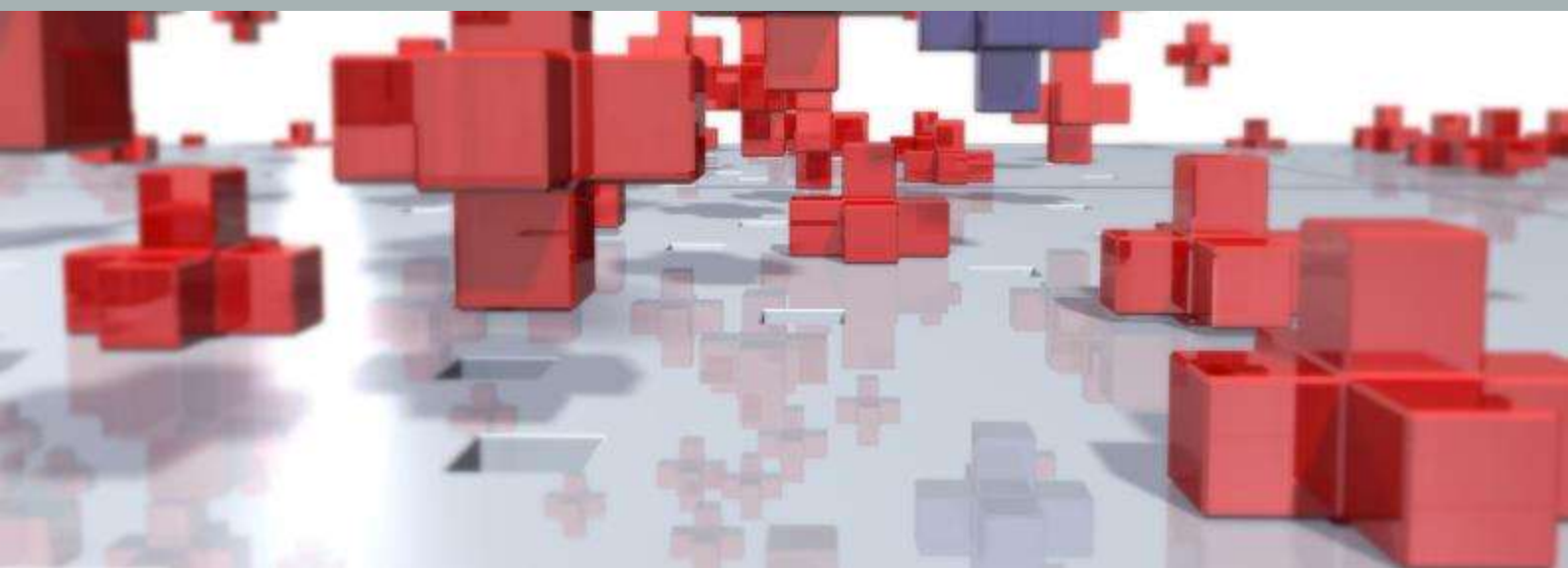


Bestemmingsplan Wageningen 2^e herziening,
Haverlanden 197 - 199

Gemeente Wageningen

Ontwerp



**Bestemmingsplan Wageningen 2^e herziening,
Haverlanden 197 - 199
Gemeente Wageningen
Ontwerp**

Rapportnummer:	P02795
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0289.0094Haverland197-ONT1
Datum:	19 december 2023
Opdrachtgever:	Boog Vastgoed B.V.
Projectteam BRO:	JvdA, TSc
Concept-ontwerp:	januari 2023
Ontwerp:	december 2023
Vaststelling:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de sloop van de huidige bebouwing van een autobedrijf voor de ontwikkeling van 20 woningen aan de Haverlanden 197 – 199 te Wageningen.

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



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Voorgestane ontwikkeling	9
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	18
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	19
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Structuurvisie Wageningen	22
3.4.2 Woonbeleid gemeente Wageningen	23
3.4.3 Klimaatplan 2017-2021	25
4. OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Verkeer en parkeren	27
4.1.1 Verkeersgeneratie	27
4.1.2 Parkeren	28
4.2 Geluid	30
4.2.1 Toetsingskader	30
4.2.2 Onderzoek	31
4.2.3 Conclusie	31
4.3 Luchtkwaliteit	32
4.3.1 Toetsingskader	32
4.3.2 Onderzoek	32
4.3.3 Conclusie	34
4.4 Bedrijven en milieuzonering	34
4.4.1 Toetsingskader	34
4.4.2 Onderzoek	34
4.4.3 Conclusie	36
4.5 Geur	37
4.5.1 Toetsingskader	37

4.5.2 Onderzoek	37
4.5.3 Conclusie	37
4.6 Kabels en leidingen	37
4.7 Externe veiligheid	37
4.7.1 Toetsingskader	37
4.7.2 Onderzoek	38
4.7.3 Conclusie	40
4.8 Ecologie	40
4.8.1 Toetsingskader	40
4.8.2 Onderzoek	42
4.8.3 Conclusie	43
4.9 Bodem	44
4.9.1 Toetsingskader	44
4.9.2 Onderzoek	44
4.9.3 Conclusie	45
4.10 Water	45
4.10.1 Toetsingskader	45
4.10.2 Onderzoek	47
4.10.3 Conclusie	48
4.11 Archeologie	48
4.11.1 Toetsingskader	48
4.11.2 Onderzoek	48
4.11.3 Conclusie	48
4.12 Cultuurhistorie	49
4.12.1 Toetsingskader	49
4.12.2 Onderzoek	49
4.12.3 Conclusie	49
4.13 Duurzaamheid	49
4.14 Besluit milieu-effectrapportage (m.e.r.)	51
4.14.1 Toetsingskader	51
4.14.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
5. JURIDISCHE PLANOPZET	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Plansystematiek	53
5.3 Toelichting op de bestemmingen	55
6. UITVOERBAARHEID	57
6.1 Economische uitvoerbaarheid	57
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.2.1 Vooroverleg	58
6.2.2 Inspraak	58
6.2.3 Vaststellingsprocedure	59

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4: Vervolgonderzoek huismus en gierzwaluw

Bijlage 5: Stikstofberekening

Bijlage 6: Digitale watertoets

Bijlage 7: Mer-notitie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Haverlanden 197-199 in Wageningen is momenteel een autobedrijf met een bedrijfswoning gevestigd. De initiatiefnemer heeft deze locatie in eigendom verworven. De gewenste ontwikkeling omvat het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van het bestaande autobedrijf, het amoveren van de huidige bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning en daarnaast de realisatie van 20 wooneenheden in één gebouw. Het programma bestaat uit 6 seniorenwoningen en 14 starterswoningen. Het plan voorziet tevens in parkeervoorzieningen, groen en tuinen. De woningen worden gerealiseerd in twee drielaagse bouwdelen met platte daken. De woningen op de begane grond krijgen een tuin aan de achterzijde. Tussen de twee hogere bouwdelen is een éénlaagse verbinding beoogd. Achter het gebouw wordt een parkeerterrein met groen ingericht.

De beoogde ontwikkeling past in functionele zin niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Wageningen 2^e herziening' (vastgesteld op 28 mei 2013), waarin het plangebied de bestemming 'Bedrijf' heeft. Daarnaast zal de nieuwbouw deels buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Tevens wordt de maximale goothoogte (5 meter) overschreden en wordt de maximale bouwhoogte (9 meter) nipt overschreden. De uiterst zuidoostelijke en noordwestelijke delen van het plangebied liggen daarnaast in de bestemming 'Groen'. Een herziening van het bestemmingsplan is op deze redenen noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. In de toelichting wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een bestaand autobedrijf met een bedrijfswoning en parkeerplaats gelegen aan de Haverlanden 197-199 in Wageningen. De locatie is kadastraal bekend als "gemeente Wageningen, sectie B, nummers 9017 en 9018" en kent een oppervlak van 1.705 m². Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Wageningen, grofweg midden tussen de binnenstad ten zuiden en de campus van Wageningen University ten noorden van de locatie. De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Het plangebied wordt langs alle zijden omsloten door woningbouw, groen en wegen. Verder ten oosten van het plangebied is een tankstation gelegen.

Het plangebied bestaat momenteel uit een volledig verhard perceel waarop een bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw (garage) en een parkeerplaats, waarop motorvoertuigen staan, aanwezig zijn. Deze motorvoertuigen betreffen occasions en worden door de eigenaar van het perceel verkocht. De omliggende bebouwing bestaat uit rijwoningen, veelal bestaand uit twee bouwlagen met een kap.

De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding. In figuur 1.2 is een straatbeeld van de huidige situatie in het plangebied en de omgeving opgenomen.



Figuur 1.1 Ligging plangebied binnen kern Wageningen (bron: Google Maps)



Figuur 1.2 Sfeerimpresie/straatbeeld huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld 28 mei 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'. De gronden in het plangebied zijn hierdoor bestemd voor garagebedrijven en ook is er een bedrijfswoning toegestaan.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor:

- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen;
- c. een bedrijfswoning, beperkt tot het bestaande aantal woningen, met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de bedrijfswoning en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een maximum per bedrijfswoning van:
 - 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 60 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1.500 m²;
 - 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

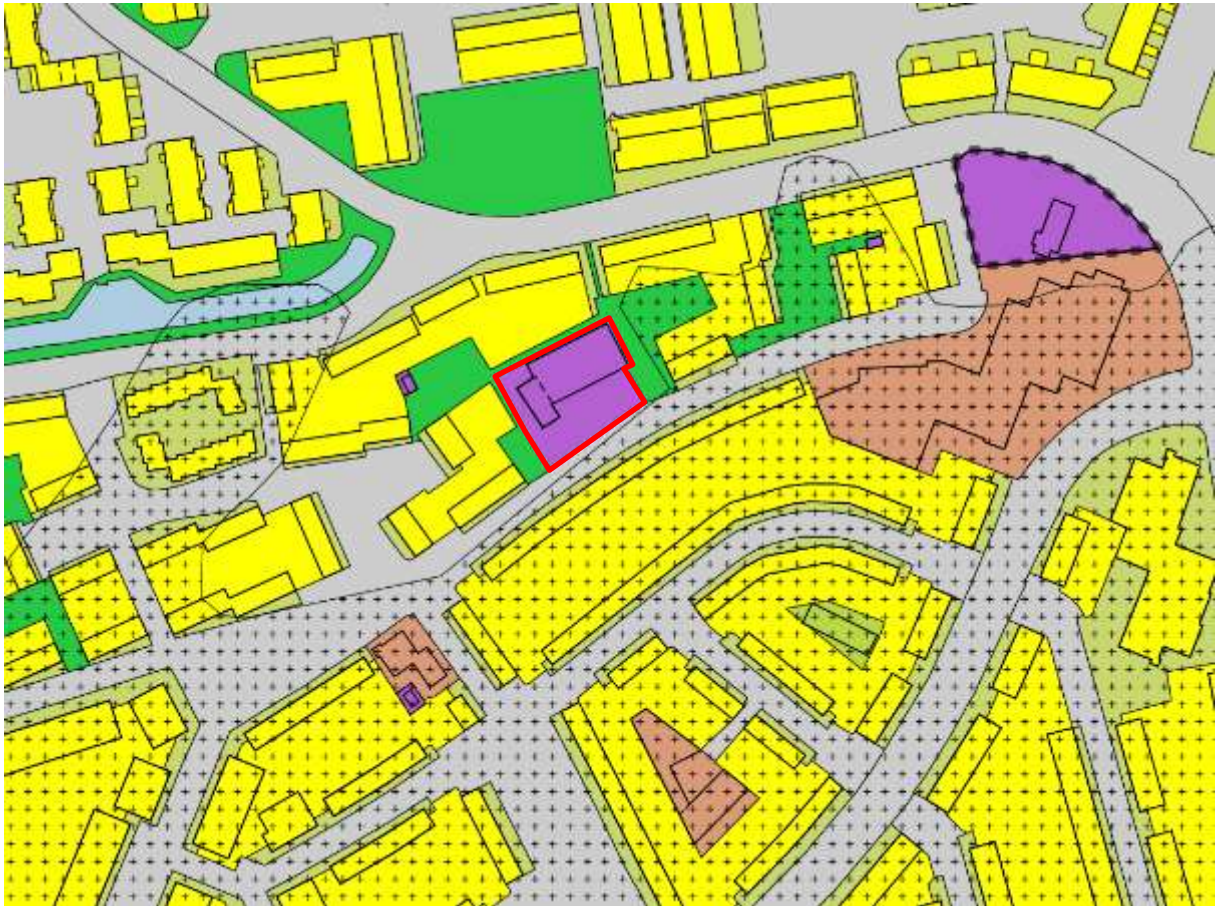
met de daarbij behorende:

- i. gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Voor de bedrijfswoning geldt een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Momenteel is er op het perceel een bouwvlak aanwezig in het noorden van het plangebied, zie ook figuur 1.3.

