

Bestemmingsplan 'Nobelweg 52'

Gemeente Wageningen

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Nobelweg 52'

Gemeente Wageningen

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X06194.073151_1
Datum:	april 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Wageningen Mevrouw S. Bouwman
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Ellen van den Oetelaar, Bianca Laheij
Concept:	5 november 2012 16 november 2012
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	december 2012
Vaststelling:	23 april 2013
Onherroepelijk:	
Bron foto kافت:	BRO, Abstract 4
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Bortel
Bosscheweg 107
5282 WV Bortel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleid	12
3.5 Gemeentelijk beleid	13
4. PLANBESCHRIJVING	19
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
5.3 Geluid	22
5.4 Bedrijven en milieuzonering	23
5.5 Bodem	24
5.6 Flora en fauna	25
5.7 Luchtkwaliteit	27
5.8 Externe veiligheid	27
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
5.10 Water	30
5.11 Verkeer en parkeren	32
6. JURIDISCH PLAN	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Systematiek	35
6.2.1 Inleidende regels	35

6.2.2 Bestemmingsregels	36
6.2.3 Algemene regels	38
6.2.4 Overgangs- en slotregels	39
6.3 Specifieke bestemmingsregels	39
6.3.1 Bestemming 'Tuin'	39
6.3.2 Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'	39
6.3.3 Bestemming 'Wonen - 1'	40
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 41
 8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK	 43
8.1 Inspreek	43
8.2 Overleg	43
8.3 Vaststellingsprocedure	44
8.4 Beroep	44
 SEPARATE BIJLAGEN:	
Bijlage 1: Notitie studentenhuysvesting Wageningen	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek	
Bijlage 5: Onderzoek vleermuizen	
Bijlage 6: Luchtonderzoek	
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 8: Details parkeeronderzoek	
Bijlage 9: Kadernota	
Bijlage 10: Verslag informatieavond	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het recente verleden was op het perceel aan de Nobelweg 52 de Nobel-mavo/Pantarijn gesitueerd. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt waardoor het terrein beschikbaar is gekomen voor woningbouw.

In 2009 is bouwvergunning verleend voor een appartementengebouw (30 woningen verdeeld over zes bouwlagen) en zes grondgebonden woningen op het perceel. Overeenkomstig dat plan zijn de planologische mogelijkheden voor deze locatie vastgelegd in het inmiddels geldende bestemmingsplan 'Wageningen'. Als gevolg van de situatie op de woningmarkt heeft Klaassen Vastgoedontwikkeling B.V. afgezien van het vergunde woningbouwprogramma en gezocht naar een mogelijk andere invulling van de locatie. In de 'Notitie Studentenhuisvesting' staat een aantal locaties genoemd, waaronder Nobelweg 52, die mogelijk geschikt zijn voor studentenhuisvesting. Op basis hiervan heeft Klaassen Vastgoedontwikkeling B.V. een ontwikkelplan voor de locatie opgesteld voor 148 studentenkamers. Het realiseren van dit studentencomplex draagt er aan bij om het tekort aan studentenkamers in Wageningen op te lossen.

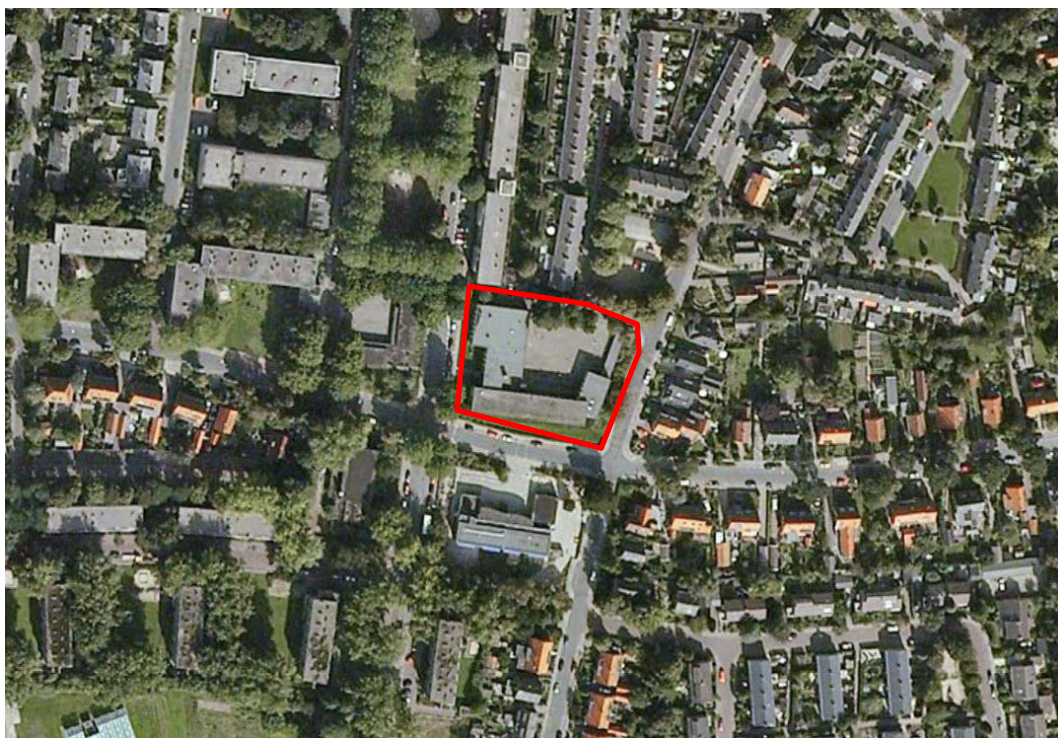
Het ontwikkelplan voor 148 studentenkamers, deels in een verzamelgebouw en deels in 16 grondgebonden woningen, past vanwege zowel het gebruik als de verkaveling niet binnen het geldende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkelingen kunnen echter wel mogelijk gemaakt worden door een bestemmingsplanherziening. BRO is gevraagd om voor het plangebied een bestemmingsplan op te stellen waarmee bovengenoemde ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de Bovenbuurt, in het noordoosten van de bebouwde kom van Wageningen. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Dolderstraat. De Nobelweg vormt de westelijke begrenzing van het gebied en aan de oostzijde is de Oude Bennekomseweg de grens. Aan de noordzijde vormen de perceelsgrenzen van het appartementengebouw aan de Nobelweg en van de woningen aan de Eindhovenstraat en de weg tussen de Eindhovenstraat en de Oude Bennekomseweg de begrenzing.

Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Wageningen, sectie B, nummer 9719, groot circa 3.470 m².

Op navolgende afbeelding, waarop de voormalige bebouwing nog is afgebeeld, is een luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Bron: Image © 2012 Aerodata International Surveys © 2012 Tele Atlas © 2012 Google™

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “Wageningen” van de gemeente Wageningen het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen op 8 februari 2010 en sinds 28 april 2010 in werking is getreden.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied aan de Nobelweg 52 is gesitueerd in de Bovenbuurt, in het noord-oostelijke deel van de stad Wageningen. Deze wijk is in een regelmatig patroon verkaveld. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een basisschool, ten oosten van de locatie is een cafetaria gevestigd. De woningen langs de oude structuurlijnen (de Oude Bennekomseweg, de Dolderstraat, de Diedenweg en de Geertjensweg) dateren van rond het jaar 1930. De overige woningen en andersoortige bebouwing in deze buurt dateren uit de jaren rond 1960. De woningen aan de Nobelweg dateren uit 1960. De woningen ten oosten en noorden van het plangebied zijn over het algemeen grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van 9 of 10 meter. Ten noorden van het plangebied is een woongebouw gesitueerd met een bouwhoogte van 12 meter. Het plangebied is gesitueerd aan de kruising Dolderstraat – Nobelweg. Op de overige vier hoeken van deze kruising is woonbebouwing met een bouwhoogte van 20 meter en het basisschoolgebouw met een bouwhoogte van 15 meter gesitueerd.

De bomenrijen langs de hoofdwegen zorgen voor een groen karakter van de buurt. Een duidelijke groenstructuur is te herkennen langs de Nobelweg, waar veel volwassen bomen staan. Vanaf het plangebied richting het noorden wordt de Nobelweg begeleid door een brede groenstrook bestaande uit een grasveld met diverse speelvoorzieningen.

Het plangebied was in het recente verleden bebouwd met bebouwing voor de Nobelmavo/Pantarijn. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt waardoor het plangebied in de bestaande situatie braakliggend is.

Behoefte studentenhuisvesting

Voor de studentenprognoses van Wageningen UR wordt het meest realistische scenario van Wageningen UR – groei VWO-ers voor 10% per jaar - als uitgangspunt genomen voor de komende jaren. De meest recente studentenprognoses gaan uit van een groei van 2.500 studenten tussen 2010 en 2016/2017 en hiermee samenhangend ook een toename van de vraag naar studentenkamers.

Studentenhuisvester Idealis beschikt over circa 4.000 studenteneenheden in Wageningen en bijna 500 eenheden in Ede. In het studiejaar 2009/2010 hebben Idealis en de Wageningen UR, ter plaatse van de locaties Binnenveld (150 eenheden), Burgtstraat (34 eenheden) en Haarweg (250 tijdelijke eenheden), in totaal 434 extra verhuureenheden gerealiseerd. Daarnaast is op de locaties Rijnveste en Kortenoord vanaf 2012/2013 de realisatie van circa 440 eenheden gepland. Ondanks deze toevoegingen is de verwachting dat – door de groeiende vraag naar studentenkamers – de komende jaren een tekort aan kamers blijft. Daarnaast moet tijdig worden geaan-

ticipeerd op het over 5 jaar vervallen van 250 tijdelijke studenteneenheden van Wageningen UR aan de Haarweg. Idealis is voornemens in de structurele vervanging van deze tijdelijke wooneenheden te voorzien. In de Notitie studentenhuysvesting Wageningen uit 2011 behorende bij het raadsbesluit om 200 studentenkamers op binnenstedelijke locaties mogelijk te maken, wordt de locatie aan de Nobelweg 52 aangeduid als een van de potentiële geschikte locaties. De Notitie studentenhuysvesting Wageningen is als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de regio Oost-Nederland (bestaande uit de provincies Overijssel en Gelderland) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- verbeteren van de internationale achterlandverbindingen;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- hoofdenegienetwerk (380 kV) over de grens.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de 13 nationale belangen (zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

De ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakt wordt, betreft een inbreiding in de bebouwde kom van Wageningen. De bouw van woningen op een locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's

Op 29 juni 2005 is door Gedeputeerde Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's² vastgesteld. Het streekplan is met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet naar een structuurvisie. Vandaar dat het streekplan nog steeds relevant is voor onderliggend bestemmingsplan.

² Provincie Gelderland; 2005; Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio's.

In het streekplan is het 'bundelingsbeleid' een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 2 maart 2011 in werking getreden. Op 5 juli 2012 is de herziening van Verordening in werking getreden. In de verordening is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan in een bestemmingsplan in de gemeente Wageningen indien:

- a. het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied;
- b. het is plangebied gelegen binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan de bepaling dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019

Het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende 10 jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners.

De afspraak in het KWP3 is dat de gemeenten in het Gelderse deel van Foodvalley in 2011 de taak kregen om de opgave om het woningtekort terug te dringen naar 0 % regionaal af te stemmen en vorm te geven. In het advies binnenregionale woningbouw wordt voorgesteld dat Wageningen in de periode 2010 t/m 2019 netto maximaal 1.400 woningen zal opleveren.

Doorwerking provinciaal beleid voor plangebied

Het projectgebied bevindt zich binnen het gebied dat op de kaart Verstedelijking van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Dit zijn de gebieden waar volgens de verordening nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is toegestaan. Doordat het plan een herinvulling betekent voor een voormalig bebouwd gebied, kan gesteld worden dat er sprake is van een optimalisatie in het ruimtegebruik. De voorgenomen ontwikkeling kan vanwege het feit dat het niet om reguliere woonruimte, maar om studentenhuisvesting in de vorm van kamers gaat, niet worden meegerekend als netto toevoeging van huurwoningen voor het KWP3. De ontwikkeling sluit echter wel geheel aan bij de doelstelling van het KWP3, namelijk voldoen aan de vraag en de woningbehoefte in Wageningen. De voorgestane ontwikkeling is dan ook in lijn met het provinciale beleid uit de Structuurvisie en de Ruimtelijke Verordening.

