Motivering bij aanvraag omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Costerweg 5 en 7 Wageningen

Het realiseren van 260 woningen

Opdrachtgever	Steenvlinder
Opsteller	FLO Legal
Projectnummer	
Datum	29 november 2024 (actualisatie 20 december 2024, 18 april 2025 en 29 augustus 2025)

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing van het project	5
1.3	Toetsing omgevingsplan	6
1.4	Evenwichtige toedeling en procedure	9
1.5	Leeswijzer	9
2	**Huidige situatie**	**10**
2.1	Ontstaansgeschiedenis	10
2.2	Ruimtelijke beschrijving huidige situatie	11
2.3	Sloopactiviteiten	13
3	**Omschrijving project in de nieuwe situatie**	**15**
3.1	Randvoorwaarden gemeente	15
3.2	Advies commissie omgevingskwaliteit	22
3.3	Inrichtingsplan openbare ruimte	24
4	**Beleidskader**	**25**
4.1	Rijksbeleid	25
4.2	Provinciaal beleid	29
4.3	Regionaal beleid	31
4.4	Gemeentelijk beleid	33
5	**Resultaten onderzoeken milieu- en omgevingsaspecten**	**38**
5.1	Beschermen van de gezondheid	40
5.2	Bedrijven en milieuzonering	41
5.3	Geluid door activiteiten	48
5.4	Luchtkwaliteit	53
5.5	Geur	57
5.6	Bodem- en grondwaterkwaliteit	58
5.6.1	Bodemkwaliteit	59
5.6.2	Puin	60
5.6.3	Grondwaterkwaliteit	60
5.6.4	Conclusie	61
5.7	Ontplofbare oorlogsresten	61
5.8	Trilling	63
5.9	Mobiliteit	63
5.9.1	Openbaar vervoer	63
5.9.2	Autoverkeer	64
5.9.3	Langzaam verkeer en aansluiting op de omgeving	64
5.9.4	Parkeren	65
5.9.5	Fietsparkeren	67
5.9.6	Conclusie	68
5.10	Omgevingsveiligheid	68
5.11	Natuur	72
5.11.1	Gebiedsbescherming	73
5.11.2	Soortenbescherming	74

5.11.3	Houtopstanden	**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.12	Water en watersysteem	76
5.13	Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	77
5.14	Bezonning	78
5.15	Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling	79
6	**Economische Uitvoerbaarheid**	**82**
7	**Participatie en vooroverleg**	**83**
7.1	Participatie	83
7.2	Betrekken van andere overheidsinstanties	83
8	**Conclusie**	**84**
8.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	84
8.2	Voorstel verwerking in omgevingsplan	84

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Steenvlinder Kavelmakers BV (hierna: de initiatiefnemer) wil op het terrein Costerweg 5 en 7 te Wageningen (hierna: de projectlocatie) 260 nieuwe woningen realiseren. Het terrein is nu grotendeels onbebouwd. Er staan nog een paar gebouwen die worden gesloopt.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

De projectlocatie ligt in het zuidwesten van Wageningen dichtbij het centrum.

Afbeelding: Ligging projectlocatie in Wageningen, rood omcirkeld (Bron: Google Maps).

De bedrijven aan de Industrieweg liggen ten westen en het appartementencomplex De Arc met supermarkt ligt ten noorden van de projectlocatie. Aan de zuid- en oostzijde van de projectlocatie liggen respectievelijk de woningen en bedrijven aan de Nude en de parkeer- en groenstrook langs de Costerweg. Langs de Costerweg bevinden zich 4 bushaltes die op loopafstand van de projectlocatie liggen. De exacte begrenzing van de projectlocatie is gevisualiseerd in onderstaande afbeelding.

Afbeelding: de projectlocatie binnen de oranje lijn.

1.3 Toetsing omgevingsplan

Vanaf 1 januari 2024 moeten alle aanvragen omgevingsvergunning getoetst worden aan het (tijdelijk) omgevingsplan. Voor de projectlocatie betekent dit dat er getoetst moet worden aan de volgende regelingen (die onderdeel uitmaken van het omgevingsplan):

- bestemmingsplan Bedrijventerrein Wageningen
- facetbestemmingsplan Kamergewijze verhuur.
- regels uit de gemeentelijke verordening fysieke leefomgeving, voor zover deze artikel 38, eerste lid van de Monumentenwet 1988 als basis hebben.
- Regels over bodem: bodemkwaliteitskaart[1].
- hoofdstuk 22 van het omgevingsplan, tijdelijk deel (de bruidsschat).

De gemeente Wageningen beschikt niet over andere regelingen die van rechtswege onderdeel uit zouden kunnen maken van het omgevingsplan, tijdelijk deel. De gemeente beschikt namelijk niet over een geurverordening[2]. De gemeente beschikt ook niet over een hemelwaterverordening[3]. Ook maken geen regels over bodem, zoals een bodemfunctieklassenkaart of gebiedsspecifiek bodembeleid onderdeel uit van het omgevingsplan, tijdelijk deel.

---

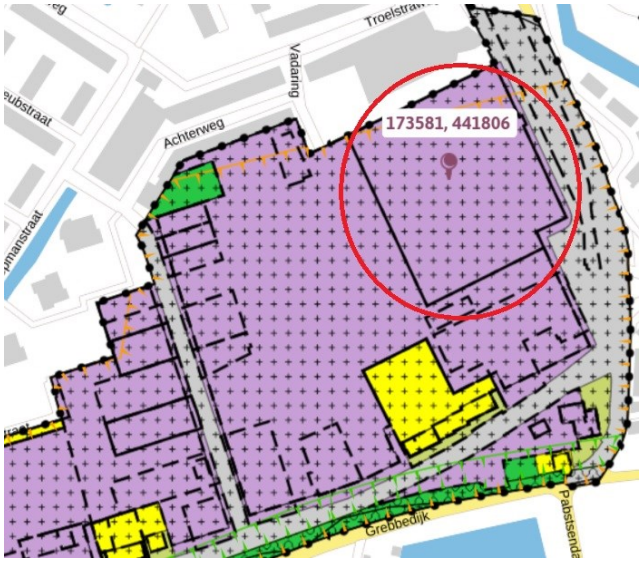
[1] Een onder artikel 55 van het Besluit bodemkwaliteit (oud) door de gemeente vastgestelde bodemfunctieklassenkaart, komt automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dat staat in artikel 3.5, lid 2, van de Aanvullingswet bodem.
Een onder artikel 44 van het Besluit bodemkwaliteit (oud) door de gemeente vastgesteld gebiedsspecifiek beleid en de daarbij horende bodemkwaliteitskaart, komen automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet. Dat staat in artikel 3.5, lid 3, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet.

[2] Als de gemeente beschikt over een geurverordening als bedoeld in artikel 6, Wet geurhinder en veehouderij (oud) zou deze automatisch onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dat is geregeld in artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet.

[3] Als de gemeente beschikt over een hemelwaterverordening als bedoeld in artikel 10:32a, Wet milieubeheer zou deze automatisch onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dat is geregeld in artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Wageningen
De projectlocatie ligt in dit bestemmingsplan in de bestemming Bedrijventerrein-2. Deze bestemming is in de onderstaande afbeelding aangegeven in paars.

Het realiseren van woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast is op de projectlocatie een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 gelegd. Op de onderstaande afbeelding is dit aangeduid met plusjes. Het realiseren van woningbouw is als uitzondering alleen toegestaan als aangetoond is dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. In paragraaf 6.11 wordt gemotiveerd dat van onevenredige aantasting geen sprake zal zijn.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Bedrijventerrein Wageningen (projectlocatie rood omcirkeld). Bron: Omgevingsloket

Tot slot ligt de projectlocatie grotendeels binnen een geluidzone van een industrieterrein (binnen de oranje lijn). Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (oud). Er mogen daarom geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd (artikel 21.1.2 van de planregels). Met een aanvraag omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde (artikel 21.1.3). In paragraaf 6.2 wordt gemotiveerd dat aan dit artikel wordt voldaan.

Facetbestemmingsplan Kamergewijze verhuur

Binnen de projectlocatie worden alleen reguliere woningen gebouwd. De regeling binnen dit facetbestemmingsplan is daarom voor dit bouwplan niet van toepassing.

Ontwerpbestemmingsplan Haven-Costerweg
Van 7 maart 2019 tot en met 17 april 2019 heeft het ontwerp bestemmingsplan Haven-Costerweg ter inzage gelegen. De hierin opgenomen bestemming Gemengd – uit te werken (artikel 14 van de planregels) bevat al veel randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling. Dit plan is niet door de gemeenteraad vastgesteld en blijft om die reden hier verder buiten beschouwing.

Erfgoedverordening Wageningen 2019
De gemeente Wageningen heeft een erfgoedverordening vastgesteld. De verordening geeft het college van B&W de bevoegdheid om een (archeologisch) monument aan te wijzen als gemeentelijk monument. De verordening bevat een aantal regels omtrent het beschadigen, vernielen, slopen en herstellen van gemeentelijke monumenten.

Bodemkwaliteitskaart
De gemeente Wageningen heeft, samen met de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk en Scherpenzeel een bodemkwaliteitskaart voor de Regio de Vallei vastgesteld (voor het laatst geactualiseerd in oktober 2023). Er is ook een bodemfunctiekaart voor alleen de gemeente Wageningen. Voor het bepalen van de bodemkwaliteit zijn onderscheidende kenmerken zoals bodemopbouw, gebruikshistorie, ontwikkeling van wijken en huidig bodemgebruik in kaart gebracht. Op basis van deze elementen in combinatie met statistische informatie uit bodemonderzoeken zijn bodemkwaliteitszones vastgesteld.

Algemeen aanwijzingsbesluit Algemene plaatselijke verordening Wageningen 2023
De gemeente Wageningen heeft een algemeen aanwijzingsbesluit vastgesteld. Er worden in dit besluit gebieden aangewezen ter uitvoering van de algemene plaatselijke verordening Wageningen 2023.

De bruidsschat
In het omgevingsplan van de gemeente Wageningen staan, net zoals bij elke gemeente, in hoofdstuk 22 de bruidsschatregels. De regels bevatten onderwerpen die eerst op rijksniveau waren geregeld maar nu in lokale regels moeten worden opgenomen. De gemeente heeft tot 2032 om deze regels te wijzigen of te laten vervallen, zo heeft de gemeente tijd om een eigen afweging te maken. De regels van de bruidsschat zijn uit de volgende besluiten en regelingen, vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, opgenomen:

a. Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling;
b. Besluit omgevingsrecht;
c. Besluit lozen buiten inrichtingen;
d. Besluit lozing afvalwater huishoudens;
e. Bouwbesluit 2012;
f. Woningwet.

Deze bruidsschat bestaat uit voormalige rijksregels of daaraan gelijkwaardige regels.

1.4 Evenwichtige toedeling en procedure

Als een aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het (tijdelijk) omgevingsplan kan deze worden verleend als buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: bopa). In artikel 4.2 Omgevingswet staat dat de aanvrager moet aantonen dat na het realiseren van het initiatief sprake is van “een evenwichtige toedeling van functies aan locaties”. Dit wordt aangetoond met deze motivering.

1.5 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beoogde situatie en de ruimtelijke inpasbaarheid van het project beschreven. In hoofdstuk 4 wordt verantwoord hoe het initiatief past binnen het geldende beleid van het Rijk, de provincie, de regio, het waterschap en de gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 aangetoond dat relevante zaken op het gebied van milieu (geluid, stikstof, bodem etc.) geen belemmering vormen voor de uitvoering van het initiatief. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 bevat een verantwoording van de wijze waarop de participatie en het vooroverleg zijn vormgegeven. Dit document wordt afgesloten in hoofdstuk 8 met de belangrijkste conclusies.

2 Huidige situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de context van de projectlocatie en de nabije omgeving vanuit historisch perspectief. Daarna volgt een ruimtelijke beschrijving van de huidige situatie van de projectlocatie en de nabije omgeving.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

In deze paragraaf wordt de context van de projectlocatie en de directe omgeving geschetst vanuit historisch perspectief (bronmateriaal: Topotijdreis.nl).

1930: de locatie is agrarisch in gebruik. De eerste stedelijke uitbreidingen buiten de vesting worden zichtbaar. Waaronder de woonhuizen ten oosten van de Costerweg. Omstreeks 1938 werd Villa Welgelegen afgebroken ten behoeve van de realisatie van de huidige woningen aan de Costerweg 2-26.

1960: Drukkerij VADA vestigt zich als één van de eerste grote bedrijven aan de Costerweg ten westen van de binnenstad.

1970: De verkeersstructuur is ingrijpend gewijzigd met de aanleg van de Lawickse Allee (provinciale weg). De woonbuurt Buitenwijk Wageningen West is gerealiseerd. Het gebied rondom de VADA locatie ontwikkelt zich tot bedrijventerrein.

1990: het bedrijventerrein is volledig bebouwd. De VADA drukkerij is vertrokken uit Wageningen en de gebouwen worden door andere bedrijven gebruikt. Aan de Achterweg zijn flats gerealiseerd nabij Costerweg 5,7.

2008: het appartementengebouw De Arc met daaronder de supermarkt is gerealiseerd.

2.2 Ruimtelijke beschrijving huidige situatie

De projectlocatie ligt op een voormalig bedrijventerrein en tussen een ander bedrijventerrein (omgeving Industrieweg), het oude centrum met gracht- en walstructuur, het appartementencomplex met supermarkt aan de Troelstraweg (De Arc). De naoorlogse wijk Nude, de binnenhaven aan de Nude/Grebbedijk en de uiterwaarden liggen in de nabije omgeving.

Sinds 2015 ligt het terrein Costerweg 5-7 braak met uitzondering van twee bedrijfspanden en een woning aan de Vadaring. Deze gebouwen zijn momenteel tijdelijk verhuurd en worden gesloopt. Op het terrein staat ook een transformatorgebouw. Er wordt onderzocht of deze transformator verwijderd kan worden.

Bebouwing

Rond de projectlocatie liggen verschillende typen bebouwingsvormen en functies. Aan de zuidzijde ligt het bedrijfsverzamelgebouw 'De Hanenhof'. Het complex heeft verschillende verschijningsvormen van 1 laag met kap aan de Costerweg tot 1 laag met dubbellaagse mansardekap (ca. 9,5 meter nokhoogte), tot 2 laags plat afgedekte gebouwen aan de projectlocatie zelf.

De westzijde van de locatie grenst aan een bedrijventerrein met bedrijfshallen die ca. 6 meter hoog zijn. De bedrijfshallen hebben een oriëntatie naar een intern binnenplein met parkeerplaatsen die bereikbaar zijn vanaf de Industrieweg. Aan de noordzijde van de projectlocatie is een sprong bouwvolume gerealiseerd. Het appartementencomplex De Arc met supermarkt en halfverdiept parkeren is 24,5 meter hoog. De supermarkt steekt uit het complex met een goothoogte van ca. 5,7 meter (2 bouwlagen). De buitenruimtes van de appartementen hebben zicht op de locatie.

Verkeer en parkeren

Via Nude en Costerweg wordt het gebied ten westen van de binnenstad van Wageningen ontsloten. De projectlocatie heeft geen directe ontsluiting vanaf de Costerweg, maar is vanaf twee andere zijden wel te bereiken:

- via de Costerweg en Troelstraweg over het parkeerterrein aan de noordwestzijde;
- via de parallelweg van de Costerweg en de Vadaring aan de zuidoostkant.

Daarnaast loopt van de Nude een brede brandgang naar de projectlocatie. Deze doorgang is afgesloten met een poort en is te smal voor autoverkeer in beide richtingen.

Rond de projectlocatie zijn verschillende parkeerterreinen. Deze zijn aangegeven in de onderstaande afbeelding.

1. Het parkeerveld aan de Costerweg telt 114 parkeerplaatsen en wordt gebruikt door bezoekers van de supermarkt. Het is een gebied met vergunningparkeren en met betaald parkeren.
2. Ter hoogte van de projectlocatie ligt het parkeerterrein Costerweg/De Arc dat ook een overloopgebied voor houders van een bewonersparkeervergunning is.
3. Het parkeerterrein Vadaring sluit aan op de Achterweg en is via die weg en de Troelstraweg bereikbaar. Hier is ook de laad-/losplek van de supermarkt.
4. Achter de supermarkt ligt ook een parkeerterrein (Vadaring) van ca. 80 gratis parkeerplaatsen waarvan ca. 50 binnen de projectlocatie.
5. Ten zuidoosten van de projectlocatie aan de Costerweg liggen nog 28 parkeerplaatsen

Afbeelding: ligging parkeerplaatsen (bron: https://wageningen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ed298ad9f4424083a6d496378467eb08)

Het parkeerterrein Vadaring is onderdeel van een afspraak ('SOK 2006') om parkeerplaatsen die door de bouw van het complex Torckdael opgeheven zijn te compenseren.

Groenstructuur
Er is geen kenmerkende groenstructuur aanwezig op de projectlocatie. Tegen de bedrijfshallen staan enkele grote populieren en een ceder en in de zuidoosthoek bij de Vadaring staat nog een aantal eiken. De eikenlaan aan de Costerweg geeft een groene rand aan de projectlocatie. Echter het parkeerterrein dat ertussen ligt, verstoort het groene aanzicht.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals een Natura 2000-gebied, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur.

Het bestaande grondgebruik
De projectlocatie ligt op een voormalig bedrijventerrein en tussen een ander bedrijventerrein (omgeving Industrieweg), het oude centrum met gracht- en walstructuur, het appartementencomplex met supermarkt aan de Troelstraweg (De Arc). De naoorlogse wijk Nude, de binnenhaven aan de Nude/Grebbedijk en de uiterwaarden liggen in de nabije omgeving.

Sinds 2015 ligt het terrein Costerweg 5,7 braak met uitzondering van twee bedrijfspanden en een woning aan de Vadaring. Deze gebouwen zijn momenteel tijdelijk verhuurd en worden gesloopt (de woning blijft behouden).

Bebouwing rondom de projectlocatie
Rond de projectlocatie liggen verschillende typen bebouwingsvormen en functies. Aan de zuidzijde ligt het bedrijfsverzamelgebouw 'De Hanenhof'. Het complex heeft verschillende verschijningsvormen van 1 laag met kap aan de Costerweg tot 1 laag met dubbellaagse mansardekap (ca. 9,5 meter nokhoogte), tot 2 laags plat afgedekte gebouwen aan de projectlocatie zelf.

De westzijde van de locatie grenst aan een bedrijventerrein met bedrijfshallen die ca. 6 meter hoog zijn. De bedrijfshallen hebben een oriëntatie naar een intern binnenplein met parkeerplaatsen die bereikbaar zijn vanaf de Industrieweg. Aan de noordzijde van de projectlocatie is een sprong bouwvolume gerealiseerd. Het appartementencomplex De Arc met supermarkt en halfverdiept parkeren is 24,5 meter hoog. De supermarkt steekt uit het complex met een goothoogte van ca. 5,7 meter (2 bouwlagen). De buitenruimtes van de appartementen hebben zicht op de locatie.

2.3 Sloopactiviteiten

Het terrein is grotendeels onbebouwd. Er staan twee gebouwen die gesloopt zullen worden. De in het zuiden aanwezig bebouwing met platte daken bestaat uit een bedrijfsgebouw uit plaatstaal van twee verdiepingen aan de Vadaring 7 en een bakstenen bedrijfspand van een verdieping op Vadaring 9. De uit baksteen opgetrokken woning aan de Costerweg 3 blijft behouden.

Afbeelding: Vadaring 7 en 9

Afbeelding: Vadaring 9

Afbeelding: Vadaring 7

Afbeelding: Vadaring 9

Afbeelding: Costerweg 3

Afbeelding: Costerweg 3

Tramstraweg
Vadaring
Vadaring
Vadaring

3 Omschrijving project in de nieuwe situatie

Op de projectlocatie worden 260 woningen gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning wordt behouden en krijgt de functie wonen. De nieuw beoogde situatie is opgenomen in het stedenbouwkundig plan van 17 april 2025 dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van deze motivering.

3.1 Randvoorwaarden gemeente

Bij het vaststellen van de nota van uitgangspunten voor de projectlocatie in de gemeenteraad van 9 oktober 2023 is een groot aantal randvoorwaarden meegegeven waar bij de planuitwerking aan moet worden voldaan. Deze zijn in onderstaande tabel opgenomen. Tevens is aangegeven of aan de betreffende randvoorwaarde wordt voldaan. Waar dat niet het geval is wordt dat gemotiveerd aangegeven.