Naast het bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' zijn de bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur' vastgesteld op 11 januari 2016, 'Parapluplan parkeren en duurzaam bouwen', eveneens vastgesteld op 11 januari 2016, en 'Kamergewijze verhuur, update' (gewijzigd vastgesteld op 22 maart 2021 na gerechtelijke uitspraak) vigerend. Deze facet-/paraplubestemmingsplannen zijn specifiek opgesteld met betrekking tot het regelen van de aspecten wonen/kamergewijze verhuur, parkeren en duurzaam bouwen.

Binnen het plangebied is het oprichten van woningen volgens de vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarnaast valt een deel van de beoogde nieuwe bebouwing buiten het bouwvlak en worden de maximale goot- en bouwhoogten voor gebouwen overschreden. Voorliggend bestemmingsplan stelt het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Wageningen, 2° herziening' met indicatief de plangrens aangegeven

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het noordelijke deel van Wageningen, binnen de wijk Haverlanden. Het betreft een perceel dat in de huidige situatie dienst doet als parkeerterrein en bedrijfswoning voor de autohandelaar gevestigd aan de Haverlanden 197-199. Het perceel is gelegen in een woonwijk waar voornamelijk rijwoningen gelegen zijn, zie figuur 1.3. Het plangebied is aan de noordzijde gelegen aan een gangpad, dat de ontsluiting van de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Churchillweg is.

Ten oosten, zuiden en westen van het plangebied zijn eveneens woningen gelegen. Deze woningen zijn, net als het plangebied, gelegen aan de weg Haverlanden. Circa 600 meter ten noorden van het plangebied is de campus van de Universiteit van Wageningen gelegen. Op circa 160 meter ten oosten van het plangebied zijn een tankstation en een tafeltennisvereniging gelegen. De binnenstad van Wageningen ligt ca. 1 kilometer ten zuiden/zuidwesten van het plangebied.



Figuur 2.1: huidige situatie plangebied en directe omgeving

In het plangebied zelf is aan de achterzijde van het perceel (noordkant) een loods aanwezig, die als bedrijfsgebouw voor het ter plaatse gevestigde autobedrijf dient. Aan de westkant is een bedrijfswoning aanwezig. Voor het overige is het perceel vrijwel geheel verhard. Het perceel is aan de zuidkant toegankelijk via de weg Haverlanden.

De huidige bedrijfsfunctie in het plangebied is gezien de aard van de omgeving niet gebiedseigen te noemen en past naar huidige inzichten minder goed in een rustige woonwijk. Daarnaast past de huidige bebouwing, die ver van de weg af gelegen is, minder goed binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Algemeen

Initiatiefnemer heeft het plangebied in eigendom verworven. Het voornemen is om de bestaande bedrijfsfunctie (autohandelaar) te beëindigen. De bestaande bebouwing, zowel de bedrijfsbebouwing als de bedrijfswoning, wordt gesloopt en de verharding aan met name de voorzijde van het perceel zal worden verwijderd. Hiermee wordt ruimte gecreëerd voor de realisatie van de 20 wooneenheden (6 seniorenwoningen en 14 starterswoningen). Deze bestemmingswijziging past in de functionele structuur, waar wonen de hoofdfunctie is. In figuren 2.2 en 2.3 is het definitief ontwerp van het ruimtelijk initiatief weergegeven.



Figuur 2.2: bovenaanzicht toekomstige situatie, met rechts de weg haverlanden (bron: Contexture Architects)



Figuur 2.3: 3D-impressie toekomstige situatie, vanuit noordwestelijke richting (bron: Contexture Architects)

Stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten

Aan de stedenbouwkundige inpassing van het initiatief is veel aandacht besteed. Dit heeft ook enkele malen tot een planaanpassing geleid. De wooneenheden zullen worden gerealiseerd in één gebouw, dat bestaat uit twee hoofdmassa's: één hoofdmassa aan de weg Haverlanden en één kleinere hoofdmassa daar haaks op aan de oostzijde van het perceel. Deze bebouwing krijgt een hoogte van drie bouwlagen (max. 10 meter), waarbij deze hoofdmassa's worden verbonden door een éénlaagse verbinding, waarin bergingen zijn gesitueerd. Doordat de hoofdmassa evenwijdig aan de weg Haverlanden wordt gesitueerd op relatief korte afstand van deze weg, vormt de nieuwbouw een logische doorzetting van de bestaande bebouwingsstructuur langs deze weg. Het huidige 'gat' in de bebouwing langs deze weg wordt hiermee passend ingevuld. Tussen de bebouwing en de weg komt wel een breed trottoir, dat ruimte biedt voor een groene invulling met bijvoorbeeld bomen. De haaks op de weg staande bebouwing zorgt voor een afronding en begeleiding langs het pad aan de oostkant van het plangebied. In combinatie met de bestaande bebouwing ontstaat hierdoor een hofstructuur, die ook elders in de wijk terug te vinden is. Qua bouwhoogte sluit de bebouwing aan op de bebouwing in de omgeving, die doorgaans uit twee bouwlagen met een kap bestaat.

De 6 woningen op de begane grond krijgen aan de achterzijde een tuin met berging. De overige woningen krijgen een buitenruimte of dakterras, gericht op de straat of de groenvoorziening ten oosten van het plangebied. Deze woningen beschikken over 2 bouwlagen.

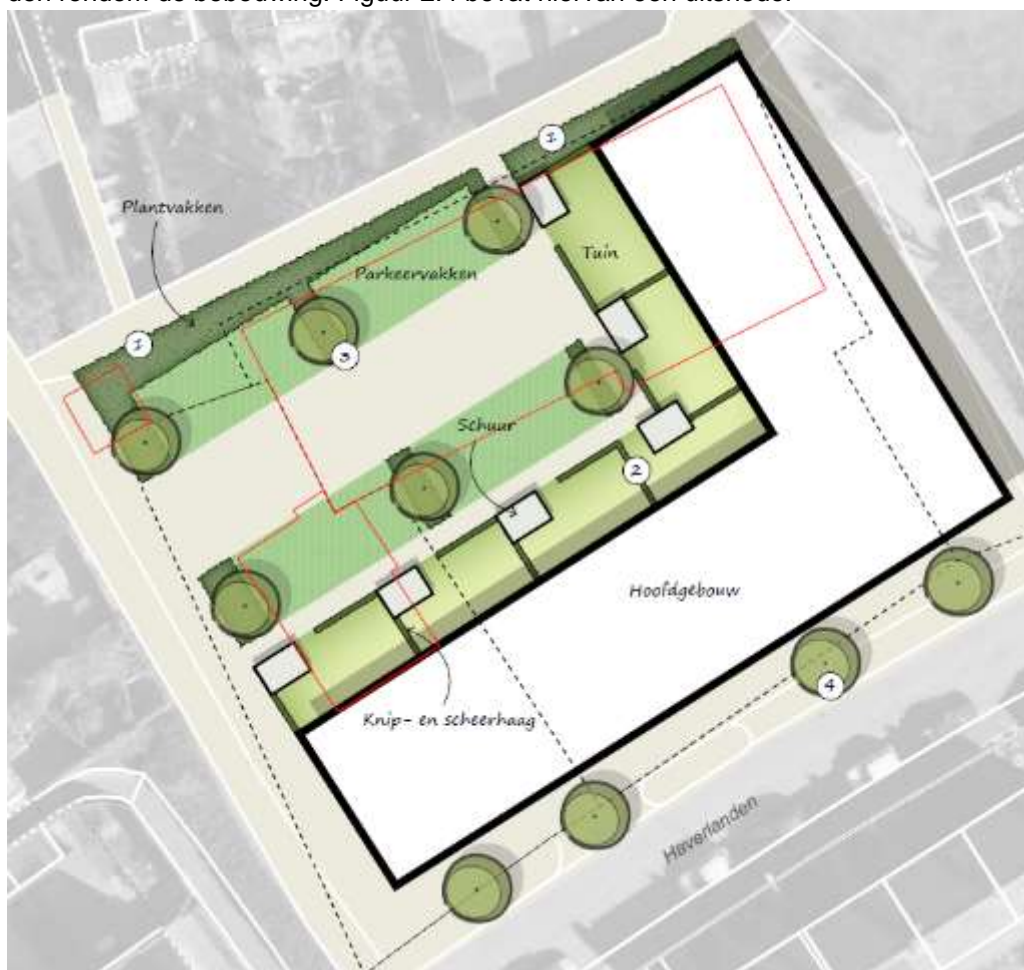
Het binnenterrein zal worden voorzien van (half verharde) parkeerplaatsen en een verharde rijbaan. Ook worden hier groenvoorzieningen gerealiseerd. De groenvoorzieningen en bebouwing zorgen dat het parkeren zowel vanaf de weg als vanuit omliggend gebied zoveel mogelijk uit het zicht plaatsvindt. Dit vormt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van het huidige straatbeeld. Voor de inrichting van het binnenterrein is een groenplan opgesteld, zie verderop onder 'Groenplan'.

Programma

In totaal worden 20 gestapelde woningen in het plangebied beoogd. Hiervan zijn 6 seniorenwoningen op de begane grond voorzien en 14 maisonnettes op de verdiepingen. De laatstgenoemde woningen zijn bedoeld voor starters. Alle woningen betreffen betaalbare koopwoningen in het segment tot € 360.000,-.

Groenplan

De gemeente acht bij nieuwe ontwikkelingen in het stedelijk gebied het realiseren van voldoende en kwalitatief hoogwaardig groen van belang met het oog op de borging van een kwalitatief goede leefomgeving en het klimaatadaptief vermogen van het stedelijk gebied. Voor de onderhavige ontwikkeling is daarom een groenplan opgesteld voor de inrichting van het binnenterrein en de overige gronden rondom de bebouwing. Figuur 2.4 bevat hiervan een uitsnede.



Figuur 2.4: groenplan toekomstige ontwikkeling (bron: BRO)

In het groenplan worden de volgende inrichtingsmaatregelen/principes voorgesteld (nummering correspondeert met de afbeelding):

1. Aanleg van vaste plantenborders aan de noordelijke rand (ca. 135 m²), in te richten met een combinatie van grassen en bloemen;
2. Aanplanten knip- en scheerhagen (beukenhagen) als erfafscheidingen van de achtertuinten;
3. Aanplant van bomen op het parkeerterrein (Noorse esdoorn);
4. Aanplant van bomen langs de weg Haverlanden voor de nieuwbouw (Hollandse linde).