3.4 Regionaal beleid

Sinds 2002 werken de gemeente Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal (WERV) samen in het samenwerkingsverband WERV. Als doel heeft men voor ogen onder andere het opereren als een gezamenlijke woningmarkt. 'Volkshuisvesting' en 'wonen' zijn dan ook speerpunten binnen het ruimtelijk beleid van WERV, dat in 2005 vorm heeft gekregen in de 'Regionale Structuurvisie WERV'. Het bundelingbeleid, waarmee stedelijke inbreiding geprefereerd wordt boven stedelijke uitbreiding, is een belangrijk speerpunt binnen het plan. Met betrekking tot de verstedelijkingsopgave zet WERV in op herstructurering en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Veel aandacht zal worden besteed aan revitalisatie en opwaardering van bestaande woon- en werkgebieden.

Doorwerking regionaal beleid voor plangebied

De voorgestane ontwikkeling past binnen de ambitie van het samenwerkingsverband WERV om in te zetten op de herontwikkeling van stedelijke locaties.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurplan

In oktober 2003 heeft de gemeenteraad het structuurplan vastgesteld. Het Structuurplan vormt de ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie die vastgelegd is in de nota "Wageningen 2000+".

In het structuurplan Wageningen is de locatie aangegeven als woongebied. In het structuurplan is studentenhuysvesting als een bijzonder aspect van de Wageningse woningmarkt aangegeven. Door de jaren heen kennen de studentenaantallen een zekere dynamiek. Na een lange tijd van dalende studentenaantallen blijft het aantal reguliere studenten aan Wageningen UR nu vrij stabiel. Er wordt een groei van het aantal buitenlandse studenten verwacht, waardoor extra behoefte is aan studentenwooneenheden. Deze zullen door inbreiding moeten worden gerealiseerd. Wageningen zet in het kader van het verweven van stad en kennissector in op een concentratie van de woon- en sociaal-culturele functies in en rondom de binnenstad. De binnenstad en de daar aanwezige horeca en culturele voorzieningen hebben de studenten nodig.

Voorliggende ontwikkeling past binnen dit gemeentelijk beleid, omdat binnen bestaand bebouwd gebied voorzien wordt in de behoefte aan studentenwooneenheden.

Welstandsnota

In september 2010 is de Welstandsnota Wageningen 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen. De Welstandsnota Wageningen 2010 gaat over bouwwerken waarvoor een welstandstoets noodzakelijk is.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in 2 welstandsniveaus die aan een gebied kunnen worden toegekend, namelijk regulier en bijzonder. Onderhavig plangebied valt onder het reguliere welstandsniveau. Samenvattend betekent dit dat de bebouwing:

1. ongeacht de stijl naar vorm en schaal moet passen in zijn omgeving;
2. de stedenbouwkundige structuur herkenbaar houdt;
3. past binnen de kwaliteit van de omgeving en openbare ruimte;
4. het markante karakter van de stedenbouwkundige ruimte wordt versterkt;
5. zich niet van zijn omgeving afkeert;
6. de toegang duidelijk herkenbaar is;

7. oogstrelend is;
8. evenwichtig van omzet is, in volume, buitenruimte, vlakverdeling en maatverhouding.

Voor de locatie wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Ten tijde van de definitieve bouwaanvraag toetst de welstandscommissie het bouwplan aan de uitgangspunten van het bovengenoemde beleidsniveau Regulier.

Wageningen Woont! Woonvisie 2008 - 2015

De woonvisie is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen in Wageningen voor de periode tot en met 2015 en de verschillende (sociale en fysieke) projecten die hieruit voortvloeien. De ambitie van de woonvisie richt zich op de thema's vitaliteit en identiteit als 'City of Life Sciences'.

Bij de ambitie voor een vitale stad wordt in de eerste plaats gestreefd naar een fysieke balans, waarbij de nadruk wordt gelegd op het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt en keuzevrijheid voor de woonconsument. In de woonvisie is ervoor gekozen te sturen op woonmilieus met verschillende woningdichtheden. De woonvisie hanteert voor Wageningen 4 woonmilieus:

- centrum kleinstedelijk;
- stedelijk naoorlogs compact;
- kleinstedelijk (buiten centrum);
- groenstedelijk.

Binnen de woonmilieus wordt gevarieerd op het woningbouwprogramma (aandeel grondgebonden woningen, prijsklassen, eigendomsverhouding, et cetera). De grote opgave ligt onder andere bij het creëren van kleinstedelijke woonmilieus in inbreidingsgebieden, waarbij het aandeel grondgebonden woningen sterk wordt verhoogd. In inbreidingsgebieden wordt daarom 60% grondgebonden woningen ten opzichte van 40% gestapelde woningen als richtinggevend aangehouden. Het kleinstedelijke woonmilieu kenmerkt zich door een kleinschalige opzet, met dichtheden tot 33 woningen per hectare.

De studentenhuisvesting bestaat voornamelijk uit verhuur van onzelfstandige wooneenheden. Idealis is met de verhuur van 4.000 onzelfstandige wooneenheden en een beperkt aantal zelfstandige woningen de grootste aanbieder in de stad. De onzekerheid van de vraag naar studentenhuisvesting is echter een structureel gegeven voor de te volgen strategie. Idealis heeft echter een zeer eenzijdig en daarmee kwetsbaar woningbezit (voornamelijk grootschalige studentencomplexen met vooral onzelfstandige eenheden). Niet alleen voor Idealis als verhuurder, maar ook voor de totale Wageningse woonmarkt, is het onwenselijk dat zich in studentencomplexen enorme leegstand kan voordoen, zonder dat die kan bijdragen aan het oplossen van knelpunten in de vraag naar woonruimte van andere doelgroepen. Daar-

om heeft Idealis gekozen om een strategie van drastische herstructurering en kwaliteitsverbetering van haar woningbezit. Thans is er weer meer vraag naar studentenwoningen. Dit biedt kansen voor andere ontwikkelaars dan Idealis om hier invulling aan te geven.