Nr.	**Randvoorwaarde**	**Mate waarin aan de randvoorwaarde wordt voldaan**
Stedenbouw / ruimtelijke kwaliteit		
Aantallen		
A1	Realisatie van tussen de 200 en 240 woningen.	Met het initiatief worden 260 nieuwe woningen gerealiseerd en een bestaande woning behouden. In deze motivering is aangegeven waarom gelet op de druk op de woningmarkt 260 woningen worden gerealiseerd. In paragraaf 4.4 is onderbouwd dat dit aantal voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en in grote lijnen aan de woningmarktstrategie. De afweging tussen 240 of 260 woningen met halfverdiept parkeren is tijdens de participatie aan de orde geweest. Voor het scenario met 260 woningen was veel draagvlak (zie par. 7.1). Om uitvoering te kunnen geven aan het amendement voor (half)verdiept parkeren is

		gezocht naar een hoger woningaantal om deze dure vorm van parkeren financieel mogelijk te maken. Door een deel van het parkeren (66 parkeerplaatsen) halfverdiept te maken levert het extra groen en kwaliteit in de openbare ruimte op waar anders geparkeerde auto's hadden gestaan.
Massa / volume		
A2	Typologie: er wordt ontworpen aan een mix van overwegend appartementen, een beperkt aantal grondgebonden woningen en combinaties daartussen. Hierbij valt te denken aan rijwoningen, maisonnettewoningen, senioren hofje en appartementen (met portiek, galerij of corridorontsluiting).	Hier wordt aan voldaan. Het initiatief bevat een brede differentiatie aan woningtypes (zie par. 4.4).
A3	Bouwhoogte: De bebouwing bestaat overwegend uit vier tot vijf bouwlagen. Bouwhoogtes van meer dan 5 lagen zijn niet toestaan.	Vijf lagen is de maximale bouwhoogte die wordt gehanteerd. Als gevolg van het participatietraject en verzoek van omwonenden is er gekozen om het maximale woningaantal in intensieve laagbouw te realiseren. De bebouwing bestaat overwegend uit 3 tot 4 lagen. Enkel één blok bestaat uit 5 lagen.
A4	Rooilijnen: Er wordt aangesloten op de bestaande rooilijnen aan de Costerweg.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
Ruimtelijke kwaliteit		
A6	Er is een goede balans tussen groen, woonprogramma en parkeren.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
A7	Parkeren mag niet beeldbepalend zijn voor de openbare ruimte.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1). In overleg met de gemeente is de halfverdiepte parkeergarage uitgebreid met 28 extra parkeerplekken, waardoor het voorterrein naast de

		Hoogvliet groen kan worden ingericht.
A8	Het toekomstige ontwerp van de openbare ruimte (inrichtingsplan) en het toekomstige stedenbouwkundig plan vormen samen één geheel.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
A9	Aan de zuidzijde wordt in de stedenbouwkundige uitwerking gezocht naar een link in schaal en korrelgrootte met de historisch waardevolle bebouwing van de Nude 8-24 en het ten oosten gelegen hofje aan de Costerweg.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
Mobiliteit		
B1	Bereikbaarheid hulpdiensten. Elke woning moet binnen 40 meter vanaf twee kanten bereikbaar zijn. Conform: https://www.brandweer.nl/onderwerpen/bluswatervoorziening/	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1). Er heeft een vooroverleg met de VGGM plaatsgevonden en die hebben het ontwerp geaccordeerd (zie bijlage 15).
B2	Ontwerpprincipe STOEP. We ontwerpen vanuit logische en aaneengesloten netwerken van voetganger en fietser en zorgen voor veilige oversteekmogelijkheden. Tegelijkertijd maken we de bushaltevoorziening goed bereikbaar.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
B3	Parkeerbeleid ontwikkeling. De ontwikkeling vormt deel van het reguleringsgebied. Het wordt, net als de omgeving, vergunningparkeren zone 2 (‘binnenstadschil’, 24 uur per dag, 7 dagen in de week).	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.9.4).
B4	Parkeerbeleid omgeving. Om parkeeroverlast in de omgeving van de ontwikkeling tegen te gaan (vanwege het zogenaamde waterbedeffect), wordt (een deel van) de omgeving vergunningparkeren zone 3 (12.00-1700 uur van ma.-vr.). De grootte van dat gebied moet nog nader worden bepaald. Dit hangt samen met de eventuele ontwikkeling van Duivendaal (en het Menzis terrein). Wijzigingen van het reguleringsgebied worden vastgelegd in het Aanwijzingsbesluit vergunningparkeren.	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.9.4).
B5	De ontwikkeling voldoet aan de Nota parkeernormen Wageningen 2015 en heeft een sluitende parkeerbalans (auto en fiets), waarbij het parkeren voor bewoners van de ontwikkeling en hun bezoek in de	Deze randvoorwaarden zijn als uitgangspunt gehanteerd bij het verkeersonderzoek (zie par. 5.9.4 en bijlage 5). In

	ontwikkeling een plek krijgt. Mogelijke vrijstellingen zijn van toepassing. Zoals onder bepaalde voorwaarden het gebruik van deelauto's (maximaal de helft van de parkeervraag van bewoners).	overleg met de gemeente worden de nieuwe parkeernormen gehanteerd, zoals die binnenkort zal worden vastgesteld en wordt deelmobiliteit toegepast.
B6	De vrijstelling i.r.t. gebruik van deelauto's in de ontwikkeling kent aandachtspunten. Het gebruik van de deelauto moet namelijk structureel zijn. En worden vastgelegd in de digitale parkeerbalie door middel van een maximum aantal vergunningen per huisadres (net als in de koopakte). De vrijstelling i.r.t. gebruik van deelauto's in de ontwikkeling kent aandachtspunten. Het gebruik van de deelauto moet namelijk structureel zijn. En worden vastgelegd in de digitale parkeerbalie door middel van een maximum aantal vergunningen per huisadres (net als in de koopakte).	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.9.4). In overleg met de gemeente zal de exacte implementatie en de contractering van een deelmobiliteit aanbieder nader bepaald worden. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt dit beoordeeld.
B7	In openbaar gebied (door deelauto aanbieder): Ter vervanging van de tweede auto bij woningen met een parkeervraag van bewoners > 1 parkeerplaats per woning. Vraagt voor de digitale parkeerbalie om huisadressen met maximaal 1 parkeervergunning. Te verwerken in de Beleidsregels uitgifte parkeervergunningen Wageningen.	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.9.4).
B8	Op particulier/eigen terrein (via VvE-bijdrage/servicekosten): Ter vervanging van de eerste auto bij woningen met een parkeervraag van bewoners < 1 parkeerplaats per woning. In de digitale parkeerbalie hebben adressen geen recht op een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte. Te verwerken in de Beleidsregels uitgifte parkeervergunningen Wageningen	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.9.4).
B9	Dubbelgebruik. Er wordt in de parkeerbalans waar mogelijk gebruik gemaakt van dubbelgebruik	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.9.4).
B10	Dubbelgebruik is niet van toepassing op: eigen parkeervoorziening van bewoners op huisnummer, deelauto-, laadpaal- en gehandicaptenparkeerplekken).	Hier is rekening mee gehouden (zie par. 5.9.4).
B11	Parkeren met werknemersparkeervergunningen is mogelijk	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.9.4).

	om zo de beschikbare ruimte optimaal te benutten.	
B12	Parkeereis fiets. Per zelfstandig appartement of woning > 50 m^2 is een fietsenberging > 5 m^2 vereist. Voor bezoek geldt stalling van de fietsen in de voortuin of in openbaar gebied (1,75 m^2 per fiets) als dit niet anders kan. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer.	Deze randvoorwaarde wordt in de nadere uitwerking betrokken. Er wordt daarbij voorgesteld om uit te gaan van collectieve fietsenbergingen in aanvulling op een individuele berging bij de woning ("Amsterdamse bouwbrief") (zie par. 5.9.5).
Verkeersveiligheid		
B13	Duurzaam veilig. We hanteren de richtlijnen van duurzaam veilig verkeer. Het gebied is onderdeel van de 30 km/h zone. Elke weg krijgt tenminste aan één zijde een trottoir. Zie verder het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).	Hier wordt aan voldaan, onder verwijzing naar de nadere motivering in paragraaf 5.9.
B14	Verkeersonderzoek. Het effect van de ontwikkeling op de verkeersstructuur in de omgeving dient in een verkeersonderzoek in beeld te worden gebracht.	Dit onderzoek is uitgevoerd (zie par. 5.9 en bijlage 4).
Aansluitingen		
B15	Ontsluiting van het terrein vindt plaats via meerdere locaties ('inprikkers'). Op basis van het verkeersonderzoek worden de definitieve aansluitingen bepaald.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
Leefbaarheid		
B16	Autoluw. Het gebied wordt autoluw ingericht en is bedoeld voor bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer wordt geweerd.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
B17	We houden bij clusters van woningen (appartementen) rekening met plek voor laden/lossen van o.a. pakketbezorgers, zodat de doorgang niet wordt geblokkeerd.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
B18	De afvalinzameling vindt plaats zonder dat vuilniswagens achteruit moeten rijden.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
B19	Duurzame mobiliteit. We zorgen voor goede netwerken voor langzaam verkeer dwars door de ontwikkeling naar alle windrichtingen, die het aantrekkelijk maken om de auto te laten staan en te voet of per (elektrische) fiets verplaatsingen tot 15 km af te leggen.	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.8).

B20	Milieu. We hebben aandacht voor het voorkomen en beperken van geluidhinder. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de laadvisie van de gemeente Wageningen en de prognose voor behoefte aan laadinfrastructuur in nieuwbouwwijken. https://evmaps.overmorgen.nl/nieuwbouwwijken	Aan het aspect geluidhinder wordt voldaan (zie par. 5.3). De laadinfrastructuur zal nader uitgewerkt worden in de VO en DO fase.
B21	Inclusieve maatschappij. Minimaal 1 op de 50 openbare parkeerplaatsen wordt ingericht als gehandicaptenparkeerplaats met bijbehorende maatvoering.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
Openbare parkeerplaatsen conform de Samenwerkingsovereenkomst 2006 ('SOK 2006')		
B22	Aanvullend op de parkeervraag van de ontwikkeling dienen 23 extra openbare parkeerplaatsen te worden gerealiseerd volgende uit de SOK 2006.	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.9).
B23	Voor de te realiseren woongebouwen wordt voor de benodigde parkeerplaatsen uitgegaan van de gebouwde parkeervoorzieningen of een vergelijkbare optie centraal. Indien dit niet haalbaar blijkt komt het college er bij de gemeenteraad gemotiveerd op terug bij de verdere uitwerking.	Hier wordt aan voldaan. Er wordt een halfverdiepte gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd onder het blok met koopappartementen. Voor sociale en middenhuur is deze dure parkeeroplossing financieel niet haalbaar.
Wonen/woonprogramma		
C1	Conformeren aan Woonvisie, Toetsingskader Woningmarkstrategie en Doelgroepenverordening.	Hier wordt in grote lijnen aan voldaan. In paragraaf 4.4 wordt de afwijking gemotiveerd.
C2	Het programma bestaat uit minimaal 30% sociale huur (€ 808,06), waarvan minimaal 50% onder de 1e aftoppingsgrens huursubsidie (€ 647,19); minimaal 15% middenhuur (€ 430.000 opgenomen (prijspeil 2023).	Hier wordt in grote lijnen aan voldaan. In paragraaf 4.4 wordt de afwijking gemotiveerd.
C3	Het programma wordt overwegend uitgevoerd in gelijkvloerse, levensloopbestendige en gestapelde woonvormen (appartementen).	Hier wordt aan voldaan (zie par. 4.3 en par. 4.4).
C4	Woning voor senioren worden zo dicht mogelijk bij een bushalte gerealiseerd.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
C5	Een deel van het programma appartementen met twee slaapkamers te realiseren.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).

C6	Er wordt onderzocht of het mogelijk is een gezamenlijk ontmoetingsruimte te realiseren.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
C7	Er wordt verder onderzocht of alternatievere woonvormen, zoals CPO en Knarrenhof een plaats kunnen krijgen, met een voorkeur voor CPO en Knarrenhof op zuid zuid-west.	Hier is ruimte voor gereserveerd en CPO SAWA heeft inmiddels een grondreserverings-overeenkomst getekend (zie bijlage 1).
C8	Voor koopwoningen tot de NHG- grens geldt binnen dit project de zelfbewoningsplicht.	Hier wordt aan voldaan.
Groen		
D1	Conformeren aan het Groenbeleidsplan (2016).	Hier wordt aan voldaan (zie paragraaf 4.4).
D2	Bomen effectanalyse uitvoeren volgens het Normeninstituut Bomen.	Deze is uitgevoerd (zie par. 5.10.3 en bijlage 10).
D3	Waar mogelijk worden bestaande bomen met belevings- en toekomstwaarde ingepast (populieren tegen de bedrijfshallen en eiken in de zuidoosthoek bij de Vadaring).	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.10.3 en bijlage 10).
D4	Het streven is uitdrukkelijk meer dan 10% groen op de planlocatie.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
D5	Groen interne kwaliteit door middel van een centrale hof of groenzone	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
D6	Groene verbindingen met de omgeving en groene randen.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
D7	Landschappelijke, groene inpassing van eventueel maaiveld parkeren met bomen en heggen/ 'groene' zones op achtererf;	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
D8	Realiseren groene looproutes op de locatie en het maken van de verbinding met omliggende gebied.	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.8.3).
D9	Ontmoetingsplekken en sport en spel welke passen bij de bestaande en nieuwe bewoners.	Hier wordt aan voldaan. Exacte invulling is nader te bepalen in de uitwerking (zie bijlage 1).
Riolering en klimaatadaptatie		
E1	Vuil water (dwa) en schoon water worden strikt gescheiden van elkaar.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
E2	Regenwater wat niet meer gebruikt kan worden op het eigen terrein, zal via een waterberging uiteindelijk mogen afvoeren op oppervlaktewater in de buurt. Het streven is een (zichtbare) combinatie groen/waterberging/infiltratie. Riolering (dwa) en mogelijkheden voor waterberging opnemen in uitwerking ontwerp.	Hier wordt aan voldaan (zie par. 5.12 en bijlage 1).
E3	Klimaatadaptatie en beheerbaarheid bevorderen.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
Duurzaamheid		

F1	Conformeren aan Duurzaam Bouwen beleid	Hier wordt aan voldaan (zie par. 4.4 en bijlage 13; duurzaamheidsprofiel).
F2	Maatwerkafspraken ten aanzien van Duurzaamheidsprofiel van de ontwikkeling worden gemaakt ten aanzien van; energieneutraal bouwen; zonnepanelen en/of groene daken; natuurinclusief bouwen; mogelijke energie- en warmtevoorziening in gezamenlijkheid met bestaande buurt.	Hier wordt aan voldaan (zie par. 4.4 en bijlage 13; duurzaamheidsprofiel).
F3	Bevorderen van de biodiversiteit door Realisatie van nest/verblijfplaatsen voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw, nader in te vullen in Duurzaamheidsprofiel.	Hier wordt aan voldaan (zie par. 4.4 en bijlage 13; duurzaamheidsprofiel).
F4	Sortimentskeuze van beplanting afstemmen op bevorderen van de biodiversiteit: waar mogelijk inheems, variatie in bloeitijden, bloemen met nectar en stuifmeel voor bijen en vlinders, soorten met voor vogels eetbare bessen/zaden.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1, par. 4.4 en bijlage 13).
Openbare ruimte/overig		
G1	Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) richtsnoer voor inrichting en beheer openbaar gebied.	Het inrichtingsplan voldoet vrijwel volledig aan de HIOR (zie par. 3.3).
G2	Voldoen aan de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (2019)	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).
G3	Ruimtereservering voor afvalinzameling: ondergrondse containers voor appartementen (conform 'Beleidsregels ondergrondse restafvalcontainers Wageningen 2022') en opstelplaatsen voor kliko's bij grondgebonden woningen.	Hier wordt aan voldaan (zie bijlage 1).

3.2 Advies commissie omgevingskwaliteit

Op 3 juni 2024, 21 oktober 2024 en 13 januari 2025 heeft het ontwerpteam het stedenbouwkundig plan, het schetsontwerp voor de openbare ruimte en het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd bij de COW. Tijdens die bespreking is de keuze van een campusmodel naar een concept met een aaneenschakeling van hofjes nader toegelicht.

Het advies van de COW van 3 juni richt zich op twee zaken:

1. Het groene hart van het gebied meer accentueren en bij voorkeur vergroten in maat. In reactie op dit advies en het gelijkluidende advies van stedenbouw is het gebouw met sociale huurappartementen voor senioren los in de groene omgeving gezet en los van het CPO-blok zodat dit blok meer in het park komt te staan. Tevens is de Urban Villa in het middengebied aangepast en wat verschoven om het groene hart iets te vergroten. Zodoende is het verschil in maat tussen de steegjes/openingen

tussen de bouwblokken en de grote openbare parkroute groter om de hiërarchie te benaderukken.
2. Het tweede deel van het advies is eerder gericht aan de gemeente dan aan het ontwerpteam en richt zich op de bouwhoogte en het aantal woningen. Wat de COW betreft kan dit hoger en meer. Al tijdens de bespreking is vanuit de initiatiefnemer aangegeven dat zij niet zoveel kunnen met dit onderdeel van het advies, maar slechts kan handelen binnen de kaders die de gemeenteraad heeft vastgesteld in september 2023. Zeker na het positief verlopen participatieproces waarbij er veel draagvlak en enthousiasme is ontstaan lijkt het de initiatiefnemer onverstandig om nu op dit moment de kaders te wijzigen en voor een hogere bouwhoogte of hoger woningaantal te kiezen. Dit doet ook geen recht aan de participatie. Bovendien zal een hoger woningaantal qua parkeren lastiger in te passen zijn tenzij er voor meer halfverdiept parkeren wordt gekozen. Dat verhoudt zich echter niet met de eis van 85 % betaalbare woningbouw.

Het advies van de COW van 21 oktober richt zich op:

1. Het plan past binnen de gestelde uitgangspunten en is als zodanig voorstelbaar. Echter, binnen de uitgangspunten is er ruimte om meer kwaliteit te generen in de publieke buitenruimte. Met name in het hart van het plan liggen er mogelijkheden om enkele bouwdelen in 5 lagen te bouwen in plaats van in 3 of 4 bouwlagen. Ondanks dat de bouwhoogte een bevochten onderwerp is, is het de moeite waard om hier een nadere studie naar te verrichten.
2. De commissie is positief over het getoonde schetsontwerp maar vraagt zich af of dit bij de uitwerking ook echt zo gerealiseerd kan worden. Voor een definitieve goedkeuring ligt er nog een bewijslast bij de initiatiefnemer. De collectiviteit en gemeenschappelijk gedeelde ruimten wordt gewaardeerd maar de realiteit leert dat bewoners hun eigen plek in de buitenruimte willen claimen. Is daarin voorzien? Aan de zuid- en zuidwestkant van het plan zijn er twijfels over de aanhechting op de omgeving. De toelichting van de architect geeft vertrouwen (het betreft een soort privé-hof en wordt geen achterkantsituatie) maar het gepresenteerde is nog niet overtuigend. De commissie ziet een definitief ontwerp van het inrichtingsplan graag tegemoet.
3. Het beeldkwaliteitplan is zorgvuldig samengesteld en vormt een goed- en werkbaar toetsingskader. Alvorens er een definitieve goedkeuring op gegeven kan worden, wordt er aandacht gevraagd voor een eenduidige visuele demarcatie tussen privaat en openbaar gebied en een goede overgang tussen private tuinen en openbaar gebied (geen schuttingen) en de kleur antraciet voor kozijnen niet uit te sluiten.

Het advies van de COW van 13 januari 2025 richt zich op:

1. Er is een studie gedaan naar het verhogen van de bouwvolumes in het hart van het plan om meer ruimte te genereren voor de openbare ruimte. De commissie is positief over de zoektocht die gedaan is. Beide opties leiden tot verbetering in kwaliteit in de publieke ruimte.
2. Het plan zal nog worden voorgelegd op een definitief advies van de commissie. Vooruitlopen daarop geeft de commissie aan dat de stedenbouwkundige opzet (inclusief de aanpassing van optie 1) niet ondenkbaar is.
3. Wat het ontwerp inrichtingsplan betreft, vraagt de commissie aandacht voor het creëren van verblijfsplekken en/of verblijfsgroen.

4. Het definitieve beeldkwaliteitsplan ziet de commissie met vertrouwen tegemoet.
5. De commissie heeft ernstige twijfels over het toepassen van een geluidscherm vanwege de impact op de ruimtelijke kwaliteit.

Op 8 mei is het definitieve stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan nogmaals besproken in de COW. Op 12 mei 2025 heeft de COW haar eindadvies gegeven. De commissie is positief over de aanpassingen (uitbreiding verdiept parkeren waardoor er meer groen is, geen autoverkeer rond Knarrenhof, bouwhoogte zijvleugel Knarrenhof ook drie bouwlagen). Het geluidsscherm naast het laden/lossen Hoogvliet is akkoord. Complimenten zijn er voor het inrichtingsplan. Een aandachtspunt is de architectonische uitwerking van de gevel van de woningen aan de zijde van de Hoogvliet.

Conclusie
De COW spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop met eerdere adviezen is omgegaan en acht het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan positief. Het definitief advies is bijgevoegd (zie bijlage 1.3).

3.3 Inrichtingsplan openbare ruimte

DELVA Landscape Architecture & Urbanism heeft in opdracht van de initiatiefnemer een schetsontwerp opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte van het plan Vadapark (bijlage 1). In het plangebied zijn een aantal collectieve/private hoven. Deze gebieden zullen in eigendom van particulieren en door hen beheerd worden. Voor de doorgaande hoofdroute is de intentie dat dit openbaar gebied wordt en dat dit na inrichting wordt overgedragen aan de gemeente Wageningen. Het inrichtingsplan wordt bij de uitwerking nader gedetailleerd. Daarbij wordt in ieder geval aandacht besteed aan het inpassen van wadi’s.