Deze inrichtingsmaatregelen versterken zowel het groene beeld op en rondom de parkeerplaatsen als aan de straatzijde.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader, dat relevant is voor het plan, toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Hierbij wordt beleid, dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur, behandeld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.



Figuur 3.1 Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Doorwerking plangebied

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project in meer of mindere mate raken:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Beperken van klimaatverandering;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);

Voor wat betreft de volgende nationale belangen "Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit" en "Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving" wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. De realisatie van 20 woningen (6 seniorenwoningen en 14 starterswoningen) voorziet in de behoefte van het aanbieden van goedkope(re) woningen binnen de gemeente Wageningen.

Het nationale belang "Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur" is gericht op de energietransitie en het verminderen van de uitstoot en het duurzaam opwekken van energie. De appartementen zullen gasloos worden opgeleverd en de toekomstige woningen zullen voorzien in het duurzaam opwekken van energie door middel van het plaatsen van zonnepanelen op de platte daken. Daarnaast draagt het toevoegen van meer groen ten opzichte van de huidige situatie en het realiseren van half verharde parkeerplaatsen voor een beter klimaatadaptief vermogen van het plangebied.

Voor het nationale belang "Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid" wordt verwezen naar paragraaf 4.10 Water.

Gelet op het bovenstaande staat de Nationale Omgevingsvisie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg en past de beoogde ontwikkeling binnen de kaders van deze visie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen, die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ruimtelijk initiatief is daarmee in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "*De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*" Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

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

Doorwerking plangebied

Stedelijke ontwikkeling

Uit vaste jurisprudentie volgt dat de ontwikkeling van meer dan 11 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Met onderhavig plan worden 20 nieuwe woningen gerealiseerd (netto toename: 19 woningen) en is er dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing. De kwalitatieve én kwantitatieve behoefte worden hierna in beeld gebracht. Eerst wordt ingegaan op de ligging van het plangebied.

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro als volgt gedefinieerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Wageningen in een bebouwd gebied met overwegend woningen in de directe omgeving. Het ligt daarmee in bestaand stedelijk gebied en heeft op dit moment al een stedelijke bestemming, namelijk een Bedrijfsbestemming. De behoefte wordt dus opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, zonder dat dit ten koste gaat van de groene ruimte. De ontwikkeling vindt plaats op een daarvoor geschikte locatie en past binnen de functionele structuur van de omgeving. In dit opzicht voldoet het plan zonder meer aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Kwantitatieve behoefte

Het verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft primair de gemeente Wageningen zelf. De vraag of er sprake is van een kwantitatieve behoefte moet in beginsel op regionaal niveau worden beschouwd.

De regionale woningbouwafspraken voor Wageningen zijn opgenomen in het Kwalitatief Woonprogramma KWP4 en het uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0 van de Regio FoodValley. Dit uitvoeringsplan is door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 13 maart 2018 vastgesteld. De regio heeft met de provincie Gelderland in het uitvoeringsplan afspraken vastgelegd voor de bouw van circa 17.500 woningen in de periode 2017-2027. Daarvan worden circa 13.300 woningen gerealiseerd in de Gelderse gemeenten. Voor Wageningen specifiek gaat het om 1.165 tot 1.425 woningen, zie figuur 3.2.

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2018	Primos 2018	Onder- kant	Gemid- delde*	Boven- kant	Eventueel extra effect overloop
	Bandbreedte							
Barneveld	2.305	3.045	3.000	2.975	2.740	3.045	3.350	++
Ede	3.870	4.945	4.000	4.710	4.450	4.945	5.440	++
Nijkerk	1.945	1.640	1.000	1.630	1.475	1.640	1.805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
Rhemen	545	415	600	505	455	505	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	410	370	410	450	-
Veenendaal	3.105	2.445	2.100	2.740	2.465	2.740	3.015	+
Wageningen	945	1.295	900	-30	1.165	1.295	1.425	+
FoodValley	13.160	14.290	12.200	13.205	13.365	15.155	16.335	+ 830

Figuur 3.2 Kwantitatieve verdeling woningbouw Regio FoodValley 2017-2027. Bron: CBS/PBL (2016), provincie Gelderland (2015 en 2017), Primos/ABF Research (2016). Bewerking Stec Groep (2017)

Eind 2019 heeft de gemeente Wageningen de Woningmarktstrategie Wageningen 2019 vastgesteld. Dit door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader is een aanvulling, aanscherping en actualisatie van de Woonvisie voor de gemeente Wageningen. Onder andere is de reguliere woonbehoefte in Wageningen geactualiseerd, zie figuur 3.3.

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

Figuur 3.3: ontwikkeling woningbehoefte Wageningen 2019-2028 en 2019-2035. Bron: Primos2018, STEC, Companen2018 en WoOn2018, Prijspeil 1 januari 2019

Op 17 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Wageningen een geactualiseerde woningbouwopgave voor de gemeente vastgesteld. In de periode tussen 2020 en 2040 moeten in totaal 3.500 woningen in Wageningen worden gerealiseerd. Hierbij ligt de ambitie van de gemeente specifiek op het realiseren van 3.000 woningen tot 2030. Ten tijde van de vaststelling van deze opgave bedroeg de harde en zachte plancapaciteit circa 1.900 woningen. De resterende woningopgave voor de periode 2023-2030 is daarmee minimaal 1.100 woningen, maar uitgaande van het landelijke principe van 130% programmeren, betekent dit een verwachte opgave van nog 1.500 woningen. Gezien de grote resterende woningbehoefte tot 2030 op basis van de actuele woningmarktstrategie, is het evident dat de ontwikkeling in kwantitatief opzicht ook binnen de meest actuele prognoses past.

Wageningen kent op dit moment nog een woningopgave, blijkt uit dit overzicht. In totaal worden met voorliggend plan 20 gestapelde woningen in het plangebied beoogd. Dit past binnen de kwantitatieve opgave.

Kwalitatieve behoefte

In par. 3.3.3 en 3.4.2 wordt uitvoerig ingegaan op respectievelijk het regionaal en het gemeentelijk woonbeleid in relatie tot dit plan. De belangrijkste conclusies uit deze beleidstoets worden hierna samengevat.

Eén van de belangrijkste aspecten van de woningmarktstrategie van de gemeente is het meer sturen op type en prijs van nieuwbouwwoningen, zodat er gebouwd wordt voor de juiste doelgroepen. Hiervoor is het van belang de actuele behoefte aan woningen in beeld te hebben en deze af te zetten ten opzichte van de huidige planvoorraad.

Alle woningen in het plangebied betreffen betaalbare koopwoningen in het segment tot € 360.000,-. Uit het overzicht in figuur 3.3 blijkt dat specifiek in dit segment de harde en zachte plancapaciteit aanzienlijk achterblijft op de behoefte in de periode tot zowel 2028 als 2035. Er is vooral behoefte om te

sturen op de segmenten sociale huur, middenhuur en goedkope- en middeldure koop (segmenten tot € 220.000 en € 220.000 tot € 290.000). Hier ontstaan de komende jaren tekorten. Het plan voorziet derhalve in een behoefte, specifiek in het beoogde segment.

Vanwege de vergrijzing is er daarnaast veel behoefte aan seniorenwoningen (in geval van sociale huurwoningen) of woningen die geschikt zijn voor senioren (middenhuur of koop). Deze doelgroep wordt met 6 van de 20 beoogde woningen aangesproken. De overige woningen zijn met name geschikt en bedoeld voor starters. Ook voor starters op de woningmarkt wordt in de gemeentelijke Woonvisie geconstateerd dat er veel behoefte is aan gestapelde woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Met het oog op de aangesproken doelgroepen voorziet het plan dus in een kwalitatieve behoefte.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat met de nieuwbouw wordt gebouwd voor doelgroepen met een tekort aan woningaanbod en dus een behoefte.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft het realiseren van 20 gestapelde woningen ter plaatse van een bestaande Bedrijfsbestemming. Hiervan zijn 6 wooneenheden bestemd voor senioren, de overige 14 wooneenheden zijn bestemd voor starters. Dit binnen de kwantitatieve woningbouwopgave. In het Kwalitatief Woonprogramma 2015 t/m 2025 (KWP4) is aangegeven dat er circa 1.600 woningen gerealiseerd dienen te worden in Wageningen (in het Uitvoeringsplan 2018-2021 is dit bijgesteld naar 1.300 woningen). De meest actuele gemeentelijke prognoses gaan uit van 1.500 woningen voor de periode 2023-2030 (naast benutting van de harde en zachte plancapaciteit).

Daarnaast is er in de woonvisie 2016 – 2025 ‘Samen Wonen’ aangegeven dat er meer (zorg)woningen voor senioren gerealiseerd dienen te worden en bestaat er tevens een tekort aan betaalbare woningen voor personen met een laag of lager middeninkomen. Het planvoornemen voorziet in woningbouw voor senioren en personen met een laag tot lager middeninkomen, waardoor het ook in kwalitatief opzicht in overeenstemming is met de geldende beleidskaders.

Verder vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

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

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

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.

- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

In de Omgevingsverordening Gelderland staan regels beschreven, welke ervoor moeten zorgen dat de Omgevingsvisie Gelderland ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. De omgevingsverordening dient dan ook als een juridisch instrument en beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Daarmee dient de omgevingsverordening als een toetsingskader bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen. De verordening wordt in par. 3.2.2 nader beschouwd.

FoodValley

Het plangebied is gelegen in de FoodValley. De FoodValley is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De provincie en partners hebben de ambitie om in 'FoodValley' een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving aan te bieden om personen blijvend te binden aan de regio. Daarnaast heeft de regio de ambitie om een mondiale speler op het gebied van voeding te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich in de regio te vestigen. De regio is geen samenhangende woningmarkt. Afstemming van woningaantallen is dan ook nodig om een mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen. Bovendien dient ingespeeld te worden op de actuele demografische trends en ontwikkelingen.

Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 20 wooneenheden, waarvan 6 seniorenwoningen en 14 woningen voor starters. Voor een zorgvuldige en transparante motivering van de ontwikkeling dient de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik te worden doorlopen. De Gelderse ladder vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen. In paragraaf 3.1.3 is nader ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en in paragraaf 3.3 komen de regionale woningbouwafspraken aan bod. Daarnaast wordt voor wat betreft de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke locatie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening, die op 24 september 2014 door Provinciale Staten werd vastgesteld en nadien meermaals is aangevuld en geactualiseerd, wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening is diverse malen (op onderdelen) gewijzigd en geactualiseerd. De verordening voorziet ten opzichte van

de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

Van toepassing zijnde artikelen

Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden gerealiseerd op de locatie waar een autohandelaar is gevestigd.

Artikel 2.2 instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
- d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Ten behoeve van de flexibiliteit is het in uitzonderlijke gevallen mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken. In dat geval moet onder andere aantoonbaar sprake zijn van afstemming met de gemeenten in de regio, omdat de ontwikkeling vooruitlopend op de actualisatie van het afsprakenkader mogelijk wordt gemaakt.

