden.
3. In afwijking van het tweede lid, onder a, geldt dat als op de locatie van de fysieke ingreep een beschermde inheemse diersoort of een soort, genoemd in de nationale Rode Lijsten, voorkomt, alleen gebruik kan worden gemaakt van de bouw- of gebruiksmogelijkheden van het omgevingsplan nadat de maatregelen conform het versterkingsplan zijn uitgevoerd.

Uit artikel 2.50, eerste lid, onderdeel a, van de Omgevingsverordening Gelderland volgt dat er geen sprake mag zijn van (significante) negatieve effecten op de GO. Ook dient de GO per saldo en naar

rato van de ingreep te worden versterkt. Uit artikel 2.50, eerste lid, onderdeel b, van de Omgevingsverordening Gelderland volgt bovendien dat de samenhang van de GO niet verloren mag gaan. Voor het versterken van de kernkwaliteiten dient te worden voldaan aan de 'Regels versterking Groene ontwikkelingszone'. Daarin wordt gebruikgemaakt van een tabel met versterkingsmaatregelen die een verliesfactor en een impactfactor moeten compenseren. De compensatie ten aanzien van de GO is nader uitgewerkt in het 'Memo over natuurcompensatie voor het behouden van het zorggebouw 'De Emmappleinen' op landgoed Oranje Nassau's Oord, Wageningen', dat is opgesteld door Kuiper Compagnons. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar de bijlage bij bijlage 3 van deze toelichting en naar subparagraaf 4.8.2.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Buitengebied

Op 13 juli 2020 is door de gemeenteraad van Wageningen de Visie Buitengebied vastgesteld. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de Visie Buitengebied onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie. Aangezien de Omgevingswet nog niet in werking is getreden is deze visie nu als structuurvisie vastgesteld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In die Visie Buitengebied wordt een onderscheid gemaakt tussen visies en thema's op gebieden.

Thema's waarop de visie zich richt	Gebieden waarop de visie zich richt
Verbeteren biodiversiteit	Transformatiegebied Nude-Binnenveld
Bewegen, recreatie en gezondheid	Kern Binnenveld
Energie	De Wageningse Eng
Landbouw en voedsel	Randzone Bos
Aantrekkelijke wegen voor langzaam verkeer	De Wageningse Berg/bos
	Uiterwaarden

De Wageningse Berg/bos

Het gebied met een sterk hoogteverschil tussen berg- en rivierenland is zeer uniek in Nederland. De te beschermen kwaliteiten van dit gebied zijn 'alle bestaande openbare recreatievoorzieningen', 'Aardkundige waarden', 'Grafheuvels, landgoederen en onderdelen van landgoederen', 'lanen die onderdeel uitmaken van landgoederen', 'Stadion en context', 'arboretum Oostereng', 'diverse natuurwaarden' en 'huidige stilteniveau'.

Dit bestemmingsplan is niet in strijd met de Visie Buitengebied.

3.3.2 Nota Parkeernormen Wageningen 2015

De Nota Parkeernormen Wageningen 2015 bevat de parkeereisen voor zowel de auto als de fiets. Ook bij een nieuw bestemmingsplan moeten deze in acht genomen worden. In deze beleidsnota is een nieuwe systematiek voor het opstellen van de parkeereis opgesteld specifiek voor het plangebied. In paragraaf 4.1 (Verkeer en parkeren) wordt hier nader op ingegaan.

3.3.3 Duurzaam Bouwen Beleid Wageningen 2022-2026

Middels het 'Duurzaam Bouwen Beleid Wageningen 2022-2026' worden partijen actief gestimuleerd om extra stappen te zetten om nieuwbouw zo duurzaam en toekomstbestendig mogelijk te maken. Het beleid omvat de thema's energie, bouwmaterialen en groen/water. Voor een concrete uitwerking van hoe met betreffende thema's wordt verwezen naar het opgestelde duurzaamheidsprofiel¹.

3.3.4 Routekaart Wageningen Klimaatneutraal 2030-2040

De gemeente Wageningen heeft de 'Routekaart Wageningen Klimaatneutraal 2030-2040' opgesteld. In dit stuk worden de ambities en speerpunten van het Wageningse klimaatbeleid benoemd om met verschillende tussenmijlpalen in 2030 en 2040, tot een klimaatneutraal Wageningen in 2050 te komen. In onderhavig geval wordt ingezet op een verduurzaming van het bestaande gebouw 'De Emmappleinen'. Hierbij wordt ingezet op het vervangen van de gasgestookte installaties door elektrische verwarming/koeling, wat naar verwachting een reductie in gasverbruik oplevert van circa 76.500 m³, wat overeenkomt met een reductie van 47,5 kg NOx. Tevens zal worden voorzien in 918 zonnepanelen. Naar verwachting wordt hiermee voldoende energie opgewekt om deze energie niet alleen zelf te gebruiken maar om deze ook terug te leveren aan het stroomnet. Met de toevoeging van de 918 panelen stelt Zinzia zichzelf verder in staat een overschot aan energie op te wekken dat kan worden ingezet voor de verdere energietransitie op het landgoed.

3.3.5 Gemeentelijk Mobiliteitsplan Wageningen

De gemeente Wageningen heeft het 'Gemeentelijk Mobiliteitsplan Wageningen' (GMP) opgesteld. Dit GMP is bedoeld om een integrale aanpak van de bereikbaarheid van Wageningen te ondersteunen. In het GMP wordt allereerst een analyse gegeven om doelstellingen en oplossingsrichtingen te bepalen. Daarnaast bevat het GMP een visie ten aanzien van mobiliteit voor de lange termijn. In het GMP is aangegeven dat bij een bestemmingsplanherziening door de gemeente dient te worden getoetst of voldoende rekening is gehouden met de effecten op de omgeving voor wat betreft verkeer. In voorliggend bestemmingsplan, meer specifiek in paragraaf 4.1, wordt nader ingegaan op het aspect verkeer. Opgemerkt wordt overigens dat ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening al op dit aspect dient te worden ingegaan.

3.3.6 Visie openbare laadinfrastructuur 2030

Door de gemeente Wageningen is de 'Visie openbare laadinfrastructuur' ('laadvisie') opgesteld. Het doel van deze visie is om een strategie te bepalen waarmee tijdig een passende laadinfrastructuur voor alle elektrische voertuigen wordt gerealiseerd. Dit is belangrijk om de mobiliteit te verduurzamen en de CO₂-uitstoot te verminderen. De gemeente Wageningen wil met deze laadvisie in de toenevende laadvraag kunnen voorzien en richting geven aan de transitie naar elektrisch vervoer. Met deze visie wordt meer regie genomen op het plaatsen en opschalen van de laadoplossingen die nodig zijn. De gemeente wil er zo voor zorgen dat sprake is van een goede inpassing van laadoplossingen in de openbare ruimte en op het elektriciteitsnet en wil inwoners, bezoekers en bedrijven meer vertrouwen geven de stap naar elektrisch vervoer te maken. De laadvisie heeft met name betrekking op de gebruiksgroep personenautoverkeer. In onderhavig geval wordt voorzien in een zestal laadpalen. Hiermee wordt aangesloten bij de in de laadvisie benoemde behoefte aan nieuwe laadpalen.

¹ Gemeente Wageningen, '6. Duurzaamheidsprofiel – Circulaire herontwikkeling van Emmappleinen naar Emmatuinen, Oranje Nassau's Oord', Wageningen, d.d. 11 juni 2021.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening² dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. De gemeente Wageningen heeft dat gedaan in de nota parkeernormen 2015. Hierin staan geen normen voor de verkeersaantrekkende werking.

In de CROW-parkeerkencijfers wordt uitgegaan van een minimale en een maximale waarde voor de parkeerbehoefte. De minimale kencijfers geven een indicatie van de parkeerbehoefte die een toegevoegde functie minimaal genereert. Bij het hanteren van hogere kencijfers dan de minimale kan rekening gehouden worden met niet-noodzakelijk autogebruik. Door het geven van maximale kencijfers wordt een bandbreedte gecreëerd aan de hand waarvan een meer sturend beleid kan worden gevoerd. De gemeente Wageningen heeft er bij de parkeernormen voor de gebieden 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied' voor gekozen om uit te gaan van parkeernormen die de gemiddelden vormen van de minimale en de maximale waarden uit de CROW-parkeerkencijfers. Deze parkeernormen zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Wageningen 2015'. In deze nota zijn ook fietsparkeernormen opgenomen. Verder bevat de nota vrijstellingsmogelijkheden waarbij is vermeld in welke mate kan worden afgeweken van de parkeereis en onder welke condities.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

De verkeersgeneratie van het gebouw 'De Emmapleinen' kan worden berekend aan de hand van CROW-kengetallen. Bij het hanteren van deze kencijfers is het van belang om de mate van stedelijkheid te bepalen aan de hand van omgevingsadressendichtheid. Het CBS biedt een overzicht van de omgevingsadressendichtheid voor alle gemeenten in Nederland³. Hieruit volgt dat de gemeente Wageningen op 1 januari 2022 een omgevingsadressendichtheid kende van 2.111 adressen/km². Daarmee behoort de gemeente tot de categorie 'sterk stedelijk'⁴. Gelet op de ligging van het plangebied is daarnaast sprake van ligging in het buitengebied.

In de CROW-publicatie zijn parkeerkencijfers maar geen verkeerskencijfers opgenomen voor de functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis'. Om deze reden is eerst een vergelijking gemaakt met een serviceflat. In de CROW publicatie is voor een serviceflat een kengetal van maximaal 3,0 mvt/etmaal per unit opgenomen. Daarnaast geldt hiervoor een parkeerkencijfer van 1,4 pp per unit. Elke parkeerplek wordt dus circa 1x per dag gebruikt en zorgt voor twee verkeersbewegingen (heen en terug).

² Bestemmingsplannen dienen te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 3.1, eerste lid, Wro).

³ CBS-publicatie 'Regionale kencijfers Nederland', raadpleegbaar via <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table>.

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen/stedelijkheid--van-een-gebied-->.

Woningen in een serviceflat worden echter bewoond door senioren en/of zorgbehoevenden die eventueel zelf echter wel nog een auto zouden kunnen hebben. De 3,0 mvt/etmaal worden dus niet alleen gevormd door bezoekers en personeel, maar ook door de bewoners zelf. In dit geval gaat het om kamers voor ouderen met dementie en/of complexe lichamelijke klachten, alsmede revalidatiezorg, somapluszorg (intensieve zorg op maat).

