



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Ruimtelijke onderbouwing**

# **Wageningen, Dolderstraat 88**

**Gemeente Wageningen**

Datum: 23 juli 2024

Projectnummer: 220414

ID: NL.IMRO.0289.20Dolderstr88warmt-PJB2



## **INHOUD**

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                          | 3         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing besluitgebied | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan            | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                          | 5         |
| <br>     |                                     |           |
| <b>2</b> | <b>Het project</b>                  | <b>6</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                    | 6         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                | 7         |
| <br>     |                                     |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                 | <b>10</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                         | 10        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                  | 12        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                 | 16        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>20</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage              | 20        |
| 4.2      | Bodem                               | 20        |
| 4.3      | Geluid                              | 21        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit                      | 21        |
| 4.5      | Bedrijven en milieuzonering         | 23        |
| 4.6      | Externe veiligheid                  | 24        |
| 4.7      | Water                               | 25        |
| 4.8      | Natuur                              | 27        |
| 4.9      | Archeologie                         | 29        |
| 4.10     | Cultuurhistorie                     | 32        |
| 4.11     | Niet-gesprongen explosieven         | 33        |
| 4.12     | Verkeer en parkeren                 | 34        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>35</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid         | 35        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 35        |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 4: Quick scan natuur
- Bijlage 5: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 6: Memo wintercheck eekhoornnest
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8: Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven
- Bijlage 9: Zienswijzennota
- Bijlage 10: Raadsbesluit Verklaring van geen bedenkingen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Dolderstraat 88 te Wageningen bevindt zich een clubgebouw en speelveld (kunstgras) van een korfbalvereniging, dat niet meer als zodanig in gebruik is vanwege de verhuizing van de korfbalvereniging sinds 2018. Het voornemen bestaat om op een deel van deze locatie een warmte-opwekinstallatie (inclusief ondergrondse aansluiting op het warmtenet, tot en met de rotonde Diedenweg-Geertjesweg) te realiseren. De warmte-opwekinstallatie zal deels in de bestaande bebouwing en deels daarbuiten worden gerealiseerd. De warmte-opwekinstallatie zal voorzien in de opwekking van warmte voor de nabijgelegen Benedenbuurt. Hierdoor kunnen circa 440 woningen grotendeels van het gas afgaan, waardoor een grote verduurzamingsstap wordt gezet. De warmte-opwekinstallatie en de ondergrondse aansluiting tot en met de rotonde Diedenweg-Geertjesweg op het warmtenet passen echter niet binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien de bestemming 'Sport' geen warmte-opwekinstallatie toelaat.

Het voorgenomen initiatief om een warmte-opwekinstallatie met bijbehorende transportleidingen te realiseren aan de Dolderstraat 88 is niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. Om die reden bestaat het voornemen om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

## 1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich aan de rand van Wageningen op het adres Dolderstraat 88. Ten oosten van het besluitgebied liggen voornamelijk agrarische gronden die onderdeel uitmaken van de Wageningse Eng. Ten westen van het besluitgebied bevindt zich de kern Wageningen en is de woonfunctie overheersend. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



*Topografische kaart met daarop de globale ligging van het besluitgebied (rode ster) (bron: PDOK).*

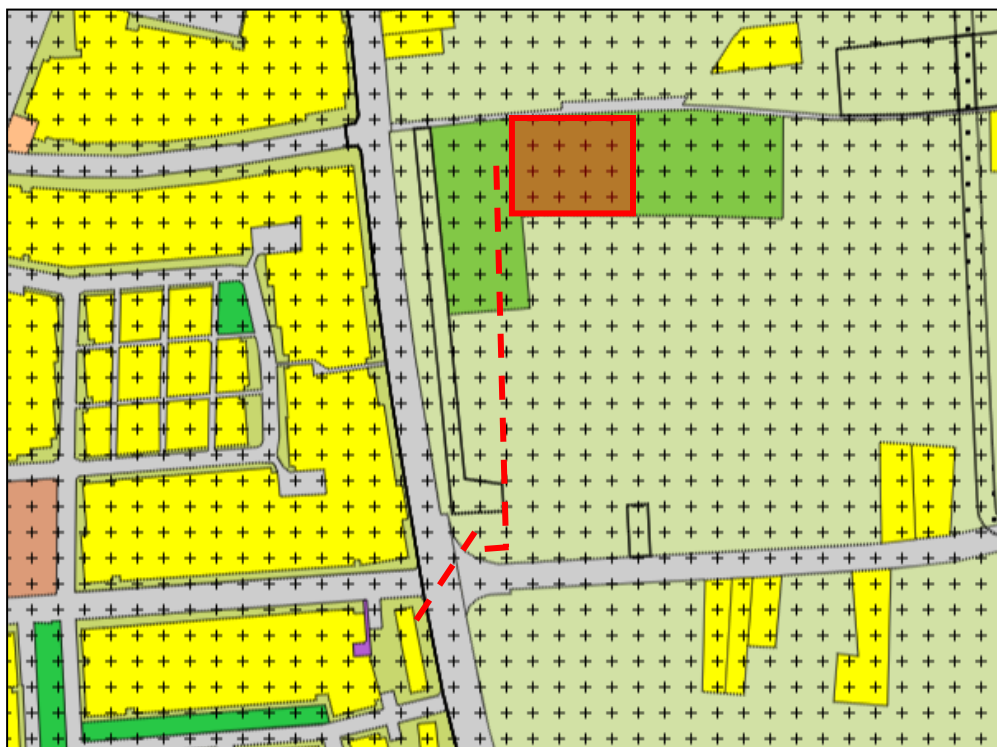


*Luchtfoto met daarop de globale ligging van het besluitgebied (rood) (bron: PDOK).*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het besluitgebied het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld op 11 juni 2014 door de gemeenteraad van Wageningen. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Sport' en 'Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied'. Binnen de sportbestemming zijn ook de aanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten' en 'specifieke vorm van sport - 3' toegevoegd.

Het is hierdoor niet mogelijk om op het terrein een bedrijfswoning op te richten en daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 3' bestemd ten behoeve van een sportveld waar een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximaal bebouwd oppervlak van 525 m<sup>2</sup> geldt. Ten slotte geldt ter plaatse van het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Dit betekent dat voor bodemingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 meter een onderzoeksplicht geldt.



*Uitsnede uit de verbeelding van de vigerende bestemmingsplannen met daarop het besluitgebied bij benadering in het rood (bron: PDOK).*

De beoogde ontwikkeling van de warmte-opwekinstallatie met bijbehorende transportleidingen is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in principe niet toegestaan. Daarom wordt, middels een omgevingsvergunning, afgeweken van het geldende bestemmingsplan<sup>1</sup>.

## 1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het besluitgebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het project aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte behandelt hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

<sup>1</sup> Voor de omgevingsvergunning buitenplannen afwijken bestemmingsplan (het voormalige projectbesluit) is de uitgebreide procedure van toepassing als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo.