Doorwerking plangebied

In artikel 2.2 is opgenomen dat in een bestemmingsplan opgenomen woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door de Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In dit geval gaat het om het Kwalitatief Woonprogramma 2015 t/m 2025 (KWP4) en het Uitvoeringsplan 2018-2021. Regionale Woonagenda 2.0. In paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 wordt nader ingegaan op het KWP4 en het uitvoeringsplan. Het ruimtelijk initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Kwalitatief Woonprogramma 2015 – 2025 (KWP4)

In het kader van het KWP4 hebben de gemeenten binnen de regio Regio FoodValley de kwantitatieve binnenregionale verdeling vastgesteld. Daarbij ligt de nadruk op aandacht voor flexibiliteit in de programmering en aandacht voor de ladder voor duurzame verstedelijking. In deze paragraaf wordt ingegaan op de kwantitatieve verdeling van woningen. De nieuwe bevolkingsprognoses voor Regio FoodValley zijn gebaseerd op de Gelderse prognose 2014. Het aantal woningen voor de gemeenten

bedraagt 11.600 voor de periode 2015-2025 en circa 14.500 voor de gehele FoodValley regio. De verdeling is als volgt:

Gemeente	Aantal woningen
Ede	4.000
Barneveld	3.500
Nijkerk	2.000
Wageningen	1.600
Scherpenzeel	500
Totaal	11.600

De regio heeft afgesproken dat de binnenregionale verdeling voor de Gelderse gemeenten wordt gebaseerd op de Gelderse prognose 2014. Vertrekpunt voor de onderlinge verdeling van de Gelderse gemeente was de kwantitatieve binnenregionale verdeling KWP3. Deze verdeling is voor een aantal gemeenten aangepast op basis van actuele uitgangspunten in de betreffende gemeenten.

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woongebouw met in totaal maximaal 20 wooneenheden. Dit aantal wooneenheden maakt onderdeel uit van de opgave van 1.600 woningen voor Wageningen. Het KWP4 vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.3.2 Uitvoeringsplan 2018-2021. Regionale Woonagenda 2.0

Gedeputeerden staten hebben op verzoek van de gemeenten in de Regio FoodValley het uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0 vastgesteld op 13 maart 2018. De regio heeft met de Provincie Gelderland in het uitvoeringsplan afspraken vastgelegd voor de bouw van circa 17.500 woningen in de periode 2017-2027. Daarvan worden ca. 13.300 woningen gerealiseerd in de Gelderse gemeenten (zie ook par. 3.1.3). Voor Wageningen specifiek gaat het om 1.165 tot 1.425 woningen.

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

Doorwerking plangebied

Gezien het beoogde woonprogramma in dit plan, dat bestaat uit 20 gestapelde woningen met een gebruiksoppervlakte van ca. 50-75 m², kan worden gesteld dat het plan bijdraagt aan de doelen van het Uitvoeringsplan, namelijk het bouwen voor personen met een laag of lager middeninkomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wageningen

De Structuurvisie Wageningen beschrijft de ruimtelijke ambities voor de komende 10 jaar. De structuurvisie vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en afwegingskader en dusdanig flexibel dat ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen en veranderingen in de markt.

In de structuurvisie zijn de belangrijkste (sociaaleconomische) opgaven gedefinieerd. Het gaat om de volgende opgaven:

1. Het op orde brengen van de basiskwaliteit: regionale en lokale verbondenheid, stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie en duurzaamheid en klimaat;
2. Het toekomstbestendig maken van de wijken en haar voorzieningen;
3. Het bieden van een kwaliteitskader voor de ontwikkellocaties;
4. Het versterken van het toeristische en recreatieve profiel;
5. Het versterken van de relatie tussen stad, universiteit (Wageningen UR) en de kenniseconomie;
6. Het bieden van ruimte voor de lokale en regionale werkgelegenheid;
7. Het versterken van de binnenstad.

Daarnaast is er in de structuurvisie Wageningen een basis gelegd voor de 'Visie 2025'

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



Figuur 3.4: Uitsnede visiekaart

In de visie wordt aangegeven dat de focus ligt op inbreiding. Wageningen koestert de kwaliteiten van het landschap. Uitbreiden in het landschap is niet wenselijk. De gemeente is voornemens vooral te investeren in de kwaliteit van de bestaande stad.

Doorwerking plangebied

Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet in de beëindiging van een bedrijfsactiviteit (autobedrijf) middenin woonwijk. De huidige bedrijfsbebouwing wordt geamoveerd om ruimte te maken voor de ontwikkeling van woningbouw. Hiermee wordt voldaan aan de focus van de gemeente Wageningen om inbreiding van woningbouw te stimuleren. De woningbouw wordt op een passende inbreidingslocatie gefaciliteerd. Met de ontwikkeling van onderhavig ruimtelijk initiatief wordt eveneens de transformatie van de wijk verder op gang geholpen waardoor de kwaliteit van de stad stijgt. Hierdoor is het ruimtelijk initiatief in overeenstemming met de 'Structuurvisie Wageningen'.

3.4.2 Woonbeleid gemeente Wageningen

De gemeenteraad heeft op 10 oktober 2016 de Woonvisie Wageningen 2016-2025 'Samen Wonen' vastgesteld.

In de Woonvisie beschrijft de gemeente Wageningen het woonbeleid voor de periode 2016-2021 met een doorkijk naar 2025. De woonvisie heeft als doel een kader te bieden waarbinnen toekomstige ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

In de woonvisie zijn drie thema's nader uitgewerkt:

- 'Wonen en gezondheid';
- 'Betaalbaarheid';
- 'Kennis en wonen'.

In dit geval zijn met name de thema's 'Wonen en gezondheid' en 'Betaalbaarheid' van belang. De ambitie bij het thema 'Wonen en gezondheid' is om inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen in een woning op maat, met voldoende mogelijkheden voor zorg op maat. Daarnaast worden kleine woon(zorg)initiatieven gestimuleerd, biedt de gemeente ondersteuning bij de transformatie van bestaande gebouwen en wordt er ingezet op meer openbaar groen en bestaande groene kwaliteiten bij gebiedsontwikkeling ten behoeve van woningbouw. Daarnaast dienen ouderen gehuisvest te worden in de nabijheid van diensten en voorzieningen, zoals het openbaar vervoer, supermarkten en huisarts of zorgsteunpunten.

De ambitie bij het thema 'Betaalbaarheid' is om voldoende passende woonruimte beschikbaar te hebben voor inwoners met een laag inkomen of een lager middeninkomen. Het gaat om inkomens tot € 35.739 en om de doelgroep met een inkomen van € 35.739 tot € 43.786. Deze inkomensgroepen zijn aangewezen op een (sociale) huurwoning of op een betaalbare koopwoning. Daarnaast dienen er voldoende sociale huurwoningen aanwezig te zijn, verspreid over diverse buurten. Te (ver)bouwen woningen richten zich bij voorkeur op de ontbrekende (betaalbare) segmenten in de woningmarkt. Tevens dienen duurzaamheidsmaatregelen te leiden tot een stabilisering of daling van de totale woonlasten voor bewoners.

Als uitgangspunt voor woningbouwprogramma's gelden de beleidskeuzen uit de Woonvisie Wageningen "Samen Wonen" die gericht zijn op doorstroming en het voorzien in een woningbehoefte voor starters, senioren en kenniswerkers. Het toevoegen van de juiste woningen vergroot de keuzevrijheid voor diverse doelgroepen. Daarnaast krijgen starters op de woningmarkt meer kans als de doorstroming op gang komt. Het woningbouwprogramma dat uit de Woonvisie voortkomt, gaat uit van een grote vraag naar sociale, middeldure huurwoningen en betaalbare koop.

In de Woonvisie vertaalt zich dit concreet als:

- er is behoefte aan nulredewoningen voor senioren, in gestapelde vorm, met een groot balkon of grondgebonden met een kleine tuin. Het gaat om de segmenten sociale huur, middeldure huur tot € 900 en koop tot € 250.000. Bouwen voor ouderen brengt doorstroming op de woningmarkt op gang en draagt bij aan de doelstelling om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen;
- voor starters op de woningmarkt, zoals bijvoorbeeld Phd-ers is er behoefte aan gestapelde woningen in het sociale huursegment (€ 400 - € 500). Het betreft hierbij voornamelijk 1 à 2 persoons-huishoudens die behoefte hebben aan 2-kamerappartementen van 30-40 m²;
- de komende jaren verwachten we als gevolg van gezinshereniging een groeiende behoefte aan gezinswoningen voor statushouders. Deze gezinnen hebben behoefte aan 3 of 4 kamerappartementen in de sociale huur (2e aftoppingsgrens tot € 635);
- voor kenniswerkers en/of jonge tweeverdieners is het van belang om woningen in het middeldure huursegment tot € 900 toe te voegen in Wageningen. Er is zowel behoefte aan appartementen in een stedelijk woonmilieu als eengezinswoningen in een meer suburbaan woonmilieu. Om huishoudens met een inkomen van net boven de € 43.786 te verleiden om door te stromen naar een andere woning, is nieuwbouw van eengezins koopwoningen in het segment tot ongeveer € 180.000 van belang.

In de Woonvisie is een inschatting opgenomen van de behoefte naar woningen tot 2029. Hiervoor is gebruik gemaakt van een Woningmarktverkenning voor Wageningen van ABF uit 2015 en onderzoek van Companen naar de middenhuur in 2015. Eind 2019 heeft de gemeente Wageningen de Woningmarktstrategie Wageningen 2019 vastgesteld. Dit door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader is een aanvulling, aanscherping en actualisatie van de Woonvisie voor de gemeente Wageningen. Onder andere is de reguliere woonbehoefte in Wageningen geactualiseerd. In figuur 3.5 is de geactualiseerde prognose weergegeven.

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

Figuur 3.5: ontwikkeling woningbehoefte Wageningen 2019-2028 en 2019-2035. Bron: Primos2018, STEC, Companen2018 en WoOn2018, Prijspeil 1 januari 2019

Wageningen kent op dit moment nog een woningopgave, blijkt uit dit overzicht. Wanneer de actuele vraag wordt afgezet ten opzichte van de bestaande harde en zachte woningbouwprogrammering (plancapaciteit), blijkt dat er vooral behoefte is om te sturen op de segmenten € 220.000 - €290.000 en € 290.000 tot € 360.000 (sociale huur, middenhuur en middeldure koop). De woningen in onderhavig plan vallen binnen deze segmenten en betreffen middeldure koopwoningen. In totaal worden met voorliggend plan 20 gestapelde woningen in het plangebied beoogd. Dit past binnen de kwantitatieve

opgave en draagt bij aan het oplossen van het tekort in de genoemde segmenten. Het plan levert ook een bijdrage aan het op gang brengen van de doorstroming van woningen. De woningen zijn namelijk bestemd en geschikt voor starters en senioren.

In de Woningmarktstrategie zet Wageningen tevens in op het inpassen van de woningbehoefte in bestaand stedelijk gebied. Aan dit uitgangspunt voldoet het plan eveneens. Overige harde randvoorwaarden, die uit dit beleidsstuk volgen zijn onder meer het voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm, het realiseren van voldoende groen (minimaal 10%) en natuurinclusief bouwen. Aan deze harde randvoorwaarden wordt eveneens voldaan.

Tot slot is recent (17 oktober 2022) een geactualiseerde woningbouwopgave voor Wageningen bepaald. In de periode tussen 2020 en 2040 moeten in totaal 3.500 woningen in Wageningen worden gerealiseerd, waarbij de focus/ambitie primair ligt op het realiseren van 3.000 woningen tot 2030. Ten tijde van de besluitvorming over het locatie-onderzoek bedroeg de harde en zachte plancapaciteit circa 1.900 woningen. De resterende woningopgave voor de periode 2023-2030 is daarmee minimaal 1.100 woningen, maar uitgaande van het landelijke principe van 130% programmeren, betekent dit een verwachte opgave van nog 1.500 woningen. Om deze opgave te kunnen bereiken is een mix van inbreidings-, transformatie- en uitbreidingslocaties noodzakelijk. Geschikte locaties worden momenteel door de gemeente in beeld gebracht. Onderhavig plangebied kan worden aangemerkt als een geschikte transformatielocatie, waarbij een bestaande (naar huidige inzichten) minder passende functie in een bestaande woonwijk wordt getransformeerd tot woningbouw. Gezien de grote resterende woningbehoefte tot 2030 op basis van de actuele woningmarktstrategie, is het evident dat de ontwikkeling ook binnen de meest actuele prognoses past.