Aangenomen kan worden dat bewoners van de zorgunits zelf geen auto meer kunnen rijden, gelet op hun ziektebeeld. De verkeersgeneratie zal daarom lager zijn dan bij een serviceflat. Als in de CROW-publicatie wordt gekeken naar de parkeerkencijfers van een 'verpleeg- en verzorgingstehuis', bedragen deze maximaal 0,7 pp per unit. Dit is de helft van het parkeerkencijfer van een woning in een serviceflat. Om deze reden wordt ervan uitgegaan dat de verkeersgeneratie ook ongeveer de helft zal zijn per zorgunit. Dit komt dus neer op 1,5 mvt/etmaal per unit. Hiermee kan redelijkerwijs worden gesteld dat het gebruik van de 88 zorgunits een verkeersgeneratie met zich meebrengt van circa 132 mvt/etmaal.

Oranje Nassau's Oord wordt voor al het verkeer ontsloten via de weg Kortenburg via het noorden en oosten. Via het zuiden is de weg Kortenburg alleen voor fietsers toegankelijk en sluit aan op de Rit-zema Bosweg (N225). Via het westen is de Zwarteweg een fietspad door het bos naar de Geertjesweg. De weg Kortenburg ligt in Renkum voor een stukje binnen de bebouwde kom waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Voor de rest ligt de weg Kortenburg buiten de bebouwde kom en geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. Er is sprake van gemengd verkeer met al het verkeer op dezelfde rijbaan. Dat is voor fietsers bij een verkeersintensiteit tot 2.500 motorvoertuigen per etmaal voldoende verkeersveilig. Die intensiteit wordt hier niet gehaald. Over de Kortenburg rijdt bus 589 en direct ten noorden van het plangebied liggen bushaltes. Voor voetgangers zijn bij de bushalte nergens aparte voorzieningen. De dienstregeling voor OV is beperkt.

Parkeren

Autoparkeren

De parkeernormen van de gemeente Wageningen zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Wageningen 2015. In deze nota zijn parkeernormen voor verschillende soorten functies vastgelegd, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen 5 verschillende zones. Het plangebied is, gelet op de zone-indelingskaart op pagina 9 van de nota, onderdeel van zone 5. Voor een verpleeg- en verzorgingstehuis in zone 5 geldt een gemeentelijke parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen voor werknemers/wooneenheid en een parkeernorm van 0,4 parkeerplaatsen voor bezoekers/wooneenheid. Dit komt neer op een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen/wooneenheid.

Op 21 juli 2020 is afgesproken met de gemeente Wageningen dat voor alle zorgplekken van Oranje Nassau's Oord, inclusief de zorgplekken binnen het te behouden gebouw 'De Emmappleinen', wordt uitgegaan van een praktijkparkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen/wooneenheid. De reden om in plaats van de gemeentelijke parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen/wooneenheid een praktijkparkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen/wooneenheid aan te houden is dat op het terrein van Oranje Nassau's Oord meer staf aanwezig zal zijn dan bij een gemiddeld verpleeg- en verzorgingstehuis. Daarom is voor het berekenen van de parkeerbehoefte uitgegaan van de afgesproken praktijkparkeernorm.

In gebouw 'De Emmappleinen' zal ruimte worden geboden aan 88 zorgplekken, waarvan 84 reguliere zorgplekken en 4 zorgplekken die dienen als reservecapaciteit. In het overige deel van Oranje Nassau's Oord bevinden zich nog 189 zorgplekken. Het totale aantal zorgplekken komt hiermee neer op 277. Uitgaande van een praktijkparkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen/wooneenheid komt de totale

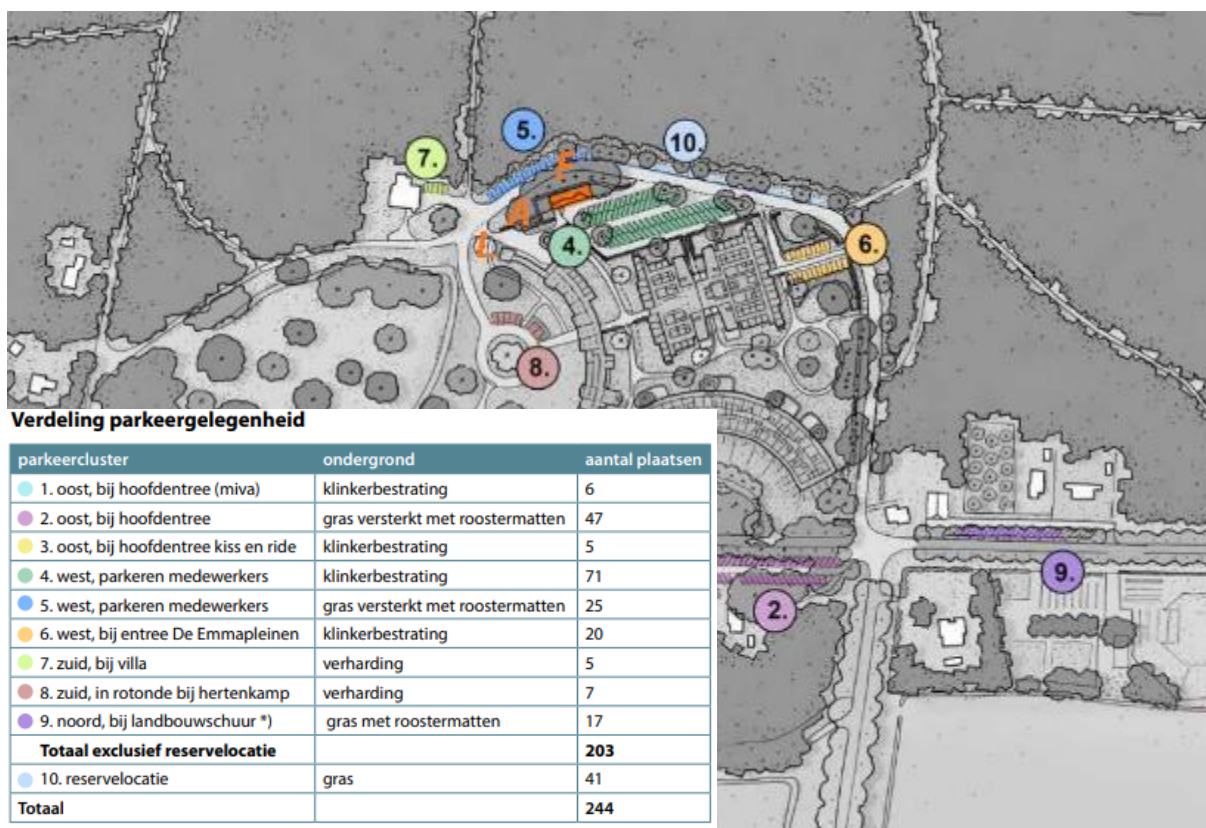
parkeerbehoefte uit op 249,3 parkeerplaatsen. Dit betekent dat in beginsel zal moeten worden voorzien in 250 parkeerplaatsen.

In de 'Landschappelijke Inpassing te Behouden Zorggebouw 'De Emmapleinen' (bijlage 1 bij de regels) op Landgoed Oranje Nassau's Oord' is voor Oranje Nassau's Oord in zijn geheel inzichtelijk gemaakt in hoeveel parkeerplaatsen dient te worden voorzien, uitgaande van een praktijknorm van 0,9 pp/wooneenheid. Hierbij is nog uitgegaan van 84 zorgeenheden in gebouw 'De Emmapleinen'. Een overzicht van de berekende parkeerbehoefte is opgenomen in de navolgende tabel.

aantal zorgplaatsen	oorspronkelijk	nieuw
psychogeriatric	72	72
somatiek 1	54	54
somatiek 2	63	63
somatiek 3 (De Emmapleinen)		84
	189	273
oppervlakten kantoor		
hoofdgebouw	5.512	5.512
villa	525	525
	6.037	6.037
parkeernorm		
afpraak gemeente 21 juli 2020 ('praktijk-norm')		0,9 per zorgplaats wooneenheid aftrek 2 plaatsen
parkeerbehoefte volgens norm	183	244

In het landschappelijk inpassingsplan uit 2020 is een parkeerbehoefte berekend van in totaal 244 parkeerplaatsen. Daarbij is uitgegaan van 273 zorgplekken en een aftrek van 2 parkeerplaatsen. Feitelijk gezien zullen er, inclusief de 4 zorgplekken in gebouw 'De Emmapleinen' die dienen als reservecapaciteit, 277 zorgplekken aanwezig zijn. Zoals eerder is vermeld in deze subparagraaf zou hierbij, uitgaande van de afgesproken praktijkparkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen/zorgeenheid, sprake zijn van een parkeerbehoefte van 250 parkeerplaatsen.

In het stuk 'Landschappelijke Inpassing te Behouden Zorggebouw 'De Emmapleinen' (bijlage 1 bij de regels) is een parkeeroplossing voor Oranje Nassau's Oord uitgewerkt. Het uitgangspunt hierbij is geweest om te voorzien in 244 parkeerplaatsen, waarvan er 203 reeds aanwezig zijn of zullen worden gerealiseerd. De overige 41 parkeerplaatsen kunnen indien noodzakelijk later worden gerealiseerd op een landschappelijk in te passen reservelocatie. Alle parkeerplaatsen zijn ingetekend in de landschappelijke inpassing. Een overzicht van waar welke parkeerplaatsen worden gerealiseerd is tevens opgenomen in onderstaand figuur en tabel, afkomstig uit de landschappelijke inpassing.



Figuur 11: Parkeeroplossing, als opgenomen in de landschappelijke inpassing (verklaring gegeven in onderstaande tabel; bron: Kuiper Compagnons/Zinzia Zorggroep).

In de parkeeroplossing is voorzien in 244 parkeerplaatsen, terwijl op basis van de praktijkparkeernorm een parkeerbehoefte is berekend van 250 parkeerplaatsen. Een belangrijke reden om niet te voorzien in de resterende 6 parkeerplaatsen is dat zo kan worden voorkomen dat het verwijderen van bomen en struiken binnen het NNN/GNN en Natura 2000-gebied 'De Veluwe' noodzakelijk is ten behoeve van de realisatie van parkeerplaatsen ten noorden van de voorziene reservelocatie.

Dat niet meteen alle 244 parkeerplaatsen wordt gerealiseerd is om een aantal redenen niet bezwaarlijk. Dit heeft er allereerst mee te maken dat medewerkers en bezoekers niet allen gelijktijdig aanwezig zijn. Bovendien komt circa 10% van de medewerkers met de fiets en is het beleid van de Zinzia Zorggroep erop gericht dit percentage te verhogen en daarmee het autogebruik in de toekomst verder terug te dringen. Uit het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1 bij de regels) volgt dat wanneer 10% van het personeel (en bezoek) met de fiets komt, waarvan in de praktijk ook sprake is, op het drukste moment (dinsdag) 208 mensen die met de auto komen gelijktijdig aanwezig zullen zijn. Op het minst drukke moment (vrijdag) gaat het om 158 mensen die met de auto komen en gelijktijdig aanwezig zullen zijn. Wanneer het percentage van de medewerkers en bezoekers conform het beleid van Zinzia omhoog gaat naar 20%, zullen op het drukste moment (dinsdag) 185 mensen die met de auto komen gelijktijdig aanwezig zijn. Op het minst drukke moment (vrijdag) gaat het in dat geval om 145 mensen die met de auto komen die gelijktijdig aanwezig zullen zijn. Met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik is het daarom verdedigbaar niet meteen alle 244 parkeerplaatsen te realiseren.