Na een eerste toets van het schetsontwerp heeft de gemeente geconstateerd dat het inrichtingsplan op sommige punten niet voldoet aan het handboek openbare ruimte. Het inrichtingsplan (inclusief het K&L tracé en bomenplan) is aangepast op basis van de wensen en de eisen van de gemeente. In het stedenbouwkundig plan is ook een berekening gemaakt van de waterbergingscapaciteit (zie bijlage 1).

Het inrichtingsplan wordt in de VO- en DO-fase nader uitgewerkt in overleg met de gemeente. Procesafspraken over het ontwerp-, aanleg en overdrachtstrajecten kunnen in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Tijdens de VO- en DO-fase zullen ook de consequenties voor het beheer in beeld worden gebracht. Op dat moment kunnen ook alternatieven worden gekozen bijvoorbeeld toch gebakken elementenverharding in plaats van padvast.

4 Beleidskader

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van het beleid dat op de projectlocatie van toepassing is. In de vier paragrafen van dit hoofdstuk komen het beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente aan bod.

4.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)
De NOVI heeft op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangen. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050? Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het Rijk wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt, tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving

- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De belangrijkste keuzes zijn:
- duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Relevantie projectlocatie
De NOVI kenmerkt zich door een hoog abstractieniveau en bevat geen concreet beleid voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling sluit aan bij drie nationale belangen uit de NOVI.

Instructieregels (AMvB's)
Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:
a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De onderdelen b. en c. zijn niet aan de orde bij de ontwikkeling op de projectlocatie. Daarom is alleen toetsing aan de instructieregels van het Rijk nodig (sub a).

Voor welke onderwerpen gelden instructieregels van het Rijk?
Om enig gevoel te krijgen bij de onderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, sommen we de hoofdonderwerpen hieronder op:
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.11 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Voor de ontwikkeling op de projectlocatie is alleen de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl) relevant. Dit wordt in de volgende subparagraaf behandeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)
De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Voor projecten die het realiseren van een stedelijke ontwikkeling beogen moet rekening gehouden worden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling (tweede lid). In deze subparagraaf wordt deze behoefte daarom onderbouwd.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt op grond van jurisprudentie dat bij woningbouwlocaties van twaalf woningen of meer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op het beoogde woningbouwprogramma is sprake van een stedelijke ontwikkeling op de projectlocatie.

Voor het bepalen van de woningbehoefte zijn provinciaal, regionaal en gemeentelijk woonbeleid, de provinciale prognose en regionale afspraken leidend. De documenten die aantonen dat er behoefte is aan de stedelijke ontwikkeling in vorm van woningbouw worden hierna behandeld.

Huishoudensprognose 2019 (provincie Gelderland, december 2019)
Uit de actuele Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019 blijkt dat de kwantitatieve woningbehoefte in de regio Foodvalley voor de periode 2019-2030 uitkomt op 11.460 tot 11.890 woningen. In de periode 2030-2040 is behoefte aan 6.660 tot 6.840 woningen.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling per regio (Gelderse variant Primos 2019 Laag)

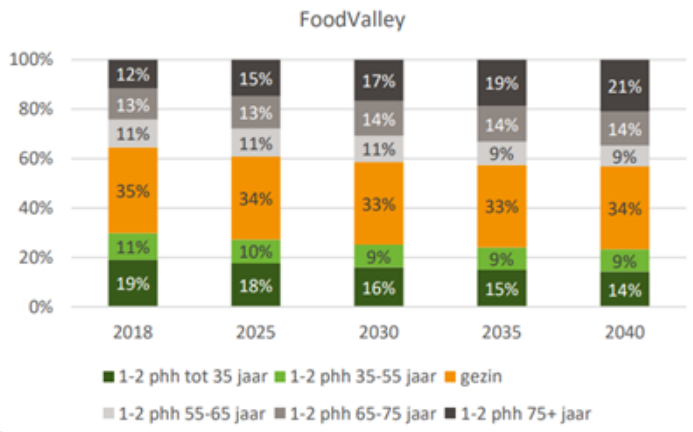
	2019	2025	2030	2035	2040	2019-2030	2030-2040
Achterhoek	113.400	115.700	116.650	116.210	114.400	3.250	-2.250
Arnhem e.o.	155.710	161.280	164.650	166.340	166.230	8.940	1.580
De Liemers	57.850	59.700	61.030	61.620	61.620	3.180	590
Foodvalley	114.500	121.400	125.960	129.500	132.620	11.460	6.660
Nijmegen e.o.	156.810	165.150	168.810	170.190	169.720	12.000	910
Noord-Veluwe	75.370	79.470	81.760	83.190	84.190	6.390	2.430
Rivierenland	100.860	104.890	107.830	109.660	111.030	6.970	3.200
Stedendriehoek	151.010	155.580	158.610	160.060	160.200	7.600	1.590
Provincie	**925.510**	**963.170**	**985.300**	**996.770**	**1.000.010**	**59.790**	**14.710**

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling per regio (Gelderse variant Primos 2019 Hoog)

	2019	2025	2030	2035	2040	2019-2030	2030-2040
Achterhoek	113.410	115.580	116.410	115.860	114.080	3.000	-2.330
Arnhem e.o.	155.680	161.530	165.060	167.020	167.180	9.380	2.120
De Liemers	57.850	60.190	61.690	62.330	62.260	3.840	570
Foodvalley	114.500	121.720	126.390	130.080	133.230	11.890	6.840
Nijmegen e.o.	156.780	165.110	168.980	170.500	170.210	12.200	1.230
Noord-Veluwe	75.370	79.660	82.160	83.640	84.560	6.790	2.400
Rivierenland	100.820	105.730	108.990	111.060	112.340	8.170	3.350
Stedendriehoek	151.000	156.160	159.600	161.280	161.530	8.600	1.930
Provincie	**925.410**	**965.680**	**989.280**	**1.001.770**	**1.005.390**	**63.870**	**16.110**

Tabel: Huishoudensontwikkeling 2019-2040 per regio in twee varianten.

In de regio Foodvalley is tot 2040 sprake van bevolkingsgroei. De regio Foodvalley vergrijst naar verhouding minder sterk dan andere regio's. Er is op dit moment in de meeste Gelderse regio's sprake van een woningtekort. Voor een goed functionerende woningmarkt wordt in het algemeen uitgegaan van een acceptabel woningtekort van ongeveer 2%. In de regio Foodvalley ligt dit percentage aanmerkelijk hoger.



Figuur: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en huishoudenssamenstelling 2019 – 2040.

In de Foodvalley is de vraag naar woningen per segment veel gelijkmatiger verdeeld dan in de andere regio's. Ook hier is naar verhouding veel vraag naar goedkopere koopwoningen. De vraag naar goedkope appartementen en particuliere huurappartementen ligt in de Foodvalley ook relatief hoger dan in de andere regio's. Dit komt mede door de grotere groep jonge huishoudens in Wageningen.

Plancapaciteit gemeente Wageningen

Zoals hierna in paragraaf 4.3 wordt beschreven is er in Regio Foodvalley sprake van een oplopend woningtekort en een daaruit voortkomende grote woningbouwopgave. In de regio is sprake van een woonopgave van 40.000 woningen tot 2040. Ook binnen Wageningen zelf is de woonopgave groot. Op 17 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Wageningen een geactualiseerde woningbouwopgave voor de gemeente vastgesteld. In de periode tussen 2020 en 2040 moeten in totaal 3.500 woningen in Wageningen worden gerealiseerd. Hierbij ligt de ambitie van de gemeente specifiek op het realiseren van 3.000 woningen tot 2030. Ten tijde van de vaststelling van deze opgave bedroeg de harde en zachte plancapaciteit circa 1.900 woningen. De resterende woningopgave voor de periode 2023- 2030 is daarmee minimaal 1.100 woningen, maar uitgaande van het landelijke principe van 130% programmeren, betekent dit een verwachte opgave van nog 1.500 woningen. Gezien de grote resterende woningbehoefte tot 2030 op basis van de actuele woningmarktstrategie, is het evident dat de ontwikkeling in kwantitatief opzicht ook binnen de meest actuele prognoses past.en zelf is de woonopgave groot. Op 17 oktober 2022 heeft de gemeenteraad van Wageningen een geactualiseerde woningbouwopgave voor de gemeente vastgesteld. In de periode tussen 2020 en 2040 moeten in totaal 3.500 woningen in Wageningen worden gerealiseerd. Hierbij ligt de ambitie van de gemeente specifiek op het realiseren van 3.000 woningen tot 2030. Ten tijde van de vaststelling van deze opgave bedroeg de harde en zachte plancapaciteit circa 1.900 woningen. De resterende woningopgave voor de periode 2023- 2030 is daarmee minimaal 1.100 woningen, maar uitgaande van het landelijke principe van 130% programmeren, betekent dit een verwachte opgave van nog 1.500 woningen. Gezien de grote resterende woningbehoefte tot 2030 op basis van de actuele woningmarktstrategie, is het evident dat de ontwikkeling in kwantitatief opzicht ook binnen de meest actuele prognoses past.

Met opmerkingen [ca1]: Kun je dit updaten?

Met opmerkingen [MOU2R1]: Met de vastgoedmonitor Foodvalley kon ik niet zo goed uit de voeten. Ik kan de harde plancapaciteit daar niet goed uithalen. Ik heb de tekst nu voor de regio aangepast op basis van paragraaf 4.3. En voor de gemeente op basis van: https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0289.0094Haverland197-VSG1/t_NL.IMRO.0289.0094Haverland197-VSG1.pdf blz. 17. Goed om nog expliciet bij de gemeente te checken of deze tekst zo volstaat. Wellicht is er al weer een nieuwere woningbouwopgave vastgesteld?

Conclusie

De druk op de woningmarkt is groot. Het bovenstaande toont aan dat er een duidelijk behoefte aan meer woningen is. Het initiatief op de projectlocatie levert met 260 woningen een bijdrage aan deze behoefte. Aan de Rijksinstructieregel voor de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

In de omgevingsvisie zijn twee hoofddoelen vervat die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. De provincie richt zich onder meer op een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap, een gezonde en veilige leefomgeving, en een robuust bodem- en watersysteem.

Relevantie projectlocatie
Onderhavig plan voorziet in woningen op een braakliggend terrein aan de rand van een bedrijventerrein. Het draagt daarmee bij aan de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door een binnenstedelijke locatie te ontwikkelen wordt geen inbreuk gemaakt op het landschap. Het bouwplan is afgestemd op de huidige woonwensen en geeft invulling aan een gezonde en veilige leefomgeving waar tevens ruimte is voor ontmoeting.

Actieplan wonen 2020-2025, sneller, betaalbaar, flexibel (mei 2020)
De provincie streeft naar een Gelderland waarin het prettig wonen is, met een passende woningvoorraad. Dat betekent voldoende woningen in alle segmenten, die uiteindelijk klimaat- en energieneutraal zijn. Veilig en gezond wonen, in een groene, klimaat adaptieve omgeving in een fijne, inclusieve woonomgeving met voorzieningen. Opgave is om veel extra passende woningen te realiseren met oog voor kwaliteit. De samenstelling van huishoudens verandert. Dat betekent ook een verandering van het totaal aan woonbehoeften. De provincie stimuleert flexibiliteit en innovatie. In 2020 heeft de provincie een Actieplan Wonen opgesteld. Met het Actieplan wil de provincie Gelderland voldoende woongelegenheid bevorderen en het grote woningtekort van vooral betaalbare woningen terugdringen. In het actieplan staan drie doelen centraal:

- sneller: versnelling van de woningbouw;
- betaalbaar: meer betaalbare woningen, en;
- flexibel: meer flexibele woonvormen.

Omgevingsverordening Gelderland
De Omgevingsverordening Gelderland stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.
In de omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als deze in overeenstemming zijn met een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda, of onder voorwaarden vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda.
Een toetsing van het plan aan de regionale woonagenda is opgenomen in paragraaf 5.1 onder het kopje Ladder voor duurzame verstedelijking.

Relevantie projectlocatie
Mede uit de regionale woonagenda blijkt dat er behoefte is aan meer woningen. In dit project wordt mede invulling gegeven aan de behoefte aan sociale

huurwoningen en woningen met middenhuur. Het initiatief voldoet aan de Omgevingsverordening Gelderland.

Afdeling 4.2 Activiteiten met betrekking tot natuur en landschap
De provincie Gelderland heeft regels gesteld over de volgende activiteiten met betrekking tot natuur en landschap:

- Artikelen 4.3 en 4.4 geven een uitzondering op de vergunningplicht uit de Omgevingswet voor het opzettelijk doden, beschadigen of vernielen van de vaste voortplantings- of rustplaatsen van de veldmuis en andere aangewezen soorten. Deze uitzondering geldt slechts als aan bepaalde voorwaarden is voldaan.
- Artikel 4.10 bevat, in afwijking van het Bal, een meldingsplicht voor het kappen van bomen.

Afdeling 4.3 Grondwaterbedreigende activiteiten
De provincie Gelderland heeft regels gesteld over de volgende activiteiten met betrekking tot grondwater:

- Artikel 4.16 geeft een specifieke zorgplicht voor degene die een activiteit uitvoert en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die nadelige gevolgen kan hebben voor de kwaliteit van het grondwater. Er moeten alle mogelijke maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen en, zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, die gevolgen te beperken of ongedaan te maken. Als dit niet mogelijk is moet de activiteit achterwege worden gelaten voor zover dat redelijkerwijs kan worden verwacht. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat:
    - Gedeputeerde Staten en de directeur van het drinkwaterbedrijf onverwijld op de hoogte worden gesteld als nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater zich voordoen of dreigen voor te doen.

Afdeling 4.4 Milieubelastende activiteiten
De provincie Gelderland heeft regels gesteld over de volgende activiteiten met betrekking tot milieubelasting:

- Artikel 4.51 bevat de regel dat de kwaliteit van het grondwater moet worden betrokken bij het graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit of bij het saneren van de bodem.

Afdeling 4.5 Ontgrondingsactiviteiten
De provincie Gelderland heeft regels gesteld over ontgrondingsactiviteiten. Artikel 4.63 regelt, in afwijking van artikel 16.7 Bal, een aanvullend verbod op het verrichten van een ontgrondingsactiviteit als deze in hoofdzaak wordt verricht om bodemmateriaal te verkrijgen.

4.3 Regionaal beleid

Regionaal actieprogramma Wonen 2021-2024
Het Actieprogramma Wonen 2021-2024 is een vervolg op de Regionale Woonagenda 2.0 2018-2021. Die agenda bestond uit zeven thema's en hierin is afgesproken dat Wageningen in de periode 2017-2027 circa 1.300 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Het actieprogramma is erop gericht dat Regio Foodvalley een mooie regio blijft om te wonen en te werken met voldoende en betaalbare woningen. Regio Foodvalley zet zich de komende jaren in op het

stimuleren van betaalbare woningbouw, meer zorgwoningen en het verduurzamen van bestaande woningen.

Bij voorkeur vindt inbreiding plaats en worden er binnen bebouwd gebied meer woningen gerealiseerd middels transformatie, herstructurering en verdichting. Verdichten draagt bij aan zuinig ruimtegebruik, verbetert de openbare ruimte, revitaliseert wijken, schept draagvlak voor bestaande en dure voorzieningen en draagt bij aan het vestigingsklimaat.

De afgelopen jaren zijn in de Regio Foodvalley per jaar circa 2.500 nieuwe woningen gebouwd. Dat aantal is hoger dan afgesproken in de Regionale Woonagenda 2.0. De regio heeft bovengemiddeld gepresteerd, ook als dat landelijk wordt vergeleken. Dit hoge niveau is ook nodig gezien de bovengemiddelde groei van de economie en het aantal huishoudens in Regio Foodvalley en het grote vestigingsoverschot vanuit omliggende regio's en met name de Randstad. Een hoog bouwtempo blijft daarom onverminderd hard nodig. Dit betekent voor de looptijd van dit actieprogramma circa 6.300 woningen (2.100 per jaar). Tegelijkertijd ziet de regio dat de bestaande plancapaciteit in 2025 haar grenzen bereikt en vanaf 2029 zelfs geheel ontbreekt.

Het oplopende woningtekort en de daaruit voortkomende grote woningbouwopgave in Regio Foodvalley zorgen voor een flinke woonopgave van 40.000 woningen tot 2040. Afgezet tegen de huidige woningvoorraad van circa 155.000 woningen, betekent dit voor de toekomst een enorme groei van circa 25%. De woningmarkt staat onder druk, met daarbij de vraag hoe het wonen voor de inwoners betaalbaar kan worden gehouden.

Door de druk op de woningmarkt stijgen de huizenprijzen sterk. Daarnaast stijgen de (bouw)kosten onder andere door wensen en eisen op het gebied van verduurzaming, wonen en zorg, natuur inclusief bouwen en grondstoffen die duurder worden. Dit vertaalt zich eveneens in stijgende stichtingskosten en woningprijzen. Het woningaanbod in de lagere prijscategorieën staat onder druk. Voor huishoudens met een laag inkomen, maar ook steeds meer met een middeninkomen, is een huur- of koopwoning in de huidige markt steeds moeilijker bereikbaar. De betaalbaarheid staat ook onder druk doordat er te weinig betaalbare woningen gebouwd worden.

De druk op de (sociale) huursector neem toe. Daarnaast doen ook andere doelgroepen een beroep op het betaalbare segment. Bijvoorbeeld door arbeidsmigranten die veelal tijdelijk in de Regio Foodvalley komen wonen en door de extramuralisering vanuit maatschappelijke instellingen. Daarnaast zorgen stijgende bouwprijzen tot nog hogere onrendabele toppen voor woningcorporaties. Dit zet het verdienmodel voor woningcorporaties onder druk, wat problemen kan geven voor de realisatie van sociale woningbouw.

Voor de economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling van de Regio Foodvalley is een voldoende aanbod van middenhuur belangrijk. Dit woningsegment valt buiten de gereguleerde sociale huurwoningenmarkt en is een belangrijke schakel voor het goed functioneren van de woningmarkt. Voor starters

op de woningmarkt zijn sociale- en middendure- huurwoningen en betaalbare koopwoningen belangrijk om een eerste stap te kunnen zetten naar zelfstandige woonruimte. De Regio Foodvalley kent een relatief jonge beroepsbevolking die daar groot belang bij heeft en die op de woningmarkt ook de effecten merkt van de sterke kapitaalkrachtige instroom vanuit met name de Randstad. Ook voor tijdelijke werknemers bij onder andere kennisinstellingen en internationaal georiënteerde bedrijven vervult middenhuur een behoefte.
De vergrijzing en de groei van het aandeel kwetsbare groepen op de reguliere woningmarkt stelt eisen aan de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. Naar verwachting verdubbelt het aantal 75-plussers de komende twee decennia (dubbele vergrijzing), waardoor een grote behoefte ontstaat aan extra zelfstandige zorggeschikte woningen. Door het landelijk beleid om ouderen langer zelfstandig te laten wonen, wonen steeds meer ouderen langer thuis. Dit belemmert de noodzakelijke doorstroming. Het stimuleren van doorstroming bij onder andere de toekomstige generatie ouderen (gehuisvest in de jaren '70 - '90-wijken) is een belangrijk middel om starters en gezinnen meer kansen te geven en oudere wijken te vitaliseren. Tevens biedt het ouderen de mogelijkheid om zich passend bij hun (toekomstige) zorgbehoefte te huisvesten. Ook voor kwetsbare groepen zijn passende woonlocaties, eventueel met begeleiding, nodig.

De regio ziet een sterk toenemende vraag naar kleinere (levensloopbestendige) woningen, ook in de bestaande woningvoorraad. Verder is er de noodzaak tot verduurzamen van de woningvoorraad in lijn met het landelijke klimaatakkoord en het reduceren van CO_2 uitstoot en duurzame gebiedsontwikkeling. Zowel voor de sociale als particuliere woningvoorraad ligt er een grote uitdaging.

Bij een aanhoudende grote woningbehoefte zal een tekort aan nieuwbouwwoningen in Regio Foodvalley onvermijdelijk leiden tot verdere prijsstijgingen in zowel de huur- als koopsector. Naast meer woningen, is daarom ook de behoefte aan betaalbare woningen groot. In dit project wordt mede invulling gegeven aan de behoefte aan sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen en levensloopbestendige woningen en verdichting/inbreiding.

4.4 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het beleid op het gebied van gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema’s gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet.

Visie bebouwde kom Wageningen (2024)
Dit document beschrijft hoe Wageningen wil dat de bebouwde kom er in 2045 uitziet. En wat we moeten doen om dat te bereiken. Het document is voor iedereen die in Wageningen woont, werkt en studeert: de stad. Het is ook tot stand gekomen samen met de stad. Het verwoordt dus hoe de stad zelf de toekomst van Wageningen ziet. Het document is vastgesteld op 11 november 2024.

De visie bebouwde kom, en later de gemeentebrede omgevingsvisie, gaat over doelen op lange termijn voor de gemeente Wageningen. De visie geeft een kader

voor initiatieven van de gemeente en van inwoners, ondernemers en organisaties. De visie geeft richting aan ontwikkelingen.

De gemeente gebruikt deze visie om te beoordelen of een initiatief past bij de doelen. De gemeente pakt deze visie erbij als er initiatieven vanuit de samenleving komen:

- die invloed hebben op de fysieke leefomgeving
- waar een besluit van de gemeente voor nodig is en
- die niet passen binnen de bestaande regelgeving.