## 2 Het project

### 2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied bevindt zich aan de Dolderstraat 88 te Wageningen en is gelegen op de Wageningse Eng. De Wageningse Eng ligt ten oosten van Wageningen en is een groot aaneengesloten oud bouwlandgebied met meerdere gebruikers. Door het aanwezige hoogteverschil als gevolg van de ligging op de flank van de stuwwal zijn er diverse vergezichten en is het panorama vanuit de verschillende randen van de Eng waardevol. Door de kleinschalige aard samen met de diversiteit aan waarden en gebruik wordt de Eng ook wel de 'Tuin van Wageningen' genoemd.

Vanaf de jaren '50 is Wageningen in verschillende richtingen uitgebreid, ook in de richting van de Eng. In deze periode is het besluitgebied ook bebouwd geraakt. De Diedenweg markeert in de huidige tijd de overgang tussen de stad en de Wageningse Eng. Het besluitgebied bevindt zich dan ook aan de rand van de Wageningse Eng op korte afstand van de stad. Door de groene omzoming en de relatief grote afstand tot de Diedenweg heeft het besluitgebied een vrij verscholen karakter. In de huidige situatie bevindt zich in het besluitgebied een clubgebouw en speelveld van een korfbalvereniging, dat niet meer als zodanig in gebruik is vanwege de verhuizing van de korfbalvereniging sinds 2018. Het clubgebouw is opgetrokken uit baksteen en bestaat uit één bouwlaag met kapconstructie. Het dak bestaat uit golvende asbestplaten met dakpannen. Het speelveld bestaat uit kunstgras en is volledig omringd door een hek. Het veld kan verlicht worden middels enkele lichtmasten en wordt momenteel tijdelijk gebruikt door een hondenvereniging. De navolgende afbeeldingen geven de huidige situatie van het besluitgebied weer.



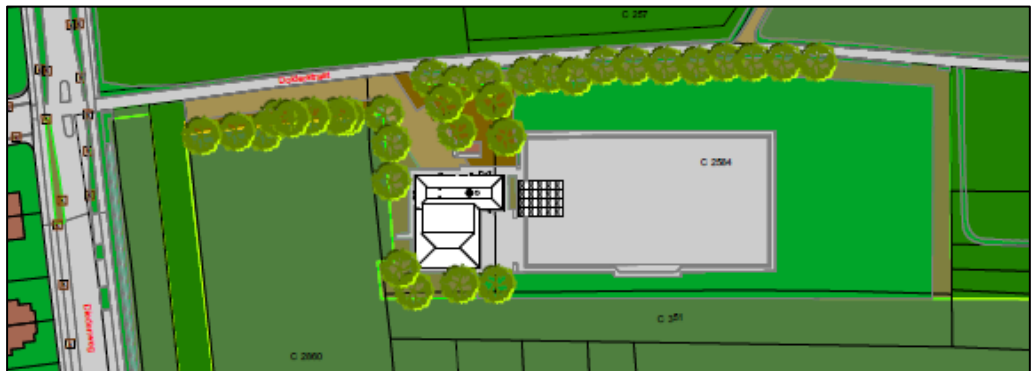
*Impressies huidige situatie besluitgebied (bron: SAB).*

## 2.2 Toekomstige situatie

### Context

In 2016 is door de inwoners van de Benedenbuurt het idee geïnitieerd om aan de slag te gaan met het aardgasvrij maken van de wijk. Omdat de riolering in de wijk dringend toe is aan vervanging en dan tegelijkertijd de gasleidingen vernieuwd zouden moeten worden, ontstonden er extra kansen om dit idee tot uitvoering te brengen. De Benedenbuurt werd in 2018 één van de eerste zevenentwintig Nederlandse 'Proeftuinen Aardgasvrije Wijken (PAW)'. Met de verkregen PAW-uitkering gaan de bewoners en de gemeente Wageningen samen een warmtebedrijf opzetten en gelijktijdig met de rioleringsvervanging een warmtenet in de wijk aanleggen. Voor het warmtenet is een duurzame warmtebron noodzakelijk.

Aan de hand van enkele criteria is op zoek gegaan naar een geschikte locatie voor de warmtebron. Daarbij was onder meer van belang dat de locatie in of op korte afstand van het warmtenet ligt, dat er voldoende afstand tot geluidsgevoelige functies kan worden aangehouden, dat er voldoende ruimte is voor de warmtebron en dat de locatie op korte termijn beschikbaar is. Het Meidoornplantsoen is daarbij onder meer als locatie bekeken. Dit bleek niet wenselijk/haalbaar vanwege de voorziene overlast voor bewoners, de geringe afstand tot de woningen en diverse wettelijke beperkingen. Ook alternatieve locaties in de directe omgeving van het warmtenet zijn, na grondig onderzoek, om uiteenlopende redenen afgefallen. Tenslotte is gezocht naar locaties buiten de wijk. De betrokken partners in dit project zijn, op basis van het onderzoek, overeengekomen dat de Dolderstraat 88 overbleef als enige geschikte locatie, voor het realiseren van een opwekinstallatie. Daarom heeft de gemeente medio 2021 het betreffende perceel gekocht. De locatie is jarenlang gebruikt ten behoeve van een korfbalvereniging. Deze locatie is vrijgekomen nadat de korfbalvereniging in 2018 is verhuisd. De locatie ligt op relatief korte afstand van de Benedenbuurt, maar ook op relatief grote afstand van woningen. Tevens zorgt het huidige groene, verscholen karakter ervoor dat de warmtebron goed uit het zicht kan blijven.



Overzicht van de locatie inclusief de beoogde warmte-opwekinstallatie (bron: SW Architecten).

### Het project

Om de 440 huishoudens in de Benedenbuurt van duurzame warmte te kunnen voorzien wordt aan de Dolderstraat 88 een warmte-opwekinstallatie gerealiseerd. De installatie bestaat uit een warmtepomp die 800 kW aan warmte produceert en pieketels die op aardgas draaien mocht dat nodig zijn om in de warmtevraag te kunnen voorzien. De warmte-opwekinstallatie zal deels in de bestaande bebouwing en deels

daarbuiten worden gerealiseerd. Hierbij wordt onder andere het dak van het bestaande gebouw vervangen. Op deze manier kunnen de installaties in de huidige kleedkamers worden geïnstalleerd en kan tegelijkertijd het huidige asbestdak gesaneerd worden. Naast het gebouw worden verdampers geplaatst. Deze verdampers zullen circa twee meter boven de ondergrond worden geplaatst om de luchtcirculatie te kunnen waarborgen. De totale hoogte van de verdampers zal uitkomen op maximaal drie meter. Doordat de verdampers achter het bestaande clubgebouw worden gerealiseerd zijn deze vanaf de Diedenweg niet zichtbaar. Het aanwezige groen en de bomen blijven behouden. Deze vormen net zoals in de huidige situatie een natuurlijke omzoming van het clubgebouw en de beoogde verdampers. WOW BV stelt samen met Stichting Gelders Landschap een plan op dat de groene omzoming en de biodiversiteit versterkt door gebruik te maken van inheemse beplanting. Op deze manier draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de kwaliteiten van de Wageningse Eng.