Conclusie

Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 20 wooneenheden. Van deze 20 wooneenheden zullen 6 wooneenheden bestemd zijn voor senioren. De overige 14 wooneenheden zijn bestemd voor starters (personen met een laag of lager middeninkomen). Hiermee past het plan binnen de doelstellingen van de twee thema's 'Wonen en gezondheid' en 'Betaalbaarheid'. Daarnaast past het programma in kwantitatief opzicht binnen de herziening van de regionale woningbouwafspraken en de meest actuele gemeentelijke woningbouwopgave. Hierdoor is het ruimtelijk initiatief in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid. Het plan voldoet tevens aan de harde randvoorwaarden voor nieuwbouwontwikkelingen volgens de Woningmarktstrategie.

3.4.3 Klimaatplan 2017-2021

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

De 20 wooneenheden in het plangebied zullen volledig gasloos worden opgeleverd. Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard en biedt door haar inrichting en functie geen ruimte voor een groene invulling. In de toekomstige situatie zal op en rond het parkeerterrein achter de bebouwing groen worden gerealiseerd. Hiervoor is een groenplan opgesteld (zie ook par. 2.2). Het parkeerterrein zelf zal grotendeels waterdoorlatend worden ingericht, met uitzondering van de rijbaan. Op de platte daken van de hoofdbebouwing zullen zonnepanelen worden geplaatst. Gezien de oppervlakte van het dakvlak kan daarmee een aanzienlijke hoeveelheid duurzame energie worden opgewekt. Het plan levert dan ook een bijdrage aan de gemeentelijke klimaatdoelstellingen en leidt qua duurzaamheid en klimaatadaptief vermogen tot een verbetering. Het plan is in overeenstemming met het klimaatplan 2017-2021.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van de woningbouw neemt de verkeersintensiteit toe. Bovendien dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de norm als gesteld in de gemeentelijke parkeernormen. Navolgend worden beide aspecten beschouwd.

4.1.1 Verkeersgeneratie

Het ruimtelijk initiatief voorziet in de realisatie van 20 wooneenheden in de gemeente Wageningen. De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' met de ligging 'rest bebouwde kom'. In onderstaande tabel zijn de minimale en maximale normen opgenomen. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan maximaal 111 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag (zie onderstaande tabel).

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie minimaal	Verkeersgeneratie maximaal	Totaal verkeersgeneratie minimaal	Totaal verkeersgeneratie maximaal
Koop, appartement, midden	6	5,2	6,0	31,2	36
Koop, appartement, goedkoop	14	4,5	5,3	63	74,2
Totaal				94,2	110,2

Tabel 4.1: Berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie

In de huidige situatie heeft het plangebied een bedrijfsbestemming. Ter plaatse is een garagebedrijf aanwezig. Ook deze functie genereert een bepaalde verkeersgeneratie. Deze verkeersbewegingen mogen afgetrokken worden van de toekomstige verkeersgeneratie om de verkeerskundige effecten van het plan te bepalen. Per saldo zal de toekomstige verkeersgeneratie daarom niet met 111 motorvoertuigen per etmaal toenemen, maar zal de toename lager zijn vanwege de aftrek van de huidige verkeersgeneratie.

Een garagebedrijf is het best vergelijkbaar met de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' uit de CROW-publicatie. De bruto vloeroppervlakte van het bedrijf wordt geschat op ca. 600 m² op basis van de omvang van het bouwvlak. In tabel 4.2 is een inschatting van de verkeersgeneratie gemaakt. Deze bedraagt maximaal 66 verkeersbewegingen per etmaal.

Functie	Aantal m2 bvo (ca.)	Verkeersgeneratie minimaal	Verkeersgeneratie maximaal	Totaal verkeersgeneratie minimaal	Totaal verkeersgeneratie maximaal
Garagebedrijf (arbeidsintensief/bezoekersextensief)	600	9,1	10,9	54,6	65,4

Tabel 4.2: Berekening verkeersgeneratie huidige situatie

Wanneer de huidige intensiteit wordt vergeleken met de verwachte toekomstige verkeersgeneratie, dan brengt de ontwikkeling een beperkte toename, namelijk ca. 40-44 verkeersbewegingen per etmaal, met zich mee. Hierbij wordt opgemerkt dat de verdeling van de verkeersbewegingen eveneens iets zal wijzigen (meer rond de ochtend- en avondspits en in de avond, minder overdag). In de toekomstige situatie zal geen sprake zijn van verkeersbewegingen met zwaarder verkeer (uitgezonderd incidenteel verkeer voor het ophalen van afval), waar dit in de huidige situatie niet uitgesloten is.

De conclusie is dan ook dat het planvoornemen tot een relatief geringe en nauwelijks merkbare toename van het aantal verkeersbewegingen leidt. Ook wanneer sec de 'nieuwe' verplaatsingen worden toebedeeld aan de weg Haverlanden, dan wordt verwacht dat deze weg de extra verkeersbewegingen goed kan verwerken. Het plangebied is via de weg Haverlanden goed bereikbaar. Deze weg sluit op korte afstand van het plangebied aan op de Churchillweg en de Kennedyweg, die beide een functie als doorgaande ontsluitingsweg hebben.

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie via een toegang tot het parkeerterrein aan de zuidwestkant van het plangebied ontsloten. Het verkeer kan hier voldoende veilig en overzichtelijk worden ontsloten. Ten opzichte van de bestaande situatie blijft het aantal inritten gelijk.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen te verwachten als gevolg van het plan.

4.1.2 Parkeren

Parkeernorm auto's

Een voorwaarde voor de beoogde ontwikkeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijk beleid (woonbeleid en parkeerbeleid), is dat het plan moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op basis van de parkeernormen, zoals vervat in de 'Nota Parkeernormen Wageningen 2015', is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Het plangebied ligt in het gebiedstype zone 3: BiBeKo overig (rest bebouwde kom). Op basis van de normen vereist het ruimtelijk initiatief 26 parkeerplaatsen (zie onderstaande tabel). Dit is inclusief het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers. Per woning geldt namelijk een norm van 1,0 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Woningtype conform Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022'	Aantal	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Woningen klein 2, 50 – 75 m ² GBO	20	1,3	26

Tabel 4.3: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen (auto's)

Parkeernorm fietsen

De 'Nota Parkeernormen Wageningen 2015' bevat tevens parkeernormen voor het fietsparkeren. Onderstaand is de fietsparkeernorm voor het initiatief bepaald. Het plangebied ligt zoals gezegd in het

gebiedstype zone 3: BiBeKo overig (rest bebouwde kom). De norm is 0,5 fietsparkeerplaatsen per woning. Dit betreft het bezoekersparkeren. Voor bewoners moet het fietsparkeren worden opgelost middels bergingen.

Woningtype conform Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022'	Aantal	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Woningen zelfstandig >50 m ²	20	0,5 + berging	10 + bergingen

Tabel 4.4: berekening benodigd aantal fietsparkeerplaatsen

Parkeren in plan

Het parkeren dient conform het gemeentelijk beleid plaats te vinden op eigen terrein. Zoals berekend betreft de parkeeropgave op basis van de normen in totaal 26 parkeerplaatsen voor auto's. Vervolgens moet worden bezien wat de parkeereis per periode van de week is. Hierdoor kan voor het aandeel van bewoners en bezoekers eventueel gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden voor dubbelgebruik. Bij toepassing van de aanwezigheidscijfers voor het dubbelgebruik resteert een opgave van afgerond 22 parkeerplaatsen. Tot slot kan gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsmogelijkheid voor 2 parkeerplaatsen. Hierdoor resteert een netto parkeeropgave van 20 parkeerplaatsen.

Het parkeren zal plaatsvinden binnen het plangebied. Er wordt een parkeerterrein op het binnenterrein gerealiseerd, waar 20 parkeerplaatsen beschikbaar zijn (zie ook figuur 4.1). Deze voldoen aan de voorkeursmaatvoering van het CROW. Er worden daarmee voldoende parkeerplaatsen voor auto's.

Het fietsparkeren wordt opgevangen door middel van bergingen (minimaal 5 m²). Bij de woningen op de begane grond komen deze op het achtererf en voor de overige woningen wordt voorzien in inpan-dige bergingen op de begane grond (zie ook figuur 4.1). Hierdoor beschikt elke woning over een eigen berging van voldoende omvang. Het fietsparkeren voor bezoekers zal aan de straatzijde worden opgelost door het plaatsen van fietsnietjes (minimaal 7 stuks). Daarmee ontstaat ruimte voor minimaal 10 fietsparkeerplaatsen.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend kan worden als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen. Vanuit het aspect parkeren worden geen belemmeringen verwacht.



Figuur 4.1: parkeeroplossing in het plangebied (bron: Contexture Architecten)

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden gegeven in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industriewaaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader zijn de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten. Voor onderhavig initiatief is enkel het aspect wegverkeerslawaai relevant doordat er geen industrie gerelateerde bedrijvigheid plaatsvindt in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is er geen spoorweg gelegen in de omgeving van het plangebied.

Wegverkeerslawaai

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in stedelijk gebied, bestaande uit 1 of 2 rijstroken bepaald op 200 meter. Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder

geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidzone.

4.2.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidgevoelige objecten, namelijk woningen, mogelijk. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van wegen. De Churchillweg, die momenteel nog een snelheidsregime van 50 km/uur heeft, wordt op korte termijn aangepast tot een fietsstraat met een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur. Ook de nabijgelegen wegen Haverlanden en Kennedyweg betreffen wegen zonder geluidzone, aangezien dit beide een 30 km/urweg betreft. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege de drie genoemde wegen wenselijk geacht. Deze drie wegen zijn daarom meegenomen in het akoestisch onderzoek, dat in het kader van dit plan is uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Spoorwegen en geluidgezoneerde industrieterreinen zijn in de omgeving niet aanwezig.

Uit het onderzoek wegverkeerslawaai blijkt het volgende. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties aan het voorliggende bouwplan opgelegd, omdat er geen sprake is van geluidzones van wegen, die over het plangebied reiken.

Vanwege wegverkeerslawaai van de Haverlanden, een 30 km/h weg, zijn ter plaatse van de kopgevels optredende gevelbelastingen bepaald die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De gevelbelasting bedraagt maximaal 52 dB. Omdat deze weg niet gezoneerd is, hoeft er geen hogere waarde ten aanzien van deze weg te worden aangevraagd. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen wordt geadviseerd om gevelmaatregelen te treffen, zodanig dat voldaan kan worden aan de binnenwaarde van 33 dB. Bij een standaard gevelwering is dit naar verwachting geen probleem.

De geluidbelasting vanwege de Churchillweg en de Kennedyweg voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB; deze bedraagt maximaal respectievelijk 47 en 38 dB. De geluidbelastingen vanwege deze wegen zorgen niet voor restricties of belemmeringen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief. Er is geen hogere waarde benodigd om het initiatief toe te staan. De gevelbelasting vanwege de 30 km/urweg Haverlanden bedraagt maximaal 52 dB. Omdat deze weg niet gezoneerd is, hoeft er geen hogere waarde ten aanzien van deze weg te worden aangevraagd. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen wordt geadviseerd om gevelmaatregelen te treffen, zodanig dat voldaan kan worden aan de binnenwaarde van 33 dB. Dit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voldoende gegarandeerd.

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 fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan 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 alleen 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 de luchtkwaliteit 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 NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

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

4.3.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt ruimschoots onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie tot 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan volledigheidshalve een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 111 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren), worst case zonder reductie van de huidige verkeersbewegingen.
- Aandeel vrachtverkeer van 1% voor een incidentele situatie, bijvoorbeeld een vuilniswagen.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2023 (worst-case scenario), zie de volgende afbeelding.