Er liggen veel maatschappelijke opgaven waar Wageningen voor staat. Die zijn in de visie verdeeld naar zes thema's:

- Klimaatadaptief en biodivers
- Mobiliteitstransitie
- Energietransitie (klimaatneutraal en aardgasvrij)
- Impacteconomie
- Betaalbaar, passend, duurzaam en gezond wonen
- Sociaal, leefbaar en gezond

In de visie worden acht gebieden onderscheiden. Het initiatief maakt onderdeel uit van het deelgebied Haven en Nude. De oostkant van de haven is in 2045 in ontwikkeling naar een multifunctioneel gebied met een unieke rol voor inwoners en bezoekers van Wageningen. De westkant van de haven blijft belangrijk voor de regio in het kader van de circulaire economie en zelfs landelijk als het gaat over duurzaam vervoer over water. De eerste bedrijven met een hoge milieubelasting zijn verhuisd naar de westelijke kant. Daardoor is nabij de binnenstad ruimte ontstaan voor ontwikkelingen voor wonen, werken en recreatie. Dankzij het project Grebbedijk is de dijk versterkt. Er is meer ruimte voor fiets en voetganger.

Relevantie projectlocatie
De gemeente kiest er voor om op de Nude ruimte te maken voor een gemengd gebied met wonen, werken en kleine binnensportlocaties. Hiermee wordt de Nude de 'Wijk van de Toekomst', waar inwoners graag wonen, werken en bewegen.
Op de themakaart 'Klimaatadaptief en biodivers' is de locatie voorzien van de aanduiding: inzet en toevoegen van bomen en groen. Op de themakaart 'Betaalbaar, passend, duurzaam en gezond wonen' is de locatie voorzien van de aanduiding 'groot woningbouwproject in voorbereiding'. Met de 'focus op een passende doelgroep', 'transformatie' en 'wonen en andere functies'.
Het initiatief geeft hier invulling aan.

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

belang voor Wageningen en hiervoor zijn op de huidige woningmarkt nog onvoldoende mogelijkheden.

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

De locaties in de strategische zones, zoals benoemd in de Structuurvisie worden geprioriteerd.

Relevantie projectlocatie
De ontwikkeling wordt in de woonvisie nog niet beschouwd als onderdeel van de plancapaciteit, maar is wel opgenomen in de meerjarenplanning van de gemeente Wageningen als toekomstig woningbouwinitiatief voor in de periode na 2020.
Het plan behelst een brede differentiatie aan woningtypes en prijsklasses, waarvan 40% betaalbare koop en het toevoegen van 104 woningen in de sociale en middenhuur. De beschikbaarheid van woningen wordt hiermee vergroot en is daarmee in lijn met het gemeentelijk beleid. Omdat het woningbouwprogramma overwegend (circa 67%) gericht is op senioren met levensloopbestendige appartementen wordt hiermee een flinke bijdrage geleverd aan de door de gemeente gewenste doorstroming op de woningmarkt waardoor er grondgebonden eengezinswoningen vrijkomen voor gezinnen.

Woningmarktstrategie Wageningen
Op 28 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de Woningmarktstrategie Wageningen vastgesteld. De woonvisie geeft geen harde randvoorwaarden voor nieuwe initiatieven voor woningbouw. Er is sturing nodig om ervoor te zorgen dat nieuwe initiatieven voor wonen daadwerkelijk aansluiten bij de woonvisie, de uitgangspunten van het coalitieakkoord en ander gemeentelijk beleid. De woningmarktstrategie is een aanvulling, aanscherping en actualisatie van de Woonvisie voor de gemeente Wageningen. Onder andere is de reguliere woonbehoefte in Wageningen geactualiseerd.

De kern van de woningmarktstrategie bestaat uit een toetsingskader woningbouw voor het beoordelen van nieuwe woningbouwinitiatieven. Voor

woonzorginitiatieven gelden hiernaast nog een aantal specifieke criteria. Dit toetsingskader wordt toegepast bij ruimtelijke initiatieven en plannen waar woningbouw mee gemoeid is. Een aantal criteria zijn harde uitgangspunten, dit zijn vereisten voor ruimtelijke initiatieven. Zo geldt voor ontwikkelingen met meer dan 50 woningen tenminste de volgende voorwaarden, de prijzen zijn geïndexeerd naar 2025, conform de indexatie van de gemeente[4]:

- 30% sociale huur of meer;
- 15% middenhuur;
- Minimaal 40% koop tot €450.000,-, waarvan minimaal 50% tot €405.000;
- Maximaal 10% vanaf € 450.000 (minder of geen mag ook).

Andere criteria zijn zacht, waarbij per criterium punten kunnen worden toegekend. Een ruimtelijk initiatief wordt beoordeeld aan de hand van het toetsingskader (een puntensysteem). Zo zijn er op basis van dit puntensysteem relatief veel punten te behalen als een plan voor een overgroot deel (3/4) bestaat uit seniorenwoningen of woningen die geschikt zijn voor senioren. Het initiatief moet minimaal de helft van het maximaal te halen punten halen. In dat geval krijgt de initiatiefnemer groen licht om het plan verder uit te werken in een concreet voorstel. Is dit niet het geval, dan zal de initiatiefnemer het plan moeten aanpassen.

Relevantie projectlocatie

Op de projectlocatie worden 260 nieuwbouwwoningen gerealiseerd in verschillende segmenten waarvan 60% in het betaalbare segment; bestaand uit 30% sociale huur- en 10% middeldure huurwoningen en 20% betaalbare koop (onder de 405.000 euro prijspeil 2025). Daarnaast is ook nog 15% van de woningen onder NHG-grens. Er worden dus vooral betaalbare koop, sociale huur- en middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Verder is circa 67 % van de nieuwbouwwoningen een seniorenwoning of geschikt voor senioren. Dit houdt onder meer in dat deze woningen levensloopbestendig zijn en een minimaal oppervlak van 65 m^2 hebben. Het voorgenomen plan is daarmee grotendeels in lijn met de woningmarktstrategie.

Qua programmering zijn er aantal afwijking ten aanzien van de Nota van Uitgangspunten. In afwijking van de NvU worden niet 15% maar 10% middeldure huurwoningen gerealiseerd. Daartegenover worden er niet 10% zoals in de NvU maar 20 % betaalbare koopwoningen gerealiseerd – hetgeen meer in lijn is met de later dan de NvU vastgestelde Woningmarktstrategie.

De NvU voorziet verder voor 10% in dure woningen. In afwijking daarvan en in nauw overleg met de gemeente heeft Steenvlinder 25% dure woningen in het plan. Hiervoor zijn twee redenen. In de eerste plaats is dit noodzakelijk om de door de gemeente halfverdiepte parkeeroplossing (met 66 halfverdiepte parkeerplaatsen in een parkeergarage) financieel haalbaar te kunnen krijgen. Op die parkeerplaatsen zit namelijk een onrendabele top (de aanlegkosten zijn hoger dan de opbrengst/marktwaarde). In de tweede plaats kwam tijdens het participatieproces naar voren dat een aanzienlijk deel van de geïnteresseerden de woningen te klein vond en men verzocht om ook grotere duurdere appartementen te realiseren, omdat men anders niet de stap wilde maken van een ruime grondgebonden woning naar een appartement. De realisatie van grotere

[4] Prijspeilen zijn prijspeil 2025.

appartementen helpt om de gewenste doorstroom in de woningvoorraad te realiseren.

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

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

Relevantie projectlocatie
Door Jansen boomadvies is een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld voor de locatie Costerweg 5-7 te Wageningen (Bijlage 10 bij de aanvraag omgevingsvergunning) op 15 december 2023. De BEA is uitgevoerd volgens de Richtlijn Bomen Effect Analyse.

Afbeelding: Onderzochte bomen op locatie uit Bomen Effect Analyse.

Onderzoek

De bomen staan verspreid op de planlocatie (zie afbeelding). In de BEA is de conditieklasse, de boomveiligheidsbeoordeling en de toekomstverwachting van de boom onderzocht. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn opgenomen in tabel 4.10.1. Er is geen bewortelingsonderzoek gedaan. Dit was niet mogelijk voor boomnummer 1 en 2 aangezien deze midden in BKK verharding en onderbegroeiing van bramen staan. Ook is een bewortelingsonderzoek niet mogelijk voor boomnummers 3 en 4, omdat deze op een verhoging van ongeveer 1 meter boven het maaiveld staan in onderbegroeiing van bramen. Boomnummers 5 t/m 7 staan in de spontane opslag van bomen en onderbegroeiing van bramen, totdat het terrein rondom de bomen vrij is van bovengrondse bomen kan een bewortelingsonderzoek niet worden uitgevoerd.

Tabel: Resultaten analyse. Overgenomen uit BEA.

Nr.	Soort	Conditie	Toekomst	Kunnen de bomen, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden, in de huidige verschijningsvorm op deze standplaats duurzaam behouden blijven?
1	Populus x canadensis Canadese populier	matig	matig	nee
2	Populus x canadensis Canadese populier	matig	matig	nee
3	Cedrus libani Libanonceder	goed	matig	nee
4	Salix alba schietwilig	matig	matig	nee
5	Quercus robur zomereik	goed	goed	ja
6	Quercus robur zomereik	goed	goed	ja
7	Quercus robur zomereik	redelijk	redelijk	ja

Uit de analyse blijkt dat bomen 1 t/m 4 een matige toekomstverwachting hebben, het is echter goed mogelijk om op de ontwikkelingslocatie ter compensatie van het kappen van deze bomen te investeren nieuwe optimale groeiplaatsen. Voor boomnummer 5 t/m 7 is het mogelijk om ingepast te worden in het ontwerp en duurzaam in stand te worden gehouden. In de bouwfase moet dan wel rekening

worden gehouden met de bescherming van de bomen, zodat deze niet beschadigd raken door het bouwverkeer en de benodigde bouwmaterialen. Daarom worden er maatregelen genomen ter bescherming van bomen nr. 5 t/m 7. Voorboom nummer 3, de ceder, is onderzoek verricht naar de mogelijke verplanting naar een betere omgeving in het plan. De kosten van deze verplanting zijn relatief hoog (circa 25.000 euro) en er is geen garantie dat deze boom het overleefd. In overleg met de gemeente is daarom gekozen voor kappen van de ceder en aanplant van nieuwe bomen.

Maatregelen
De volgende maatregelen worden genomen tijdens de bouwfase:

- **Fysieke boombescherming**: binnen de kwetsbare boomzone vindt er geen transport, parkeren of opslag van bouwmaterialen plaats. Met uitzondering van de aan te leggen bouwheg of opstelplaatsen;
- **Bouwhekken**: boomnummer 5 t/m 7 worden beschermd door het plaatsen van bouwhekken;
- **Opslag van materiaal en materieel**: de opslag van materiaal en materieel mag niet binnen de kwetsbare zone van boomnummer 5 t/m 7 plaatsvinden;
- **Werken rondom bomen**: er is geen bouwdepot in de kwetsbare zone. Daarnaast wordt de bomenposter 'werken rond bomen' op de bouwlocatie opgehangen;
- **Ontwerp**: bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de inpassing van boomnummer 5 t/m7;
- **Boomtechnisch toezicht**: het verdient aanbeveling om een boomtechnisch toezichthouder aan te stellen die toeziet op de naleving van de randvoorwaarden van het project. Er vindt daarbij een eindbeoordeling plaats voor de oplevering van het project, dit verslag wordt ingediend bij de toezichthouder.

Conclusie: Houtopstanden
Uit de BEA blijkt dat de bomen met nummer 1 t/m 4 in een matige conditie zijn en ook geen duurzame toekomstverwachting hebben. Daarom is het aan te raden om deze te kappen en in het ontwikkelingsgebied te compenseren op duurzame groeiplaatsen. Dit kan worden bepaald door o.a.de rekentool van de bomenmonitor van Norminstituut bomen. Bomen met de nummer 5 t/m 7 zouden wel behouden kunnen worden. Ter bescherming tijdens de aanlegfase worden maatregelen genomen. Op basis van de resultaten en de voorgestelde maatregelen is er daarom geen sprake van mogelijke aanzienlijke milieueffecten.

Duurzaamheid
Voor alle nieuwbouwprojecten van 5 woningen of 25 studentenkamers of 500 m2 utiliteit en vernieuwbouw vanaf 10 woningen wordt in Wageningen een duurzaamheidsprofiel opgesteld. Dit duurzaamheidsprofiel is bijgevoegd in bijlage 13. In deze bijlage is te zien welke afspraken de initiatiefnemer met de gemeente heeft gemaakt over energie, bouwmaterialen en natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Het inrichtingsplan wordt in overleg met de gemeente wordt uitgewerkt (VO, DO) en er dan wordt een beplantingsplan en sortimentskeuze opgesteld dat de gemeente zal toetsen in het kader van het duurzaamheid duurzaamheidsprofiel.

5 Resultaten onderzoeken milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Dit wordt gedaan aan de hand van een verantwoording van de volgende beleidskaders en instructieregels van Rijk, provincie en gemeente:

- Waarborgen veiligheid;
- Beschermen van waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu (§5.1.4 Bkl). Dit betreft:
    - kwaliteit van de buitenlucht;
    - geluid door activiteiten;
    - geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen;
    - geluid rond luchthavens;
    - trillingen;
    - slagschaduw van windturbines;
    - bodemkwaliteit;
    - Geur.
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

5.1 Beschermen van de gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het project rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid: is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten werden in de deze onderbouwing nader gemotiveerd. Het is daarbij goed om te vermelden dat bij

deze projectomgeving het doel is om de nieuwe bewoners een fijne woonbeleving en een gezonde leefomgeving te kunnen aanbieden.

Bevorderen van beweging
Daarnaast draagt dit project bij aan het bevorderen van de gezondheid van zowel nieuwe bewoners als bewoners uit de buurt. De openbare ruimte wordt namelijk ingericht als een collectieve buitenruimte met gebruiksruimte voor de bewoners, maar deze ruimte is ook openbaar toegankelijk. Het stimuleren van beweging komt ook terug in de visie op verkeer: er wordt ingezet op genoeg ruimte en gelegenheid voor langzaam verkeer: voetgangers en fietsers.

Woon- en leefklimaat
Het projectgebied ligt dicht bij het centrum van Wageningen en naast een bedrijventerrein. Daarom zijn op deze locatie de gevolgen van geurhinder, geluidhinder en luchtkwaliteit merkbaar. Uit de onderzoeken blijkt dat bij alle drie de aspecten sprake is van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat. Om de bewoners een zo goed mogelijk leefklimaat te kunnen aanbieden is de projectontwikkelaar actief in het nemen van maatregelen en het inrichten van het plangebied op zodanige wijze dat de bewoners zo'n min mogelijk last hebben van omliggende activiteiten. Er is dan ook geen reden om op basis van gezondheid de ontwikkeling niet te laten plaatsvinden.

Conclusie
Het project heeft geen negatieve impact op de gezonde leefomgeving van bestaande omringende woningen. Het draagt juist bij aan het bevorderen van een gezonde leefstijl door het aanleggen van een groene openbare ruimte waar ruimte voor ontmoeting is. Ook wordt het beschermen van de gezondheid van de nieuwe bewoners zoveel mogelijk betrokken in het project, dit door het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, het inrichten van het gebied en het nemen van maatregelen. Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening/veilige en gezonde fysieke leefomgeving als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Bij milieuzonering gaat het om het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of activiteiten en anderzijds milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.
Milieuzonering heeft twee doelen:

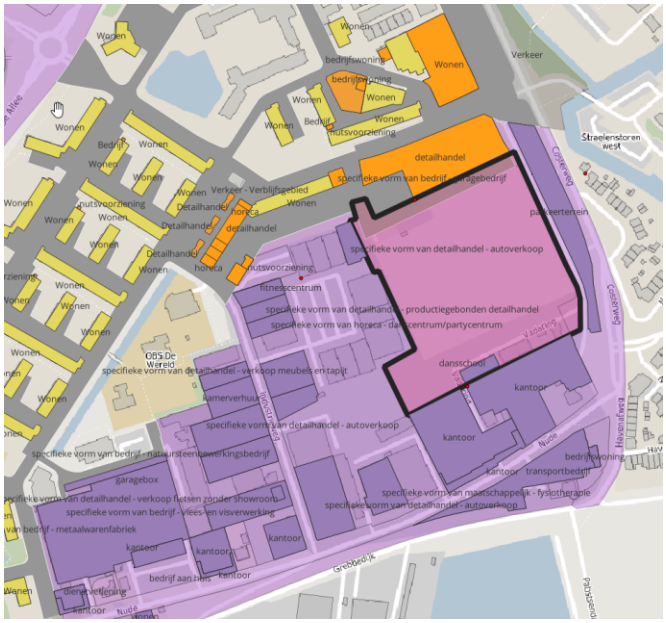
- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies; en
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven om hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden te kunnen uitoefenen.

Recent is de nieuwe VNG-handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ gepubliceerd. Daarin wordt uitgegaan van een nieuwe systematiek, welke in principe ook het uitgangspunt van deze motivering is met betrekking tot milieuzonering. Onder de Omgevingswet is er meer mogelijkheid om lokaal een afweging te maken, per locatie, per bedrijf en daarbij te toetsen aan concrete milieuwaarden in het omgevingsplan. De toelating van bedrijven wordt onder de Omgevingswet gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden.

Voor de toets aan het aspect milieuzonering is in gekeken naar de richtafstanden op basis van de oude publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2019 (zie de onderstaande tabellen). De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Rustafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100m	50 m
4.1	200m	100m
4.2	300m	200m
5.1	500m	300m
5.2	700m	500m
5.3	1.000 m	700m
6	1.500 m	1.000m

Het plangebied en het bedrijventerrein waar het onderdeel van uitmaakte zijn gelegen binnen het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Wageningen. De enkelbestemming van het terrein en de bedrijven is Bedrijventerrein-2. Dit bedrijventerrein is in de regel bestemd voor categorie 1 en 2 bedrijven, tenzij een specifieke aanduiding aangeeft dat hier een ander specifiek bedrijf of milieucategorie is toegestaan. In navolgende figuur is het plangebied met omliggende functies weergegeven. Het plangebied is zwart omkaderd, de lichtpaarse kleur staat voor bedrijven tot milieucategorie 2, de donkerpaarse bedrijven en oranje vlakken zijn specifiek bestemd.



Afbeelding: Omliggende bedrijven t.o.v. het plangebied.

Planologische vs daadwerkelijke situatie

Omgevingsdienst de Vallei heeft voor de relevante bedrijven rondom het plangebied een inventarisatie uitgevoerd naar de bedrijfsactiviteiten die daar worden uitgevoerd en deze ingeschaald onder de daadwerkelijke milieucategorie die bij deze activiteiten behoord. Zodoende zijn er een aantal tegenstrijdigheden aanwezig tussen de planologische mogelijkheden en de daadwerkelijke activiteiten. In onderstaande tabel zijn de planologische mogelijkheden ten opzichte van de daadwerkelijke milieucategorie weergegeven per adres.

Tabel: Stap 1 benadering bedrijven en milieuzonering.

Adres	Bedrijfsnaam	In werking als milieucategorie	Maximale Planologische mogelijkheden	Afstand tot plangebied	Knelpunt (ja/nee)
Industrieweg 32	KIHON	MC 2	Auto verkoop MC 2	<10 m	Ja
Industrieweg 34	Bullinga Bouwmaterialen	MC 2	MC 2	>10 m	nee
Industrieweg 34	Het Wagenings uurwerkatelier	MC 1	MC 2	>10 m	nee
Industrieweg 36	Puchshop	MC 2	MC 2	>10 m	nee
Industrieweg 28 en 30	Deelen Metaaltechniek	MC 3.2/3.1	MC 2	<10 m	Ja
Industrieweg 26	Bin sound & Vision	MC 2	MC 2	<10 m	ja

Industrieweg 24	HL Bouw en Montage	MC 2	MC 2	<10 m	Ja
Industrieweg 22	Voedselbank wageningen	MC 1	MC 2	< 10 m	Ja
Kadastrale kavel 3837	Eigenaar Wijnveen holding	delen verhuurd voor opslag auto's van Rujo en Broekhuis en Woudenberg drankenhandel	MC 2	< 10 m	Ja
Nude 28	Bedrijfsverzamelgebouw Schimmel Penninck	MC 2	MC 2	<10 m	ja
Costerweg 1	Kantoren complex De Hanenhof	MC 1	MC 1	0 m	Nee
De Arc 3	Hoogvliet	MC 1	MC 1	0 m	Nee

Toetsingskader geluid VNG Bedrijven en milieuzonering 2009
Voor de bestaande bedrijven rondom het plangebied is aansluiting gezocht bij de methodiek conform bedrijven en milieuzonering 2009. Als toetsingskader is uitgegaan van bijlage 5.3 'Voorbeeld toetsingskaders voor ontheffingen en planherzieningen'. Het toetsingskader voor geluid bestaat uit vier stappen, waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

Stap 1
Toetsen aan de richtafstanden voor het aspect geluid. Indien deze niet worden overschreden, kan een verdere beoordeling van geluid in beginsel achterwege blijven.

Stap 2
Indien stap 1 niet toereikend is, is een geluidonderzoek noodzakelijk en dient bij het omgevingstype
'gemengd gebied' te worden voldaan aan de volgende richtwaarden:
· 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
· 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden);
· 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Stap 3
Indien stap 2 niet toereikend is, is voor gevoelige functies gelegen in een 'gemengd gebied'
een maximale geluidbelasting mogelijk van:
· 55 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
· 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden);
· 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Als voldaan wordt aan de bovenstaande richtwaarden, is buitenplanse inpassing mogelijk. Het bevoegd gezag dient te motiveren waarom zij in deze concrete situatie de geluidbelasting acceptabel acht. Tevens dient de cumulatie met eventueel aanwezige geluidbelasting te worden betrokken.