*Impressie bovenaanzicht beoogde situatie besluitgebied (bron: SW Architecten).*



*Zicht op het besluitgebied vanaf de Diedenweg (bron: SW architecten).*

Al met al wordt het met de voorgenomen ontwikkeling mogelijk om de Benedenbuurt van het gas af te halen, waarmee in Wageningen een grote verduurzamingsstap wordt gezet. Er zal per saldo sprake zijn van een reductie van de depositie van stikstof en koolstofdioxide wat de luchtkwaliteit en omliggende natuurkwaliteit ten goede zal komen. Doordat de ter plaatse aanwezige sportfunctie feitelijk niet meer mogelijk wordt doordat het clubgebouw een andere invulling krijgt, wordt eveneens voorkomen dat in de toekomst nieuwe bezoekers- en verkeersstromen ter plaatse ontstaan. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de rust, een van de kernkwaliteiten van het gebied. Ook worden de aanwezige lichtmasten ontkoppeld, waarmee lichtproductie ter plaatse niet langer aan de orde is. Doordat de aanwezige bebouwing asbestvrij wordt gemaakt en voor hemelwater wordt afgekoppeld van het riool worden ook op kleinere schaal duurzaamheidswensen gerealiseerd.

Om de warmte-opwekinstallatie aan te sluiten op het warmtenet moet een leidingtracé worden aangelegd naar de Benedenbuurt. Het beoogde traject van het tracé loopt over vier kadastrale percelen op de Eng alvorens via de rotonde Diedenweg-Geertjesweg in de wijk uit te komen. Navolgende afbeelding geeft de globale ligging van het beoogde tracé weer vanaf de warmte-opwekinstallatie tot aan de Benedenbuurt.



*Ligging beoogde warmte-opwekinstallatie inclusief tracé ten opzichte van de Benedenbuurt. (bron: gemeente Wageningen).*

In een volgende fase wordt het overige deel van het perceel aan de Dolderstraat 88 ontwikkeld. Hiervoor zal een eigen planproces worden opgestart, waarbij gedacht wordt om te onderzoeken in hoeverre ook dit deel van het perceel benut kan worden voor de opwekking van duurzame energie en het leveren van een bijdrage aan ecologie en landschap.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

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

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

#### ***Toetsing***

Met voorliggend initiatief wordt een warmte-opwekinstallatie gerealiseerd. Dit initiatief is in lijn met de prioriteit om ruimte aan klimaatadaptatie en energietransitie te geven zoals genoemd in de NOVI. Gelet op het feit dat er met voorliggend project wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting van een in onbruik geraakt gebouw is dit project in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

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

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

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

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

### **Toetsing**

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

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

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

### **Toetsing**

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie<sup>2</sup> blijkt dat soortgelijke voorzieningen als voorliggende warmte-opwekinstallatie, zoals windmolens, infrastructuur, zonneparken, hoogspanningslijnen, mestvergisters en transformatorhuisjes niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeven te worden beschouwd. Daarbij komt dat de voorgenomen ontwikkeling naar aard en schaal als kleinschalig is te typeren. Bovendien wordt de warmte-opwekinstallatie grotendeels in een bestaand pand gerealiseerd en zorgt de huidige sportbestemming ervoor dat ter plaatse reeds stedelijke functies zijn toegeestaan. Dit tezamen maakt dat toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

### **Conclusie**

Voorliggend project is niet in strijd met het rijksbeleid.

---

<sup>2</sup> Jurisprudentie is terug te vinden via de 'Handreiking Ladder' van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/overige-functies/>

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

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

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

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

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

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. 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. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

### **Toetsing**

Eén van de ambities uit de provinciale Omgevingsvisie betreft het bereiken van een dynamisch, duurzaam en divers woonklimaat. De provincie Gelderland kent een unieke ligging; een strategische en aantrekkelijke positie te midden van sterke regio's in binnen- en buitenland. Juist door de bijzondere kwaliteiten en veelzijdigheid van Gelderland kan zij zich verder ontwikkelen als ideale vestigingsplek en uitvalslocatie om te werken en te wonen. Met voorliggend project wordt een warmte-opwekinstallatie gerealiseerd, waardoor een grote stap wordt gezet in de verduurzamingsopgave. Hiermee wordt het gasverbruik van een buurt sterk verminderd en wordt bijgedragen aan het realiseren van een duurzaam woonklimaat. Dit alles gebeurt in een clubgebouw dat niet meer als zodanig in gebruik is, waardoor verloedering en leegstand van een gebouw op de Wageningse Eng wordt voorkomen.

Daarnaast heeft raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening uitgewezen dat de gronden van het besluitgebied gelegen zijn in 'Nationaal landschap' en zijn aangewezen als 'intrekgebied'. De provincie streeft ernaar om in gebieden die zijn aangemerkt als 'intrekgebied' het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie daardoor onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend initiatief enkel de plaatsing van een warmte-opwekinstallatie met bijbehorende transportleidingen mogelijk maakt, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening. Ook vormen dergelijke functies geen bedreiging voor de kwaliteit van de drinkwatervoorzieningen in Gelderland.

Een ruimtelijke ontwikkeling binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan alleen functies mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten. In voorliggende situatie maakt het besluitgebied onderdeel uit van nationaal landschap Veluwe. Meer specifiek is het aangewezen als deelgebied 'Veluwemassief' waarbinnen de volgende kernkwaliteiten gelden:

- Samenhang in bosjes, natuur, landschapselementen, schraallandjes en beken in een gordel langs de westrand van de Veluwe; intensief bewoond dekzand- en kampenlandschap.
- Deels onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe.
- Verbindingen langs de Barneveldse Beek en de Lunterse Beek voor o.a. das, amfibieën en reptielen, vissen.
- Leefgebied das.
- Waardevolle enges tussen de dorpen en steden en het bos: Lunterse Eng, Doesburger Buurt en Wageningse Eng.
- Plaatselijk natte elementen en kwel.
- Cultuurhistorische waarden van o.m. oude ontginningen en boerderijen.
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir.
- Plaatselijk nog rust, ruimte, duisternis.