Mocht in de praktijk blijken dat met 203 parkeerplaatsen niet in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte zoals deze zich in de praktijk voordoet, dan kan de reservelocatie voor parkeren met in totaal 41 parkeerplaatsen meteen worden ingezet, aangezien hier sprake zal zijn van parkeren op gras en dit gras reeds aanwezig is. Er zal worden gemonitord wat de praktijkbezetting is van

de 203 parkeerplaatsen waarin initieel wordt voorzien. Mocht blijken dat sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen, dan zal gekozen worden voor het inzetten van de reservelocatie aan de westzijde van de Grote Laan voor parkeren (op gras).

Op het gehele terrein zullen 6 laadpaalplaatsen worden gerealiseerd, waarvan vier bij de parkeerplaats voor personeel (direct ten westen van het gebouw De Emmapleinen) en 2 op de bezoekersparkeerplaats. In het landschapsplan is aangegeven dat dit aantal de komende jaren naar behoefte wordt uitgebreid. Dit is conform de opgave zoals deze staat benoemd in de 'Visie openbare laadinfrastructuur 2030' van de gemeente Wageningen.

De meeste parkeerplaatsen zijn al mogelijk gemaakt via het geldende bestemmingsplan 'Kortenburg 4 ONO' met de functie aanduiding 'Parkeerterrein'. Enkele parkeerplaatsen naast de Kortenburg hebben nog niet die aanduiding. Dat is hersteld in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien is in het vigerende bestemmingsplan uitgegaan van langsparkeren in plaats van haaks parkeren. Dit betekent dat er nog een strook van 1 meter meegenomen zal moeten worden ten opzichte van de huidige strook, zodat sprake is van een strook van circa 5 meter breed.

Fietsparkeren

Door de instandhouding van het gebouw 'De Emmapleinen' zullen er op Oranje Nassau's Oord in totaal 277 wooneenheden aanwezig zullen zijn. Conform de gemeentelijke fietsparkeernormen, als vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Wageningen 2015', geldt voor verpleeghuizen een fietsparkeernorm van 0,2 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 0,2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit betekent dat conform de gemeentelijke fietsparkeernormen 111 fietsparkeerplaatsen benodigd zijn: 56 afsluitbaar (en overdekt) en 56 overige plekken.

Het plan voorziet in de realisatie van: (a) 50 overdekte fietsparkeerplaatsen en (b) een afsluitbare fietsenstalling met 20 plekken bij het parkeerterrein voor de medewerkers en een overdekte stalling voor 20 fietsen bij de hoofdentree. De overige in totaal circa 40 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd nabij elke ingang tot een complex, waarbij het aantal wordt afgestemd op het aantal wooneenheden/kantoren dat per entree bereikbaar is. Deze fietsparkeerplaatsen worden niet gerealiseerd op parkeerplaatsen. Verder is, gelet op de architectonische waarden, besloten deze 40 overige fietsparkeerplaatsen onoverdekt te houden. Het totale aantal fietsparkeerplaatsen komt hiermee uit op circa 130, wat betekent dat wordt voldaan aan de gemeentelijke fietsparkeernormen.

4.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;

- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten. In buitenstedelijk gebied, waar het sprake van is, bedraagt de zonebreedte bij maximaal 2 rijstroken 250 meter.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde bedraagt in dit geval 53 dB.

4.2.2 Onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen (bijlage 2) en is uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies⁵. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï berekend voor het gebouw 'De Emmampleinen'.

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig omdat de berekende geluidsniveaus komend van de Grote Laan en de Kortenburg onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bij het zorgenhedencomplex bedraagt ten hoogste 53 dB ter plaatse van de noordwestelijke hoek van het gebouw. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ zou dan maximaal $53 - 33 = 20$ dB bedragen bij nieuwbouw. Het Bouwbesluit gaat bij transformatie uit van het 'rechtens verkregen niveau'. Gezien de geluidbelastingen ook erg laag zijn is nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de zorgenheden wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van belemmeringen met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

⁵ De Roever Omgevingsadvies, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – Gebouw 'De Emmampleinen' – Kortenburg 4 Wageningen, rapportnr. 20221187.v01, d.d. 27 juni 2023.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

NIBM

Bepaald dient te worden of projecten mogelijk worden gemaakt op grond van onderhavig bestemmingsplan in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Aangezien er geen sprake is van een project als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM, is de NIBM-tool toegepast om de effecten van het plan op de luchtkwaliteit te bepalen. Hierbij is uitgegaan van het aantal verkeersbewegingen als berekend in paragraaf 4.1.2. De resultaten uit de NIBM-tool zijn als volgt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	132
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,14
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Het opnieuw positief bestemmen van gebouw 'De Emmapleinen' in het jaar 2023 is uitgesloten, gelet op de termijnen die gepaard gaan met de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan en de doorlooptijd van de formele bestemmingsplanprocedure (tot vaststelling). Voor het jaar van planrealisatie is daarom uitgegaan van het jaar 2024. Mocht de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op een later moment plaatsvinden, dan is het niet problematisch dat voor het jaar van planrealisatie 2024 als uitgangspunt genomen is. In de systematiek van de NIBM-tool wordt namelijk uitgegaan van een 'maximale bijdrage extra verkeer' die elk navolgend 'Jaar van planrealisatie' steeds lager wordt in vergelijking met de voorgaande jaren van planrealisatie.

Onderdeel van de NIBM-tool is dat aangegeven wordt wat het aandeel vrachtverkeer in de totale verkeersgeneratie is. Het meest realistisch is om uit te gaan van een aandeel vrachtverkeer van 1% à 2%. Uitgaande van een worstcasebenadering is echter een aandeel vrachtverkeer van 5% gehanteerd.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het is het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. Die kunnen bepaald worden aan de hand van de NSL-monitoringstool. Hierbij is uitgegaan van de meest recente versie, zijnde 'Monitoring NSL 2021', waarin waarden zijn opgenomen voor de jaren 2020 en 2030 (prognose). In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde rekenpunten weergegeven.

Rekenpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrij- dingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15562026	16.7	16,3	6,0	9,1	2020
15562027	16.6	16,3	6,0	9,1	2020
15561868	15.2	15.8	6,0	8,8	2020
15561869	15.2	15.8	6,0	8,8	2020
Norm	40	40	35	25	

De situering van de gekozen rekenpunten is weergegeven in de navolgende figuur.



Figuur 12: Situering rekenpunten (bron: NSL-monitoringstool).

De gehanteerde rekenpunten bevinden zich aan weerszijden van de Ritzema Bosweg, op circa 700 meter van het plangebied. Dat is echter niet problematisch, aangezien het aannemelijk is dat de hoeveelheid wegverkeer hier groter is dan ter hoogte van het plangebied. Dit laatste is extra aannemelijk vanwege het feit dat de Ritzema Bosweg een N-weg is.

Uit de hiervoor weergegeven tabel kan worden opgemaakt dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden voldaan aan de grenswaarden. De achtergrondwaarden in prognosejaar 2030 liggen namelijk lager dan in de hiervoor weergegeven achtergrondwaarden voor 2020. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het

woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁶. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In onderhavig geval bestaat er geen reden om aan te nemen dat sprake is van gemengd gebied. Om die reden wordt uitgegaan van ligging in rustig woongebied/rustig buitengebied.

4.4.2 Onderzoek

Zorginstellingen zijn zowel milieubelastende als milieugevoelige functies. Daarom wordt zowel ingegaan op de effecten vanuit het plangebied op de omgeving als op effecten vanuit de omgeving op het plangebied.

Effecten plangebied op omgeving

Een zorginstelling is een functie van milieucategorie 2, waarvoor in rustig woongebied/rustig buitengebied een maximale richtafstand geldt van 30 meter. Omliggende bestemmingen waarbinnen milieugevoelige functies zijn toegestaan, in dit geval bestemmingsvlakken voor de bestemming 'Wonen', bevinden zich op ten minste circa 85 meter van het plangebied. Dit betekent dat in alle gevallen wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Effecten omgeving op plangebied

Het effect van een zorginstelling op de omgeving hangt onder andere samen met verkeer van en naar zorginstellingen, de productie van stemgeluid en de uitstoot van geur uit een eventuele keuken. Om

⁶ VNG, 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

die reden dient ook inzichtelijk te worden gemaakt in hoeverre sprake is van (onaanvaardbare) milieu-hinder vanuit milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied op het gebouw 'De Emma-pleinen'.

Direct aangrenzend aan het plangebied bevinden zich andere zorggebouwen van de Zinzia Zorggroep die kunnen worden aangemerkt als milieubelastende functies. Aangezien alle zorggebouwen binnen en in de omgeving van het plangebied onderdeel uitmaken van dezelfde zorginstelling c.q. vergelijkbare functies zijn, kan worden gesteld dat sprake is van elkaar verdragende functies. Tussen de gebouwen onderling hoeven om die reden geen richtafstanden te worden aangehouden.

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 100 meter van het plangebied, bevindt zich een praktijk voor gezin en opvoeding. Hoewel deze functie niet als zodanig expliciet benoemd wordt in de VNG-publicatie, is aannemelijk dat de milieubelasting die uitgaat van de betreffende functie vergelijkbaar is met die van een bedrijf van milieucategorie 1. Hiervoor geldt in rustig woongebied/rustig buitengebied een maximale richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Op ongeveer 700 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een papierfabriek. Bij een papierfabriek gaat het om een functie van ten hoogste milieucategorie 4.2, waarvoor in rustig woongebied/rustig buitengebied een maximale richtafstand geldt van 300 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

4.4.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten.
- Veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen geschaad.

Bij een en ander moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat – en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend

is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken).

Gemeenten hebben de mogelijkheid om middels een eigen geurverordening af te wijken van de in de Wgv gestelde normen. De gemeente Wageningen heeft echter geen eigen geurverordening. Daarom dient te worden uitgegaan van de normen als opgenomen in de Wgv.

Voor houtstookinstallaties geldt het bepaalde in het Activiteitenbesluit.

4.5.2 Onderzoek

Een zorggebouw is aan te merken als geurgevoelig object in de zin van de Wgv⁷. Daarom is onderzocht of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van één of meerdere veehouderijen op de woning waarin in het bestemmingsplan wordt voorzien. Dat kan worden achterhaald aan de hand van luchtfoto's en de kaarten 'Kernregistratie dierverblijven Gelderland, Limburg en Noord-Brabant'⁸. Een uitsnede van de betreffende kaart is weergegeven in de navolgende figuur.