Onderhavig plan betreft het creëren van kleinstedelijk woonmilieu, waarbij grondgebonden woningen en een verzamelgebouw ten behoeve van studentenhuisvesting binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied. Een en ander past binnen de vastgestelde kaders van de woonvisie. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

Meerjaren Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2010 – 2015

De gemeente Wageningen heeft voor 2010 - 2015 een Meerjarenontwikkelingsprogramma (MOP) opgesteld. Met behulp van deze programmatische aanpak kan Wageningen voor 5 jaar:

- de prioriteiten voor Stedelijke Vernieuwing bepalen die aansluiten bij de lokale situatie;
- flexibeler omgaan met de ISV-middelen: met de provincie worden op hoofdlijnen prestaties afgesproken. Hoe deze prestaties worden gerealiseerd kan de gemeente zelf bepalen;
- zekerheid verkrijgen over het ISV-budget.

Voor het opstellen van het 3^e MOP staat het begrip leefbaarheid voor de gehele stad centraal. Het begrip leefbaarheid wordt als volgt gedefinieerd: fysieke en sociale maatregelen op het gebied van woonomgeving, voorzieningenniveau, (sociale) veiligheid en sociale samenhang. Dit betekent dat inwoners van Wageningen er met plezier kunnen wonen, werken en zich thuis voelen.

In de woonvisie 2008 - 2015 "Wageningen Woont!" heeft de gemeente ervoor gekozen om de doorstroming van de woningmarkt en de keuzevrijheid voor de woonconsument te stimuleren. De gemeente Wageningen geeft daarom in haar MOP aan te sturen op een complementair aanbod van woonmilieus en op 30% sociale woningbouw (huur en koop) op stedelijk niveau. Een groot deel van de nieuwbouw valt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het woonbeleid geeft specifieke aandacht aan een aantal doelgroepen, die voornamelijk op het betaalbare segment zijn aangewezen, waaronder studenten.

De initiatiefnemer wil op deze locatie een verzamelgebouw en grondgebonden woningen met studentenkamers realiseren. Circa 16 grondgebonden woningen worden kamergewijs verhuurd, hetgeen een toename van maximaal 150 wooneenheden aan de voorraad voor studenten betekent.

Voorliggend plan past binnen het beleid om kleinschalige studentenhuysvesting te ontwikkelen, waarbij de grondgebonden woningen bij eventueel teruglopende studentenaantallen ook voor andere doelgroepen geschikt zijn. De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in lijn met het beleid, zoals is opgenomen in het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma.

DuGo-beleid

Het beleid Duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo-beleid) is vastgesteld op 9 februari 2009. In Wageningen worden 2 soorten projecten onderscheiden:

- Standaardprojecten;
- Projecten waarvoor een 'gebiedsgericht duurzaamheidsprofiel' wordt opgesteld (D-profielprojecten).

Voor beide projecten gelden minimumnormen.

Voor D-profielprojecten, onder andere projecten met meer dan 50 woningen, wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau. Waar mogelijk wordt klimaatneutraal of zeer energiezuinig bouwen gerealiseerd. Om de mogelijkheden op energiebeleid in beeld te brengen wordt voor een D-profielproject een energie-scan of energievizie opgesteld. Het D-profiel wordt opgesteld door de gemeente in overleg met externe partijen die een (juridische) positie hebben in het plangebied. Het gezamenlijk overeengekomen D-profiel is de ambitie voor de verdere planvorming en uitwerking hiervan.

Voor een D-profielproject geldt als basisnorm:

- een gebouw- en energieconcept waardoor de locatie nu of in de toekomst klimaatneutraal kan worden;
- minimaal 25% zuiniger dan de wettelijke geldende EPC en een gemiddelde score van 8,0 op het totaal van GPR;
- een EPL van minimaal 7,5;
- gebiedsgerichte duurzaamheidsafspraken. Hiervoor wordt bijvoorbeeld de CBA-lijst of de DPL-methode als instrument gebruikt. Hiervoor gelden geen minimumnormen.

Als in de loop van het project blijkt dat met geen mogelijkheid aan de normen voor duurzame gebiedsontwikkeling kan worden voldaan, kan dit met opgaaf van redenen aan het college van B&W worden voorgelegd.

De grondovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij is gesloten voordat het duurzame gebiedsontwikkelingsbeleid van kracht was. Hierdoor zijn met de ontwikkelende partij afspraken gemaakt over duurzaamheid die afwijken van het bovenstaande beleid.

Een ander relevant aspect in het kader van duurzaamheid is de wijze waarop de studentenwoningen worden vormgegeven. Er wordt in onderhavig plangebied gedeeltelijk gekozen voor de typologie van eengezinswoningen. Hierdoor kunnen de woningen, in de toekomst, ook voor niet aan de universiteit of hogeschool gebonden huurders beschikbaar worden gesteld en kan worden ingespeeld op een eventuele toekomstige wijziging in de vraag naar studentenkamers. Bij beschikbaar stellen aan een andere doelgroep is wel een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Doorwerking gemeentelijk beleid voor plangebied

Gesteld kan worden dat de woningbouw in het plangebied aansluit bij het gemeentelijk beleid, dat gericht is op herstructurering van bestaand stedelijk gebied en de realisatie van studentenhuisvesting.



Schets bouwplan

4. PLANBESCHRIJVING

Het bouwplan van de voorgestane ontwikkeling bestaat uit een verzamelgebouw voor studentenhuysvesting (maximaal 70 studentenkamers) in de zuidwestelijke hoek van de locatie. Daarnaast omvat het plan vier blokken met in totaal 16 grondgebonden woningen rond een centrale parkeerplaats. Het verzamelgebouw bestaat uit zes bouwlagen, de grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. In totaal worden er maximaal 150 kamers mogelijk gemaakt.