Voorliggend initiatief maakt een warmte-opwekinstallatie mogelijk op een locatie die in de huidige situatie is ingericht als clubgebouw met bijbehorend sportveld. De locatie maakt onderdeel uit van de Wageningse Eng: één van de waardevolle engen die in de kernkwaliteiten vermeld staat. Dat neemt niet weg dat de locatie door de huidige inrichting momenteel geen kwaliteiten in lijn met de hiervoor genoemde kernkwaliteiten bevat. Zo maakt het besluitgebied geen onderdeel uit van het leefgebied van de das, ligt het ook niet in de nabijheid van de Barneveldse Beek en de Lunterse Beek, is ter plaatse geen sprake van natte elementen of kwel en zijn er geen cultuurhistorische of aardkundige waarden in het besluitgebied terug te vinden. Doordat de warmte-opwekinstallatie grotendeels in het huidige clubgebouw gerealiseerd wordt en de bijbehorende verdampers vrijwel direct naast het clubgebouw worden geplaatst, zorgt de ontwikkeling niet voor aantasting van het dekzand- en kampenlandschap. Daarbij komt dat de mede door de aanwezige en verder te versterken groene omzoming van het besluitgebied de beoogde ontwikkeling niet waarneembaar is vanuit de omgeving, zoals de navolgende impressies dat ook laten zien. Daarbij komt dat de ter plaatse aanwezige sportfunctie wordt opgeheven, waarmee voorkomen wordt dat richting de toekomst nieuwe bezoekers- en verkeersstromen ter plaatse ontstaan. Ook worden de aanwezige lichtmasten ontkoppeld, waarmee lichtproductie ter plaatse niet langer aan de orde is. Dit zal positieve effecten hebben op de kwaliteit van het omliggende landschap en een bijdrage leveren aan de kernkwaliteit dat plaatselijk nog sprake is van duisternis. Al met al wordt geacht dat de kernkwaliteiten van het nationaal landschap door de ontwikkeling niet worden aangetast. Dit tezamen maakt dat het initiatief dan ook niet in strijd is met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.



*Zicht op het besluitgebied vanaf het Honingblokpadd (bron: SW architecten).*



*Zicht op het besluitgebied vanaf Dolderstraat 90 (bron: SW architecten).*



*Zicht op het besluitgebied vanaf de Geertjesweg (bron: SW architecten).*



*Zicht op het besluitgebied vanaf de rotonde Geertjesweg (bron: SW architecten).*



*Zicht op het besluitgebied vanaf de Diedenweg (bron: SW architecten).*

### **Conclusie**

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Wageningen**

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

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

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

Vanuit een overstijgend, internationaal perspectief krijgt Wageningen te maken met de gevolgen van klimaatveranderingen en de transitie naar een duurzamere leefomgeving. Wageningen hecht al jaren belang aan een duurzame ontwikkeling van de gemeente. Vanwege de Wageningen UR is 'Wageningen' zelfs een internationaal merk wat wordt geassocieerd met duurzaamheid. Duurzaamheid is een goede balans tussen People, Planet en Profit, waarbij natuurlijke hulpbronnen aan volgende generaties kunnen worden doorgegeven. De gemeente legt de ruimtelijk relevante aspecten van duurzaamheid op hoofdlijnen vast in de structuurvisie. Het gaat om doelstellingen voor klimaatneutraliteit, klimaatadaptatie, groen en water.

De 'Routekaart Wageningen Klimaatneutraal 2030' geeft invulling aan de ambitie om klimaatneutraal te worden op het gebied van gas, elektriciteit, mobiliteit en indirect energiegebruik. De Routekaart gaat voor het gebruik van gas en elektriciteit uit van 50% energiebesparing en 50% duurzaam opwekken, zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen.

Ten slotte wilt Wageningen ruimte geven aan collectieve initiatieven en collectief beheer om de sociale samenhang te versterken.

### **Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een warmte-opwekinstallatie in en rondom een clubgebouw van een korfbalvereniging, dat niet meer als zodanig in gebruik is. De ontwikkeling sluit nauw aan bij de thema's verduurzaming en kwaliteitsverbetering. Meer specifiek gaat de structuurvisie in op het klimaatneutraal worden op het gebied van onder andere gas. Voorliggend initiatief betreft het duurzaam opwekken van warmte binnen de gemeentegrenzen en heeft daarmee een positieve bijdrage aan de 'Routekaart Wageningen Klimaatneutraal 2030'. Dit alles is geïnitieerd door een burgerpartij, waardoor het project in lijn is met de ambitie van Wageningen om collectieve initiatieven te versterken. De ontwikkeling vindt plaats op een in onbruik geraakte locatie, waarbij de bestaande groene kwaliteiten behouden blijven in de toekomstige inrichting. Zo sluit de ontwikkeling aan op de ambities en doelstellingen uit de structuurvisie.

### **3.3.2 Visie Wageningse Eng**

Het landschap op de Wageningse Eng is een cultuurlandschap, een productief landschap met diverse 'opbrengsten', van voedsel en recreatie. De huidige Eng wordt dan ook zeer gewaardeerd vanwege haar diversiteit aan kwaliteiten op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie en op het gebied van recreatief medegebruik. Het gebied wordt daarom ook wel de 'tuin van Wageningen' genoemd. Het gebied heeft diverse landschappelijke, ecologische cultuurhistorische en aardkundige waarden. Tegelijkertijd heeft het gebied ook een belangrijke functie voor de inwoners van Wageningen, bijvoorbeeld als recreatie uitloophet gebied.

In de Visie Wageningse Eng geeft de gemeente richting aan hoe bestaande en toekomstige initiatieven en te behouden en te ontwikkelen kwaliteiten van het gebied hand in hand kunnen gaan. De Visie Wageningse Eng geeft kaders voor nieuwe ontwikkelingen op de Eng. De uitgangspunten zijn:

- het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van de Eng;
- het stimuleren/faciliteren van initiatieven die bijdragen aan deze kernkwaliteiten.

De te behouden kernkwaliteiten van de Wageningse Eng zijn:

- een waardevol uniek landschap  
*reliëfrijk, afwisseling besloten kamers, openheid en zichtrelaties;*
- de cultuurhistorische waarden  
*historische verkaveling en wegenstructuur (zandpaden, houtwalstructuren en wildwal);*
- de ecologische waarden en biodiversiteit  
*unieke diversiteit aan soortgroepen en biotopen;*

- de ‘tuin van Wageningen’  
*in contrast met de omliggende stedelijke bebouwing heersen hier de waarden relatieve rust, donkerte en stilte met diversiteit in agrarisch en kleinschalig grondgebruik en recreatief medegebruik in een landschappelijke omgeving.*

De aard van de kernkwaliteiten is niet overal op de Eng hetzelfde. Daarom zijn er vier deelgebieden aangewezen met ieder weer eigen specifieke kwaliteiten per deelgebied passend binnen de kernkwaliteiten. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het open middengebied. Dit gebied in het midden en zuiden van de Eng kenmerkt zich door landschappelijke zichtrelaties waar sprake is van weinig bebouwing en lage beplanting en gewassen. Een ander kenmerk van dit gebied is het reliëf met een hoogteverschil van circa 20 meter. De relatieve landschappelijke openheid van het middengebied blijft geborgd om de zichtrelaties vanuit de stad naar de Wageningse Berg en andersom te beschermen. Dit stelt voorwaarden aan de mate van bebouwing en beplanting, deze moeten passen bij het hoogteverschil.