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

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	111
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
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	

Figuur 4.2: NIBM-tool; worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan worst case maximaal 0,07 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,02 µg/m³ bijdragen.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2020

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool. De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 24.5 µg/m³ en voor PM₁₀ 19.7 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 11.7 µg/m³.

	Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
Rekenpunt	45128	17.5	18.5	6.6	11.4	2020
Rekenpunt	45127	17.7	18.6	6.6	11.4	2020
Rekenpunt	45949	24.5	19.7	7.4	11.7	2020
Rekenpunt	47577	19.3	18.4	6.5	11.2	2020
Norm		40	40	35	25	

Tabel 4.5: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

Wanneer het planeffect hier bovenop wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 24.6 µg/m³ en 19.8 µg/m³. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM₁₀ (fijnstof) en PM_{2,5} (fijnstof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM_{2,5} de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden.

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan 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 dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². 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.

4.4.2 Onderzoek

Vanwege de ligging in een woonwijk dient uitgegaan te worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen, met uitzondering van enkele losse bedrijfs- en maatschappelijke bestemmingen. Ook ligt het plangebied niet direct aan een hoofdinfrastructuur. Daarom worden de reguliere richtafstanden aangehouden.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

In de uitwerking van het aspect Bedrijven en milieuzonering is uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening', zie de navolgende figuur. Op basis van de omliggende bestemmingen zijn de relevante bedrijfslocaties onderzocht.



Figuur 4.3: Uitsnede vigerende bestemmingsplannen en omliggende bedrijvigheid

Haverlanden 88: Kinderdagverblijf

De afstand van de perceelsgrens van de nieuwe woonbestemming tot de perceelsgrens van de bestemming 'Maatschappelijk' ten oosten van het plangebied bedraagt circa 60 meter. In het vigerend bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' is er op de locatie de mogelijkheid tot het oprichten van maatschappelijke voorziening zoals onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen, medische voorzieningen en sportieve voorzieningen. In de huidige situatie is er op de locatie Haverlanden 88 een kinderdagverblijf gelegen. Een kinderdagverblijf valt onder milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. De in het plangebied beoogde woningen liggen ruimschoots buiten de richtafstand ten opzichte van Haverlanden 88. Overige mogelijke functies binnen deze bestemming behoren tot milieucategorie 1 of 2, met een maximale richtafstand van 30 meter. De nieuwe woningen liggen hier ruimschoots buiten.

De bestemming 'Maatschappelijk' (kinderdagverblijf) vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief en deze functie wordt in haar gebruiksmogelijkheden niet beperkt.

Haverlanden 92: Tafeltennisvereniging

De afstand van de perceelsgrens van de nieuwe woonbestemming tot de perceelsgrens van de bestemming 'Maatschappelijk' ten oosten van het plangebied bedraagt circa 60 meter. In het vigerend bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' is er op de locatie de mogelijkheid tot het oprichten van maatschappelijke voorziening zoals onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen, medische voorzieningen en sportieve voorzieningen. Op de locatie Haverlanden 92 is een tafeltennisvereniging gevestigd. De tafeltennisvereniging is

gelegen op een afstand van meer dan 60 meter. Echter dient er gemeten te worden van bestemmingsgrens tot bestemmingsgrens. De tafeltennisvereniging is op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan aangegeven binnen hetzelfde bouwvlak en zelfde bestemming als het kinderdagverblijf. Een tafeltennisvereniging valt worst case te scharen onder milieucategorie 3.1 (sporthal) waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter voor het aspect geluid. De in het plangebied beoogde woningen liggen buiten deze richtafstand.

De bestemming 'Maatschappelijk' (tafeltennisvereniging) vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief. Deze functie wordt niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden.

Churchillweg 195: tankstation, zonder LPG

Op circa 140 meter afstand van de nieuwe woningen is het tankstation Haan Wageningen gelegen. Dit betreft een benzineservicestation zonder LPG. Voor een dergelijk benzineservicestation geldt milieucategorie 2 met een bijbehorende maximale richtafstand voor de aspecten geur en geluid van 30 meter. Aan de richtafstand voor het benzineservicestation wordt ruimschoots voldaan. Over en weer treden geen belemmeringen op.

Floralaan 77: fysiotherapiepraktijk

Aan de Floralaan 77 is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' een maatschappelijke functie toegestaan. In de huidige situatie is er op de locatie van de Floralaan 77 een fysiotherapeutische instelling gelegen. Een fysiotherapeutische instelling kan worden gezien als een artspraktijk en kliniek en wordt gezien als een maatschappelijke instelling met milieucategorie 1 met een bijbehorende maximale richtafstand van 10 meter. De afstand van het plangebied tot de maatschappelijke bestemming van de fysiotherapeut bedraagt circa 75 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de fysiotherapeutische instelling. Belemmeringen over en weer treden daarom niet op.

Nutsvoorzieningen

Naast bovengenoemde bedrijvigheid zijn er nog enkele kleinschalige nutsvoorzieningen gelegen in de omgeving van het plangebied. Dergelijke kleinschalige voorzieningen vallen onder milieucategorie 1 en 2 te plaatsen. Deze nutsvoorzieningen bevinden zich allen buiten de richtafstand ten opzichte van de nieuwe woningen. De aanwezigheid van deze nutsvoorzieningen vormt daarom geen belemmering voor het plan.

4.4.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de geldende richtafstanden voor geluid, geur en stof. Omgekeerd wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt, maar wordt juist een bestaande milieubelastende functie geamoveerd. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening.

4.5.2 Onderzoek

In een straal van meer dan 500 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. De planlocatie ligt immers binnen de bedouwde kom van Wageningen. Daarnaast is het plangebied gelegen temidden van een bestaande woonwijk en omringd door andere bestaande geurgevoelige objecten. Binnen het plangebied kan daarom uit het oogpunt van het aspect geur een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Tegelijkertijd zal de ontwikkeling geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van veehouderijbedrijven.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die in planologische zin bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. De uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding.

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 moeten 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

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe kwetsbare objecten mogelijk, namelijk woningen. Daarnaast zal het aantal personen binnen het plangebied toenemen ten opzichte van de huidige bestemming 'Bedrijf'. De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn daarom met behulp van de risicokaart geïnterpreteerd, zie figuur 4.4, en worden hierna beschouwd.

Risicovolle inrichtingen

In en nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Ten oosten van het plangebied, aan de Churchillweg 195, is een tankstation gelegen. Dit tankstation is echter niet aangeduid als zijnde een risicovolle inrichting, omdat er geen opslag en verkoop van LPG plaatsvindt op de locatie van het tankstation. Voor het overige zijn risicovolle inrichtingen, waarop het Bevi van toepassing is, op ruime afstand van het plangebied gelegen. De risicocontouren en invloedsgebieden reiken niet over het plangebied.



Figuur 4.4: Uitsnede risicokaart (ligging plangebied blauw omlijnd)

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Zoals is aangegeven op figuur 4.4 is er ten noordoosten van het plangebied een weg gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreft de provinciale weg N781 in de richting van Ede. Deze weg is gelegen op meer dan 650 meter afstand van het plangebied. Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Wageningen een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs, door of nabij het plangebied. De Lawickse Allee, Kortenoord Allee, Nijenoord Allee, Manholtslaan, Diedenweg en Ritzema Bosweg maken deel uit van de routing. Er is langs dergelijke transportroutes een toetsingszone van 200 meter aanwezig. Dit houdt in dat er getoetst moet worden, zodra er een nieuwe ontwikkeling binnen deze zone van 200 meter mogelijk wordt gemaakt. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle transportroutes gelegen op een afstand van minder dan 200 meter. De meest nabijgelegen transportroute betreft de Nijenoord Allee, op een afstand van circa 300 meter. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Op basis van voorgaande bevindingen wordt geconcludeerd dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied of de plaatsgebonden risicocontour van transportroutes voor gevaarlijke stoffen ligt.

Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen zijn in of in de nabijheid van het plangebied. De meest nabijgelegen buisleiding is gelegen op een afstand van circa 1.215 meter. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van buisleidingen.

Verantwoording groepsrisico

Op basis van bovenstaande analyse blijkt dat er geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied heen liggen. Tevens ligt het plangebied buiten de invloedsgebieden van buisleidingen, en Bevi-inrichtingen en buiten de toetsingszone van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Met de toevoeging van 20 appartementen in het plangebied neemt het aantal personen in dit plangebied toe. Echter is deze toename slechts zeer beperkt en ligt het plangebied dus buiten de relevante zones voor het groepsrisico, waardoor een nadere berekening of verantwoording van de risico's niet aan de orde is.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

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 staat. 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). 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 Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

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 Wet natuurbescherming 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. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Bescherende houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

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 van de Wnb 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 of gebruik dan wel ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Stikstofdepositie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Rijntakken' is gelegen op circa 1,4 kilometer. Natura 2000-gebied de 'Veluwe' is gelegen op circa 1,7 kilometer. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 20 wooneenheden betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

4.8.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna

Er is door BRO een quickscan Flora en Fauna³ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Ten tijde van het uitvoeren van de quickscan Flora en Fauna was het beoogde bouwplan nog in ontwikkeling. De conclusies uit het onderzoek zijn echter ook representatief voor het huidige plan.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervoltraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	Ca. 1,4 km	Mogelijk	AERIUS-berekening	Uitvoering mogelijk indien uitkomst onder 0,00 mol/ha/j
Natuurnetwerk Nederland	Ca. 1,4 km	Nee	-	Ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Soortgroep	Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervoltraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen	
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedsizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedsaizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarmond beschermd	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar huismus en gierzwaluw	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
Vleermuizen	Verblijfsplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroules	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel	
Reptielen	Nee	Nee	-	-	
Amfibieën	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad	
Vissen	Nee	Nee	-	-	
Ongewervelden	Nee	Nee	-	-	
Vaalplanten	Nee	Nee	-	-	

Gebiedsbescherming

Omdat een toename van stikstofdepositie vanwege het plan niet op voorhand uit te sluiten is, is er een stikstofdepositieberekening voor de aanleg- en de gebruiksfase uitgevoerd. De berekeningen inclusief een beknopte toelichtende rapportage zijn opgenomen in de bijlage 5.

Uit de berekeningen blijkt dat de gebruiksfase van het plan niet zorgt voor een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Significant negatieve effecten voor de gebruiksfase zijn uitgesloten. Voor de aanlegfase wordt een depositie van ten hoogste 0,01 mol/ha/jaar berekend. Daarom is tevens een berekening van de referentiesituatie, bestaande uit het huidige autobedrijf met bedrijfswoning, uitgevoerd. De bouwfase zorgt, na interne saldering van het verbruik van de huidige functies, niet voor een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Significant negatieve gevolgen op Natura 2000-gebieden kunnen daarmee eveneens worden uitgesloten.

³ BRO, Quickscan Flora en Fauna Haverlanden 197 – 199 te Wageningen, d.d. 10 maart 2021

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen. Hierbij gelden de volgende specifieke voorwaarden:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitend te geven. Dit onderzoek is uitgevoerd (zie hierna);
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek huismus en gierzwaluw

Op basis van de bevindingen uit de quickscan is soortgericht vervolgonderzoek naar huismussen en gierzwaluwen uitgevoerd door BRO⁴ in de daarvoor voorgeschreven perioden. Het onderzoek is gericht op het vaststellen van de eventuele aanwezigheid van nestplaatsen en op een beoordeling of de voorgenomen werkzaamheden tot verlies of verstoring van nest- of verblijfplaatsen van de huismus en/of gierzwaluw kunnen leiden. Aan de hand van deze bevindingen is beoordeeld of de werkzaamheden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb (kunnen) leiden.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen nesten of nestindicatief gedrag van huismussen in het plangebied zijn waargenomen, waardoor geconcludeerd is dat er geen nestlocaties van deze soort binnen het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied vormt zeer beperkt leefgebied voor de huismus. Dit vormt geen essentieel leefgebied. In de omgeving van het plangebied, waar vrij grote aantallen huismussen nesten zijn geïdentificeerd, is voldoende leefgebied met nestgelegenheid aanwezig. Als gevolg van de planvorming is daarom geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb ten aanzien van de huismus. Nadere maatregelen dan wel het aanvragen van een ontheffing zijn niet nodig.