Figuur 13: Uitsnede kaart 'Kernregistratie dierverblijven Gelderland, Limburg en Noord-Brabant' (bron: I-GO),

Uit de geraadpleegde bronnen volgt dat in de directe omgeving van het plangebied geen (intensieve) veehouderijen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij bevindt zich op een afstand van circa 1.500 meter van het plangebied. Om die reden is het onwaarschijnlijk dat er in het plangebied sprake is van significante geurhinder die veroorzaakt wordt door één of meer intensieve veehouderijen.

⁷ Zie artikel 1 Wgv en ABRvS 13 februari 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ1290).

⁸ <https://krd.igoview.nl/>.

Verder wordt opgemerkt dat sprake is van de aanwezigheid van een reeds bestaande houtstookinstallatie van de Zinzia Zorggroep. Deze installatie bevindt zich op circa 150 meter van gebouw 'De Emmapleinen'. Aan de houtstookinstallatie zullen geen aanpassingen worden doorgevoerd. Daarom is ten opzichte van de huidige situatie geen sprake van een verandering van de emissies van deze installatie.

4.5.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geur agrarisch.

4.6 Kabels en leidingen

Aan de hand van de Netkaart⁹ van het RIVM kan worden achterhaald of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone¹⁰ van hoogspanningslijnen. Een uitsnede van het voor het plangebied relevante deel van deze kaart is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 14: Uitsnede Netkaart (bron: RIVM)

Uit de Netkaart volgt dat er geen planologisch gezien relevante hoogspanningslijn door het plangebied loopt. Hoogspanningslijnen zijn gelegen op ten minste circa 4.800 meter van het plangebied. Om die reden is uitgesloten dat sprake is van ligging binnen de magneetveldzone van één of meerdere hoogspanningslijnen.

⁹ <https://data.rivm.nl/apps/netkaart/>.

¹⁰ Een magneetveldzone is het gebied waar het magneetveld van een hoogspanningslijn waar het magneetveld over een jaar gemiddeld sterker is dan 0,4 microtesla.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

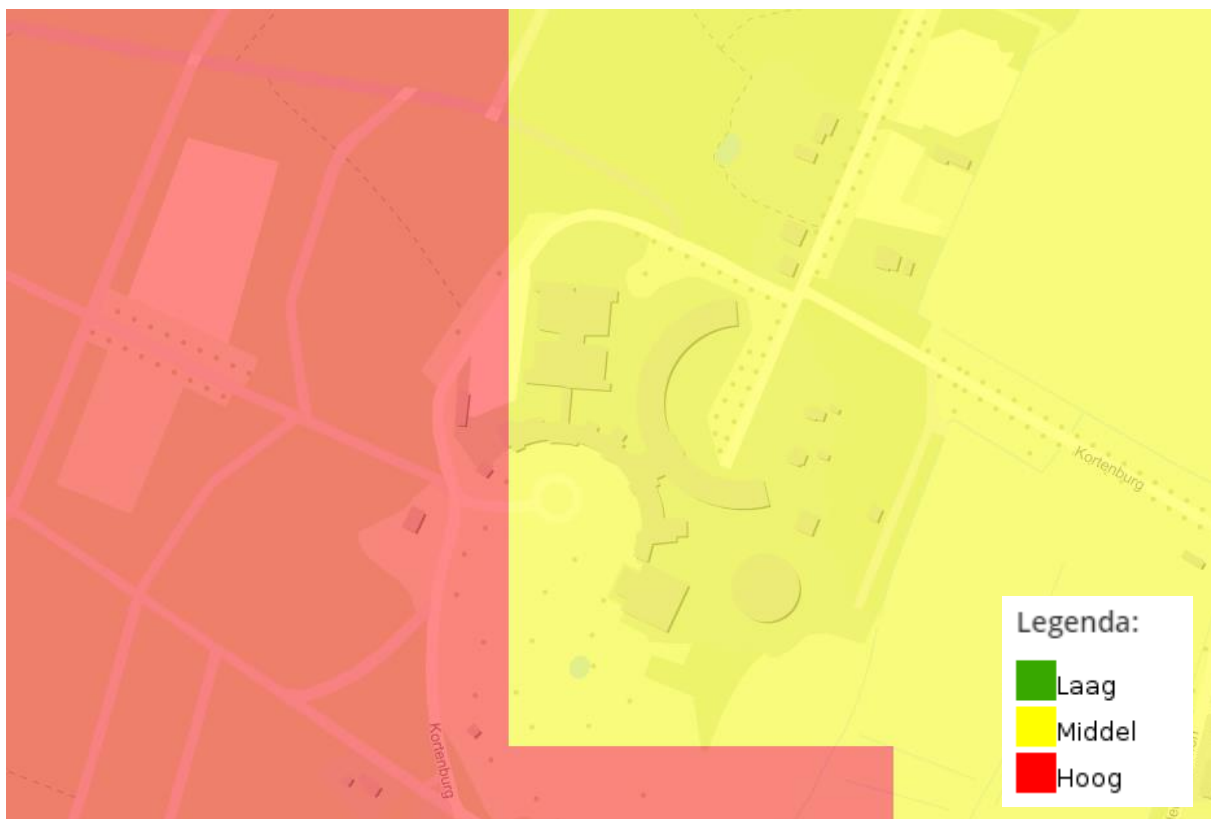
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Voor dit plan is de 'Risicokaart' geraadpleegd. Een uitsnede van de 'Risicokaart' voor het plangebied en omgeving is weergegeven in de volgende figuur. De met betrekking tot het plangebied relevante risicovolle transportroutes en inrichtingen worden in het vervolg van deze paragraaf besproken.



Figuur 16: Uitsnede kaart 'Natuurbrandgevoeligheid' (huidig; bron: Klimaateffectatlas).

4.7.3 Beperkte verantwoording groepsrisico m.b.t. Rijksweg A50

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A50. Om die reden dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. Aangezien wel sprake is van ligging buiten de zogenoemde 200-meterzone, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is opgenomen in het vervolg van deze subparagraaf.

Toxisch scenario

Het relevante scenario is in dit geval het vrijkomen van toxische stoffen in de vorm van een plan (bij vloeistoffen) of een wolk (bij gas). Ten gevolge van dit eerste kan een plasbrand ontstaan. Deze ontstaat doordat een tank van een tankwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de brandbare vloeistof in korte tijd uit. De brandbare vloeistof verspreidt zich over de grond. Ontsteking van de plas leidt tot een korte, hevige brand. De effecten van een plasbrand zijn hitte-uitstraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. Hitte-uitstraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtoffer- en schadebeeld. Dichtbij de bron kunnen personen overlijden. Verder van de bron af kan een plasbrand leiden tot (ernstige) brandwonden. Verder dient opgemerkt te worden dat toxische vloeistoffen (deels) kunnen verdampen, waardoor mogelijk ook een toxische wolk ontstaat.

Ingeval van een toxische wolk kunnen mensen potentieel komen te overlijden ten gevolge van de blootstelling aan de vrijgekomen toxische stof. Afhankelijk van de windrichting kan de toxische wolk al dan niet richting het besluitgebied bewegen. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden ten gevolge van blootstelling aan een toxische wolk is afhankelijk van de dosis van de toxische stof waaraan ze blootgesteld worden. Deze dosis is afhankelijk van de blootstellingsduur en de concentratie van de

stof. Personen die zich in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden hebben naar verwachting een ongeveer 10 keer zo lage kans om daadwerkelijk te overlijden als personen die zich in de buitenlucht bevinden.

Bestrijdbaarheid

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Zelfredzaamheid

Gezien de aard van de ontwikkeling kan aangenomen worden dat de zelfredzaamheid van een deel van de personen binnen gebouw 'De Emmapleinen' beperkt is. Het gaat hierbij specifiek om de zelfredzaamheid van bewoners van het gebouw. De verwachting is dat zij over het algemeen niet goed zelfstandig in staat zullen zijn om op een dreiging te reageren. Er zal tevens te allen tijde personeel aanwezig zijn. Van het personeel kan worden aangenomen dat het personen betreft met een goede zelfredzaamheid. Het ligt in de verwachting dat bewoners, gebruikers en overige aanwezigen zich met hulp van de BHV-organisatie bij een (dreigend) incident in veiligheid kunnen brengen door te schuilen, bescherming te zoeken of te vluchten.

Risicocommunicatie

De zelfredzaamheid van personen aanwezig in gebouw 'De Emmapleinen' kan worden verbeterd door het treffen van maatregelen, zoals waarschuwings- en alarmsystemen maar ook door heldere risicocommunicatie. Hierbij wordt naar betreffende personen toe gecommuniceerd hoe gehandeld dient te worden bij een incident als beschreven onder 'toxisch scenario'. Van belang is dat de aanwezige personen tijdig gewaarschuwd worden ingeval van een incident. Ook dienen vluchtroutes op een duidelijke wijze te worden aangeduid.

Handelingsperspectief

Voor het scenario toxische wolk is het binnenshuis schuilen en ramen en deuren sluiten in combinatie met het uitschakelen van de mechanische ventilatie het voor de hand liggende handelingsperspectief.

4.7.4 Advies veiligheidsregio/regionale brandweer

De veiligheidsregio/regionale brandweer is in het kader van het vooroverleg om is om advies gevraagd. Naar aanleiding hiervan heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden op 20 april 2023 een advies uitgebracht. De veiligheidsregio adviseert toekomstige gebruikers te informeren over de risico's en handelingsperspectieven bij:

- een incident met gevaarlijke stoffen dat kan leiden tot een toxische wolk;
- een natuurbrand.

Verder merkt de veiligheidsregio op dat een goede risicocommunicatie bijdraagt aan de mate van zelfredzaamheid na het plaatsvinden van een incident.

Tot slot merkt de veiligheidsregio over fysieke veiligheid in bredere zin op dat sprake is van ligging binnen een bosgebied met een natuurbrandrisico. Een natuurbrand in de nabije omgeving kan een bedreiging vormen. Naast het risico op een natuurbrand dient rekening te worden gehouden met ernstige en/of langdurige rookoverlast. Ook ten aanzien van het natuurbrandrisico is door de veiligheidsregio een advies uitgebracht. Hierbij is onder andere geadviseerd om aandacht te besteden aan de

gevelbeplanting, aangezien het aanbrengen van beplanting op gevels en/of daken risico's met zich meebrengt. Dit blijkt ook uit een onderzoek van Peutz.

Naar aanleiding van dit advies is besloten om geen gevelbeplanting meer aan te brengen. Ook het plan om de gevel te bekleden met houten latten van sloophout is vanuit brandveiligheidsoogpunt van de baan. Nu is er een beeldwaliteitsparagraaf opgesteld dat de basis vormt voor de geveluitwerking. Deze is terugvinden in het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd. De geveluitwerking heeft de goedkeuring van de brandweer en een onafhankelijk brandpreventie deskundige.