### **Toetsing**

Met voorliggend project wordt in en naast een bestaand clubhuis een warmte-opwekinstallatie gerealiseerd. Het niet meer als zodanig in gebruik zijnde clubhuis en het bijbehorende korfbalveld worden zo voorzien van een nieuwe functie, waarbij de bestaande groene omzoming behouden blijft en verder wordt versterkt. Op deze manier blijft het huidige besloten karakter van de locatie behouden en zal de beoogde invulling niet waarneembaar zijn vanuit de omgeving. In de visie is opgenomen dat functiewijziging van bestaande functies op legale reeds bebouwde locaties mogelijk is, zolang deze passen bij de kernkwaliteiten van de Eng. Daarbij wordt gestreefd naar minder intensieve functies. Doordat de bestaande sportfunctie met bijbehorende bezoekers-, verkeer-, geluid- en lichtproductie wordt ingewisseld door een warmte-opwekinstallatie met minder uitstralingseffecten heeft de ontwikkeling een positief effect op de kwaliteiten van de Eng en is sprake van een minder intensieve functie. Met het achterliggende doel dat de Benedenbuurt door de ontwikkeling van het gas af kan, zal per saldo minder stikstofdepositie op de omliggende natuurgebieden (en dus ook de Eng) plaatsvinden wat een positief effect op de aanwezige natuurwaarden teweeg kan brengen. Op die manier blijven de bestaande ecologische waarden, historische structuren, open ruimtes en zichtrelaties op de Eng behouden. Door de ontwikkeling blijven de waarden en kenmerken van de ‘tuin van Wageningen’ gehandhaafd en is de ontwikkeling in lijn met de visie op de Wageningse Eng.

### **3.3.3 Visie Buitengebied**

Op 13 juli 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Buitengebied vastgesteld. In de visie worden de huidige en gewenste situatie van het buitengebied weergegeven. Daarbij wordt ook aangegeven hoe naar die gewenste situatie toegewerkt kan worden.

De visie zet in op vijf thema's:

- 1 Verbeteren biodiversiteit
- 2 Bewegen, recreatie en gezondheid
- 3 Energie
- 4 Landbouw en voedsel
- 5 Aantrekkelijke kleine wegen

Daarbij worden voor de verschillende deelgebieden van het Wageningse buitengebied ook eigen doelen en ambities verwoord.

### ***Toetsing***

In de Visie Buitengebied wordt voor de Wageningse Eng aangesloten bij de Visie Wageningse Eng. Zoals hiervoor toegelicht zorgt de ontwikkeling niet voor aantasting van de aanwezige kernkwaliteiten. De ontwikkeling vindt immers plaats binnen het huidige besloten karakter van het perceel en ook grotendeels binnen de bestaande bebouwing van het in onbruik geraakte clubgebouw. Op deze manier sluit de ontwikkeling aan op de visie voor het buitengebied.

### ***Conclusie***

De voorgenomen project is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### **Algemeen**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

#### **Toetsing**

Voorliggend project voorziet in de realisatie van een warmte-opwekinstallatie aan de Dolderstraat 88 met bijbehorende ondergrondse aansluiting tot en met de rotonde Diedenweg-Geertjesweg. Uit toetsing van de ontwikkeling aan de m.e.r.-wetgeving, blijkt dat de beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.22.1 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk 'de oprichting, wijziging of uitbreiding van een industriële installatie bestemd voor de productie van elektriciteit, stoom en warm water'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: 'In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een elektriciteitscentrale met een vermogen van 200 megawatt (thermisch) of meer en, indien het een wijziging of uitbreiding betreft, 1°. het vermogen met 20% of meer toeneemt, of 2°. de inzet van een andere brandstof tot doel heeft.' Omdat in voorliggende situatie sprake is van de oprichting van een warmte-opwekinstallatie is uitsluitend het vermogen van de installatie relevant. In dit geval heeft de installatie een vermogen van 800 kilowatt. Gezien het voorgaande blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

#### **Conclusie**

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>3</sup> volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

### 4.2 Bodem

#### **Algemeen**

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

---

<sup>3</sup> SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wageningen, Dolderstraat 88. Projectnummer: 220414. 29 januari 2024.

### **Toetsing**

Ter plaatse van het beoogde leidingtracé tussen de warmte-opwekinstallatie en de rotonde Diedenweg-Geertjesweg is bodemonderzoek<sup>4</sup> verricht. Ter plaatse van de voormalige zandwinningsput is een sterke verontreiniging met koper, zink en lood aangetoond. Vastgesteld is dat ca. 26 m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd is met lood, zink en koper. Derhalve is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De totale omvang van de sterk verontreinigde grond is niet vastgesteld. De overige grond van ter plaatse van het leidingtracé bevat geen sterke verontreinigingen. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een BUS-melding te worden aangetroffen voor de benodigde sanering.

### **Conclusie**

Met het uitvoeren van de benodigde saneringswerkzaamheden vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

## **4.3 Geluid**

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

### **Toetsing**

Met voorliggend project wordt de realisatie van een warmte-opwekinstallatie mogelijk gemaakt. Een warmte-opwekinstallatie hoeft niet aangemerkt te worden als een gevoelige functie. Tevens maakt de locatie geen onderdeel uit van een gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Het aspect geluid komt in de paragraaf bedrijven en milieuzonering (paragraaf 4.5) nog verder aan de orde.

### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen,

---

<sup>4</sup> Ingenieursbureau Land (2023). Verkennend bodemonderzoek. Aanleg warmtenet deel 2 Benedenbuurt Wageningen. Projectnummer 78652. 9 mei 2023.

uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

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

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

Onderliggend project voorziet in de realisatie van een warmte-opwekinstallatie. Deze installatie zorgt niet voor een significante uitstoot van stikstofdioxide en/of fijnstof en heeft ook geen noemenswaardige verkeersaantrekkende werking. Daarbij komt dat het clubgebouw niet meer als sportfunctie kan worden gebruikt, waardoor het aantal verkeersbewegingen dat in potentie van en naar de locatie kan plaatsvinden per saldo zal afnemen. Daarom draagt het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met het project worden tevens geen functies toegevoegd die mogelijk gevoelig zijn voor de luchtkwaliteit van de omgeving. De mogelijke blootstelling aan luchtverontreiniging is daarom niet relevant en leidt niet tot

onaanvaardbare gezondheidsrisico's vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening.