Tijdens de uitvoering van het protocollair onderzoek naar gierzwaluwen zijn geen nesten van deze soort aangetroffen in het plangebied. Er gaan geen nestlocaties verloren bij de uitvoering van de werkzaamheden. Een overtreding van de Wnb ten aanzien van de gierzwaluw is niet aan de orde. Nadere maatregelen dan wel het aanvragen van een ontheffing zijn niet nodig.

Natuurinclusief bouwen

De gemeente Wageningen stelt bij nieuwbouwwontwikkelingen voor woningen in het stedelijk gebied de eis dat maatregelen op het gebied van natuurinclusief bouwen worden getroffen door middel van een duurzaamheidsprofiel. Bij de herontwikkeling in het plangebied is hiermee rekening gehouden door enerzijds het toevoegen van groen rond het parkeerterrein, het realiseren van beukenhagen als erfafscheidingen en door de noordelijke kopgevel geschikt te maken voor onder andere nestkasten.

4.8.3 Conclusie

Uit de flora- en fauna-onderzoeken blijkt dat het plan kan worden uitgevoerd zonder overtreding van de Wnb. Er zijn in het vervolgonderzoek ten aanzien van de huismus en gierzwaluw geen nestgelegenheden aangetroffen. Wel geldt te allen tijden de zorgplicht. Daarnaast is gebleken dat er, na intern

⁴ BRO, Resultaten vervolgonderzoek huismus en gierzwaluw Haverlanden 197 – 199 te Wageningen, d.d. 1 september 2021.

saldereen betreffende het onderdeel stikstofdepositie, geen significant negatieve effecten op beschermde natuurgebieden optreden.

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

Dit bestemmingsplan wijzigt de huidige bedrijfsbestemming naar een Woonbestemming. Daarmee is er sprake van een gevoelige bestemming. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk. De onderzoeksrapportage van het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen. Het onderzoek is bedoeld om de bodemkwaliteit te bepalen op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in de grond en het grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Onderdeel van het bodemonderzoek zijn een vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen, veldwerk en analyseresultaten.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er op de locatie van het plangebied in het verleden een tankstation aanwezig is geweest met meerdere aanwezige ondergrondse brandstoftanks. Hierdoor is er bodemverontreiniging ontstaan waarvoor in de jaren '90 een sanering heeft plaatsgevonden. Ook de voormalige brandstoftanks zijn gesaneerd (verwijderd). In de huidige situatie bevindt zich een autogarage met wasplaats op de locatie van het plangebied. Hierbij is eveneens een olie-/benzine afscheider aanwezig. Hierdoor wordt het plangebied als potentieel verdacht beschouwd ten aanzien van chemische parameters. Ten aanzien van asbest is de locatie als onverdacht te beschouwen.

In totaal zijn er 7 boringen verricht in het plangebied (3 op de in het verleden aangetoonde restverontreiniging met olieproducten en 4 boringen ter plaatse van de wasstraat). Ter plaatse van de separaat onderzochte deellocaties zijn geen verhoogde gehalten aan olieproducten gemeten. Ter plaatse van de wasstraat is een licht verhoogd gehalte aan kobalt gemeten. Op basis van de rekenregels voldoet de grond echter aan de achtergrondwaarde. Het licht verhoogde gehalte aan kobalt is voor zover bekend niet direct te relateren aan het gebruik van de wasplaats. Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat het gebruik van de deellocaties niet heeft geleid tot bodemverontreiniging.

De zintuiglijk schone bovengrond bevat verder eveneens een licht verhoogd gehalte aan kobalt. Het gemeten gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde in geringe mate. Het monster van de zintuiglijk met kolengruis en asfalt verontreinigde bovengrond bevat verder een licht verhoogd gehalte aan lood en het monster van de zintuiglijk schone ondergrond bevat een licht verhoogd gehalte aan PAK.

Voor de twee laatstgenoemde monsters geldt dat dat deze op grond van de rekenregels voldoen aan de achtergrondwaarde.

Het grondwater heeft plaatselijk een licht verhoogde concentratie aan barium. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. Ter plaatse van de wasstraat bevat het grondwater licht verhoogde concentraties aan kobalt, molybdeen en vinylchloride. Ten aanzien van de verhoogde concentraties aan zware metalen is geen directe bron bekend. De verhoogde concentratie aan vinylchloride kan verband houden met de (voormalige) activiteiten op de locatie, maar is niet direct te relateren aan de wasplaats.

Ter plaatse van de olie-/benzineafscheider zijn geen olieproducten in concentraties boven de streefwaarden aangetroffen.

4.9.3 Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied is uitvoerig onderzocht. Vanuit het aspect bodem zijn er blijkens het onderzoek geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

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.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.

Navolgende wordt ingegaan op de meest relevante beleidskaders voor onderhavig kleinschalig planvoornemen.

Keur Waterschap Vallei & Veluwe (2013)

De keur is een algemene verordening van het waterschap. Op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet stelt het waterschap verordeningen vast die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan het waterschap worden opgedragen betreffen, volgens artikel 1 van de Waterschapswet, de zorg voor het watersysteem en zorg voor het zuiveren van afvalwater en eventueel kunnen nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer. Naast de Waterschapswet, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen.

De keur is gebaseerd op zowel de Waterschapswet als de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving in het Waterbesluit, de Waterregeling en de Waterverordening waterschap Vallei en Veluwe. De opbouw van de keur is vergelijkbaar met de opbouw van de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.

In de keur is vastgelegd bij wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de waterstaatswerken, voor welke activiteiten een watervergunning nodig is en wie verantwoordelijk is voor toezicht en handhaving.

Uitgangspuntennotitie. Beleidskader bij stedelijke uitbreiding

Het waterschap heeft op 4 mei 2017 de uitgangspuntennotitie geactualiseerd. In de uitgangspuntennotitie wordt per thema een toelichting gegeven op de belangen vanuit het waterbeheer op de ruimtelijke ordening. De thema's welke overeenkomen met de deelprogramma's binnen het waterschap zijn: waterveiligheid, voldoende en schoon en waterketen.

De notitie formuleert de volgende uitgangspunten:

- a. Bij nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem.
- b. Aan het in het eerste lid gestelde wordt in ieder geval voldaan wanneer:
 1. het verharde oppervlak niet groter is dan 1.500 m² in stedelijk en 4.000 m² in het buitengebied, of;
 2. er niet meer dan de plaatselijk geldende landelijke afvoer vanuit het plangebied geloosd wordt, of;
 3. er een berging van 600 m³ per hectare verhard oppervlak wordt gerealiseerd, of;
 4. het nadelige effect op het watersysteem wordt gecompenseerd, of;
 5. er geloosd wordt vanaf verhard oppervlak dat hiervoor was aangesloten op het gemengd stelsel (afkoppelen) en het ontvangende oppervlaktewaterlichaam voldoende capaciteit heeft.
- c. De in het tweede lid genoemde berging kan o.a. worden gerealiseerd door middel van:
 1. een statische berging met een capaciteit van 600 m³ per hectare;
 2. een dynamische berging waarbij rekening wordt gehouden met infiltratie. De mate van infiltratie waarmee rekening gehouden mag worden dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond.
- d. De onder b5 compensatie kan o.a. worden gerealiseerd door het benutten of creëren van overcapaciteit in het ontvangende watersysteem, onder andere door de inzet van stuwconstructies.

Daarbij wordt opgemerkt dat vegetatiedaken (met voldoende opvangcapaciteit) niet worden aange-merkt als verhard oppervlak.

Bij stedelijke uitbreidingen is vaak sprake van een toename van verhard oppervlak. Hierdoor kan het hemelwater niet infiltreren en wordt het versneld afgevoerd naar riolering of oppervlaktewater. Dit is ongewenst en dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied blijft. De wijze waarop kan per situatie verschillen en is gebiedsafankelijk.

Het waterschap gaat uit van een T=100 neerslag-gebeurtenis waarbij 86 mm neerslag in 24 uur valt. Daarbij mag 3l/s/ha afgevoerd worden naar het watersysteem wat over 24 uur gelijk staat aan 26 mm neerslag. De overige 60 mm dient in het plangebied te worden vastgehouden en gefaseerd te worden afgevoerd met een maximum van 1,5l/s/ha.

4.10.2 Onderzoek

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Het watertoetsproces is op 7 april 2021 digitaal doorlopen op www.dewatertoets.nl. De digitale watertoets is in de bijlagen opgenomen. Het Waterschap Vallei en Veluwe is via deze website door BRO op de hoogte gebracht van het ruimtelijk initiatief. Uit het wateradvies blijkt dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden liggen die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap een positief wateradvies gegeven.

In deze paragraaf worden alle relevante wateraspecten beknopt behandeld.

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. Het verhard oppervlak zal met de beoogde planinvulling afnemen door de inrichting met tuinen, een groenzone en door het gebruik van groendaken op de nieuwbouw (zie ook verderop onder 'oppervlakteverharding'). Hemelwaterafvoer wordt afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel. Het afgekoppelde water dient deels te infiltreren in de bodem. Daarnaast kan het water deels gebruikt worden voor het bewateren van de openbare ruimte (binnenplaats). Opgemerkt wordt dat de zandgrond zeer geschikt is voor infiltratie. De exacte uitwerking van de wijze van hemelwaterafvoer zal bij de verdere planuitwerking worden bepaald. Het planvoornemen kan hydrologisch neutraal worden ontwikkeld.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is de Rooseveltingsingel het enige oppervlaktewater. Overtollig regenwater kan bijdragen aan de doorspoeling van de singel.

Grondwater

Het grondwaterniveau ligt op een normaal niveau. Er is geen wateroverlast bekend binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan. Ondanks de toename van infiltratie van hemelwater in het plangebied, zal de grondwaterstand slechts minimaal stijgen. De drooglegging is ook voor de nieuwe situatie voldoende.

Riolering

De huidige riolering op de locatie van het plangebied is een gemengd riool en sterk verouderd (ouder dan 60 jaar). Aanbevolen wordt om het riool daarom vervangen voor een nieuw deel DWA riool en IT riool. Uit de kaart 'Riolering' (2019) van Wageningen Woont Duurzaam⁵ blijkt dat het riool ter plaatse van de Haverlanden binnen een aantal jaar vervangen dient te worden en dat het mogelijk al wordt aangepast. Het ruimtelijk initiatief zal voorzien in een aansluiting op het bestaande (en nieuwe) rioolstelsel en zal daarnaast voorzien in een aansluiting voor het toekomstige gescheiden rioolstelsel.

⁵ <https://wageningenduurzaam.nl/wageningenwoontduurzaam/wp-content/uploads/sites/2/2019/06/Data-Riolering.pdf>

Bluswater

Voor het bluswater wordt primair het drinkwaterleidingnet gebruikt. Secundair kan er gebruik worden gemaakt van eigen middelen.