Voorts mag er niet door de stuc/steenstrips van de gevel van het gebouw De Emmapleinen worden geboord in verband met het blootleggen van zeer brandbare EPS-isolatie. Dit is gebleken uit onderzoek van Peutz en is bevestigd door de brandweer. Als deze gelijmd worden of op een andere manier worden vastgezet zal dat geen probleem zijn. Wel moet het voldoen aan de brandklasse B en mag het niet zorgen voor brandoverslag van begane grond naar de eerste verdieping.

Het handelingsperspectief bij een natuurbrand kan volgens de veiligheidsregio in eerste instantie schuilen zijn met de ramen en deuren gesloten in combinatie met het uitschakelen van de mechanische ventilatie. Afhankelijk van het verloop van de brand kan het handelingsperspectief vluchten worden.

4.7.5 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

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

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

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

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

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

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

4.8.2 Onderzoek¹²

Wettelijke gebiedsbescherming

Stikstof

Het plangebied is voor een klein deel gelegen binnen de grenzen van Natura 2000-gebied 'de Veluwe' (strook parkeerplaatsen aan westzijde Grote Laan) en voor het verdere deel vrijwel direct aangrenzend aan dit Natura 2000-gebied. De effecten die eventueel het genoemde gebied zouden kunnen optreden betreffen externe effecten – dan wel interne effecten, wanneer deze effecten optreden binnen de grenzen van het Natura 2000-gebied. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht, trillingen of stikstofdepositie. Gelet op de afstand tussen het plangebied en betreffend Natura 2000-gebieden kan een significante toename van licht en geluid in betreffend Natura 2000-gebied niet op voorhand, zonder het uitvoeren van een verdere analyse om deze effecten te onderzoeken, worden uitgesloten. Ook een significante toename van stikstofdepositie in dit gebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen kan niet reeds vóór het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening met AERIUS worden uitgesloten.

BRO heeft een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlage 4. De belangrijkste elementen uit dit onderzoek zijn beschreven in de volgende alinea's.

Uit de stikstofdepositieberekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase volgen rekenresultaten van respectievelijk maximaal 0,49 mol/ha/jaar en 0,28 mol/ha/jaar. Aangezien de resultaten uit de berekeningen hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, is een interne salderingsberekening uitgevoerd. Hierbij wordt gesaldeerd met de reductie in gasverbruik en stikstofuitstoot die volgt uit de verduurzaming van het gebouw. Berekend is dat de reductie in gasverbruik circa 76.500 m³ zal bedragen, wat overeenkomt met een reductie van 47,5 kg NO_x. Deze uitstoot is gesaldeerd met de berekeningen van de gebruiksfase en de bouwphase. Bij de bouwphase is 20 kg/jaar aan NO_x gesaldeerd. De overige 27,5 kg die wordt gevormd door het huidige gasverbruik is als saldering bij de gebruiksfase ingezet.

Uit de interne salderingsberekeningen blijkt dat zowel tijdens de bouwphase als bij de gebruiksfase geen toename aan depositie plaatsvindt. Bij de gebruiksfase ontstaat een (grootste) afname van 0,98 mol/ha/jaar en bij de bouwphase een (grootste) afname van 0,41 mol/ha/jaar. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase en de bouwphase na interne saldering geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Hiermee kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie op voorhand worden uitgesloten.

Overige effecten op Natura 2000

Bureau De Groene Ruimte heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd (d.d. 4 november 2020). Deze maakt onderdeel uit van bijlage 3. Hierin is ook ingegaan op de effecten op de instandhoudingsdoelstelling voor Natura 2000-gebied 'De Veluwe' voor het wat betreft het realiseren van parkeerplaatsen binnen dit Natura 2000-gebied op roostermatten en op gras. De Groene Ruimte heeft geconcludeerd dat geen van deze voor Natura 2000-gebied 'de Veluwe' aangewezen habitattypen binnen het plangebied voorkomen of logischerwijze binnen het bestaande gebruik te ontwikkelen zijn. Bovendien zijn er volgens De Groene Ruimte geen ingrepen die eventuele uitbreidingsdoelen definitief onmogelijk maken.

¹² In de onderzoeken voor natuur wordt nog uitgegaan van houten gevels met gevelbegroeiing. Hier is inmiddels geen sprake meer van. Nu wordt voorzien in een gevelbekleding die voldoet aan de door de gemeente opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf. Een en ander heeft geen effecten op de uitkomsten van de onderzoeken.

Kuiper Compagnons heeft een memo opgesteld met betrekking tot natuurcompensatie in relatie tot onderhavig plan. Deze maakt ook onderdeel uit van bijlage 3. Hierin wordt onder andere ingegaan op de effecten op Natura 2000-gebied 'de Veluwe'. De toename in oppervlakte voor parkeren binnen Natura 2000-gebied bedraagt circa 0,05 ha. Ondanks dat volgens De Groene Ruimte aannemelijk is dat geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor 'de Veluwe', is hiervoor mogelijk toch compensatie benodigd.

Verder wordt opgemerkt dat in onderhavig geval wordt voorzien in het positief bestemmen van een infiltratievijver/infiltratiekuil ten behoeve van het infiltreren van hemelwater. In de door BRO opgestelde quickscan flora en fauna (deze maakt ook onderdeel uit van bijlage 3) zijn de effecten hiervan op Natura 2000-gebied de Veluwe inzichtelijk gemaakt. Hierbij wordt de conclusie getrokken dat geen sprake is van negatieve effecten op (beschermde) habitattypen, omdat deze habitattypen niet voorkomen ter plaatse van de infiltratievijver/infiltratiekuil. Daarnaast ondervinden geen van de habitatrichtlijnsoorten of broedvogels een significant negatief effect van de toename aan waterafvoer en eventuele verdieping van de kuil. Van deze soorten gaat hierbij geen geschikt leefgebied verloren.

Ten aanzien van trillingen tijdens de bouw wordt opgemerkt dat er niet geheid zal worden. Verlichting tijdens de bouw zal worden verboden. De reguliere verlichting wordt alleen gericht op het loopvlak, dus van het bos af.

Bij de werkzaamheden wordt geen zwaar materieel als heistellingen, aggregaten of andere middelen die zwaar geluid of trillingen veroorzaken gebruikt. Bij de uitvoering van de beoogde transformatie van het bestaande gebouw zullen geen bouwlampen worden gebruikt omdat de werkzaamheden zullen plaatsvinden tussen 08:00 en 17:00 uur. Verlichting tijdens de bouw zal worden verboden. De reguliere verlichting wordt alleen gericht op het loopvlak, dus van het bos af. Dit is ook geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

Planologische gebiedsbescherming

Gelders Natuurnetwerk

Op grond van artikel 1.12, tweede lid, Wnb wijzen Gedeputeerde Staten gebieden in hun provincie aan die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De Gedeputeerde Staten hebben in dat kader het Gelders Natuurnetwerk (GNN) aangewezen in de Omgevingsverordening Gelderland. Gelet op artikel 2.39, eerste lid, van de Omgevingsverordening Gelderland gaat er geen externe werking uit van het GNN.

Uit de kaart 'Regels Natuur – kaart 1', behorende bij de Omgevingsverordening Gelderland, volgt dat het plangebied voor een klein deel is gelegen binnen het GNN. Relevante negatieve effecten op het GNN kunnen hiermee niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom is er door Kuiper Compagnons een effectenanalyse opgesteld met betrekking tot het GNN. Deze effectenanalyse is onderdeel van een memo met betrekking tot natuurcompensatie in het kader van onderhavig plan. Dit memo is onderdeel van bijlage 3.

In de effectenanalyse wordt onderbouwd dat de kernkwaliteiten van het GNN niet worden aangetast. Wel is sprake van oppervlakteverlies van 0,05 ha ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit zal naar verwachting moeten worden gecompenseerd. Omdat het aangetaste areaal (de grasberm) bestaat uit 'natuur met een ontwikkeltijd van vijf jaar of minder' is geen sprake van een toeslagfactor voor het compenseren van het oppervlak en volstaat 0,05 ha.

De compensatie dient plaats te vinden buiten het bestaande GNN en buiten Natura2000. Binnen het plangebied kan dit alleen binnen de zogenoemde Groene Ontwikkelingszone (GO). Een deel van de GO wordt dan omgezet in GNN en krijgt hier de bestemming 'Bos'. Het betreft hierbij de omzetting van de in figuur 17 blauw omlijnde gronden:



Figuur 17: Gebied om te zetten naar NNN (blauw omlijnd; bron: Kuiper Compagnons).

Verder wordt opgemerkt dat in onderhavig geval wordt voorzien in het positief bestemmen van een infiltratievijver/infiltratiekuil ten behoeve van het infiltreren van hemelwater. In de door BRO opgestelde quickscan flora en fauna (onderdeel van bijlage 3) wordt ingegaan op de effecten hiervan op het GNN. Geconcludeerd wordt dat een grotere toevoer van water naar de infiltratiekuil, en het eventueel verdiepen hiervan, redelijkerwijs geen negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN. De infiltratiekuil heeft feitelijk gezien tevens de functie van infiltratiekuil. Het eventueel te kappen opschot resulteert redelijkerwijs niet in een significante aantasting¹³. Daarnaast heeft de locatie na de verdieping weer de kans om zich te herstellen.

Groene ontwikkelingszone

Het plangebied is gelegen binnen de zogenoemde 'Groene ontwikkelingszone' (GO). Voor een nadere verantwoording ten aanzien hiervan wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.2.

Uit artikel 2.52, eerste lid, onderdeel a, van de Omgevingsverordening Gelderland volgt dat er geen sprake mag zijn van (significante) negatieve effecten op de GO. Ook dient de GO per saldo en naar rato van de ingreep te worden versterkt. Uit artikel 2.52, eerste lid, onderdeel b, van de Omgevingsverordening Gelderland volgt bovendien dat de samenhang van de GO niet verloren mag gaan. Voor het versterken van de kernkwaliteiten dient te worden voldaan aan de 'Regels versterking Groene ontwikkelingszone'.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft op gronden binnen de GO, is er een analyse uitgevoerd met betrekking tot de effecten op het GO en de benodigde compensatie (zie weer bijlage 3 bij deze toelichting). Hieruit volgt dat de samenhang van het GO behouden blijft, omdat sprake is van het behouden van een feitelijk reeds bestaand gebouw en het gegeven dat sprake is van clustering van bebouwing. Er vindt bovendien een versterking van de GO plaats. Hiertoe worden verschillende versterkingsmaatregelen opgevoerd, waaronder een hoogstamboomgaard, een ruigteveld of -

¹³ Vermeld wordt wel dat indien opschot wordt verwijderd, een kapmelding dient te worden gedaan bij de provincie Gelderland.

zoom en een nestkast voor een steen-, bos- of kerkuil. Deze maatregelen leveren tezamen 695 punten op, terwijl er 694 punten benodigd zijn. De hoogstamboomgaard heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' gekregen. Er worden/zijn daarnaast nog enkele versterkingsmaatregelen toegepast die niet conform de 'Regels versterking Groene ontwikkelingszone' voor punten kunnen worden opgevoerd, waaronder een gierzwaluwnestkast, negen vleermuiskasten, vleermuisvriendelijke verlichting op het terrein en een brede faunapassage onder de N225 door. Voor een verdere uitwerking van de versterkingsmaatregelen wordt verwezen naar de bijlagen.