### **Conclusie**

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

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

### **Algemeen**

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)<sup>5</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

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

### **Toetsing**

In voorliggende situatie is sprake van de realisatie van een hinderveroorzakende functie in een omgeving met verschillende hindergevoelige functies. Om aan te tonen of de beoogde hinderveroorzakende functie het woon- en leefklimaat van deze gevoelige functies aantast, is een akoestisch onderzoek industrielawaai<sup>6</sup> uitgevoerd. Omdat de installatie geen verkeersaantrekkende werking heeft en de geluidbronnen continu van karakter zijn, is een toets voor wat betreft de indirecte hinder en maximale geluidsniveaus niet aan de orde in voorliggende situatie. In het onderzoek heeft daarom alleen een beoordeling plaatsgevonden voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Daarbij is getoetst aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer en de

---

<sup>5</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

<sup>6</sup> DGMR (2023). Warmtenet Oost Wageningen. Akoestisch onderzoek. Rapport: M.2022.1205.00.R004. 5 oktober 2023.

richtwaarden met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering voor een rustige woonwijk/buitengebied. Uit het onderzoek volgt dat voor alle omliggende woningen geldt dat voldaan wordt aan de geluid-normen voor zowel de dag-, avond- als nachtperiode uit het Activiteitenbesluit Milieu-beheer. Ook wordt voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie. Op die manier kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat van omliggende woningen niet ge-schaad zal worden en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaar-heid van dit project.

## **4.6 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

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

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

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

### **Toetsing**

Met voorliggend project wordt geen kwetsbaar object toegevoegd. Het gaat enkel om de realisatie van een warmte-opwekinstallatie. Deze warmte-opwekinstallatie is zelf ook geen risicobron waar rekening mee dient te worden gehouden. Daarom wordt ge-acht dat voorliggend project geen belemmeringen oplevert wat betreft het aspect ex-terne veiligheid.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

## 4.7 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

### ***Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027***

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de belangrijkste nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO<sub>2</sub> arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

### **Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027**

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Regionaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

### **Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Vallei en Veluwe**

Op 22 november 2021 is het blauw omgevingsprogramma (BOP) van waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Watersysteem*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem is: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder ander op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.
- *Wonen en zuiveren*: In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt.
- *Circulaire economie*: Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.
- *Energietransitie*: Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

### ***Toetsing***

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watoets. Voor onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets<sup>7</sup> doorlopen. Hieruit volgt dat het beoogde project geen specifieke belangen van het waterschap raakt.

### ***Waterveiligheid***

In of in de directe nabijheid van het besluitgebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Het besluitgebied ligt niet in een gebied dat aangemerkt kan worden als een kwetsbaar gebied voor overstromingen. Raadpleging van de risicokaart geeft aan dat Wageningen, en daarmee ook het besluitgebied, droog blijven ten tijde van een overstroming. Daarmee wordt geacht dat de waterveiligheid voldoende is gewaarborgd.

### ***Waterberging***

Het deel van het besluitgebied aan de Dolderstraat 88 is in de huidige situatie reeds volledig verhard. Dit zal in de toekomstige situatie ook zo blijven. In de huidige situatie kan het water op een juiste manier worden geborgen. In de toekomstige situatie worden wat betreft het aspect waterberging dan ook geen belemmeringen verwacht.

### ***Waterkwaliteit***

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen functies mogelijk gemaakt die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. In het besluitgebied en de directe nabijheid is momenteel geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor het project ook geen eventuele bedreiging voor de kwaliteit van oppervlaktewater vormt.

### ***Conclusie***

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

## **4.8 Natuur**

### ***Algemeen***

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

---

<sup>7</sup> Digitale Watertoets (2023). Vergunningencheck Digitale Watertoets Dolderstraat 88, Wageningen. Projectnummer 220414. 25 januari 2023.

### ***Toetsing***

SAB heeft met een quick scan natuur<sup>8</sup> onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het projectgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

### ***Gebiedsbescherming***

Uit de quick scan volgt dat de Natura 2000-gebieden 'Veluwe' en 'Rijntakken' respectievelijk op circa 1 en 1,4 kilometer afstand van het projectgebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het besluitgebied te verwachten. Andere verstoringen als gevolg van de ontwikkeling kunnen gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden wel op voorhand worden uitgesloten. Om die reden is een onderzoek stikstofdepositie<sup>9</sup> uitgevoerd waarin de effecten van de aanleg en het gebruik van de warmte-opwekinstallatie inclusief het benodigde leidingnetwerk van, naar en in de Benedenbuurt zijn onderzocht. Uit het onderzoek volgt dat zowel wat betreft de aanleg- als gebruiksfase sprake is van een afname van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Om die reden kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten en zijn vervolgacties niet benodigd.

Verder blijkt uit de quick scan dat het besluitgebied zich op ongeveer 700 meter van Natuurnetwerk Nederland bevindt. De bescherming van het NNN kent in de provincie Gelderland niet het begrip externe werking. Aangezien het besluitgebied niet in de GNN of GO ligt, leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Gelders Natuurnetwerk hebben. De bescherming van het Gelders Natuurnetwerk staat de uitvoering van het plan niet in de weg. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

### ***Soortenbescherming***

In en rondom het projectgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de

---

<sup>8</sup> SAB (2023). Quick scan natuur. Wageningen, Dolderstraat 88. Projectnummer: 220414. 22 maart 2023.

<sup>9</sup> SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie. Warmtenet Oost-Wageningen, Dolderstraat 88. Projectnummer: 220414. 9 november 2023.

geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Tevens wordt geadviseerd om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Verder is er een eekhoornnest aangetroffen in een berk in het besluitgebied. Nestplaatsen van deze soort zijn beschermd. Voor de eekhoorn geldt dat er twee belangrijke periodes in het jaar zijn, namelijk de voortplantingsperiode van januari tot en met augustus en de winterrustperiode van november tot en met maart. Uitsluitend grotere eekhoornnesten worden gebruikt voor de winterrustperiode. Om te onderzoeken of het nest mogelijk als winternest in gebruik is, is een wintercheck<sup>10</sup> uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat door het ontbreken van eekhoornsporen rondom de nestboom en het in verval geraakte nest, kan er worden geconcludeerd dat het nest niet meer wordt gebruikt door de eekhoorn. Dit betekent dat geen maatregelen voor de eekhoorn, zoals eerder wel vermeld in de quick scan, hoeven te worden uitgevoerd. Dit alles maakt dat het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming niet aan de orde is en er geen mitigerende maatregelen getroffen hoeven te worden.

#### Houtopstanden

Binnen het besluitgebied is geen houtopstand aanwezig. In het besluitgebied zijn wel bomen en struiken aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling wordt het groen in het besluitgebied behouden. Daarnaast geldt dat de bomen en struiken geen onderdeel zijn van een eenheid bomen en struiken waarvan de oppervlakte groter is dan duizend vierkante meter en zijn ook geen onderdeel van een rijbeplanting die groter is dan 20 bomen.