Stap 4
Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal het doorgaans niet mogelijk zijn om medewerking te verlenen aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Indien het bevoegd gezag toch van mening is dat medewerking aanvaardbaar is, dan dient dit grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met cumulatie van aanwezige geluidbronnen.

Analyse bedrijven en milieuzonering
Uit de tabel hierboven volgen een aantal adressen/bedrijven waarbij de richtafstanden geluid worden overschreden. Hierdoor dient nader onderzoek plaats te vinden naar geluid vanwege deze bedrijven. De knelpunten betreffen knelpunten op basis van richtafstanden waarbij uitgegaan wordt van een gemiddeld groot bedrijf in de categorie waarin de activiteiten plaatsvinden. Voor veel van de bedrijven op dit bedrijventerrein geldt dat de bedrijvigheid kleinschalig is, inpandig plaatsvindt, met de activiteiten op het buitenterrein afgeschermd door de eigen bedrijfshal. In een aantal gevallen kan geconcludeerd worden dat de richtafstanden hier niet overeen komen met de daadwerkelijke milieu belemmering richting het plangebied. Hiervoor volstaat een kwalitatieve beschrijving.

Industrieweg 32 KIHON
Dit bedrijf betreft een handel in 2e hands auto's. Vanuit de bedrijfshal zijn geen bedrijfsgeluiden te verwachten. Het betreft hier de verkoop van slechts enkele auto's De voornaamste geluidemissie vindt plaats vanwege de verkeersaantrekkende werking. Dit vindt grotendeels plaats in de afscherming van de aanwezige bedrijfsgebouwen. Ook worden deze activiteiten genoemd als activiteiten die geschikt zijn voor functiemenging. Van dit bedrijf wordt derhalve op voorhand geen overschrijding van normen verwacht binnen het plangebied

Industrieweg 28 en 30 Deelen metaaltechniek
Dit bedrijf verricht binnen de bedrijfshal werkzaamheden aan stalen constructies zoals slijpen, polijsten, zagen etc. Binnen deze bedrijfshal zal een zeker binnenniveau optreden dat geluid naar buiten uitstraalt via de akoestisch zwakke delen. Gezien de korte afstand naar het plangebied levert dit een mogelijke beperking op voor de werkzaamheden die dit bedrijf daar verricht. Voor deze locatie is akoestisch onderzoek verricht (bijlage 2). Uit dit onderzoek blijkt dat vanwege Deelen in de situatie met de overheaddeuren open, vanwege een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ten hoogste 66 dB(A) geen sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Als door het bevoegd gezag een maatwerkvoorschrift van ten hoogste 55 dB(A) voor de dagperiode wordt vastgesteld, met als voorwaarde dat de overheaddeuren aan de noord- en oostzijde gesloten zijn tijdens de geluidrelevante activiteiten, zal met de volgens het Besluit bouwwerken leefommgeving minimaal vereiste geluidwering van 20 dB aan de ten hoogst toegestane binnenwaarde van 35 dB(A) worden voldaan. Op basis van het

Met opmerkingen [qu3]: Klopt dit nu met het meest recente geluidsonderzoek van Deelen?

Met opmerkingen [MOU4R3]: Aangepast. Met projectleider bespreken dat een maatwerkvoorschrift wordt vastgesteld voorafgaand aan het verlenen van de bopa.

voorgaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Industrieweg 26 Bin Sound en vision
Het betreft hier een groothandel in AV-apparatuur; tevens verhuur van AV-installaties en het verzorgen van AV-werkzaamheden op locatie bij producties.

Het bedrijf verzorgt daarnaast op locatie voor klanten de AV-productie (licht, geluid en beeld) tijdens evenementen/ concerten/et cetera. Hiervoor verricht het bedrijf tevens ondersteunende werkzaamheden en modificatie van apparatuur (kleine werkplaats) voor specifieke toepassingen bij een productie. Voor het productiewerk is het grootste deel van het pand in gebruik voor de opslag van de benodigde apparatuur en het verhuren van een opnamestudio voor muzikanten. Hierbij moet worden opgemerkt dat in een opname studio er geen geluid van buiten mag binnenkomen die een opname verpest. Dit betekent dat geluid van de muzikanten naar buiten ook niet optreedt. Van dit bedrijf wordt derhalve op voorhand geen overschrijding van normen verwacht binnen het plangebied.

Industrieweg 24 HL Bouw en montage
Dit bedrijf betreft een aannemer die met name op locatie in bedrijf is en opslag heeft op locatie. Voor deze locatie is akoestisch onderzoek verricht (bijlage 2). Uit de berekeningen is gebleken dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van de HL Bouw en Montage in de bestaande situatie de grenswaarden van het Bkl en evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) overschrijden op de nieuw te realiseren woningen in het plan. In de beoogde situatie waarbij het bedrijf een nieuwe bedrijfshal als kantoor gaat maken en de activiteiten op het terrein anders worden ingericht kan wel worden voldaan aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en ETFAL. De maximale geluidniveau's kunnen in de dag- en nachtperiode in de bestaande situatie niet voldoen aan de gestelde grenswaarden, ook niet wat betreft de maximale geluidniveau's die geen verband houden met laden en lossen. De open roldeur aan de noordoostzijde veroorzaakt dan de overschrijding. In de beoogde situatie ontstaat meer transport aan de zijde van de nieuwe woningen waardoor de maximale geluidniveau's daar worden veroorzaakt door het dichtslaan van autoportieren. In de dag- en nachtperiode zijn deze transportgeluiden uit te zonderen van toetsing maar in de avondperiode niet. Dit veroorzaakt in de avondperiode een overschrijding van 8 dB(A), maar betreft een geluid dat zelden voorkomt omdat er in de avondperiode slechts sporadisch een auto zal vertrekken of aankomen. Dit is toe te staan door middel van een maatwerkvoorschrift. Het is ook een geluid dat past in een woonwijk waarbij sowieso sprake is van het komen en gaan van auto's in alle perioden van de dag.

Uit de berekeningen is ook gebleken dat de grenswaarden voor indirecte hinder in de bestaande situatie niet worden overschreden. In de beoogde situatie worden die alleen met 1 dB overschreden in de nachtperiode. Echter zal het verkeer een onderdeel zijn van een nieuwe toegangsweg waardoor de geluidsbelasting als gevolg van die weg op de betreffende woningen sowieso hoger zal liggen in die periode en de bijdrage van het bedrijf ten opzichte van dat verkeer verwaarloosbaar zal zijn.

Met opmerkingen [qu5]: Tekst aanpassen obv nieuw onderzoek/geluidsmeting (zelfde als Deelen)

Met opmerkingen [MOU6R5]: Aangepast. Met projectleider bespreken dat een maatwerkvoorschrift wordt vastgesteld voorafgaand aan het verlenen van de bopa.

Industrieweg 22 Voedselbank Wageningen
Een voedselbank kan worden geschaald onder een milieucategorie 1. Ook hier geldt dat bedrijvigheid inpandig plaatsvindt en niet of nauwelijks uitstraalt naar buiten. Ook hier vindt het laden en lossen in de afscherming plaats. Van dit bedrijf wordt derhalve op voorhand geen overschrijding van normen verwacht binnen het plangebied.

Industrieweg Kadastrale kavel 3837
Dit kavel is niet anders in gebruik dan dat dit wordt verhuurd voor wat opslag van auto's en materialen. Hiervan mag derhalve worden verwacht dat hier geen geluidemissie optreedt die mogelijke hinder veroorzaakt op het plangebied. Bij ontwikkeling van dit kavel is in principe een categorie 2 bedrijf mogelijk. Veel categorie 2 bedrijvigheid vereenzelvigen zich ook met functiemenging waardoor deze bedrijvigheid naast wonen kan plaatsvinden. Gezien de opzet van dit bedrijventerrein ligt het in de lijn der verwachting dat bij de invulling van de kavel de toekomstige bedrijvigheid geen overschrijding van de standaardwaarde binnen het plangebied veroorzaakt.

Nude 28 Bedrijfsverzamelgebouw Schimmelpenninck
Vanwege de activiteiten binnen het bedrijfsverzamelgebouw worden geen overschrijdingen van normen verwacht aangezien de bedrijfsbebouwing op voldoende afstand is gelegen van het plangebied. Wel is hier sprake van een zekere verkeersaantrekkende werking. Deze activiteit wordt grotendeels afgeschermd door de aanwezige opslagboxen op de rand van het plangebied waardoor het parkeren op grotere afstand plaatsvindt waardoor hiervan geen overschrijdingen van normen wordt verwacht.

Costerweg 1 De Hanenhof kantorencomplex
Binnen de Hanenhof zijn met name kantoren of is kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. De bedrijvigheid is hier in te schalen als bedrijvigheid onder categorie 1 of als bedrijvigheid geschikt voor functiemenging. Van de Hanenhof wordt niet verwacht dat er sprake gaat zijn van overschrijding van normen binnen het plangebied.

De Arc 3 Hoogvliet
Een supermarkt valt onder milieucategorie 1 waardoor hier sprake is van een richtafstand van 0 meter naar gemengd gebied. Echter van supermarkten is algemeen bekend dat deze afstand meestal niet volstaat. Het parkeren, rijden met winkelwagens en laden en lossen zijn daarin nog weleens grens overschrijdend.

Conclusie
Met betrekking tot milieuzonering zijn de relevante locaties met activiteiten in dit onderzoek nader beschouwd. Locaties die niet zijn beschouwd liggen op voldoende afstand om geen overschrijding van standaardwaarden ten aanzien van activiteiten te verwachten. Op basis van dit onderzoek volgt dat er voor een aantal locaties geldt dat het plangebied op te korte afstand van deze locaties is gelegen. Op basis van de richtafstanden is hier een planologisch knelpunt. Dit knelpunt kan voorkomen worden door in ieder geval 10 meter afstand van de

functie wonen te houden tot de functie bedrijvigheid aan de industrieweg. Dus de grens van het plangebied op 10 meter afstand te leggen, of bij voorbeeld een strook van 10 m groen, verkeer, of wonen uitgesloten. Hiermee zijn de planologische knelpunten met Industrieweg 32, 26, 24, 22 kadastrale kavel 3837 en Nude 28 opgelost.

Voor de Hoogvliet wordt een geluidmaatregel in de vorm van een geluidscherm getroffen. Daarmee wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het bedrijf Deelen metaaltechniek is nader onderzoek uitgevoerd (bijlage 2.1). Voor het bedrijf Deelen wordt het treffen van maatwerkvoorschriften op het gebied van geluid voorgesteld. Als die maatwerkvoorschriften worden getroffen en daarin als voorwaarde wordt opgenomen dat de overheaddeuren bij Deelen aan de noord- en oostzijde gesloten zijn tijdens de geluidrelevante activiteiten, is op die wijze geborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met opmerkingen [qu7]: ook nog conclusie over HL Bouw en Montage toevoegen

Met opmerkingen [MOU8R7]: Toegevoegd.

Ook voor het bedrijf HL Bouw en Montage is nader onderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Ook bij dit bedrijf wordt het treffen van maatwerkvoorschriften voorgesteld. Die maatwerkvoorschriften hebben betrekking op het uitzonderen van transportgeluiden van toetsing voor de avondperiode. Als die maatwerkvoorschriften worden getroffen is ook op dit onderdeel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Geluid door activiteiten

Aangezien met deze omgevingsvergunning nieuwe geluidgevoelige gebouwen (woningen) mogelijk worden gemaakt binnen een geluidzone van wegen, een gezoneerd industrieterrein en een bedrijventerrein is een geluidonderzoek uitgevoerd.

Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidkwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. In het Bkl zijn standaardwaarden

(voorkeurswaarden) en grenswaarden (maximale hogere waarden) opgenomen voor het geluid op nieuwe geluidgevoelige gebouwen (in dit geval woningen). Voor het gezoneerde industrieterrein zijn nog geen productieplafonds vastgesteld. Daarom wordt voor de toetsing aangesloten bij de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder. De gemeente Wageningen heeft geen geluidbeleid waaraan getoetst dient te worden. In afdeling 4.3 van het Bbl zijn criteria voor geluidwering van de gevels voor nieuwbouw opgenomen.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidbron. In deze situatie gaat het om het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen nabij een geluidbron. Er is in dit geval sprake van een ‘gemengd gebied’. De woningen komen (deels) op kortere afstand van de bedrijven op het industrieterrein te liggen dan de richtafstand van de bestemde milieucategorie. De optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus worden getoetst aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor ‘gemengd’ gebied.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:
• het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
• het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidbelastingen;
• het bevorderen van bronmaatregelen;
• het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels:
• het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds
Een geluidproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt op korte afstand van de geluidbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidgevoelige gebouwen
De geluidgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan (‘Bruidsschatregels’) bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels voorschriften voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van

functies aan locaties. In de onderstaande tabellen worden deze voorschriften weergegeven:

Beoordelingspunt	Grenswaarde voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) [dB(A)]		
	dagperiode (07.00-19.00)	avondperiode (19.00-23.00)	nachtperiode (23.00-07.00)
Op gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
In in- en aanpandige geluidsgevoelige ruimten van gevoelige gebouwen	35	30	25

Tabel: gehanteerde voorschriften voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveau.

Beoordelingspunt	Grenswaarde voor maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) [dB(A)]		
	dagperiode (07.00-19.00)	avondperiode (19.00-23.00)	nachtperiode (23.00-07.00)
Op gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
In in- en aanpandige geluidsgevoelige ruimten van gevoelige gebouwen	55	50	45

Tabel: gehanteerde voorschriften voor maximale geluidsniveaus.

Onderzoek
Er is door bureau Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te geven in de geluidsituatie van het plangebied. Het plan ligt binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen, een provinciale weg en het ten zuiden van het plangebied gelegen gezoneerd industrieterrein 'Haven'. In deze motivering worden de belangrijkste conclusies vermeld; voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Gemeentewegen
Er is sprake van een overschrijding van 3 dB(A) van de standaardwaarde. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door de Costerweg.

Provinciale wegen
Het gehele plan voldoet aan de standaardwaarde van 50 dB omdat het geluid van de Lawickse Allee ten hoogste 29 dB bedraagt.

Gezoneerd industrieterrein Haven
De geluidbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein Haven bedraagt ten hoogste 52 dB(A). Hiermee wordt de standaardwaarde van 50 dB(A) overschreden, maar wordt wel aan de grenswaarde van 55 dB(A) uit het Bkl voldaan. Er dienen daarom hogere waarden voor het gezoneerde industrieterrein te worden vastgesteld. De overschrijdingen vinden plaats vanaf de 3de bouwlaag.

Aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid
Uit de cumulatie van geluid door wegen en het industrieterrein blijkt dat het gecumuleerde geluid ten hoogste 56 dB Lden bedraagt. Het gecumuleerde geluid is lager dan de grenswaarde van 70 dB voor gemeentewegen. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar gecumuleerd geluid binnen het plangebied.

Bedrijventerrein
Uit de resultaten blijkt dat vanwege de bedrijven het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 54, 43 en 43 dB(A) in respectievelijk de dag- avond- en nachtperiode bedraagt.
Hiermee wordt in de avondperiode aan de waarde voor het langtijdgemiddelde door een activiteit van 45 dB(A) voldaan. In de dag- en nachtperiode wordt niet aan de waarde voor het langtijdgemiddelde door een activiteit van respectievelijk 50 en 40 dB(A) voldaan. De overschrijding vindt plaats ter plaatse van blok 04 en 05 vanwege HL bouw en montage, kavel 3837 en Schimmelpenninck.

Op de zuidgevel van blok 01 wordt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode met 4 dB(A) overschreden. Deelen is hier het maatgevende bedrijf.

Alle woningen beschikken vanwege het bedrijventerrein over een geluidluwe gevel. Voor de emissiekant worden maatregelen getroffen door middel van het stellen van maatwerkvoorschriften (zie paragraaf 5.2).

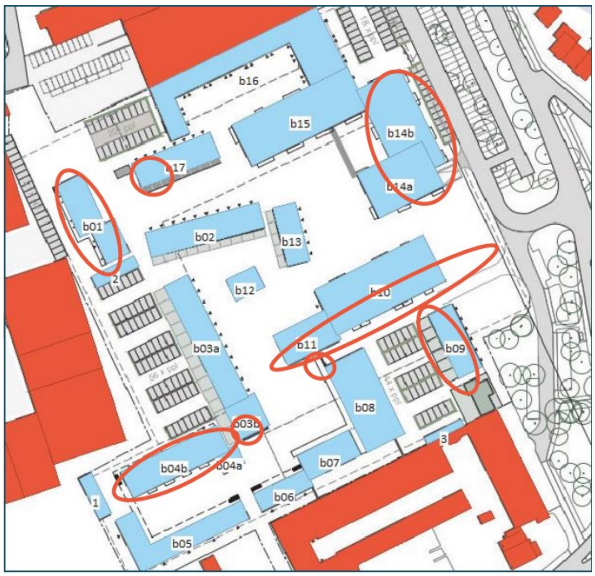
Bedrijventerrein totaal
Uit de resultaten blijkt dat vanwege de bedrijven samen de waarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau met 4 en 3 dB(A) in respectievelijk de dag- en nachtperiode wordt overschreden. De overschrijding vindt plaats ter plaatse van blok 04 en 05 vanwege HL bouw en montage, kavel 3837 en Schimmelpenninck. Op de westgevel van blok 01 wordt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode met 1 dB(A) overschreden. KIHON en Deelen zijn hier de maatgevende bedrijven. De overige gevels zijn vanwege de bedrijven op het bedrijventerrein geluidluw. Vanwege het maximale geluidniveau wordt aan de waarde voor het maximale geluidniveau voor een activiteit van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag- avond- en nachtperiode voldaan. De geluidniveaus op de nieuwe woningen zijn, vanwege de bedrijven samen, niet hoger dan 55 dB(A) vanwege het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 75 dB(A) vanwege de maximale geluidniveaus. Dit betekent dat met de minimale geluidwering van 20 dB een goed woon- en leefklimaat in de woning wordt gerealiseerd.

Supermarkt
Uit de resultaten blijkt dat vanwege de supermarkt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau de grenswaarde volgens het omgevingsplan met 4 dB(A) wordt overschreden. De overschrijding vindt plaats op de oostgevel van blok 14b vanwege het gebruik van winkelwagentjes in de dag- en avondperiode. De grenswaarde voor het maximale geluidniveau wordt ter plaatse van de geluidgevoelige ruimten met ten hoogste 4 dB(A) overschreden. De overschrijding vindt plaats op de gevels van blok 01, 16 en 17 vanwege de e vrachtwagens die de supermarkt bevoorraden.

Te treffen maatregelen
Ten behoeve van het geluid van wegen is onderzocht met welke maatregelen ter plaatse van de oostgevel van blok 14 aan een luwe gevel en buitenruimte kan worden voldaan. De appartementen zullen worden voorzien van inpandig balkon (loggia). Om aan een luwe gevel te voldoen dienen de loggia’s te worden

afgeschermd.

Ten behoeve van het gezamenlijk geluid van het industrieterrein en de wegen dient aandacht aan de geluidwering van de gevels te worden besteed omdat het gecumuleerde geluid op de gevels van sommige woningen ten hoogste 56 dB bedragen. Dit is 3 dB hoger dan de standaardwaarde voor gemeentewegen. Een klein deel van de woningen beschikt niet over een geluidluwe gevel (zie onderstaande afbeelding). Deze overschrijding kan daarom acceptabel worden gevonden. Indien dit niet als acceptabel wordt gezien, kan worden overwogen om voor deze woningen, in plaats van een geluidluwe gevel, een geluidluw geveldeel te realiseren.



Afbeelding: weergave geheel of gedeeltelijk niet geluidluwe gevels.

Ten behoeve van het geluid door het bedrijventerrein kan een minimale geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Ten behoeve van het geluid door de supermarkt kan worden overwogen om naast de laad- en losplaats van de supermarkt een scherm te realiseren waarmee de geluidniveaus vanwege de vrachtwagens kunnen worden gereduceerd.

Conclusie
De grenswaarden worden niet overschreden door geluid vanwege wegen en het gezoneerd industrieterrein Haven. De grenswaarden worden slechts overschreden bij een beperkt aantal blokken van het plangebied vanwege het bedrijventerrein en de supermarkt (zie hiervoor de voorgaande paragraaf bedrijven en milieuzonering). Aangezien er maatregelen mogelijk zijn om de geluidniveaus voor deze woningen te beperken en maatregelen zijn voor andere

woningen om onder de standaardwaarden te blijven, is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het initiatief rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

Effectbeschrijving

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit; en
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op

de NIBM-tool. (Bron: “Luchtkwaliteit: wat ‘niet in betekenende mate’ betekent”, aandeslagmetdeomgevingswet.nl)

Aandachtsgebieden
Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51, tweede en derde lid, Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel gewijzigd wordt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt
- bij de aanleg van een autoweg of autosnelweg.