Oppervlakteverharding

Momenteel is vrijwel het gehele perceel (1.705 m²) verhard. De realisatie van de voorgenomen plannen resulteert naar verwachting in circa 572 m² verhard oppervlak. Daarnaast is er van uitgegaan dat er voor de grondgebonden woningen circa 20 m² aan tuinverharding zal worden toegevoegd. Hierdoor komt het totaal aan verharding op circa 692 m². In vergelijking tot de huidige situatie neemt de verharding van het plangebied met ruim 59% (1.013 m²) af. Aangezien er een afname is van de verharding van het plangebied, is er geen noodzaak voor watercompensatie.

Grondwaterfluctuatiezone

Het plangebied ligt binnen de grondwaterfluctuatiezone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om daarmee toekomstig grondwateroverlast te voorkomen.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet.

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.

4.11.2 Onderzoek

Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan valt af te leiden dat er geen archeologische waarde is opgenomen voor het plangebied. Dit betekent dat voor het plangebied geen onderzoeksplicht is opgenomen ten aanzien van het aspect archeologie en dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. Een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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 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.

De gemeente Wageningen heeft een cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De waardenkaart is op 26 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De cultuurhistorische Waardenkaart brengt de ontwikkeling van de historische cultuurlandschappen en de planmatige uitbreidingen van de stad in beeld. Het vormt het DNA van de gemeente Wageningen.

4.12.2 Onderzoek

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Wageningen gedeeltelijk aangeduid als een cultuurhistorische vlak: Infrastructuur en is gelegen aan een cultuurhistorische lijn: infrastructuur. De Haverlanden betreft een weg welke voor 1832 is aangelegd.

Op meer dan 300 meter ten zuiden van het plangebied is een molenbiotop gelegen. Het plangebied heeft hier echter geen invloed op en de molenbiotop kent geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Ten westen en noorden zijn nog twee cultuurhistorische nederzettingen van terrein met bijzondere bebouwing. Het gaat hierbij om buitenplaats 'Tarhorst' (verdwenen) en buitenplaats 'Hoevenstein' (verdwenen).

Er zijn verder geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden gelegen binnen, of in de omgeving van, het plangebied.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheid

Het rijk wil het gebruik van hernieuwbare energiebronnen (de nieuwe term voor duurzame energie) stimuleren. De Europese doelstelling voor hernieuwbare energie is hiervoor leidend. Deze doelstelling gaat uit van 14% hernieuwbare energie in 2020. Op dit moment is de bijdrage van hernieuwbare energiebronnen in de landelijke energievraag slechts 4%.

Per 1 januari 2015 zijn in het Bouwbesluit de eisen met betrekking tot energiezuinigheid en milieu aangescherpt:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc-waarde) per onderdeel van de dichte uitwendige scheidingsconstructie: 4,5 m².K/W voor de gevel, 6,0 m² K/W voor het dak en 3,5 m².K/W voor de vloer.
2. Een gemiddelde U-waarde van maximaal 1,65 m².K/w voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van 2,2 m².K/W voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is de eis EPC < 0,4.
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en voor kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Voor zover het vernieuwen of vervangen betrekking heeft op de isolatielaag in een vloer, gevel of dak van het bestaande gebouw geldt als eis een warmteweerstand van 2,5 m².K/W (vloer), 1,3 m².K/W (gevel) en 2,0 m².K/W (dak). Voor ramen, deuren en kozijnen geldt een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste 2,2 m² K/W.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Wageningen heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Daarvoor is de routekaart 'Wageningen klimaatneutraal in 2030' vastgesteld. In deze routekaart zijn doelstellingen opgenomen ten aanzien van opwekking van duurzame energie en energiebesparing in onder andere de bebouwde omgeving.

De gemeente Wageningen heeft al geruime tijd door de raad vastgesteld duurzaam bouwenbeleid waarin partijen actief gestimuleerd worden om een stapje extra te zetten om een zo duurzaam mogelijk en toekomstbestendig nieuw gebouw of woning te ontwikkelen. De raad heeft de laatste actualisatie van het duurzaam bouwen beleid 2017-2021 op 23 oktober 2017 vastgesteld.

Wat betreft woningbouw wil de gemeente energieneutrale woningen en wijkconcepten stimuleren door een faciliterende rol te spelen en belemmeringen weg te nemen. Mooie voorbeelden van energiezuinige en energieneutrale woningen maakt de gemeente goed zichtbaar en de gemeente vraagt de eigenaren om een rol te spelen als ambassadeur.

Voor nieuwbouw zijn de voornaamste speerpunten in het duurzaam bouwenbeleid:

- Alle nieuwbouw wordt gasloos ontwikkeld en minimaal 25% energiezuiniger dan het bouwbesluit;
- Voor nieuwbouw wordt aan de initiatiefnemer gevraagd inzichtelijk te maken welke stappen nog nodig zijn om de woning of gebouw in de toekomst alsnog energieneutraal te maken wanneer deze doelstelling niet bij de bouw reeds kan worden gerealiseerd;
- Naast het thema energie wordt bij nieuwbouw ook aandacht gevraagd voor duurzame maatregelen op het gebied van mobiliteit, bouwmaterialen en op het gebied van groen/water (waaronder ook natuurinclusief bouwen).

Doorwerking plangebied

Het ruimtelijk initiatief voorziet in het amoveren van het bestaande bedrijfspand en de bedrijfswoning. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd voor de realisatie van 20 wooneenheden in een nieuw gebouw. Het achterterrein zal worden ingericht ten behoeve van het parkeren met tevens enkele groenelementen toegevoegd. Het verhard oppervlak neemt af en het plan zorgt voor een vergroening van het plangebied, aansluitend op het bestaan groen rondom het plangebied.

De nieuwbouw wordt gasloos gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het speerpunt van het gemeentelijk beleid aangaande het volledig gasloos bouwen van nieuwbouwwoningen. Daarnaast zal er voldaan worden aan de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van het aspect isolatie.

De nieuwbouw wordt voorzien van zonnepanelen op de platte daken van de hoofdbebouwing. Hiermee wordt de bebouwde ruimte optimaal benut voor het opwekken van duurzame energie.

Tot slot is in de paragraaf 'flora en fauna' al ingegaan op de maatregelen die worden genomen in het kader van natuurinclusief bouwen.

4.14 Besluit milieu-effectrapportage (m.e.r.)

4.14.1 Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.14.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van maximaal 20 gestapelde woningen ter plaatse van een bestaand bedrijfspceel mogelijk. Het project kan qua functie worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in Bijlage D 11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. voor deze categorie zijn:

- Oppervlakte van minimaal 100 hectare,
- Minimaal 2.000 woningen, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van minimaal 200.000 m².

De omvang van onderhavig project blijft hier ruimschoots onder en het project is van een veel kleinschaliger omvang. Daarnaast is er in de huidige situatie reeds een bedrijf (autohandelaar) aanwezig op de locatie van het plangebied. Hierdoor is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd. In het kader van dit project is daarom een aanmeldingsnotitie m.e.r. opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. In de aanmeldingsnotitie is, op basis van de onderzoeken en bevindingen van deze plantoelich-

ting en de daarbij behorende bijlagen, ingegaan op de kenmerken en potentiële effecten van het project en de plaats van het project. Het advies aan het college van Burgemeester en Wethouders is op basis van de aanmeldingsnotitie om geen milieu-effectrapport op te stellen.

Het bevoegd gezag neemt hierover een besluit voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

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, regels 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 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.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Afwijken van de bouwregels*: burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: in dit artikel is een regeling opgenomen voor het ondergronds bouwen binnen het plangebied.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: dit artikel geeft aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden door middel van een wijzigingsplan geringe veranderingen in de grenzen van bestemmingen kunnen worden aangebracht.

- *Overige regels:* dit artikel bevat een regel over het parkeren. Hiermee is geborgd dat in geval van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of bij een gebruikswijziging voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in overeenstemming met het actuele gemeentelijke parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht:* bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel:* deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald (de naam van het bestemmingsplan).

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van 20 gestapeld woningen, plus de bijbehorende voorzieningen in het plangebied mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht en is afgestemd op deze gewenste ontwikkeling. Daar waar mogelijk zijn de regels tevens afgestemd op het huidige bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening'. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de gedeelten van het achterterrein, die met groenvoorzieningen zullen worden ingericht. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen aan de zuidkant van het plangebied, aansluitend op de weg Haverlanden, ter plaatse van de in-/uitrit en het parkeerterrein. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woonstraten, paden, parkeer- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, etc. Ook binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

In het plangebied wordt één gebouw met gestapelde woningen voorzien. Het gebouw plus de bijbehorende privé-erven bij de woningen op de begane grond zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen de bestemming mag worden gewoond in woningen, eventueel in combinatie met een aan huis gebonden beroep. Verder zijn de gronden bestemd voor onder meer tuinen en erven, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen (zoals bergingen), hospita verhuur, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming is één bouwvlak opgenomen. De woningen mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Deze zijn afgestemd op het voorlopig ontwerp van de bebouwing, waarbij een geringe uitwerkings-/flexibiliteitsmarge in acht is genomen. Binnen het bouwvlak zijn maximaal 20 woningen toegestaan. Verder is een regeling opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze mogen ook buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

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

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de overheid budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. Deze plicht vervalt als het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd. Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte of een anterieure overeenkomst over grondexploitatie)
- b. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen
- c. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

In voorliggend geval is sprake van een bouwplan en is kostenverhaal dus verplicht. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er gelden wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het gewenst dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Na het voeren van vooroverleg zullen de uitkomsten van het overleg voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Gelet op de aard en beperkte schaalgrootte van de ontwikkeling, wordt in dit geval het bieden van inspraak niet noodzakelijk geacht. Initiatiefnemer heeft bovendien reeds in een vroegtijdig stadium een omgevingsdialoog gevoerd. De dialoog heeft in eerste instantie bestaan uit het informeren van de buurt over de planvorming. Tussentijds is het plan aangepast. Op 6 oktober 2022 is een bewonersavond georganiseerd, waarbij de bewoners van 52 adressen zijn uitgenodigd. Er hebben zich 10 adressen aangemeld. De avond is georganiseerd door de initiatiefnemer; een vertegenwoordiging vanuit de gemeente was ook aanwezig. Tijdens de bewonersavond is het (aangepaste) plan door de initiatiefnemer gepresenteerd. Daarnaast was er gelegenheid tot het maken van opmerkingen en het stellen van vragen. Een verslag van de bewonersavond is door initiatiefnemer opgesteld. De opmerkingen en vragen betroffen met name de volgende thema's:

- Verkeer: verkeersveiligheid, parkeerdruk in de omgeving, bouwverkeer, bestrating en inrichting van de weg Haverlanden;
- Zon en privacy: zorg dat privacy achteruit gaat en zicht en bezonning minder worden, door de positionering en hoogte van de nieuwbouw;
- Positionering van het gebouw: waarom één gebouw in plaats van oorspronkelijk twee gebouwen?
- Groen: had met name betrekking op groen buiten het plangebied;

- Programma: waarom alleen koopwoningen?

Daarnaast was een aantal aanwezigen ook uitsluitend positief over het plan.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst is het plan op detailniveau aangepast en verder uitgewerkt. Ook is een bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij getoetst is aan de TNO-norm en het gemeentelijk beleid. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er in zijn algemeenheid geen verslechtering optreedt, met uitzondering van de volgende momenten: 21 juni avond (lichte verslechtering op noord-noordwestgevels van woningen ten oosten en zuidoosten van het plan, waarbij de betreffende gevels meer dan 2 uur zon per dag behouden) en 23 september middag (één woning oostelijk van het plangebied op noord-noordwestgevel). Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen onaanvaardbare vermindering van de bezonning optreedt. De bezonningsstudie wordt met de betrokkenen gedeeld.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de ter inzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