#### **Conclusie**

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

## **4.9 Archeologie**

### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### **Toetsing**

Ten behoeve van de werkzaamheden in de Benedenbuurt en de aanleg van het leidingnetwerk tussen de Benedenbuurt en de warmte-opwekinstallatie is archeologisch

---

<sup>10</sup> SAB (2023). Memo wintercheck eekhoorn nest. Projectnummer: 220414. 21 december 2023.

onderzoek<sup>11</sup> verricht. Het onderzoeksgebied is gesitueerd op de flank van een stuwwal. Gezien deze situatie geldt er voor dit gebied een hoge trefkans op de aanwezigheid van archeologische resten. De stuwwal is namelijk al sinds de steentijd een aantrekkelijke plek geweest voor mensen om te wonen. Het was er hoog en droog, maar met water dicht in de buurt. Op basis van de landschappelijke ligging kunnen in het onderzoeksgebied resten vanaf het Laat Paleolithicum voorkomen.

In het onderzoeksgebied zelf is een aantal vondsten gedaan die een ouderdom hebben variërend van de Vroege Middeleeuwen tot aan de Vroege Bronstijd. Met name de zone ten noordoosten van de rotonde op de Diedenweg bevindt zich in een belangwekkend gebied, waar grafvelden uit diverse perioden zijn aangetroffen en die voor een groot deel in meerdere campagnes zijn onderzocht in de eerste helft van de 20<sup>e</sup>, en waar tevens vele losse vondsten zijn gedaan die wijzen op een nederzettingscontext. De Geertjesweg en de Diedenweg zijn waarschijnlijk zeer oude wegen en de kruising van deze wegen is dan ook mogelijk in meerdere perioden een voorkeurslocatie voor bewoning of andere activiteiten geweest. Eerdere opgravingen en ander graafwerk hebben een deel van deze zone al verstoord, maar de horizontale en verticale verbreiding – en daarmee de conservering van archeologische sporen – is niet exact bekend. Een deel van het onderzoeksgebied is vanaf zeker het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw in gebruik als tabaksland. In het onderzoeksgebied kunnen resten van tabaksschuren en/of boerderijen aanwezig zijn. Tenslotte zijn er mogelijk ook oorlogsresten in het onderzoeksgebied te vinden, omdat het onderzoeksgebied deel uitmaakte van een Duitse verdedigingslinie ten tijde van de Tweede Wereldoorlog. Omdat het onderzoeksgebied deel uitmaakte van akkercomplex “De Enk”, is het mogelijk dat er een plaggendek aanwezig is. Resten uit de prehistorie tot en met de Vroege Middeleeuwen worden verwacht in de top van de natuurlijke ondergrond. Resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd kunnen ook in het plaggendek voorkomen. Zelfs met de constructie van de woonwijk na de Tweede Wereldoorlog valt niet uit te sluiten dat er nog resten van het plaggendek in de ondergrond te vinden zijn.

De verwachte archeologische resten zullen hoofdzakelijk bestaan uit een spreiding van aardewerken/of vuursteen, alsmede een sporenniveau. Gezien de zure bodemomstandigheden zullen organische resten slecht zijn geconserveerd. Ten noordoosten van de rotonde op de Diedenweg kunnen ook begravingen voorkomen, waarschijnlijk met matig tot slecht geconserveerd botmateriaal en metaalresten. Door het gebruik als tabaksland kunnen verstoringen hebben opgetreden. Ook door de huidige inrichting en ondergrondse kabels en leidingen zal de bodem in het onderzoeksgebied deels zijn verstoord.

In het onderzoeksgebied zelf is een aantal vondsten gedaan die een ouderdom hebben variërend van de Vroege Middeleeuwen tot aan de Vroege Bronstijd. Met name de zone ten noordoosten van de rotonde op de Diedenweg bevindt zich in een belangwekkend gebied, waar grafvelden uit diverse perioden zijn aangetroffen en die voor een groot deel in meerdere campagnes zijn onderzocht in de eerste helft van de 20<sup>e</sup>, en waar tevens vele losse vondsten zijn gedaan die wijzen op een nederzettingscontext. De Geertjesweg en de Diedenweg zijn waarschijnlijk zeer oude wegen en de

---

<sup>11</sup> ADC (2023). Herinrichting Benedenbuurt, Wageningen, gemeente Wageningen. Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 5779. 21 september 2023.

kruising van deze wegen is dan ook mogelijk in meerdere perioden een voorkeurslocatie voor bewoning of andere activiteiten geweest. Eerdere opgravingen en ander graafwerk hebben een deel van deze zone al verstoord, maar de horizontale en verticale verbreiding – en daarmee de conservering van archeologische sporen – is niet exact bekend. Een deel van het onderzoeksgebied is vanaf zeker het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw in gebruik als tabaksland. In het onderzoeksgebied kunnen resten van tabaksschuren en/of boerderijen aanwezig zijn. Tenslotte zijn er mogelijk ook oorlogsresten in het onderzoeksgebied te vinden, omdat het onderzoeksgebied deel uitmaakte van een Duitse verdedigingslinie ten tijde van de Tweede Wereldoorlog. Omdat het onderzoeksgebied deel uitmaakte van akkercomplex “De Enk”, is het mogelijk dat er een plaggendek aanwezig is. Resten uit de prehistorie tot en met de Vroege Middeleeuwen worden verwacht in de top van de natuurlijke ondergrond. Resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd kunnen ook in het plaggendek voorkomen. Zelfs met de constructie van de woonwijk na de Tweede Wereldoorlog valt niet uit te sluiten dat er nog resten van het plaggendek in de ondergrond te vinden zijn.

De verwachte archeologische resten zullen hoofdzakelijk bestaan uit een spreiding van aardewerken/of vuursteen, alsmede een sporenniveau. Gezien de zure bodemomstandigheden zullen organische resten slecht zijn geconserveerd. Ten noordoosten van de rotonde op de Diedenweg kunnen ook begravingen voorkomen, waarschijnlijk met matig tot slecht geconserveerd botmateriaal en metaalresten. Door het gebruik als tabaksland kunnen verstoringen hebben opgetreden. Ook door de huidige inrichting en ondergrondse kabels en leidingen zal de bodem in het onderzoeksgebied deels zijn verstoord.

Aan de hand van deze resultaten heeft afstemming plaatsgevonden met de regio-archeoloog. Voor de werkzaamheden binnen het besluitgebied is daarbij het volgende afgesproken:

*Aanleg warmtenet ter hoogte van de flats aan de Diedenweg*

Omdat het verkennend booronderzoek ter hoogte van het voorgenomen warmtenet langs de flats aan de Diedenweg heeft aangetoond dat in de meeste boringen sprake is van een deels intacte bodem kunnen in dit deel van het plangebied nog archeologische waarden aanwezig zijn. Daarom is vervolgonderzoek noodzakelijk in het gehele onderzoeksgebied dat doormiddel van verkennend booronderzoek is onderzocht (boring 1 t/m 13).