Onderzoek
De beoogde ontwikkeling ziet op het realiseren van 260 woningen. Ten behoeve van luchtkwaliteit is de NIBM-tool ingevuld. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging kan worden beoordeeld. De NIBM-tool geeft aan hoeveel een activiteit of project bijdraagt aan de luchtverontreiniging en of dit wel of niet onder de NIBM-grens ligt. Na het invoeren van de verkeersintensiteiten geeft de NIBM-tool direct een resultaat in de vorm van:

- Groen: het project draagt minder dan de NIBM-grens bij. Het plan kan doorgaan en er is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig
- Oranje: het project draagt meer dan de NIBM-grens bij. Er is nader onderzoek nodig naar de luchtkwaliteit om te bepalen of het plan al dan niet kan doorgaan.

Voor het gebruik van de rekentool wordt alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd. Voor de overige invoergegevens gaat de rekentool uit van worst-case-omstandigheden.

De rekentool is ingevuld op basis van het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer dat volgt uit het onderzoek van bureau BOOT van 25 april 2025 naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op verkeer en parkeren, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4. Uit de berekeningen met de NIBM-tool blijft dat de beoogde ontwikkeling de 3%-grens (een toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} die hoger is dan 1,2 ug/m^3) niet overschrijdt. Dit is ook het geval als er geen reductie van ritgeneratie plaatsvindt.

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

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1000
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,49**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,15**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

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

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1230
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,61**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,18**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie
De ontwikkeling heeft geen aanzienlijke nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Wettelijk kader
Bij het toelaten van woningen moet de gemeente beoordelen of de luchtkwaliteit bij de toe te laten woningen aanvaardbaar is. Dit volgt uit artikel 4.2 Omgevingswet met het oog op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente heeft hierin de vrijheid om te bepalen welke luchtkwaliteit zij aanvaardbaar vinden bij woningen. Dit kunnen de rijksomgevingswaarden zijn, zoals opgenomen in paragraaf 2.2.2 van het Bkl of de strengere advieswaarden van het WHO.

Tabel: Omgevingswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit.

Stof	***Soort norm***	***Concentratie***	***WHO-advieswaarde***
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	40 µg/m^3	10 µg/m3
	Uurgemiddelde*	200 µg/m^3	
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	40 µg/m^3	15 µg/m^3
	24-uurgemiddelde**	50 µg/m^3	

Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde	25 µg/m³	5 µg/m³
Koolmonoxide (CO)	8-uurgemiddelde	10.000 µg/m³	
Zwaveldioxide SO_2	Jaargemiddelde	20 µg/m³	
	24-uursgemiddelde	350 µg/m³	
	Uurgemiddelde	125 µg/m³	
Benzeen (C_6H_6)	Jaargemiddelde	5 µg/m³	
Lood (pb)	Jaargemiddelde in PM_{10}	05 µg/m³	
NO_x	Jaargemiddelde	30 µg/m³	

* mag max. 18 keer per jaar worden overschreden.
** mag max. 35 keer per jaar worden overschreden.

Onderzoek
In het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Haven Wageningen' is een luchtkwaliteitonderzoek gedaan door de Anteagroep in maart 2019. De resultaten van dit onderzoek kunnen worden gebruikt bij de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dit desondanks dat de onderzoek locatie groter is dan de ontwikkelingslocatie voor deze omgevingsvergunning, en daarbij uitgevoerd is in 2019. Het onderzoek is gebaseerd op basis van de toegelaten bedrijfscategorieën in het bestemmingsplan. Deze bedrijfscategorieën zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Wageningen' en zijn sindsdien niet gewijzigd. Ook is in het onderzoek uitgegaan van de 'worst-case' scenario. Dit betekent dat als een bedrijf met de categorie 5 is toegestaan er ook van is uitgegaan dat een bedrijf van categorie 5 op die locatie is gevestigd, hoewel er feitelijk op dat moment een lagere categorie bedrijf was gevestigd. Dit heeft als gevolg dat wanneer een wijziging van de omliggende bedrijven heeft plaatsgevonden, dit geen invloed heeft op de berekeningen voor luchtkwaliteit in het onderzoek.

Op een groot aantal maatgevende beoordelingspunten binnen het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan 'Haven Wageningen' is een onderzoek uitgevoerd naar de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Uit het onderzoek is gebleken dat ruimt wordt voldaan aan de door het rijk gestelde omgevingswaarden in het Bkl voor zowel de directe als indirecte effecten van de bedrijven op de concentraties luchtverontreinigende stoffen. De concentratie fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) voldoet niet aan de adviesnorm van het WHO, de concentratie stikstofdioxide (NO_2) voldoet wel aan de WHO adviesnorm. Voor de overige luchtverontreinigende stoffen, waarvoor grens- of richtwaarden zijn opgenomen in het Bkl, zijn de laatste jaren geen overschrijdingen gemeten in Nederland. Daarnaast vertonen de concentraties een dalende trend. Het is daarom aannemelijk dat een overschrijding van de grenswaarden uit het Bkl bij deze stoffen redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit voor de toe te voegen woningen.

5.5 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het initiatief rekening wordt gehouden met het aspect geur.

Wettelijk kader
Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de activiteit bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

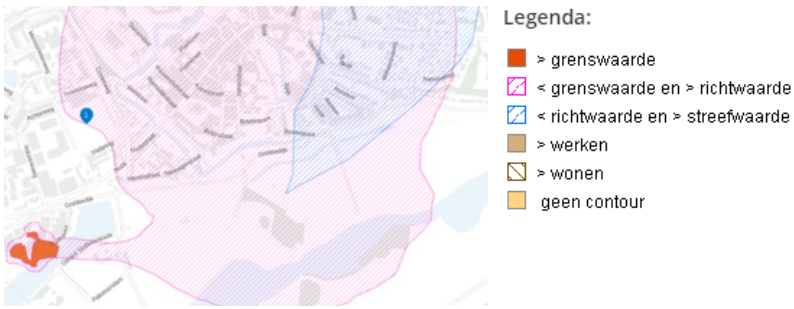
In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. De gemeente Wageningen heeft op dit moment geen bepalingen opgenomen over geur van industrie- en bedrijventerreinen in het omgevingsplan.

De provincie Gelderland heeft de Beleidsregel geur voor milieubelastende activiteiten niet-veehouderijen Gelderland 2024 in februari 2024 opgesteld. De beleidsregels zijn van toepassing op besluiten waarbij een aanvaardbaar geurhinderniveau wordt vastgesteld. In de beleidsregel zijn hinderlijkheidsklasse en categorieën geurgevoelige gebouwen. De woningen die worden toegevoegd zijn een type A gebouw (artikel 8). Aan de hand van de aard van de geur worden de aanvaarbare geurhinderniveaus vastgesteld. Er wordt daarin gebruik gemaakt van een streef-, richt- en grenswaarde.

Onderzoek – geur op locatie
Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de geurcontour van het bedrijf AgruniekRijnvallei B.V. Dit bedrijf produceert en levert diervoerders voor verschillende veehouderijsectoren. De geurcontour is opgesteld door de provincie Gelderland. Uit deze kaart blijkt dat de geurhinder op de ontwikkelingslocatie onder de grenswaarde, maar boven de richtwaarde ligt. Nu het gaat om een diervoerders-bedrijf gaan wij uit dat de aard van de geur zeer hinderlijk tot hinderlijk is, zoals bedoeld in artikel 10 van de Beleidsregel geur voor milieubelastende activiteiten niet-veehouderijen Gelderland 2024. De verwachting

is dat de geurhinder aanvaardbaar is op de locatie aangezien voldaan wordt aan de grenswaarde.



Afbeelding: milieu- Geurcontouren bedrijven, provincie Gelderland 2019. Bron: atlasleefomgeving.nl

Conclusie
Er is sprake van een aanvaardbare geurhinder op de ontwikkelingslocatie. Daarnaast wordt er geen aanzienlijke geurhinder veroorzaakt door het initiatief verwacht.

5.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem. Het verkennend en nader bodemonderzoek aan de Costerweg 5, Wageningen is uitgevoerd door Grondslag bodemkwaliteitsbureau in 2022 (bijlage 3).

Wettelijk kader
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 Bkl opgenomen. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl bevat de instructieregels voor gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. Via het omgevingsplan voorkomt de gemeente dat er gebouwd wordt op een verontreinigde bodem met onaanvaardbare risico's voor de gezondheid. Het omgevingsplan bevat daarom waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang; beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen; evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op

verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

5.6.1 Bodemkwaliteit

Er zijn vier verontreinigingen aangetroffen op de projectlocatie. Daarom is ook aansluitend nader onderzoek uitgevoerd. Het gaat om de verontreinigingen opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel: Aangetroffen bodemverontreinigingen[5]

Nr.	Verontreiniging	Boring	Volume
1	PAK	Boring 11	15 m^3 (30 m^2 x 0,5 m dikte)
2	PAK	Boring 14	65 m^3 (155 m^2 x 0,42 m dikte)
3	Minerale olie (matig)	Boring 125	16 m^3 (16 m^2 x 1,0 m dikte)
4.	Asbest	Inspectiegat 127	16,5 m^3 (26 m^2 x 0,6 m dikte)

In het geval van boring 11 en 125 is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Dit aangezien de PAK verontreiniging geconstateerd bij boring 11 een omvang van minder dan 25 m^3 heeft en er geen sterke verhogingen zijn aangetoond bij boring 125.[6] Er is in beide gevallen geen sprake van een nieuw geval van bodemverontreiniging omdat wordt aangenomen dat deze voor 1987 zijn ontstaan. Daarom is zowel de zorgplicht als de saneringsplicht niet van toepassing.

Ter plaatse van boring 14 en inspectiegat 127 is er wel sprake van een ernstige bodemverontreiniging. De saneringsplicht is daarom van toepassing, echter deze saneringsplicht wordt geëffectueerd indien de sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Uit berekening uitgevoerd in het onderzoek door Grondslag blijkt dat in het geval van boring 14, gelet op de huidige en toekomstige bestemming van het terrein, de verontreiniging niet leidt tot onaanvaardbare humaan toxicologische, ecotoxilogische of verspreidingsriciso's.[7] In het geval van de asbestverontreiniging aangetroffen bij inspectiegat 127 is er ook geen

[5] Overgenomen uit: Grondslag, *Verkennend en nader bodemonderzoek Costerweg 5 Wageningen,* 2022, p. 26.
[6] Grondslag, *Verkennend en nader bodemonderzoek Costerweg 5 Wageningen,* 2022, p. 22 en 23.
[7] Grondslag, *Verkennend en nader bodemonderzoek Costerweg 5 Wageningen*, 2022, p. 22.

onaanvaardbaar risico bij het huidige gebruik.[8] In beide gevallen is er geen noodzaak voor een spoedeisende sanering. Zover bekend zijn deze verontreinigingen ontstaan voor 1987 en is er geen sprake van een nieuw geval van bodemverontreiniging. Daarom is ook de zorgplicht niet van toepassing.

Op de overige delen van het terrein zijn in de boven- en ondergrond lichte verhogingen aan diverse zware metalen, minerale olie, PAK of PCB aangetoond. Ook bevat de bovengrond en de grond direct onder de puinverharding asbest.

Conclusie

- Voor de gevallen waar ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld moet een melding worden gemaakt bij de provincie Gelderland. Het verkennend en aanvullend bodemrapport van Grondslag is voorgelegd aan de provincie.
- In verband met de voorgenomen activiteiten zullen de aangetroffen verontreinigingen gesaneerd moeten worden (om dit te borgen worden hierover voorschriften in de omgevingsvergunning voor de bopa opgenomen).
- De verontreiniging ter plaatse van inspectiegat 127 betreft een asbestnest. Het verkennend onderzoek is steekproefsgewijs opgezet, het kan daarom niet worden uitgesloten dat op andere delen van het terrein asbestnesten aanwezig zijn. Tijdens het bouwrijp maken is het noodzakelijk om alert te zijn op de aanwezigheid van overige asbestnesten.
- De gevolgde onderzoeksstrategieën geven in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van meer aanvullend onderzoek.

5.6.2 Puin

Op het noordelijk van het terrein is een verharding aangetroffen van menggranulaat. Het puin is indicatief beoordeeld als NV-bouwstof. Er is zowel analytisch als visueel geen asbest aangetoond in de fundatie.[9]

Conclusie

- Er is geen aanleiding tot nader onderzoek.
- Op basis van dit onderzoek kan het puin dan ook worden hergebruikt of – als dit niet mogelijk is – kan het materiaal worden afgevoerd naar een puinbreker of voor hergebruik elders.

5.6.3 Grondwaterkwaliteit

In het grondwater ter plaatse van boring 125 is een sterke verhoging aan minerale olie (benzine) aangetoond. De grondwaterverontreiniging valt qua omvang en soort verontreiniging samen met de grondverontreiniging. In het grondwater uit de omliggende zintuiglijk schone boringen/peilbuizen zijn geen verhogingen aan olie vastgesteld. Daarnaast blijkt uit de analyseresultaten van de verticale afperking dat de verontreiniging in het grondwater zich beperkt tot de zintuiglijk verontreinigde bodemlaag. De grondwaterstand is vastgesteld op circa 1,0 m-mv.

---

[8] Grondslag, *Verkennend en nader bodemonderzoek Costerweg 5 Wageningen*, 2022, p. 23.
[9] Grondslag, *Verkennend en nader bodemonderzoek Costerweg 5 Wageningen*, 2022, p. 26.

Tot een diepte van 2,5 m-mv is het grondwater sterk verontreinigd. De oppervlakte van de sterke verontreiniging bedraagt circa
16 m2. Er is derhalve sprake van circa 24 m3 sterk verontreinigd grondwater. Aangezien de omvang van de sterke verontreiniging in grondwater kleiner is dan 100 m3, is er geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

Verontreiniging	Boring	Volume
Minerale olie (sterk)	Boring 125	24 m^3 (16m^2 x 1,5 m dikte)

Conclusie
In verband met de voorgenomen activiteiten zullen de aangetroffen verontreinigingen gesaneerd moeten worden.

5.6.4 Conclusie

Op basis van de onderzoeken zijn verontreinigingen aangetroffen. Deze zullen op basis van wet- en regelgeving worden gesaneerd. Dit heeft een positieve invloed op de omgeving omdat de milieukundige situatie ter plekke zal verbeteren. Op basis van de resultaten en de voorgestelde maatregelen kunnen daarom op voorhand significante negatieve effecten van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt worden uitgesloten.

5.7 Ontplofbare oorlogsresten

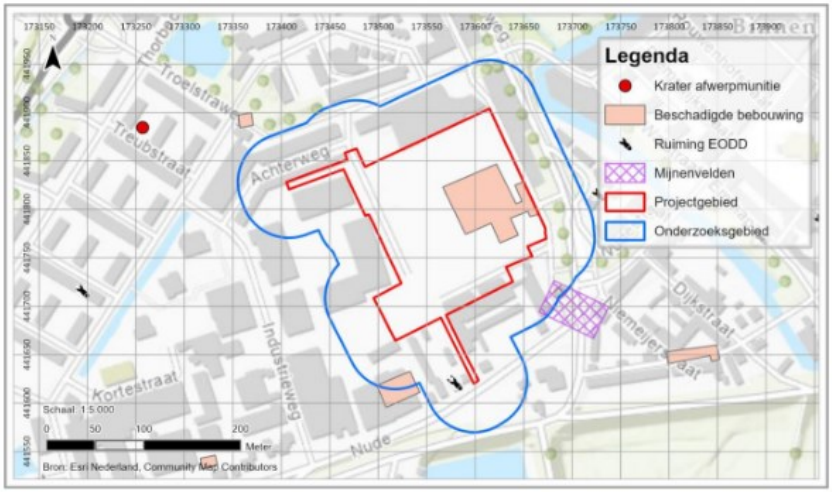
Wettelijk kader
De voorgenomen activiteiten veroorzaken grondroering, op grond van artikel 2.26 en 4.10, eerste lid t/m vierde lid, Arbobesluit is daarom onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid en risico's door achtergebleven ontplofbare oorlogsresten door Xplosure (bijlage 11)[10].

Onderzoek
Het onderzoek door Xplosure (zie bijlage 11) is verricht conform de in het *Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten* genoemde richtlijnen.
In het onderzoek is geconcludeerd dat in het onderzoeksgebied 'Costerweg te

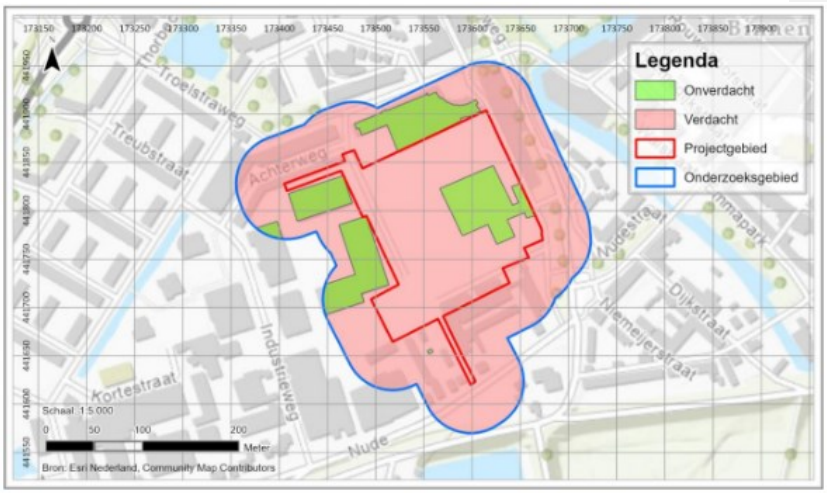
[10] Xplosure, *Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten Tweede Wereldoorlog,* projectcode: P06044, 2023.

Afbeelding: Gebeurtenissenkaart ontplofbare oorlogsresten voor het onderzoeksgebied 'Costerweg te Wageningen'

Wageningen' sprake is van aanwijzingen van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (*zie* onderstaande afbeelding[11]). Alleen de locaties van de voormalige fabriek en de naoorlogse bebouwing worden in verband met eerdere



grondroerende werkzaamheden als onverdacht bestempeld (*zie* onderstaande afbeelding[12]).



Afbeelding: Verwachtingskaart ontplofbare oorlogsresten voor het onderzoeksgebied 'Costerweg te Wageningen'

Conclusie

[11] Xplosure, Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten Tweede Wereldoorlog, v. 1.0 projectcode: P06044, 2023, p. 4.
[12] Xplosure, *Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten Tweede Wereldoorlog*, v. 1.0 projectcode: P06044, 2023, p. 4.

In het verdachte gebied wordt bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden rekening gehouden met ontplofbare oorlogsresten. Op basis van de resultaten en de voorgestelde maatregelen kunnen daarom op voorhand significante negatieve effecten van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt worden uitgesloten.

5.8 Trilling

Wettelijk kader
Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels over trillingen, dit zijn trillinggevoelige gebouwen met trillinggevoelige ruimten. Op grond van artikel 5.80 Bkl is een trillinggevoelig gebouw o.a. een gebouw met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan. Een trillinggevoelige ruimte is op grond van artikel 5.81 Bkl o.a. een verblijfsruimte of verblijfsgebied waarin een woonfunctie plaatsvindt. Deze ontwikkeling voegt daarom trillinggevoelige gebouwen met trillinggevoelige ruimtes toe. Deze gebouwen en ruimten moeten in ieder geval worden beschermd.

Op grond van artikel 5.83, eerste lid, Bkl moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Daarnaast voorziet het omgevingsplan erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Effecten ontwikkeling
In de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat er activiteiten plaatsvinden die zodanige trillingen veroorzaken dat deze van invloed zijn op de toe te voegen woningen. Ook veroorzaakt de ontwikkeling zelf geen trillingen die mogelijk nadelige milieueffecten kunnen hebben.

Conclusie
Gezien het voorgaande staat het aspect trillingen niet in de weg aan het realiseren van het initiatief.

5.9 Mobiliteit

Op 25 april 2025 heeft BOOT organiserend ingenieursburo bv een onderzoek gedaan naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op het verkeer en parken. Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

5.9.1 Openbaar vervoer

Het ontwikkelingsgebied grenst direct aan een bushalte, daarnaast ligt het busstation van Wageningen op 1,5 km afstand van het ontwikkelingsgebied. Er kan daarom gesproken worden van een goede aansluiting op het openbaar vervoer. Er is geen aanleiding voor nieuwe busroutes, aangezien plangebied goed ontsloten is.

5.9.2 Autoverkeer

Vanuit het oogpunt van verkeer en afwikkeling is het plan goed uitvoerbaar. De toename van ongeveer 1.250 motorvoertuigen per werkdag leidt niet tot een te hoge belasting van wegvakken en kruispunten rondom het plangebied.

5.9.3 Langzaam verkeer en aansluiting op de omgeving

Vanuit het verkeersbeleid is er een wens om een doorgaande fietsverbinding te realiseren van de omgeving Troelstra richting het centrum over het Vadaterrein. De initiatiefnemer stelt zich na uitwerking van het plan en doorlopen van het participatietraject op het standpunt dat een dergelijke doorgaande fietsroute door het plangebied onwenselijk is. De nadelen wegen bij lang na niet op tegen de voordelen en het doel wat hiermee voor ogen staat. Vanwege de hoge dichtheid aan woningen is de ruimte in het openbare gebied beperkt. De initiatiefnemer, maar vooral ook de participanten en de gemeente, willen graag dat deze ruimte zo groen mogelijk wordt ingericht. Een doorgaande fietsroute – zeker naast een aparte wandelroute – vergt te veel kostbare ruimte waardoor er minder groen gerealiseerd kan worden. Tijdens de participatie hebben deelnemers vraagtekens gesteld bij de toegevoegde waarde van zo'n route, omdat er een prima fietsroute buitenlangs via Troelstraweg en Costerweg ligt en vooral op de nadelen gewezen. Die liggen in de benodigde ruimte maar ook in het faciliteren van een fietsroute door een woongebied in een parkachtige wandelomgeving gericht voornamelijk op senioren en ook op gezinnen. Een doorgaande fietsroute met tegenwoordig veel snelle elektrische (bak)fietsen en fatbikes past niet bij dit parkachtige wandelgebied en is een risico voor de geborgenheid en het rustige besloten verblijfsgebied dat hier gecreëerd wordt. Overigens is de centrale wandelroute qua maatvoering wel geschikt voor fietsers maar de initiatiefnemer wenst dit te richten op "bestemmingsverkeer" voor bewoners en bijvoorbeeld (maaltijd)bezorgers en niet een doorgaande fietsroute te creëren.