Het plan voor hogere bebouwing op de hoek van de Nobelweg en de Dolderstraat is ontleend aan de besluitvorming over het stedenbouwkundig concept (2005) voor drie locaties aan de kruising Nobelweg/Dolderstraat. Op elk van deze locaties zou een appartementengebouw in zes lagen gerealiseerd worden, met een trapeziumvormige footprint, waarbij aanvullend op de locatie van de Nobelmavo een blok grondgebonden woningen langs de Oude Bennekomseweg werd gedacht. De drie hogere gebouwen vormen gezamenlijk een entiteit in de Bovenbuurt. Het is vanuit dit concept aanvaardbaar en gewenst om op het zuidwestelijk deel van de locatie het hogere gebouw voor studentenhuysvesting op de hoek van beide straten, te situeren en hiervoor eveneens zes lagen toe te staan. Hoewel de footprint niet de oorspronkelijke gedachte trapeziumvorm heeft, houdt door de verdraaiing ten opzichte van de weg van de Nobelweg het gebouw nadrukkelijk een relatie met de twee reeds gerealiseerde appartementengebouwen.

De verkaveling van de vier blokken met grondgebonden woningen is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en past binnen de structuur van de buurt. In relatie tot die omgeving is het acceptabel de woningen af te dekken met een kap. Deze woningen zijn georiënteerd op de omringende wegen. Het aantal studentenkamers per woning bedraagt niet meer dan vijf.

De 16 grondgebonden woningen zijn bedoeld voor kamergewijze verhuur, maar zijn door de gekozen indeling van de woning geschikt om zonder grootschalige aanpassingen op termijn ook geschikt te kunnen zijn voor ander vormen van bewoning. Dit is ook toegestaan in de regels van het bestemmingsplan.

De centrale parkeerplaats wordt voor autoverkeer ontsloten middels de Einthovenstraat aan de noordzijde van het perceel. Voor langzaam verkeer is aan iedere zijde van het perceel voorzien in een ontsluiting.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden maximaal 150 kamers voor studentenhuisvesting mogelijk gemaakt. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.6 Flora en fauna van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied

of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Bèlvéderegebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied of een Rijksmonument.

3. In dit hoofdstuk Milieu- en omgevingsaspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doordat de Nobelweg en de Dolderstraat een 30 km/uur-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wro is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.³

Hieronder worden enkel de conclusies van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Voor wat betreft de Nobelweg blijkt uit het onderzoek dat bij 18 appartementen en 4 grondgebonden woningen de geluidsbelastingen hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor wat betreft de Dolderstraat blijkt uit het onderzoek dat bij 33 appartementen en 1 grondgebonden woning de geluidsbelastingen hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 54 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Omdat de Nobelweg en de Dolderstraat een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten

³ Akoestisch onderzoek wegverkeer Wageningen, Nobelweg 52 Gemeente Wageningen (projectnr. 70133.01). SAB, 15 augustus 2012.

gevolge van de geluidhinder afkomstig van de Nobelweg en de Dolderstraat een hogere waarde te verlenen door de gemeente. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh voor een 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De optredende geluidsbelastingen zijn lager dan deze waarde. In het gemeentelijk geluidsbeleid worden eisen gesteld (zoals ontheffingscriteria) waaraan woningen met een hogere geluidsbelasting dan 48 dB moeten voldoen. Aan deze voorwaarden voldoet het onderhavige bouwplan. Geconcludeerd dat bij dit plan voor het aspect geluidshinder sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven⁴. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een tweetal voorzieningen. Het betreft een basisschool ten zuiden van het plangebied en een cafetaria ten oosten van de locatie. Een basisschool behoort tot de categorie 2 uit de VNG brochure, een cafetaria tot de categorie 1 bedrijven. Het cafetaria is op een afstand van ruim 10 meter van de locatie gelegen waardoor deze geen hinder veroorzaakt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

⁴ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

Voor wat betreft de basisschool geldt volgens de VNG brochure een aan te houden afstand van 30 meter. De afstand tussen de perceelgrens van de basisschool en het plangebied is circa 12 meter. De afstand tussen de bebouwing en het speelplein van de basisschool en de te realiseren studentenhuysvesting is circa 25 meter. De afstanden uit de VNG brochure zijn indicatieve afstanden waar van afgeweken kan worden. Gezien de aard van de woningen – studentenhuysvesting – en het feit dat de afstand 25 meter is, is de gemeente van mening dat er geen sprake is van een belemmering door de basisschool voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Binnen het plangebied worden alleen woningen gerealiseerd waardoor er ook geen sprake is van eventuele hinder vanuit het projectgebied op de omliggende woningen.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

5.5 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend en aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden.⁵ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater is in eerste instantie een matig verhoogd cadmiumgehalte aangetoond. Naar aanleiding hiervan heeft een herbemonstering van het grondwater plaatsgevonden. Uit de analyseresultaten blijkt dat het matig verhoogde cadmiumgehalte niet bevestigd wordt. Het gehalte na heranalyse bevindt zich beneden de streefwaarde. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, chroom, nikkel en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentratie van metalen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreinigingen verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader on-

⁵ Actualiserend bodemonderzoek Nobelweg 52 gemeente Wageningen (rapportnr. 08015006). Econsultancy bv, 2 april 2008.

derzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

5.6 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Conclusie

Quickscan flora en fauna 2012

In het kader van de voorgestane ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.⁶ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Met de plannen worden geen negatieve effecten verwacht op gebieden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur

⁶ Quick scan flora en fauna (projectnr. BROI/70133_01). SAB, 17 augustus 2012.

(EHS). Effecten zijn niet te verwachten gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende al versturende elementen (bebouwing en wegen) en afstand. Met de plannen worden geen instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden aangetaast of kernkwaliteiten van de EHS.