De mogelijk aanwezige resten kunnen het beste worden opgespoord door middel van gravend onderzoek. Gezien de aard van de werkzaamheden en de aanwezigheid van kabels en leidingen wordt geadviseerd om een opgraving variant archeologische begeleiding uit te voeren. In de praktijk komt dit erop neer dat bij de civiele graafwerkzaamheden continu één of meerdere archeologen aanwezig zijn. De graafwerkzaamheden vinden in samenspraak met de archeologen plaats. De archeologen worden in de gelegenheid gesteld om archeologische vondsten en sporen te documenteren. Het doel is het documenteren en interpreteren van de grondsporen en het verzamelen van de vondsten van een (eventuele) vindplaats.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

*Aanleg warmtenet ter hoogte van en ten noordoosten van de rotonde*

Ter hoogte van en ten noordoosten van de rotonde dient een proefsleuvenonderzoek en archeologische begeleiding plaats te vinden volgens de aanwijzing van de regio-archeoloog.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). In dit PvE dienen de gegevens van eerdere opgravingen opgenomen te worden, in dusverre dat de onderzoeksstrategie en -methoden hierop afgestemd kunnen worden.

Na uitvoering van het verkennend booronderzoek ter hoogte van de flats aan de Diedenweg is er overleg geweest tussen de initiatiefnemer en regioarcheoloog van Barneveld, Scherpenzeel en Wageningen, C. van Eijk. Daaruit is een aangepast advies voortgekomen, dat afwijkt van het eerder advies zoals uiteengezet in hoofdstuk 3. Het advies is om ten noordoosten van de rotonde, ter hoogte van het grafveld, alsnog een verkennend booronderzoek uit te voeren, voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek en begeleiding. De boringen dienen echter te worden geïnterpreteerd ten opzichte van de gegevens en basiskaarten van de eerdere opgravingen aldaar. Dit verkennend booronderzoek dient dus vooraf te gaan aan proefsleuvenonderzoek en begeleiding, en is vooral gericht op het bepalen van de strategie van deze onderzoeken. Het is dus niet bedoeld om verder onderzoek uit te sluiten, maar om vervolgonderzoek op de juiste wijze uit te kunnen voeren

*Rioleringwerken en herinrichting groenzones in woonwijk*

In een latere fase zullen ook nog verkennende boringen ter hoogte van de overige geplande werken in woonwijk (rioleringwerken buiten bestaande leidingtracé en herinrichting groenzones) dienen te worden geplaatst. De aanleg van het warmtenet valt hier binnen bestaande leidingtracés en hoeft daarom niet nader onderzocht te worden.

Op basis van deze afspraken zijn eventuele archeologische waarden in voldoende mate beschermd en gewaarborgd. De afspraken zullen ook als voorwaarden worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

**Conclusie**

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

## **4.10 Cultuurhistorie**

**Algemeen**

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook

cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

### ***Toetsing***

In of rondom het besluitgebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Wel dienen de aanwezige cultuurhistorische waarden van het landschap de Wageningse Eng in acht te worden genomen. Voorliggend project maakt de realisatie van een warmte-opwekinstallatie mogelijk. Deze opwekinstallatie zal voor een groot deel inpandig gerealiseerd worden in een reeds bestaand clubgebouw. De verdamper die naast het gebouw worden gesitueerd zijn qua schaal niet storend voor de omgeving en veroorzaken geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het landschap. Dit tezamen maakt dat met voorliggend initiatief geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.

### ***Conclusie***

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

## **4.11 Niet-gesprongen explosieven**

### ***Algemeen***

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er oorlogshandelingen plaatsgevonden in Arnhem. Gezien het voorgaande is de kans aanwezig dat er zich binnen het plangebied nog niet-gesprongen explosieven bevinden. Bij de aanlegwerkzaamheden c.q. grondroerende activiteiten is er een risico dat op resten van explosieven wordt gestuit. Dit aspect verdient om die reden nadere aandacht.

### ***Toetsing***

Voor zowel de werkzaamheden in de Benedenbuurt als voor voorliggend project is vooronderzoek<sup>12</sup> uitgevoerd naar de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Op basis van luchtfoto-interpretatie en het gegeven dat er in de naoorlogs gerealiseerde wijk en de directe omgeving nog ontplofbare oorlogsresten zijn aangetroffen en geruimd is er geconcludeerd dat er in grote delen van het onderzoeksgebied rekening gehouden dient te worden dat het waarschijnlijk is dat er ontplofbare oorlogsresten kunnen worden aangetroffen in de niet naoorlogs geroerde bodemlaag. Voor voorliggend project gaat het om de gronden van het leidingtracé van de warmte-opwekinstallatie richting de rotonde Diedenweg-Geertjesweg. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal nader onderzoek plaatsvinden om te kunnen bepalen of daadwerkelijk ontplofbare oorlogsresten ter plaatse van het beoogde tracé aanwezig zijn. De uitvoering van dit onderzoek zal als voorwaarde worden verbonden aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

### ***Conclusie***

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect niet-gesprongen explosieven geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

---

<sup>12</sup> ECG (2023). Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van Ontplofbare Oorlogsresten in het onderzoeksgebied 'Uitbreiding Herinrichting Benedenbuurt Dolderstraat te Wageningen'. Documentcode: 124-023-VO-01. 21 maart 2023.

## 4.12 Verkeer en parkeren

Met voorliggend project wordt een warmte-opwekinstallatie gerealiseerd. Dit zorgt niet voor een noemenswaardige verkeersgeneratie of parkeervraag. Het zal hooguit gaan om een aantal verkeersbewegingen per jaar voor regulier onderhoud van de warmte-opwekinstallatie. Daarbij komt dat het clubgebouw niet meer als sportfunctie kan worden gebruikt, waardoor het aantal verkeersbewegingen dat in potentie van en naar de locatie kan plaatsvinden per saldo zal afnemen. Er zijn parkeerplaatsen bij het bestaande gebouw aanwezig waar bezoekers kunnen parkeren. Deze kunnen in de toekomst ook gebruikt worden voor onderhoudswagens en ander bestemmingsverkeer.

### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>.

In voorliggende situatie is geen sprake van het mogelijk maken van een aangewezen bouwplan uit het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. De initiatiefnemer en de gemeente hebben in een Overeenkomst Warmtebron afgesproken gemaakt over onder meer de planning en plankosten. In algemene zin geldt dat het project mogelijk wordt gemaakt door een subsidie van het Rijk (proeftuin aardgasvrije wijken). Het project wordt hieruit gefinancierd. Verder zullen de kosten voor het volgen van de procedure volgens de afspraken uit de overeenkomst en via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Er is geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid van voorliggend project te twijfelen.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Overleg

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

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

### **5.2.2    *Zienswijzen***

Het ontwerpbesluit, met de daarbij behorende bijlagen, heeft van 21 februari 2024 tot en met 3 april 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn 14 zienswijzen ingediend tegen de ontwerpvergunning. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Zienswijzennota. Daarbij is aangegeven of de zienswijze geen, gedeeltelijk of in geheel aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

### **5.2.3    *Verklaring van geen bedenkingen***

Op 9 juli 2024 is een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.