Soortenbescherming

Natuuronderzoek De Groene Ruimte

Bureau De Groene Ruimte heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend veldbezoek (d.d. 4 november 2020). Het veldbezoek is uitgebracht door een ecoloog van De Groene Ruimte die het plangebied heeft bezocht op 13 oktober 2020. De resultaten uit dit onderzoek ten aanzien van soortenbescherming worden beschreven in de volgende alinea's. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen binnen het NDFF-zoekgebied. Ook tijdens het veldbezoek zijn deze plantensoorten niet gevonden. Er wordt daarom aangenomen dat er geen beschermde plantensoorten aanwezig zijn in het plangebied

Binnen het zoekgebied zijn de gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, franjestaart, baardvleermuis/brandts vleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en een myotis spec. waargenomen (NDFF). Door De Groene Ruimte zijn in het verleden boven de Neder-Rijn waarnemingen gedaan van de meervleermuis. De aanwezigheid van vleermuizen, kon niet worden uitgesloten in het pand 'De Emmapleinen'. Er zijn verse ontlastingsporen aangetroffen op drie locaties aan het pand en er zijn nog een aantal andere potentiële verblijfplaatsen aangetroffen voor vleermuizen. Deze (potentiële) verblijfplaatsen zijn voornamelijk waargenomen in de hoeken en op de hoeken van het pand. Hoewel er geen open stootvoegen zijn, kunnen vleermuizen via de dakrand wel de spouwruimte bereiken.

Nader onderzoek is nodig als er handelingen worden uitgevoerd aan het dak bij de randen in de hoeken, omdat deze van invloed kunnen zijn op verblijfplaatsen van vleermuizen. Aangezien zowel de gevels als het dak van het gebouw 'De Emmapleinen' worden vernieuwd, is vervolgonderzoek naar verwachting noodzakelijk. Indien uit het nader onderzoek blijkt dat er vaste verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn, en verstoring of vernietiging van deze verblijfplaatsen niet te voorkomen is, is een ontheffing in het kader van de Wnb-soortenbescherming nodig. Aan het verkrijgen van een ontheffing zijn voorwaarden verbonden¹⁴.

Er is geen sprake van vaste verblijfplaatsen van overige beschermde zoogdiersoorten zonder vrijstelling in de onderzochte panden. Wel kan er sprake zijn van egels, bosmuizen en rosse woelmuizen. Sporadisch kan een ree worden verwacht. Voor deze dieren geldt altijd wel de zorgplicht.

Jaarrond beschermde nestplaatsen zijn afwezig in het plangebied. Er is geen nader onderzoek nodig. Alle broedgevallen, ook van de algemene vogelsoorten, zijn bij de wet beschermd en mogen niet verstoord of vernietigd worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een broedgevallentek te

¹⁴ De conclusie dat sprake is van potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen is later onjuist gebleken. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar 'Quickscan flora en fauna BRO' en de bijlagen.

worden uitgevoerd. Indien er broedgevallen mogelijk zijn, maar niet actief, dient deze locatie ongeschikt gemaakt te worden, waarbij wordt gecontroleerd dat de vogel niet vast kan komen te zitten. Beschermde verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van reptielen zijn vastgesteld, maar worden niet aangetast. Broedhoppen voor de ringslang zijn bekend en de geplaatste boomstammen creëren geschikt habitat voor hazelworm. Nader onderzoek is niet nodig zolang deze behouden blijven. Beschermde verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van amfibieën wordt door de handeling niet aangetast en vissen zijn uitgesloten. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Beschermde verblijfplaatsen van insecten en andere ongewervelden zijn uitgesloten; vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Het verdient opmerking dat te allen tijde rekening gehouden dient te worden met zorgplicht die is neergelegd in artikel 1.11 Wnb. Op grond van dit artikel zijn niet alleen planten en dieren waarvoor in de Wnb specifieke beschermingsmaatregelen geëist worden beschermd maar alle in het wild levende planten en dieren beschermd. Deze plicht houdt in dat het noodzakelijk is om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke wordt gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

Quickscan flora en fauna BRO

Ook door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (d.d. 25 augustus 2022). De hierin opgenomen bevindingen kwamen overeen met die uit het door De Groene Ruimte uitgevoerde onderzoek, met uitzondering van de bevindingen ten aanzien van vleermuizen. Waar De Groene Ruimte heeft geconcludeerd dat sprake is van potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen, heeft BRO juist geconcludeerd het gebouw 'De Emmampleinen' geen geschikte doorgangen naar potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen bevat.

In verband met het verschil in de getrokken conclusies ten aanzien van de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen is door BRO op 20 maart 2023 een aanvullend locatiebezoek uitgebracht. Hierbij is de dakrand in detail bekeken middels het gebruik van een ladder en een endoscoop. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de gevels geen geschikte locaties bevatten die zouden kunnen dienen als vaste rust en/ of verblijfplaatsen voor vleermuissoorten. Ook langs de dakranden zijn geen geschikte openingen gevonden. Verder wordt opgemerkt dat boven de nooduitgangen/ brandtrappen in de hoeken van het pand richels zijn aangetroffen. Een verdere inspectie van deze richels heeft geleid tot de conclusie dat ook deze richels niet geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Een en ander is nader verwoord in een separaat memo dat ook weer onderdeel uitmaakt van bijlage 3.

Naar aanleiding van de bevindingen die gedaan zijn tijdens de inspectie van het gebouw blijkt dat de eerdere bevindingen die gedaan zijn door BRO ten aanzien van potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen van kunnen worden gehandhaafd. De aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen kan op voorhand worden uitgesloten. Voor de door BRO uitgevoerde en inmiddels geactualiseerde quickscan flora en fauna wordt verwezen naar de bijlagen (onderdeel van bijlage 3).

4.8.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect ecologie.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.9.2 Onderzoek

Het gebouw 'De Emmapleinen' is reeds feitelijk gezien aanwezig binnen het plangebied. De bestaande bebouwing wordt middels onderhavig bestemmingsplan louter (opnieuw) positief bestemd. Voor het plangebied op dit moment een bestemming 'Maatschappelijk' geldt en dat maatschappelijke functies hierbinnen in beginsel al zijn toegestaan. De functie van de gronden wordt dus niet gevoelig.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

Verschillende overheden hebben beleidskaders opgesteld aan de hand waarvan ze streven naar een duurzaam watersysteem. Dat gebeurt op Europees, rijks- provinciaal, gemeentelijk en waterschapsniveau. De beleidskaders op waterschaps-, provinciaal en gemeentelijke niveau worden hieronder geschetst.

Provincie

Het waterbeleid van de provincie Gelderland staat omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Evenals in de eerste planperiode is het omgevingsbeleid van de provincie het uitgangspunt. Dit betekent dat doelen en maatregelen zijn afgestemd op de huidige functies als wonen, landbouw, en natuur. In afwachting van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een omgevingsverordening vastgesteld met hierin regels over hoe om te gaan met de buitenruimte.

Waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Vallei en Veluwe. De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het Blauw Omgevingsprogramma (BOP). In het BOP staan de vijf thema's centraal: Waardevolle leefomgeving, Klimaatverandering, Energietransitie, Circulaire economie en Biodiversiteit. Deze thema's hebben in veel gevallen betrekking op ruimtelijke plannen, die van belang zijn als vertrekpunt bij overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het waterschap werkt integraal samen met een gemeente, die het beheer over de ruimtelijke ordening en lokale openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Gemeente

De gemeente Wageningen heeft een Water- en Rioleringsplan (vGRP+) opgesteld voor de periode 2016-2020. Zover bekend is dit beleidsdocument nog steeds het geldend beleid. Hierin is het beleid ten aanzien van grond-, vuil- en hemelwater opgenomen. Nieuwbouwprojecten dienen minimaal van een gescheiden stelsel voorzien te worden, waarbij het hemelwater bij voorkeur lokaal, zichtbaar en bovengronds verwerkt wordt. Deze oplossing biedt een meerwaarde voor de openbare ruimte of het landschap. Verder heeft de gemeente een duurzaamheidsprofiel t.b.v. nieuwbouw opgemaakt. Middels een op te stellen checklist wordt een overzicht verkregen van de mogelijkheden voor duurzaam bouwen op de onderdelen energie, bouwmaterialen en groen/water (natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen).

4.10.2 Onderzoek

Aeres Milieu heeft in het kader van onderhavig bestemmingsplan een waterparagraaf opgesteld. Hierin wordt onder andere ingegaan op de deelaspecten grondwater, oppervlaktewater, afval- en hemelwater en duurzaamheid/groen. Voor de volledige waterparagraaf wordt verwezen naar bijlage 5. De belangrijkste elementen uit de waterparagraaf zijn opgenomen in de navolgende alinea's.

Grondwater

Uit grondwatermeetgegevens volgt in de ruime omgeving naar verwachting op ca. 8,8 m +NAP of ca. 10 m-mv. Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt in een intrekgebied op basis van de omgevingsverordening van de provincie Gelderland en de boringsvrije zone behorende bij waterwingebied Wageningen. In deze zones gelden verboden voor bijvoorbeeld het doorboren van de kleilagen voor specifieke toepassingen om de grondwatervoorraad te beschermen. Onderhavig plan maakt dergelijke activiteiten niet mogelijk. Daarmee wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Gelderland.

Oppervlaktewater

Ter plaatse of direct nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarop aangesloten kan worden.

Afvalwater

Het bestaande pand is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De bebouwing in de omgeving is afgelopen jaren vernieuwd en niet meer aangesloten op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel. Bij de nieuwbouw en onder de bestrating is een gescheiden stelsel aangelegd.

In de huidige situatie is het pand aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Vuilwater zal separaat afgevoerd worden naar het gemeentelijk stelsel. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een infiltratie-

voorziening in het bos, een wadi. Er wordt voldaan aan de voorwaarde van afkoppeling van het hemelwater. Gezien de bestaande situatie en afkoppeling van het hemelwater heeft deze afvoer geen negatieve gevolgen voor het bestaand gemeentelijk stelsel.