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat het plangebied belangrijk onderdeel uitmaakt van het leefgebied van strikt beschermde soorten. Met het bebouwen van de grond is geen sprake van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten. Met het plan is een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd de maatregelen die voorgesteld zijn door Eco Consult & Projectmanagement in het Onderzoek vleermuizen (2005) uit te voeren.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een versturend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

Onderzoek vleermuizen 2005 (Eco Consult & Projectmanagement)

Zoals uit bovenstaande tekst blijkt, wordt in de quickscan uit 2012 verwezen naar het onderzoek dat in 2005 is uitgevoerd door Eco Consult & Projectmanagement.⁷ Dat onderzoek is destijds uitgevoerd in verband met de sloopwerkzaamheden die op het perceel uitgevoerd moesten gaan worden. Zoals in hoofdstuk 2, de beschrijving van de bestaande situatie is opgenomen, was het plangebied in het recente verleden bebouwd met bebouwing voor de Nobelmavo/Pantarijn. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt waardoor het plangebied in de bestaande situatie braakliggend is. De conclusies van het onderzoek zijn voor onderhavig bestemmingsplan dan ook alleen nog relevant voor zover het de compensatieverplichting vanuit de verleende ontheffing van de Flora- en faunawet betreft. Hieronder worden enkel deze relevante conclusies van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Ter compensatie dienen in de nieuwe bebouwing mogelijkheden voor vleermuizen te worden gerealiseerd. Hierbij moet gedacht worden aan eenvoudige maatregelen als het geven van toegang tot de ruimte in de spouwmuren of onder de daklijsten aan vooral de zuidelijke of zuidwestelijke zijde van de gebouwen. Al naar gelang het ontwerp van de gebouwen zijn er vele mogelijkheden denkbaar. Het verdient aanbeveling in overleg tussen de architect en een vleermuisdeskundige een aan het specifieke ontwerp aangepast advies te laten opstellen.

⁷ Onderzoek vleermuizen van de locaties Kolkakkerweg en Nobelweg 3 en 52 te Wageningen (rapportnr. EC&PM 04.2005). Eco Consult & Projectmanagement, augustus 2005.

Ter compensatie verdient het aanbeveling het terrein rond de nieuwe bebouwing in te richten met inheemse struiken en bomen, en op plaatsen waar bomen gekapt moeten worden weer opnieuw bomen te planten, ten einde het gebied geschikt te houden en/of weer te maken als jachtgebied voor vleermuissoorten uit het stedelijk milieu.

Bovenstaande compensatiemaatregelen zijn privaatrechtelijk veiliggesteld middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

5.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Er heeft een luchtonderzoek plaatsgevonden.⁸ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

⁸ Luchtonderzoek Nobelweg te Wageningen (projectnr. 70133.01). SAB, 16 augustus 2012.

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁰.

⁹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

¹⁰ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

De te ontwikkelen woningen zijn kwetsbare objecten en zijn zodoende getoetst aan het Bevi, het Bevb en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland zijn er in het plangebied en in de omgeving daarvan geen inrichtingen gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving en ook buisleidingen zijn niet aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

In of nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorische monumenten aanwezig waar rekening mee moet worden gehouden met de uitvoering van de voorgestane ontwikkeling.

Archeologie

Op de gemeentelijke beleidskaart van de gemeente Wageningen is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische resten relatief hoog is. Gezien deze omstandigheid is een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek¹¹ uitgevoerd. Hieronder wordt de conclusie weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Bij het uitgevoerde booronderzoek is in het noordoostelijke deel van het plangebied in een van de boringen een scherp aangetroffen uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd A. Archeodienst BV (E. van der Klooster 2012: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek karterende fase Nobelweg 52 te Wageningen, Archeodienst Rapport 161) adviseert op basis van het uitgevoerde onderzoek een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plange-

¹¹ Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterende fase Nobelweg 52 te Wageningen (rapportnr. 161). Archeodienst BV, 27 augustus 2012.

bied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden.

Ter plaatse van de voormalige bebouwing in het zuiden en westen is dit niveau waarschijnlijk al verstoord en zijn eventueel aanwezige archeologische resten verdwenen. Voor dit deel van het plangebied wordt dan ook geen vervolgonderzoek geadviseerd.

De regioarcheoloog heeft echter besloten om geen vervolgonderzoek in te laten stellen. De vondst van een verder niet te definiëren roodbakkende scherf kan namelijk goed samenhangen met de plaggenbemesting die hier plaats heeft gevonden. Ook wanneer deze direct onder het esdek is aangetroffen. Bovendien zijn er geen aanwijzingen dat in het betrokken gebied sprake is van bebouwing in de Nieuwe Tijd. Het terrein was tot in de negentiende eeuw in gebruik als akker. In de tweede helft van de negentiende eeuw werd hier de stoomtramlijn aangelegd. geconcludeerd werd dat er onvoldoende redenen zijn die een vervolgonderzoek rechtvaardigen.

Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister gemeld te worden. Het verdient de aanbeveling ook de archeologisch adviseur van de gemeente Wageningen, Peter Schut, te informeren.

5.10 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan provincie Gelderland, het Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor de komende 6 jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Waterplan Wageningen

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het "Waterplan Wageningen" vastgesteld. Wageningen is de "City of Life Sciences" en wil zich verder ontwikkelen tot een duurzame en complete stad. Verder wil Wageningen verantwoord met water omgaan. Dat betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. Voor het gehele grondgebied van Wageningen zijn daarvoor een viertal streefbeelden bepaald. Deze streefbeelden zijn "Levendig en schoon", "Hoog en droog", "Plezierig en bereikbaar" en "Ruim en robuust". Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst. Verder sluit het plan aan bij het waterplan van de provincie en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

In het aanloopproces naar het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is overleg gevoerd met zowel het waterschap als de gemeente.

Het beleid van de gemeente is erop gericht zoveel mogelijk hemelwater af te koppelen van de riolering. De gemeente streeft hierbij naar het maximaal haalbare met

een minimum van 20% in bestaand stedelijk gebied en 60% bij nieuwbouwlocaties. Afkoppelen en infiltreren, gaat de verdroging tegen. Tevens heeft afkoppelen tot gevolg dat relatief schoon hemelwater niet wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. De kwaliteit van het effluent verbetert hierdoor. Ook kunnen zuiveringsinstallaties kleiner worden gedimensioneerd.