Een tweede opmerking zowel vanuit Verkeer als de COW ligt in de wenselijke goede aansluiting op de omgeving. Dit speelt op een aantal plekken:

1. Goede logische looproute naar de supermarkt (hier voorziet het plan in)
2. Goede aansluiting richting de Troelstraweg en verbetering van het profiel tussen de Arc en het appartementengebouw, meer specifiek de aanleg van een trottoir over het terrein van de Arc richting de Troelstraweg.
3. Aansluiting van het inrichtingsplan op het parkeergebied aan de Costerweg voor het Hanenhof.
4. Verbetering van de oversteekplaats op het kruispunt Costerweg – Troelstraweg voor de supermarkt.

De initiatiefnemer ondersteunt deze opmerkingen ten aanzien van de aansluiting op de omgeving, maar ziet zichzelf niet als de trekker hiervan. De oversteek op het kruispunt is in de huidige situatie ook al voor verbetering vatbaar en de ontwikkeling Vadapark is niet de oorzaak van de bestaande problematiek. In het verkeersrapport (bijlage 4) zijn wel een aantal opties voor een verbeterde inrichting aangedragen.
Ten aanzien van het gebied richting de Troelstraweg is in het plan Vadapark een zone langs het Knarrenhof van 5 meter breed ingepast zodat in de toekomst mocht het bedrijventerrein (deels) naar woningbouw worden getransformeerd er een verbinding mogelijk is. In het kader van de ontwikkeling Vadapark zorgt de initiatiefnemer voor de aanleg van een voetpad langs de Arc zodat er een goede

verbinding ontstaat voor voetgangers richting de Troelstraweg. De gemeente heeft een project lopen voor verbetering van de openbare ruimte in de aanpalende buurt aan de Troelstraweg. De initiatiefnemer onderzoekt in dit kader gezamenlijk met de gemeente hoe het bestaande parkeerterrein en de openbare ruimte tussen Vadapark en de Arc verbeterd kan worden in aansluiting op plan Vadapark.

Voor het parkeergebied aan de Costerweg voor de Hanenhof heeft de initiatiefnemer door Delva schetsen laten maken om te visualiseren hoe dit gebied kan worden aangesloten op het inrichtingsplan Vadapark (bijlage 1). Aangezien dit openbaar gebied is, buiten het plangebied ligt en er geen verkeerskundige noodzaak is, ziet de initiatiefnemer niet een taak liggen voor zich als ontwikkelaar om een herinrichting ter hand te nemen.

5.9.4 Parkeren

In overleg met de gemeente Wageningen wordt ten aanzien het parkeerbeleid en parkeernormen al uitgegaan van de korte termijn vast te stellen geactualiseerde parkeernormen omdat de gemeente verwacht dat dit nieuwe beleid gedurende het besluitvormingstraject van Vadapark zullen worden vastgesteld en in werking treden.
Het Vadapark is gelegen in Zone 2 (binnenstad schil) van het parkeerbeleid en de te realiseren woningen worden bij afgifte van de omgevingsvergunning op de POET-lijst geplaatst. Zo wordt de uitgifte van te veel parkeerrechten voorkomen.

Het Vadapark ligt qua parkeerregime ingeklemd tussen de Zone 1 (centrum) en Zone 3b. (overige delen bebouwde kom binnen 400 meter HOV-halte). Omdat binnen het Vadapark gestuurd wordt op de beschikbare parkeercapaciteit en het gebruik daarvan, dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid van uitwijkgedrag. Ter voorkoming hiervan is de gemeente voornemens om in Zone 3 in de omgeving van het Vadapark flankerend parkeerbeleid te formuleren. Op deze manier borgt de gemeente nu en in de toekomst haar grip op het parkeren.

Het beoogde woonprogramma van het Vadapark bestaat uit 12 verschillende deelgebieden welke bestaan uit meerdere kleine bouwplannen. Hoewel deze samenstelling leidt tot een organische ingebruikname van de deelgebieden wordt in deze notitie de realisatie van het programma beschouwd alsof deze in 3 fases wordt gerealiseerd en uiteindelijk 261 woningen omvat. Dit betreft 1 bestaande

Voor de woningen wordt op basis van het woningtype en de bijbehorende parkeereisen de normatieve parkeerbehoefte bepaald. Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van de vrijstellingsmogelijkheden en mogelijke optimalisaties.

Zonder gebruik te maken van vrijstellingsmogelijkheden en optimalisaties zijn er 285 parkeerplekken nodig voor 260 woningen. Dit is gebaseerd op de woningtypes en de bijbehorende parkeereisen (zie onderstaande tabel).
Daarnaast kan er ook mogelijk gebruik gemaakt worden van twee vrijstellingsmogelijkheden:

- Inzet van deelauto’s, max. 50% parkeereis; en
- Kleine bouwplannen, vrijstelling van 2 parkeerplaatsen per plan.

Omvang functies Vadapark, wageningen								Restant
Functie	Aantal		Parkeereis	per		Normatieve	Prive	normatieve
Wonen			EXCLUSIEF BEZOEK			P-behoefte	capaciteit	P-behoefte
Appartement sociaal < 75 m2 BVO	56	stuks	0,60	1	stuk	34	12	22
Appartement sociaal 75-100 m2 BVO	48	stuks	0,70	1	stuk	34	12	22
Appartement koop 75-100 m2 BVO	99	stuks	1,20	1	stuk	119	20	99
Appartement koop > 100 m2 BVO	24	stuks	1,40	1	stuk	34	20	14
Koop Tussen-/hoekwoning	34	stuks	1,40	1	stuk	48	20	28
Bezoek	*261*	stuks	0,10	1	stuk	26	-	26
Totaal:	**261**					293	**84**	**209**

Afbeelding: 'Berekening normatieve parkeerbehoefte.'

De maximale reductie mogelijk door de inzet van de deelauto's is 122 parkeerplaatsen (= 0,5 x 244). Hiervoor zouden 24 deelauto's moeten worden ingezet. Uit de ervaring van leveranciers van deelmobiliteit blijkt dat met de inzet van een deelauto kan worden voldaan aan de behoefte van 20 tot 30 woningen. De maximale toegestane reductie op de parkeercapaciteit als gevolg van deelmobiliteit is voor Vadapark aan de hoge kant. Daarom kan met 9 deelauto's worden volstaan, dit geeft een reductie van 45 parkeerplaatsen. Verder bestaat het ontwikkelingsproject Vadapark uit 3 hoofdfases (fase 1, 2 en 3) waarin het gebied ontwikkeld wordt en woonrijp wordt gemaakt. Per plan kan gebruik worden gemaakt van een vrijstelling van 2 parkeerplaatsen. Zie voor de reductie onderstaande tabel en de onderbouwing in het rapport van SPARK (bijlage 5).

Functie	Normatieve P-behoefte	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	werkdag- nacht	koop- avond	vrijdag- middag	vrijdag- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag	maximaal
Wonen												
Appartement sociaal < 75 m2 BVO	21,6	13	13	19	22	17	15	15	16	17	16	
Appartement sociaal 75-100 m2 BVO	21,6	13	13	19	22	17	15	15	16	17	16	
Appartement koop 75-100 m2 BVO	98,8	59	59	89	99	79	69	69	74	79	74	
Appartement koop > 100 m2 BVO	13,6	8	8	12	14	11	10	10	10	11	10	
Koop Tussen-/hoekwoning	27,6	17	17	25	28	22	19	19	21	22	21	
Bezoek	26	10	13	20	-	18	16	26	26	26	23	
Privé (incl. 6 MVA)	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	
Totaal parkeereis	**293**	**204**	**207**	**268**	**267**	**249**	**228**	**238**	**248**	**257**	**245**	**268**
Max reductie deelmobiliteit (bewoners)	*50%*				*-133,6*							
Deelauto	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
Reductie deelmobiliteit	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45	-45	
Reductie kleine bouwplannen	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	
Reductie per saldo	**-42**	**-42**	**-42**	**-42**	**-42**	**-42**	**-42**	**-42**	**-42**	**-42**	**-42**	
Benodigde capaciteit	**296**	**162**	**165**	**226**	**225**	**207**	**186**	**196**	**206**	**215**	**203**	**226**
Parkeercapaciteit privé	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	
Parkeercapaciteit openbaar	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	
Deelautoplekken	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	
Overschot/tekort		**64**	**61**	**0**	**1**	**19**	**40**	**30**	**20**	**11**	**23**	

Afbeelding: 'Reële parkeerbalans Vadapark na beperkte beleidsmatige reductie en optimalisaties.'

Wonen Fase I +II+III	Privé	Parkeer-rechten openbaar	Totaal
Appartement sociaal < 75 m2 BVO	0	28	28
Appartement sociaal 75-100 m2 BVO	0	28	28
Appartement koop 75-100 m2 BVO	59	41	100
Appartement koop > 100 m2 BVO	24	4	28
Koop Tussen-/hoekwoning	1	39	40
	84	141	225

De 216 beschikbare parkeerplaatsen zijn als volgt onderverdeeld: 84 privé

Parkeerplaatsen (waartoe ook invaliden-parkeerplaatsen worden gerekend), 9 deelauto's, en 133 parkeerplaatsen voor gebruik door auto's van de bewoners en bezoekers van het Vadapark. De privé parkeerplaatsen zijn niet openbaar en zijn gekoppeld aan woningen en bestemd voor vaste gebruikers, waaronder mindervaliden. Een deel van de bewoners zal voor het gebruik van de 133 openbare parkeerplaatsen een parkeerrecht kunnen afnemen. De toedeling vindt plaats met een beperkt aantal parkeerrechten per bouwblok. Dit geeft de gebruiker het recht om 24 uur, 7 dagen per week gebruik te maken van een (zwerf)parkeerplaats. De gebruiker kan op geen enkele manier aanspraak maken op de beschikking van een bepaalde parkeerplaats. De parkeersituatie en de te maken afspraken over de parkeerrechten en monitoring worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Zie bijlage 5 voor de parkeerbalans en voor de systematiek van de uitgifte en regulering van de parkeerrechten in het openbare gebied. De concrete uitwerking voor de implementatie van het syteem van parkeerrechten zal in overleg met de gemeente worden uitgewerkt en door de gemeente worden getoetst bij de Omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen voor de te realiseren bouwblokken. Toekomstige bewoners worden concreet over de parkeersituatie geïnformeerd door de ontwikkelaar en de parkeersituatie wordt ook geborgd in een koop- of huurcontract bij een woning.

In de tussen de gemeente Wageningen en Steenvlinder gesloten samenwerkingsovereenkomst (SOK) is als onderdeel van de ontwikkeling van het Vadapark een bepaling opgenomen voor het terugbrengen van 23 parkeerplaatsen voor gebruik door werknemers met een werknemersparkeervergunning. Een werknemersvergunning geeft recht op het gebruik van een parkeerplaats op doordeweekse dagen in de ochtend en middag. Uit de reële parkeerbalans (Tabel 4.11.2) blijkt dat de restcapaciteit op de werkdag ochtend en de middag 108 respectievelijk 102 parkeerplaatsen is. Uitgaande van een maximale bezetting van 85% kan de gemeente om het gebruik van de parkeerruimte verder te optimaliseren conform de parkeereis maximaal 86 (86,7 = 0,85 x 102) parkeerrechten (type kantoor 5 dagen 08:00 – 18:00 uur) uitgeven. De parkeeroplossing biedt dan ook ruim voldoende restcapaciteit om in deze compensatie te voorzien.

5.9.5 Fietsparkeren

Het stedenbouwkundig plan voorziet in voldoende bergingen en fietsenstallingen voor de bewoners. Volgens het gemeentelijk beleid dient elke woning te beschikking over een eigen berging en private fietsenberging. Om meerdere redenen wenst de initiatiefnemer (en de Woningstichting) dit op een andere wijze op te lossen namelijk door een kleine individuele berging direct bij de woning en een collectieve fietsenstalling. Dit principe wordt ook wel de "Amsterdamse bouwbrief" genoemd en vindt in vele gemeentes navolging. De collectieve fietsenstallingen in het plan zijn ruim opgezet, goed toegankelijk en direct bij de entrees in de woongebouwen gesitueerd. Voor elke woning zijn ten minste twee fietsplekken op maaiveldhoogte in de fietsenrekken. Deze oplossing levert een hogere kwaliteit op op de begane grond en is een fijner alternatief voor bewoners dan de doorgaans kruip-door-sluip-door gangen die naar krappe individuele bergingen leiden.

5.9.6 Conclusie

Ritgeneratie en afwikkeling
Vanuit het oogpunt van verkeer en afwikkeling is het plan goed uitvoerbaar. De toename van ongeveer 1.250 motorvoertuigen per werkdag leidt niet tot een te hoge belasting van wegvakken en kruispunten rondom het plangebied. Hierbij is het van belang dat er géén directe verbinding is vanuit het plangebied via de parkeerstrook bij de Hoogvliet naar de Troelstraweg.

Kruispunt Costerweg – Troelstraweg
Vanuit het oogpunt van verkeersafwikkeling voldoet het kruispunt, wel kan het aanbrengen van een middenberm de positie van fietsers rondom het kruispunt versterken.

STOMP-principe
Voor voetgangers en fietsers zijn nog diverse verbeteringen in en om het plan denkbaar. Bij verdere planuitwerking kan gekeken worden welke verbeteringen daadwerkelijk uitvoerbaar zijn.

Aanbevelingen
- Bij verdere planuitwerking moet bij iedere verdiepingsslag goed gekeken worden of er aanpassingen mogelijk zijn vanuit het STOMP-principe;
- De laatste jaren is de aanwezigheid van bezorgdiensten sterk toegenomen. Het is aan te bevelen om bij het ontwerpen van de openbare ruimte hier rekening mee te houden.

Gezien het voorgaande is ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

Wettelijk kader
De gemeente houdt bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekeningen met het belang van een veilige leegomgeving. De gemeente houdt daarbij onder andere rekening met de zelfredzaamheid van mensen bij een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden tot hulpverlening.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties is 1 op de 1.000.000. De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wet ruimtelijke ordening en Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aandachtsgebieden aan. Een aandachtsgebied kan een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied of een gifwolkaandachtsgebied zijn. De gemeente moet rekening houden met het groepsrisico binnen de aandachtsgebieden wanneer (beperkt) kwetsbare gebouwen worden toegevoegd. In deze afweging worden de volgende aspecten meegewogen:
- Wat zijn de maatregelen ter bescherming van personen in kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties in de omgeving?

- Is het aantal aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties beperkt?

Voor de eerste afweging kunnen in het omgevingsplan maatregelen worden opgenomen waardoor personen en gebouwen beschermd worden. Dit kan de gemeente regelen door het opnemen van een voorschriftengebied in het omgevingsplan. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is alleen verplicht wanneer een zeer kwetsbaar gebouw wordt toegevoegd. Een woning is geen zeer kwetsbaar gebouw[13]. In het voorschriftengebied gelden ook aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het Bkl en de Omgevingsregeling geven aan wat de aandachtsgebieden en PR-contouren zijn. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar.

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een bopa.

Plaatsgebonden risico
Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in het omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in het omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolken. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

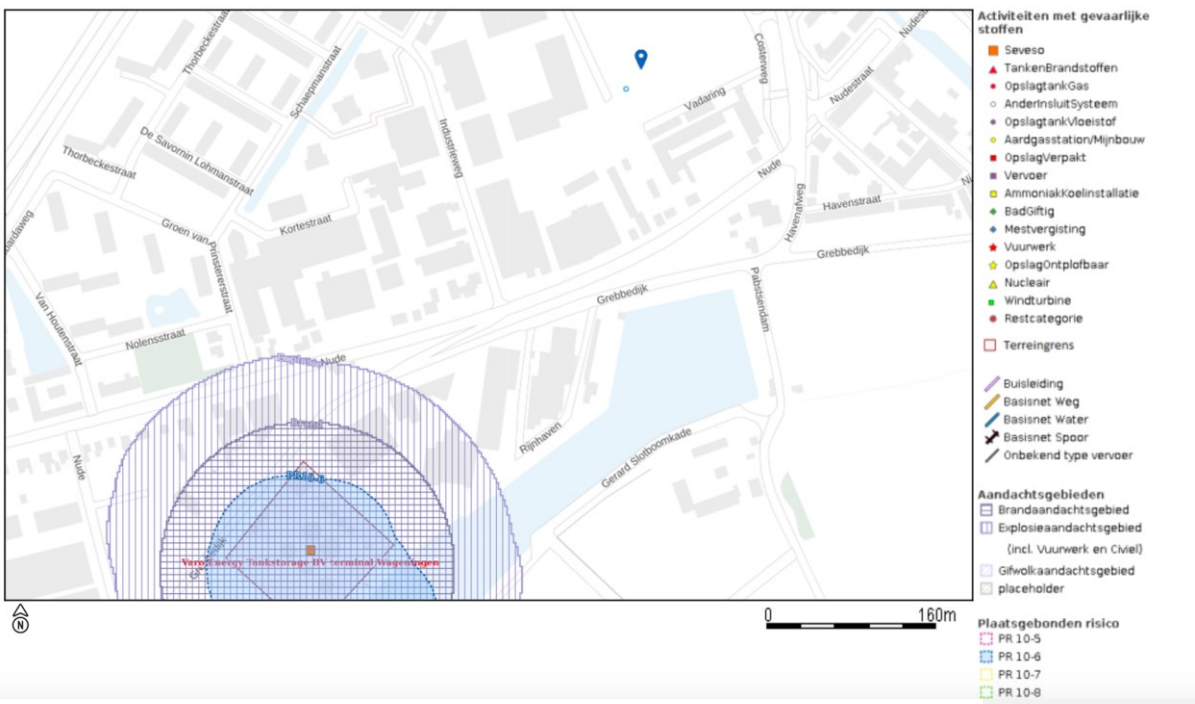
[13] Artikel 5.14 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift), om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Onderzoek
Het plangebied waarin woningbouw wordt beoogd ligt in de buurt van Varo Energy Terminal Wageningen. Dit is een Seveso-inrichting, als bedoeld in paragraaf 3.3.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De afstanden voor het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden zijn opgenomen in het landelijk register (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: PR-contouren en aandachtsgebieden op locatie Costerweg 5. Bron: www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd 29 november 2024)

Plaatsgebonden risico
De PR 10^{-6} contour houdt in dat de kans dat een persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen 1 op 1 miljoen per jaar is. Nieuwe kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze contour. Het plangebied valt niet binnen deze contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Aandachtgebieden
Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied. Dit vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie
Er ligt één Seveso-inrichting aan de Rijn, maar het bedrijf ligt op voldoende afstand van de plangebied om geen plaatsgebonden risico te veroorzaken. Ook ligt het plangebied niet binnen een aandachtsgebied. Er is dan ook geen aanvullend onderzoek noodzakelijk vanuit het aspect omgevingsveiligheid, omdat de projectlocatie zich niet bevindt binnen de contouren van een aandachtsgebied of gebied waar sprake is van een plaatsgebonden risico. Hiermee ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van mogelijke rampscenario's. Op basis van de resultaten kan daarom worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect beschermde flora en fauna en de gevolgen voor natuurgebieden door stikstofdepositie.

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl en Bal diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van

fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora-en-fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.11.1 Gebiedsbescherming

Omdat het project mogelijk stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden in de omgeving, is er onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie op 25 april 2025 (bijlage 12).

Steenvlinder heeft (nog) geen omgevingsvergunning aangevraagd voor een Natura 2000-activiteit, maar uitsluitend verzocht om een planologisch basisbesluit in de vorm van een BOPA. De BOPA kan worden verleend als de woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De effecten van de ontwikkeling op Natura 2000-gebieden zijn dus geen aspect dat een rol speelt bij de beoordeling van een aanvraag om een BOPA. De gemeente Wageningen stelt zich echter op het standpunt dat in de afweging of sprake is van ETFAL wel de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling betrokken moet worden. Dat betekent dat de gemeente voorafgaand aan het verlenen van de BOPA zicht wil hebben op de mogelijkheid om de woningbouwontwikkeling zonder omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit te realiseren, of, als een dergelijke vergunning nodig is, dat er mogelijkheden zijn om die vergunning te verlenen.
Met het oog op het voorgaande is in lijn met de Rendac-uitspraak gedurende het aanvraagproces een nieuwe AERIUS-berekening gemaakt op basis waarvan inzichtelijk is gemaakt dat de ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is.