Hemelwater

Vanuit de gemeente dient ter plaatse minimaal 35 mm verwerkt te worden voor nieuw verharde terreindelen, bebouwingen en hellingen steiler dan 5%. Het waterschap hanteert voor verhardingstoenames groter dan 1500 m² een retentie eis van 60 mm. Om te zorgen dat de berging beschikbaar is bij een volgende neerslaggebeurtenis, moet de berging na maximaal 24 uur weer beschikbaar zijn. Hiermee dient rekening gehouden te worden.

Door het behoud van het pand dient hiervoor op eigen terrein hemelwaterverwerking ingepast te worden. Het pand heeft een dakoppervlak van ca. 2775 m². Vanuit de gemeente bedraagt de benodigde waterberging hiervoor ca. 97 m³. Voor de bijkomende parkeerplaatsen worden roosters op het gras aangebracht. Roostermatten op gras is als een open verharding te beschouwen waardoor hiervoor geen aanvullende hemelwatervoorziening aangelegd dient te worden.

Voor de verwerking van hemelwater bestaan verschillende opties. Eén van deze opties is het opvangen van hemelwater in een ondergronds hemelwaterstelsel en het verwerken ervan in de bestaande infiltratievijver ten westen van het gebouw 'De Emmapleinen'. Op basis van het hoogteverschil kan hierop onder vrijval aangesloten worden. Aandachtspunt is dat hiervoor de bestaande toegangsweg naar het parkeerterrein gekruist dient te worden. Deze infiltratievijver heeft een omvang van circa 175 m² en een diepte van circa 3 meter. Deze omvang is in beginsel voldoende om te voorzien in de wateropgave. Opgemerkt wordt wel dat (nog) niet inzichtelijk is hoeveel oppervlak reeds is aangesloten op de bestaande infiltratievijver.

Het voornemen bestaat een deel van gebouw 'De Emmapleinen' te voorzien van een groen dak. Afhankelijk van de invulling van de siertuin rondom het pand kan oppervlakkig of ondergronds hemelwater in de bodem infiltreren. Voor bovennormatieve neerslaghoeveelheden wordt een overloop naar de westelijke infiltratievijver geadviseerd.

Voor een verdere toelichting op de wijze van omgang met hemelwater wordt verwezen naar bijlage 5. Hierin worden ook alternatieven genoemd voor infiltratie in de infiltratievijver.

4.10.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect water.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

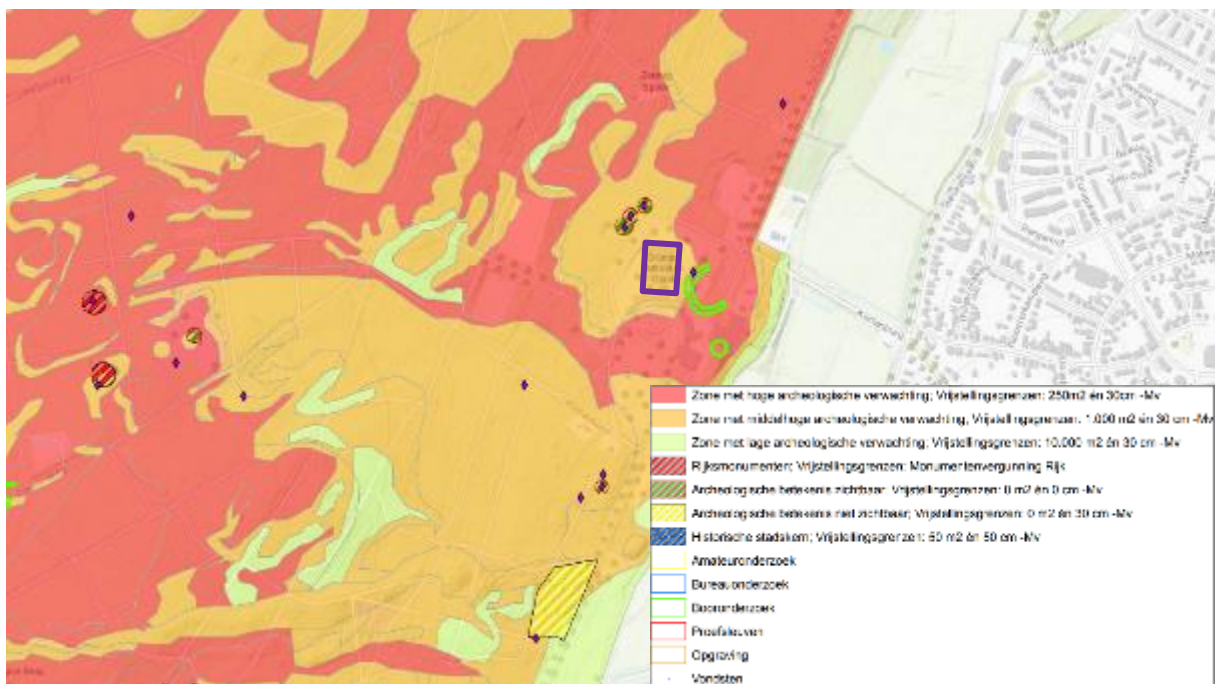
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag

van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Wageningen is het plangebied aangeduid met 'Zone met middelhoge archeologische verwachting; Vrijstellingsgrenzen 1.000 m² én 30 cm –Mv'. Een uitsnede van de archeologische beleidskaart is opgenomen in figuur 18.

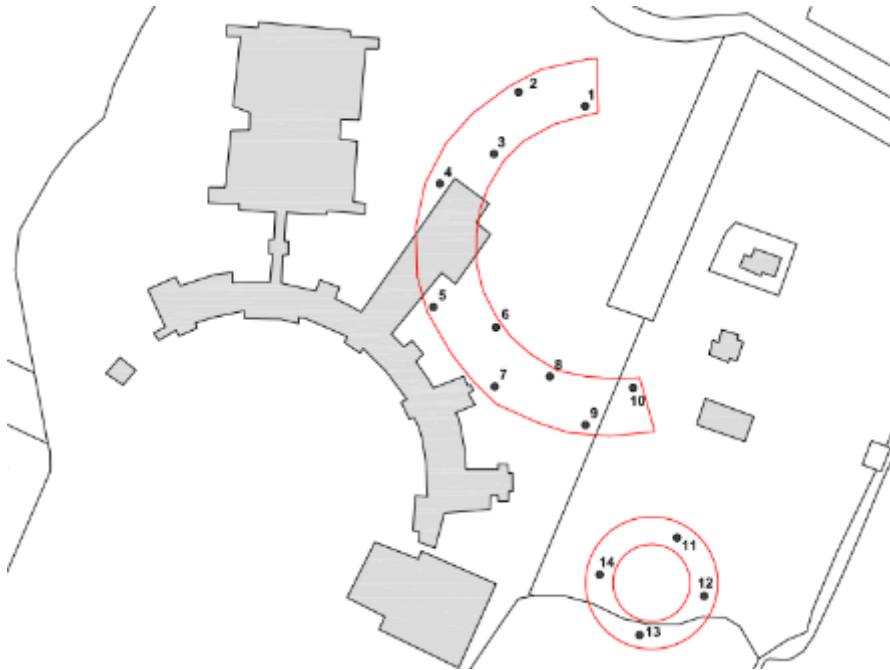
Uit het archeologisch bureau- en karterend veldonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' is naar voren gekomen er naast een enkel fragment vuursteenafslag geen indicaties getroffen die wijzen op een vindplaats in het plangebied. Omdat er geen concrete archeologische waarden zijn getroffen, is er geen sprake enige spreiding van deze waarden. In het bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' (d.d. 20 maart 2017) is te zien dat er geen archeologische waarde in het plangebied is. Daar komt bij dat gebruik de bestaande bebouwing, inclusief fundering, zal worden behouden en geen sprake is van grondwerkzaamheden ten behoeve van een uitbreiding van het gebouw.



Figuur 18: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Wageningen (gebouw 'De Emmappleinen' bevindt zich ter plaatse van de paarse omlijnning; bron: gemeente Wageningen).

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (d.d. 11 juni 2014) heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' of 'Waarde – Archeologie 4'. Deze archeologische dubbelbestemming is in bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' (d.d. 20 maart 2017) echter niet meer overgenomen ter plaatse van en rondom gebouw 'De Emmappleinen'. Mogelijk heeft dit te maken met het feit dat ter plaatse van deze gronden geen bebouwing maar een siertuin was voorzien. Er is echter reden om aan te nemen dat het destijds toch wenselijk of zelfs noodzakelijk zou zijn geweest ter plaatse van deze gronden wel een archeologische dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. De gronden ter plaatse van en direct rondom gebouw

‘De Emmapleinen’ zijn namelijk niet meegenomen in het archeologisch booronderzoek dat is uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan ‘Kortenburg 4, ONO’ (d.d. 20 maart 2017)¹⁵. Alleen de gronden ter plaatse van de destijds voorziene nieuwbouw zijn onderzocht middels boringen (zie figuur 19). Om eventueel aanwezige archeologische waarden (weer) te beschermen, is in onderhavig bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen ter plaatse van en direct rondom gebouw ‘De Emmapleinen’.



Figuur 19: Boorpunten archeologisch onderzoek uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan ‘Kortenburg 4, ONO’ (d.d. 20 maart 2017; bron: Aeres Milieu).

Aangezien sprake is van de modernisering van een bestaand gebouw, zijn zal geen sprake zijn van bodemverstoringen. Er zijn geen werkzaamheden voorzien waarbij de vrijstellingsgrenzen voor het doen van archeologisch onderzoek zullen worden overschreden. Daarom wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.11.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect archeologie.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan

¹⁵ Aeres Milieu, ‘Archeologisch bureau- en karterend veldonderzoek, door middel van boringen Kortenburg 4 te Wageningen’ (concept), projectnr. AM15448, d.d. 14 december 2015.

moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderzoek

Aan de hand van de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' (CHW) van de provincie Gelderland liggen binnen het plangebied geen monumentale gebouwen, bouwwerken of groenelementen. Rondom het plangebied liggen wel monumentale gebouwen en bouwwerken. Het plan heeft geen negatieve effecten voor deze cultuurhistorische waarden.

Door de sloop van het tussenlid wordt het gebouw 'De Emmapleinen' losgekoppeld van het historische hoofdgebouw. De buitenkant van het gebouw zal worden aangepast en zal meer dan nu het geval is opgaan in zijn omgeving en visueel aansluiten op de naastgelegen recent gerealiseerde nieuwbouw. Daarbij mag het aanzicht niet de concurrentie aangaan met het monumentale hoofdgebouw. Hiervoor is een aantal beeldkwaliteitseisen opgesteld, waaraan de aanpassing van de gevels zal moeten voldoen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Wageningen en Zinzia hebben ingestemd met deze beeldkwaliteitseisen. Parkeren wordt ingepast met hagen, struweel en bomen. Voorts wordt aan beide zijden van het hek een groene haag aangebracht.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is verder relevant dat het plangebied gelegen is binnen de 'Groene ontwikkelingszone'. Hierop is reeds ingegaan in subparagraaf 3.2.2. In de landschappelijke inpassing die is toegevoegd als bijlage 1 bij de regels is onderbouwd dat geen sprake is van een significante aantasting van de cultuurhistorische waarde van het landgoed.