Bij aansluiting op de openbare riolering stelt de gemeente op grond van haar beleid eisen ten aanzien van de afkoppeling en infiltratie van hemelwater. Bij infiltratie moet voorkomen worden dat er schadelijke stoffen via bouwmaterialen als bijvoorbeeld zink, lood en koper in het water of de in de bodem terechtkomen. Ter voorkoming hiervan adviseert de gemeente om geen schadelijke bouwmaterialen voor bijvoorbeeld dakgoten en regenpijpen te gebruiken.

In het kader van het tweede gemeentelijk rioleringsplan is een studie uitgevoerd naar de kansen voor afkoppelen en infiltreren binnen Wageningen. De Bovenbuurt, Benedenbuurt en Hamelakkers zijn hiervoor geschikt. Deze manier van afkoppelen is in het kader van duurzaamheid de meest geschikte oplossing. Hemelwater van daken en wegen dient daarom geïnfiltreerd te worden. Het hemelwater blijft hierbij binnen het plangebied. Maar ook elders kan worden afgekoppeld en al dan niet worden geïnfiltreerd. Dit behoeft per locatie nader onderzoek. Hiervoor moet de waterdoorlatendheid van de aanwezige grondslag onderzocht worden. Wanneer hierbij wordt aangetoond dat directe infiltratie problemen gaat opleveren, mag gebruik worden gemaakt van een oppervlakkige berging en transport. Hierin kan voorzien worden door de aanleg van wadi's en waterpartijen. De afvoer van geproduceerd afvalwater kan geschieden middels een vrijvervalsysteem. De keuze van de bouwmaterialen dient zo te geschieden dat hierdoor geen verontreinigingen in de bodem wordt ingebracht.

Situatie projectgebied

Tot voor kort was het grootste deel van het plangebied verhard. Met de realisering van voorliggend project wordt een groot deel van het gebied opnieuw verhard. Alleen de tuinen bij de grondgebonden woningen en de randen langs de wegen zijn onverhard. Op deze plaatsen kan het hemelwater vrij in de bodem infiltreren. Het hemelwater dat op de verharde oppervlakken neervalt, wordt afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd. Met uitvoering van dit project vindt vrijwel geen verandering van de waterhuishoudkundige situatie plaats. Alleen ter plaatse van de tuinen vindt een kleine verbetering plaats. Voor de afvoer van het vuile water worden het appartementengebouw en de grondgebonden woningen aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het verkeer in het plangebied wordt ontsloten op de Eindhovensestraat door middel van een interne, doodlopende, ontsluitingsweg. De toevoeging van woningen heeft een verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Deze verkeersaantrekkende werking omvat, gezien de doelgroep van de woningen (studenten), grotendeels langzaam verkeer. Daartegenover staat dat de schoolbebouwing recent is gesloopt, hetgeen een afname van de verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft. De, per saldo, eventuele extra verkeersbewegingen zijn minimaal en passen binnen de verkeersfunctie van de Oude Bennekomseweg, Dolderstraat en Nobelweg. In de omgeving zijn voldoende (vrijliggende) langzaam verkeersverbindingen aanwezig.

Parkeren

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld. Op basis van dit parkeerbeleid is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan. Het plangebied bevindt zich binnen het gebied dat is aangeduid als 'Rest bebouwde kom'. Binnen dit gebied geldt voor kamerverhuur een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per kamer. Op basis van deze normen zijn in het plangebied 30 parkeerplaatsen noodzakelijk ($150 \times 0,2$ parkeerplaats = 30 parkeerplaatsen).

Het plan biedt ruimte aan 25 parkeerplaatsen. Deze zijn voorzien door middel van langs- en haaksparkerplaatsen ter plaatse van de nieuwe interne ontsluitingsweg. De weginrichting biedt hiervoor voldoende ruimte. Daarmee voorziet het plan in onvoldoende parkeerplaatsen; het plan komt vijf parkeerplaatsen op eigen terrein tekort.

De parkeernorm Wageningen geeft aan dat een nieuwbouwplan dat leidt tot een toevoeging van functies in de volledige parkeernorm op eigen terrein moet voorzien. In de voorliggende situatie stond er op de plaats van het nieuwbouwproject echter al een school voor voortgezet onderwijs met 15 leslokalen met een bijbehorende parkeerbehoefte van ($15 \times 0,7$) 10,5 parkeerplaatsen. Aangezien de school niet beschikte over parkeerplaatsen op eigen terrein, is het redelijk te veronderstellen dat de school hiervoor gebruik maakte van de parkeerplaatsen aan de Nobelweg en Dolderstraat.

Bij sloop van bestaande functies komt de parkeerbehoefte van de nieuwe functie in de plaats van de parkeerbehoefte van de oude functie. Daarbij mag de behoefte van de oude functie worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwe functie, mits deze daadwerkelijk vrij zijn en niet door andere functies in de omgeving, zoals aanwezige scholen of woningen, worden gebruikt.

Om te kunnen bepalen of de aanwezige 11 (10,5) parkeerplaatsen ook daadwerkelijk beschikbaar zijn, is een (beperkt) parkeerdrukonderzoek uitgevoerd (zie separate bijlage Details parkeeronderzoek). Bij dit onderzoek is uitsluitend de beschikbare parkeercapaciteit meegerekend, die niet direct door aangelegene woningen wordt

gebruikt. Het gaat hierbij alleen om de parkeervoorzieningen direct rondom de kruising Nobelweg – Dolderstraat (21 parkeerplaatsen). In dit parkeerdrukonderzoek is uitgegaan van een behoefte van 34 parkeerplaatsen voor het bouwplan. Dit is inmiddels aangepast naar 30 parkeerplaatsen. De onderbouwing uit dit onderzoek is nog steeds bruikbaar, aangezien er nu slechts vijf parkeerplaatsen in de omgeving benodigd zijn, in tegenstelling tot de negen parkeerplaatsen die er met een behoefte van 34 parkeerplaatsen tekort waren ($34 - 25 = 9$ parkeerplaatsen). Hierna wordt dan ook ingegaan op dat parkeeronderzoek.

Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat de werkdagochtend in de praktijk de hoogste parkeerdruk op de openbare weg zal opleveren. Op dat moment zijn nog een deel van de bewoners thuis en is de aangrenzende school volledig in bedrijf. Het plan Nobelweg 52 zal dan 4-5 parkeerplaatsen op de openbare weg in gebruik nemen, terwijl ook alle leerkrachten aanwezig zijn. Op basis van de gehouden metingen is de verwachting dat hiermee 85% van de beschikbare parkeercapaciteit binnen het onderzoeksgebied aan de Dolderstraat en Nobelweg bezet is. Dit bezettingspercentage is uit oogpunt van een evenwichtige parkeersituatie en verkeersveiligheid acceptabel.

Het uitgevoerde parkeerdrukonderzoek toont daarmee aan dat omliggende functies slechts in beperkte mate gebruik maken van de aanwezige parkeercapaciteit in de directe omgeving van het nieuwbouwplan. Hoewel niet alle 11 parkeerplaatsen op het maatgevende moment beschikbaar zijn, is er voldoende capaciteit aanwezig om de benodigde 4-5 parkeerplaatsen tijdens het maatgevende moment op te vangen. Het tekort aan parkeercapaciteit binnen het plan kan dus worden opgelost door overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid de parkeercapaciteit die voorheen op de openbare weg beschikbaar was voor de oude functie (in dit geval de Nobelmavo) (gedeeltelijk) te betrekken in de benodigde parkeercapaciteit voor het nieuwbouwplan. Het betrekken van (een deel van) deze parkeervoorzieningen zal niet leiden tot een onacceptabele parkeersituatie. Daarnaast wordt opgemerkt dat de parkeervoorzieningen aan de Oude Bennekomseweg buiten dit onderzoek zijn gehouden. Op alle meetmomenten is gebleken dat ook hier voldoende restcapaciteit aanwezig is. Toename van de parkeerdruk rondom het plangebied zal dus ook niet leiden tot een onacceptabele parkeersituatie voor woningen aan deze weg.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is bepaald dat minimaal 25 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden. Daarmee is het bovenstaande veiliggesteld.

6. JURIDISCH PLAN

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Systematiek

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

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bestemmingsplannen 'Rijnsteeg 8' en 'De Lawickse Hof', waarin eveneens studentenhuysvesting mogelijk wordt gemaakt. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in

de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Om aansluiting te zoeken bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het begrip 'bijbehorend bouwwerk' toegevoegd aan de begripsbepalingen en daar waar mogelijk in de planregels verwezen naar dit begrip.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2008. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹²:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

Daarnaast zijn in de bestemmingen soms nog de volgende elementen opgenomen:

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

¹² Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hieronder volgt per toegepast enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de gronden worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar kan ook inrichtingsaspecten bevatten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde algemeen toegestane bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Een afwijking van een gebruiksregel mag overigens niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming, wat inhoudt dat de afwijking uitsluitend kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

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 opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, meer specifiek bepalingen over ondergrondse (bouw)werken

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om in bepaalde gevallen het bestemmingsplan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6.3 Specifieke bestemmingsregels

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

6.3.1 Bestemming 'Tuin'

Gebruik

De voor 'Tuin' bestemde gronden mogen onder meer worden gebruikt voor tuinen en waterhuishoudkundige doeleinden. Parkeren is uitsluitend toegestaan ter plaatse van een oprit.

Bouwen

Op de gronden met de bestemming 'Tuin' mogen gebouwen in de vorm van erkers worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

6.3.2 Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

Gebruik

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen onder meer worden gebruikt voor woonstraten, voet- en (brom)fietspaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Bouwen

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.3.3 Bestemming 'Wonen - 1'

Gebruik

De voor 'Wonen - 1' bestemde gronden mogen onder meer worden gebruikt voor woningen in de vorm van kamerverhuur ten behoeve van studenten, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' mogen maximaal 150 woonheden voor kamerverhuur worden gebruikt. Ondergeschikt aan de functie zijn onder meer tuinen, erven en terrein toegestaan.

Bouwen

Op gronden met de bestemming 'Wonen - 1' mogen uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Wageningen verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Wageningen besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en het is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. 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 bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Voordat het bestemmingsplan is opgesteld heeft de gemeenteraad randvoorwaarden voor het plan op locatie Nobelweg 52 vastgesteld in een kadernota op 25 juni 2012. Voordat deze kadernota is vastgesteld zijn de omwonenden van Nobelweg 52 geïnformeerd door middel van de inloopbijeenkomst van 18 april 2012. Daarnaast is de omwonenden gevraagd hun reactie te geven op het plan. Hierop zijn 13 reacties binnengekomen die de raad heeft meegewogen bij het vaststellen van de kadernota. Gezien de mate waarin omwonenden betrokken zijn bij het opstellen van de kadernota zal inspraak in dit geval niet plaatsvinden. De kadernota met bijbehorend raadsbesluit is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplantoelichting opgenomen.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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 zijn geïnformeerd. De reactie van het waterschap is dat zij gezien de aard van het project geen belang

hebben. Aangezien het plan geen provinciaal belang kent, is vooroverleg met de provincie niet nodig.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende 13 december 2012 t/m 23 januari 2013 voor een periode van zes weken (13 december 2012 t/m 23 januari 2013). Tevens heeft er op 17 december 2012 een informatieavond plaatsgevonden (zie separate bijlage). Gedurende de ter visie periode zijn drie zienswijzen ontvangen. De gemeenteraad heeft op 23 april 2013 besloten deze zienswijzen ongegrond te verklaren en het plan ongewijzigd vast te stellen.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd (9 mei t/m 19 juni 2013). Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingebracht en belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan en het besluit geen exploitatieplan vast te stellen hebben ingebracht tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Notitie studentenhuysvesting Wageningen

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek

Bijlage 5: Onderzoek vleermuizen

Bijlage 6: Luchtonderzoek

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

Bijlage 8: Details parkeeronderzoek

Bijlage 9: Kadernota

Bijlage 10: Verslag informatieavond

Regels