4.12.3 Conclusie

Het onderdeel 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 Duurzaamheid

De gemeente Wageningen heeft het 'Duurzaamheidsprofiel t.b.v. nieuwbouw gemeente Wageningen' ('Duurzaamheidsprofiel') opgesteld¹⁶. In dit duurzaamheidsprofiel wordt ingegaan op een aantal verschillende onderwerpen, namelijk:

- energie;
- bouwmaterialen;
- groen en water (natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen).

In het voorgenoemde stuk is opgenomen dat voor alle nieuwbouwprojecten vanaf 5 woningen of 25 studentenkamers of 500 m² utiliteit en vernieuwbouw vanaf 10 woningen een duurzaamheidsprofiel

¹⁶ Gemeente Wageningen, 'Duurzaamheidsprofiel t.b.v. nieuwbouw gemeente Wageningen', d.d. 11 juni 2021.

wordt opgesteld. Dit gebeurt in open overleg tussen de gemeente en de opdrachtgever/ontwikkelaar. Ook in onderhavig geval is een dergelijk duurzaamheidsprofiel opgesteld¹⁷.

Voor het volledige duurzaamheidsprofiel wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting. Een aantal belangrijke elementen hieruit worden uitgelicht in de navolgende alinea's.

De gebouwen van de zorginstelling worden voor wat betreft hun verwarming centraal gevoed vanuit een energiegebouw. In kaart gebracht is wat de mogelijkheden zijn voor de verduurzaming van de warmteopwekking middels de toepassing van lucht-/waterwarmtepompen in combinatie met PV-panelen. Hieruit volgt dat het verminderen van de toepassing van gasgestookte installaties met ongeveer 625kW vermogen resulteert in een gasbesparing van circa 76.500 m³, hetgeen overeenkomt met een reductie van circa 47,5 kilogram aan stikstofemissie. Met de toevoeging van de 918 zonnepanelen stelt Zinzia zichzelf in staat een overschot aan energie op te wekken die kan worden ingezet voor de verdere energietransitie op het landgoed. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar bijlage 6.

Ten aanzien van bouwmaterialen wordt in het duurzaamheidsprofiel verder ingegaan op de milieuvoordelen van het behouden van de huidige bebouwing. Tevens wordt ingegaan op grond en water (natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen). Ook wordt aangegeven op welke manier wordt omgegaan met hemelwater.

4.14 M.e.r.-plicht

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

Doorwerking plangebied

In hoeverre een ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D11.2 van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) te kwalificeren is, kan niet in algemene zin worden beantwoord. Er is echter wel jurisprudentie beschikbaar die kan worden gebruikt om in concrete gevallen te beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft in haar uitspraak van 18 juli 2018 duidelijk gemaakt dat ook een behoorlijke wijziging niet gekwalificeerd hoeft te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2018:2414). Ook de ABRvS spreekt uit dat het begrip ruimte laat voor interpretatie en afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval. Volgens de ABRvS spelen onder andere de aard en omvang van een ontwikkeling een rol bij de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij de beantwoording van deze vraag is niet doorslaggevend of er sprake is van aanzienlijke negatieve milieugevolgen (zie ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694). De Afdeling bevestigt dit laatste in een uitspraak van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348).

¹⁷ Gemeente Wageningen, '6. Duurzaamheidsprofiel – Circulaire herontwikkeling van Emmapleinen naar Emmatuinen, Oranje Nassau's Oord', Wageningen, d.d. 11 juni 2021.

In aanvulling op bovenstaande blijkt uit een uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant echter wel dat het feit dat milieugevolgen van een project beperkt zijn kan worden meegenomen in een onderbouwing dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (zie Rechtbank Oost-Brabant 6 november 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:5778). Daarnaast is het ook van belang in hoeverre er sprake is van een functiewijziging en een toename in de bebouwde oppervlakte (zie ABRvS 2 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348; ABRvS 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297; ABRvS 4 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055). Ten aanzien van dit laatste kiest de Afdeling dus voor een planologische vergelijking van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude. Indien er sprake is van een toename in bebouwde oppervlakte kan het niet of slechts beperkt optreden van milieugevolgen worden aangevoerd als grond waarom er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (zie ABRvS 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055).

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' is een gebouw voor het verlenen van (dementie)zorg functioneel gezien reeds toegestaan binnen de geldende bestemming 'Maatschappelijk'. Feitelijk gezien is geen sprake van een toename in de bebouwde oppervlakte. Aangezien er in bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' geen sloopverplichting is opgenomen, en het gebouw legaal is gebouwd, valt het gebouw tevens onder het bouwovergangsrecht. Dit betekent dat het gebouw in beginsel mag worden behouden en tevens gedeeltelijk mag worden vernieuwd of veranderd en eenmalig met maximaal 10% mag worden uitgebreid.

Onderhavig plan omvat niet alleen het behouden, maar ook het verduurzamen van het gebouw. Er vindt echter geen uitbreiding van het gebouw plaats. Aangezien het gebouw 'De Emmapleinen' reeds is toegestaan op grond van het bouwovergangsrecht, is er niet voldoende aanleiding om te kunnen spreken van een significante toename in het bebouwde oppervlak. Er is hiermee naar verwachting niet voldoende aanleiding om te kunnen spreken van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het opstellen van een aanmeldnotitie m.e.r. wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Bij dit oordeel speelt mee dat, zoals reeds is beschreven in het voorgaande deel van hoofdstuk 4, geen sprake is van significante milieugevolgen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

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

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

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

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

5.2 Plansystematiek

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

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de geldende bestemmingsplannen 'Kortenburg 4, ONO' en het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Gezien de specifieke aard van het plan, is waar nodig maatwerk geleverd.

5.3 Bestemmingen

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

De bestemming 'Bos'

Een deel van de gronden die in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' heeft, is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bos'. De regels van die bestemming zijn – voor zover relevant – overgenomen. Binnen het geldende plan is binnen de desbetreffende aanduiding 'parkeerterrein' parkeren toegestaan. Deze aanduiding ligt nu op meer gronden. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat de parkeerplaatsen onverhard dienen te blijven of alleen verhard mogen worden met open verhardingsmateriaal. Verder is dit een voorwaarde bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van parkeergelegenheid.

Een al bestaande infiltratievijver, die nog niet als zodanig was bestemd, is ook in dit bestemmingsplan opgenomen en alsnog als zodanig bestemd met een specifieke aanduiding.

Binnen de bestemming 'Bos' is alleen de bouw van bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk gemaakt. En voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, zoals het aanleggen van paden, het afgraven of ophogen van de bodem is een omgevingsvergunning nodig. Die kan pas verleend worden als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

De bestemming 'Maatschappelijk'

Het bestaande gebouw 'De Emmapleinen', waarvan het bouwvlak bij een vorige bestemmingsplanherziening was wegbestemd, heeft de geldende bestemming 'Maatschappelijk' behouden; nu weer met een bouwvlak. Zo wordt het gebouw, dat nu onder het bouw overgangsrecht valt, weer positief bestemd. De bouw mogelijkheden zijn bijna hetzelfde gebleven.

Het enige is dat het bouwvlak iets ruimer om het bestaande gebouw is gelegd, zodat kleine aanpassingen aan het gebouw mogelijk worden.

Er zijn meerdere voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om enkele belangrijke uitgangspunten/doelen van het plan juridisch te borgen. Deze hebben betrekking op de landschappelijke inpassing, de versterking van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO), het gebruik van zonnepanelen en het gasloos verwarmen van het hoofdgebouw 'De Emmapleinen'.

De bestemming 'Natuur'

Aan de noordzijde van de zorginstelling komt een kleine hoogstamboomgaard met 14 fruitbomen. Deze wordt gerealiseerd op een bestaand weiland. Deze gronden hebben nu nog de bestemming 'Bos'. Met dit bestemmingsplan krijgt het de bestemming 'Natuur'.

Binnen de bestemming 'Natuur' is alleen de bouw van bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk gemaakt. En voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, zoals het aanleggen van paden, het afgraven of ophogen van de bodem is een omgevingsvergunning nodig. Die kan pas verleend worden als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

De bestemming 'Verkeer'

Ter plaatse van (delen van) de wegen 'Grote Laan' en 'Kortenburg' is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor wegen, conform de aanduiding 'interne ontsluitingsweg' bedoeld als ontsluiting van het landgoed Oranje Nassau's Oord, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'

Op delen van het plangebied geldt in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Deze zijn overgenomen om zo de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen bij nieuwe gewenste ontwikkelingen in de toekomst.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, eerste lid, Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure bestemmingsplan

6.2.1 Omgevingsdialoog

Op 14 december 2020 heeft Zinzia een informatieavond georganiseerd in Oranje Nassau Oord. Hiervoor zijn verschillende stakeholders uitgenodigd, zoals de gemeente Renkum, Wageningen Monumentaal, politieke partijen uit Wageningen en Renkum en de stichting Renkums Beekdal. Van deze avond is een verslag opgesteld. Naar aanleiding hiervan zijn verschillende reacties ontvangen.

Voor de stukken met betrekking tot de omgevingsdialoog wordt verwezen naar de bijlage 7 bij deze toelichting.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het

voorontwerpbestemmingsplan is op 30 maart 2023 toegezonden aan de gemeente Renkum, de provincie Gelderland, Waterschap Vallei en Veluwe en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden/regionale brandweer. Verder is het voorontwerpbestemmingsplan eind maart/begin april toegezonden aan de stakeholders. De personen en organisaties die aanwezig waren bij de informatieavond zijn door de initiatiefnemer benaderd met de vraag of ze prijs zouden stellen op toezending van het voorontwerp bestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg zijn zes reacties ontvangen, namelijk van de provincie Gelderland, de gemeente Renkum, waterschap Vallei en Veluwe, de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden, vereniging Mooi Wageningen en het Wagenings Milieu Overleg.

De opmerkingen van de gemeente Renkum zijn verwerkt in dit plan. De opmerkingen van de provincie hebben geleid tot aanpassing van de memo over natuurcompensatie. Het waterschap gaf aan in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. De opmerkingen van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden hebben geleid tot een heroverweging inzake de gevelafwerking. De opmerkingen en vragen van Mooi Wageningen hebben geleid tot aanpassing van het rapport inzake duurzame energieopwekking. Op de vragen van de WMO is separaat gereageerd.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Met de kennisgeving van de ter inzagelegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is de formele procedure voor de vaststelling van start gegaan. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk. Er is één zienswijze ingediend. Deze is van een reactie voorzien. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen, die als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd.