Conclusie
Uit de resultaten volgt dat de gebruiksfase van deelproject 02a en de aanlegfase van deelproject 03 maatgevend zijn om de stikstofdepositie te beoordelen. Vanwege blok 02a ontstaat een stikstofdepositie van 0,06 mol/ha/jaar in de gebruiksfase. Project 03 zorgt in de aanlegfase voor een stikstofdepositie van 0,07 mol/ha/jaar.

Er is een ecologische voortoets stikstof uitgevoerd (bijlage 12). De conclusie uit deze voortoets is: de stikstofdepositie als gevolg van project Vadapark leidt, ook na cumulatie, niet tot ecologische effecten op stikstofgevoelige natuurwaarden. Geconcludeerd wordt dat de projectdepositie de instandhoudingsdoelstellingen (behoud, uitbreiding en/of verbetering) voor de Natura 2000-gebieden niet in gevaar brengt. De depositie als gevolg van project Vadapark leidt met zekerheid niet tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken.

Uit de beoordeling blijkt dat de gevolgen die optreden dusdanig beperkt zijn dat geen sprake is van significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Er is daarmee geen sprake van een Natura 2000-activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Aangezien het project niet leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen, zijn verdere vervolgstappen (ADC-toets) niet aan de orde. Er kan een omgevingsvergunning voor de deelprojecten worden aangevraagd.

Overigens is in die berekeningen uitgegaan 1160 motorvoertuigen per etmaal in de gebruiksfase. Dat is iets hoger dan het aantal verkeersbewegingen waarvan in het onderzoek verkeersgeneratie, zoals in par. 5.5. beschreven wordt uitgegaan. De werkelijke stikstofdepositie in de gebruiksfase zal dus iets lager zijn dan uit de hiervoor genoemde berekeningen voortvloeit.

5.11.2 Soortenbescherming

Door Wijnands Milieu Consultancy (WMC) B.V. is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd d.d. 17 november 2023 (bijlage 6). Dit onderzoek bestaat uit een bureaustudie, veldonderzoek (biotooptoets) en een effectenbeoordeling. Uit de bureaustudie en biotoopstudie volgt dat het onwaarschijnlijk is dat met de ontwikkeling die het project mogelijk maakt vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied worden aangetast van in de onder de vogel- en habitatrichtlijn beschermde soorten.

Er volgt een advies rekening te houden met het broedseizoen van vogels, ter invulling van de zorgplicht met betrekking tot vogels. Hoewel er geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels aanwezig zijn, wordt wel geadviseerd rekening te houden met het broedseizoen van vogels gedurende de bouw, gelet op de zorgplicht die volgt uit het Besluit activiteiten leefomgeving (waar de regelgeving van voormalige Wet natuurbescherming nu staat).

Daarnaast volgt advies hoe er naast vogels, in algemene zin, invulling kan worden gegeven aan de zorgplicht van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming (nu onder de Omgevingswet: de specifieke zorgplicht uit artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving). Deze zorgplicht is altijd van toepassing, ook bij algemene, niet-beschermde soorten. Het advies is om zodra een niet-beschermd in het wild levende dier wordt aangetroffen tijdens de werkzaamheden, deze te vangen en direct over te plaatsen naar een geschikte habitat in de nabijheid van het plangebied. Ook moeten vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen etc.) gefaseerd verwijderd worden, zodat amfibieën en grondgebonden zoogdieren de gelegenheid hebben om te vluchten. Bij de kap van de vegetatie in de winter moet er rekening worden gehouden met zoogdieren in winterslaap, zoals de egel. Inachtneming van de zorgplicht betekent ook dat men het struikgewas handmatig en gefaseerd kapt, in plaats van een bulldozer of graafmachine.

Naar aanleiding van recente verwijdering van het groen op het Vada-terrein in Wageningen is aldaar op 12 maart 2024 onderzoek op locatie geweest om na te gaan of het terrein, na het verwijderen van het groen, geschikt is voor beschermde soorten flora en fauna. Er wordt in dit onderzoek ingegaan op de rugstreeppad, ringslang en de steenmarter. Op grond van het onderzoek is het niet aannemelijk dat deze soorten in het plangebied verblijven, waardoor nader onderzoek en maatregelen met betrekken tot deze soorten niet noodzakelijk wordt verondersteld.

Ook zijn er vleermuiskasten aanwezig welke onder ecologische begeleiding kunnen worden verwijderd, en elders worden opgehangen. Uit het onderzoek volgt dat het plangebied geen essentieel foerageergebied noch een vaste vliegroute is voor vleermuizen en dat de gebouwen in het plangebied ongeschikt zijn voor vleermuizen[14]. Nader onderzoek en maatregelen, behalve het verplaatsten van de kasten, is met betrekking tot vleermuizen niet nodig.

Vervolgens is er door waarnemingen van derden toch de aanwezigheid van de steenmarter aangetoond en was er aanleiding om nog een aanvullend onderzoek op de locatie uit te voeren naar de rugstreeppad. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden op 29 april en 30 mei waarbij de aanwezigheid van de rugstreeppad is geconstateerd. In overleg met en na instemming door de provincie heeft met spoed translocatie van de rugstreeppadlarves naar een natuurgebied plaatsgevonden door reptielenvereniging RAVON.Dit nader onderzoek rugstreeppad d.d. 24 juni 2024 is bijgevoegd (bijlage 6.3).

Voor de rugstreeppad en de steenmarter is een vergunning aangevraagd bij de provincie. In dat verband is een activiteitenplan voor de rugstreeppad en steenmarter opgesteld d.d. 28 februari 2025 (bijlage 6.5). Die vergunning is op 31 maart 2025 verleend en als bijlage bijgevoegd (bijlage 6.6). Compensatie voor de steenmarter zal op de locatie zelf plaatsvinden. Compensatie voor de rugstreeppad kan plaatsvinden in de nabijheid van de projectlocatie. De initiatiefnemer en adviseur Wijnands zijn nog in overleg met Staatsbosbeheer over de exacte vorm en de voorwaarden voor deze compensatie.

Conclusie
Met betrekking tot soortenbescherming en het uitgevoerde onderzoek zijn er geen aanzienlijke gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling die het plan mogelijk maakt met uitzondering van de rugstreeppadden de steenmarter. Voor deze soorten is een omgevingsvergunning voor de activiteit flora- en fauna verleend. De voorschriften uit deze vergunning worden uitgevoerd. Inmiddels zijn de vleermuiskasten van de gevel gevallen en bleken niet bewoond. Ten aanzien van de vleermuiskasten is geen vervolgactie nodig omdat het duurzaamheidsprofiel en de nieuwbouw voorziet in nestkasten voor diverse soorten. Tijdens de bouwfase zal in lijn met het advies van Wijnands Milieu Consultancy rekening

[14] Uit de Quickscan (bijlage 6) volgt dat het groen in het plangebied kan dienstdoen als foerageergebied voor vleermuizen, maar geen essentiële functie vervult als foerageergebied. Aangezien het tot 2012 bebouwd was, waardoor het nooit een foerageergebied is geweest, en er bovendien voldoende ander groen in de omgeving aanwezig is.

worden gehouden met het broedseizoen van vogels waardoor er voldaan wordt aan de zorgplicht uit de vogel- en habitatrichtlijn. Daarnaast worden de werkzaamheden in lijn met het advies uitgevoerd om uitvoering te geven aan de specifieke zorgplicht uit het Besluit activiteiten leefomgeving (de voormalige zorgplicht van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming).

5.12 Water en watersysteem

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moet worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn Water.

Onderzoek

De ontwikkelaar heeft de watertoets ingevuld en zal op basis daarvan in overleg gaan met het Waterschap Vallei en Veluwe (zie bijlage 7). De woningbouw aan de Costerweg heeft een aantal effecten die van belang zijn voor het aspect water:

- Toevoegen van verhard oppervlak;
- Afvoer van huisafvalwater en regenwater; en
- Grondwaterstanden.

Het projectgebied ligt nu braak, maar het terrein was voor 2015 voor 83% verhard. De ontwikkeling voegt verharding toe voor de te bouwen woningen en de inrichting voor het openbaar gebied. De ontwikkelaar zal hiervoor in overleg gaan met het Waterschap Vallei en Veluwe. Voor de afvoer van huisafvalwater zal een riolering moeten worden aangelegd. De ontwikkelaar zal hiervoor in overleg gaan met de Gemeente Wageningen. Bij de afvoer van het hemelwater is het van belang dat het hemelwater niet vervuild raakt door de gebruikte bouwmaterialen, daarnaast zal rekening gehouden worden met het zo veel mogelijk vasthouden van hemelwater op het terrein. Ook hierover zal de ontwikkelaar in overleg gaan met het Waterschap Vallei en Veluwe. Tot slot, het plangebied ligt nabij een door de provincie aangegeven grondwaterfluctuatiegebied (zie onderstaande afbeelding). De grondwaterstand in het plangebied is vrij diep, de gemeente verwachtte daarom bij de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan Haven Wageningen geen problemen met betrekking tot grondwater[15].

[15] Anteagroup, *Watertoets Haven en Costerlocatie Wageningen*, projectnummer: 416758, 25 februari 2019, p. 26.

Afbeelding: Grondwaterfluctuatiezone provincie Gelderland. Bron: gldanders.planoview.nl

Conclusie
De ontwikkelaar zal op basis van de ingevulde watertoets in overleg gaan met het Waterschap Vallei en Veluwe. Er zijn mogelijk lokale effecten voor het waterbeheer door het aanbrengen van verharding. Aangezien het lokale effecten zijn die in overleg met het waterschap zullen worden bekeken, kan er voor dit plan worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

Wettelijk kader
Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkundige en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2, tweede lid, onder g Omgevingswet worden ‘landschappen’ als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd.

De gronden aan de Costerweg 5 en 7 zijn in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Wageningen aangewezen met de archeologische waarde 3. Het bedrijventerrein Nude en Nudepark heeft een middelmatige tot een hoge verwachtingswaarde.

Onderzoek

De gemeente Wageningen heeft in het projectgebied geen monumenten of een beschermd stadsgezicht aangewezen. Daarnaast zijn ook geen rijksmonumenten aanwezig in het projectgebied. Daarom wordt in de resterende paragraaf alleen ingegaan op het aspect archeologie.

Gezien de aard van de van de activiteiten (nieuwbouw en aanleg van infrastructuur) is het mogelijk dat de activiteiten mogelijk tot in het relevante archeologische niveau reiken. Daarom heeft Steenvlinder opdracht gegeven aan Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie om een vooronderzoek en een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren (bijlage 8).[16] Onderzocht is of door de voorgenomen ontwikkeling de archeologische waarden in geding komen in het plangebied.

Op basis van de bevindingen van het booronderzoek kan de archeologische verwachting binnen het plangebied worden bijgesteld naar laag. De kans dat door de voorgenomen activiteiten een intacte archeologische vindplaats wordt geschaad is klein. Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft daarom geadviseerd om geen verdere stappen in het kader van de cyclus Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen. Op 12 januari 2022 heeft het bevoegd gezag, mevr. C. van Eijk van de gemeente Wageningen, per mail aangegeven akkoord te gaan met de bevindingen en het advies van het conceptrapport.

Conclusie
Er zijn geen aanzienlijke gevolgen te verwachten bij de voorgenomen activiteiten met betrekking tot archeologie. In het geval van een archeologische toevalvondst of waarneming geldt een meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Op basis van het onderzoek kan daarom op voorhand worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Bezonning

In bijlage 1 bij deze motivering is een bezonningsstudie opgenomen. Daarin is inzichtelijk gemaakt welke gevolgen het initiatief heeft voor de bezonningssituatie van de omliggende percelen vanwege een toename of een verandering in het bouwvolume. De bezonningsstudie voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Meetmomenten bestaande situatie:
  - Data: 21 maart, 21 juni, 23 september en 21 december
  - Tijdstippen: minimaal 3 keer per dag, bij voorkeur om 9 uur, 12.30 en 16.00 uur.
- Inzichtelijk maken van de schaduwwerking voor alle omliggende percelen en gebouwen

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er geen significante negatieve gevolgen van het initiatief zijn voor de voor de bezonningssituatie van de omliggende percelen vanwege een toename of een verandering in het bouwvolume.

[16] Vestigia *Archeologie & Cultuurhistorie,* rapport V1842, definitief 2.0, d.d. 14 oktober 2019; Vestigia *Archeologie & Cultuurhistorie,* rapport V2217, definitief, versie 2.0, d.d. 12 januari 2022.

5.15 Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling

Bij een mer-beoordeling wordt getoetst of aanzienlijke milieueffecten kunnen worden uitgesloten. Zo ja, dan hoeft er geen milieueffectrapportage te worden opgesteld. Wanneer niet kan worden uitgesloten of aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden moet wel een milieueffectrapportage worden opgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van het 'nee, tenzij' principe.

De initiatiefnemer van een activiteit die m.e.r.-beoordelingsplichtig is, moet dat voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. Deze stap is geregeld in artikel 16.45 Omgevingswet jo. artikel 11.10 Omgevingsbesluit. Het is gebruikelijk dat een initiatiefnemer hiervoor een aanmeldnotitie opstelt. In die notitie wordt de conclusie van bovengenoemde 'mer-beoordeling' opgenomen. De inzet daarbij is om belangrijke nadelige gevolgen uit te sluiten, zodat geen m.e.r.-procedure wordt doorlopen. Die conclusie kan op grond van het Besluit m.e.r. op basis van de aanmeldnotitie worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, te weten burgemeester en wethouders van Wageningen, en in een collegebesluit vastgelegd. Het opstarten van een m.e.r.-procedure is dan niet aan de orde. Indien er wel sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient alsnog een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Aangezien het gaat om een m.e.r.-beoordeling gaat het om een activiteit die waarschijnlijk geen aanzienlijke nadelige milieugevolgen heeft. Dit wordt getoetst in de gelijktijdig met deze aanvraag ingediende aanmeldnotitie. Daarin is beoordeeld of het aannemelijk is dat aanzienlijke nadelige milieueffecten kunnen optreden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de in de aanmeldnotitie (en onderhavige motivering) besproken milieuaspecten en de eventuele effecten op het milieu.

Milieuaspect	**Effecten**
Cultureel erfgoed	Er zijn geen mogelijke aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot cultureel erfgoed als gevolg van de ontwikkeling. Bij een archeologische toevalsvondst of waarneming wordt gehandeld volgens de wet- en regelgeving door het maken van een melding.
Bodem- en grondwaterkwaliteit	De beoogde ontwikkeling resulteert niet in mogelijk aanzienlijk milieueffecten met betrekking tot bodem- en grondwaterkwaliteit. Er zijn verontreinigingen aangetroffen op basis van de onderzoeken welke gesaneerd zullen worden volgens de wet- en regelgeving. Dit resulteert in een verbetering van de milieukundige situatie op de planlocatie.
Ontplofbare oorlogsresten	In het verdachte gebied wordt bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden rekening gehouden met ontplofbare oorlogsresten. Op basis van de resultaten en de voorgestelde maatregelen kunnen daarom op voorhand mogelijke aanzienlijke milieueffecten van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt worden uitgesloten.

Externe veiligheid	De beoogde ontwikkeling resulteert niet in negatieve effecten op de externe veiligheid.
Geluid	De grenswaarden worden niet overschreden door geluid vanwege wegen, het gezoneerd industrieterrein haven. De grenswaarden worden slechts overschreden bij een beperkt aantal blokken van het plangebied vanwege het bedrijventerrein en de supermarkt. Aangezien er maatregelen mogelijk zijn om de geluidniveaus voor deze woningen te beperken en maatregelen zijn voor andere woningen om onder de standaardwaarden te blijven, zijn er geen aanzienlijk nadelige milieueffecten wanneer deze worden toegepast.
Trilling	In de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat er activiteiten plaatsvinden die zodanige trillingen veroorzaken dat deze van invloed zijn op de toe te voegen woningen. Ook veroorzaakt de ontwikkeling zelf geen trillingen die mogelijk nadelige milieueffecten kunnen hebben.
Geur	Er is sprake van een aanvaardbare geurhinder op de ontwikkelingslocatie. Daarnaast wordt er geen aanzienlijke geurhinder veroorzaakt door de ontwikkeling verwacht. De ontwikkeling leidt niet tot mogelijke aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot geur.
Luchtkwaliteit	Uit het onderzoek volgt dat de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt 'niet-in-betekenende-mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat er sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit voor de toe te voegen woningen. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot mogelijke aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot de luchtkwaliteit.
Mobiliteit	Uit het onderzoek naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op verkeer en parkeren, volgt dat er geen mogelijke aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.
Natuur	*Gebiedsbescherming* Er is een ecologische voortoets stikstof uitgevoerd. De conclusie uit deze voortoets is dat de *stikstofdepositie als gevolg van project Vadapark, ook na cumulatie, niet leidt tot ecologische effecten op stikstofgevoelige natuurwaarden. Geconcludeerd wordt dat de projectdepositie de instandhoudingsdoelstellingen (behoud, uitbreiding en/of verbetering) voor de Natura 2000-gebieden niet in gevaar brengt. De depositie als gevolg van project Vadapark leidt met zekerheid niet tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Uit de beoordeling blijkt dat de gevolgen die optreden dusdanig beperkt zijn dat geen sprake is van significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Er is daarmee geen sprake van een Natura 2000-activiteit in het kader van de Omgevingswet.* *Soortenbescherming*

	Uit de onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling geen mogelijke aanzienlijke milieugevolgen heeft met betrekking tot soortenbescherming. In lijn met het deskundigenadvies zullen de aanwezige vleermuiskasten onder ecologische begeleiding worden verwijderd tijdens de bouwfase en wordt er rekening gehouden met het broedseizoen van vogels tijdens de bouwfase. *Houtopstanden* Op basis van de resultaten en de voorgestelde maatregelen is er daarom geen sprake van mogelijke aanzienlijke milieueffecten. De voorgestelde maatregelen zullen worden uitgevoerd.
Water	Met de realisatie van het project neemt de oppervlakte aan verharding in het plangebied toe, wat mogelijk lokale effecten oplevert voor de waterbeheerder. Dit zal in overleg met het waterschap worden bekeken en biedt geen grond om voor het milieuaspect water een milieueffectrapportage te doorlopen. Met het oog op de waterkwaliteit zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk worden beperkt of voorkomen. Er is geen sprake van mogelijke aanzienlijke milieueffecten.
Gezondheid	Het project leidt niet tot een negatieve impact op de gezonde leefomgeving van bestaande omringende woningen.

Conclusie
In de aanmeldnotitie wordt geconcludeerd dat er geen mogelijke aanzienlijke milieueffecten ontstaan als gevolg van de ontwikkeling (de realisatie van 260 woningen). Gelet op de aard en omvang van de woningbouwontwikkeling, de plaats en de kenmerken van de potentiële effecten kan op voorhand worden geconcludeerd dat er geen mogelijke aanzienlijke milieueffecten te verwachten die van zodanig invloed op het milieu zijn dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

Het voorstel is om het college van burgermeester en wethouders van Wageningen op basis van deze aanmeldnotitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

6 Economische Uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid
Het betreft een particulier initiatief dat financieel economisch uitvoerbaar is. Het initiatief is binnen een redelijke termijn uitvoerbaar, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Het initiatief is niet afhankelijk van belangrijke voorinvesteringen van de gemeente.

Kostenverhaal
Voor de bouw van één of meer woningen geldt dat het verhalen van kosten voor publieke werken verplicht is. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob).

Stand van zaken
Steenvlinder is tot overeenstemming gekomen met de gemeente Wageningen over het kostenverhaal. Aangezien de ontwikkeling volledig plaatsvindt op grond van de ontwikkelaar en er nauwelijks infrastructurele ingrepen nodig zijn in het openbaar gebied (enkel een stukje voetpad aansluiten) ten behoeve van het plan is het kostenverhaal beperkt tot de gemeentelijke plankosten (met als basis de plankostenscan) en een bijdrage in bovenwijkse voorzieningen volgens de gemeentelijke nota. Steenvlinder is nog in overleg met de gemeente Wageningen over de definitieve anterieure overeenkomst. Steenvlinder en de gemeente hebben met elkaar afgesproken een anterieure overeenkomst te sluiten voordat het ontwerp besluit voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ter inzage wordt gelegd.

7 Participatie en vooroverleg

7.1 Participatie

Artikel 7.4 Or bevat aanvraagvereisten over participatie. Het aanvraagvereiste participatie geldt voor alle omgevingsvergunningen. Dus voor:
• de van rijkswege aangewezen vergunningplichtige activiteiten; en
• de decentraal aangewezen vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in een omgevingsplan

Participatie bij omgevingsvergunningen wordt door de aanvrager gedaan voorafgaand aan de aanvraag. Steenvlinder heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen. Zowel over de kaders voor de ontwikkeling als tijdens de planvorming voor het plan. Dit heeft geleid tot een plan dat samen met de omwonenden is ontwikkeld en met de input van de omwonenden is verbeterd. Bijlage 14 bevat het participatielogboek en de verslagen.

7.2 Betrekken van andere overheidsinstanties

Steenvlinder heeft vooroverleg met de provincie gevoerd ten aanzien van het bodemrapport en flora en fauna, meer specifiek de aanwezigheid van de rugstreeppad op de locatie.

Steenvlinder heeft overleg gevoerd met de Veiligheidsregio over het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan met betrekking tot de bereikbaarheid, opstelplaatsen en de posities van brandkranen/leidingen.

Steenvlinder heeft overleggen gevoerd met Liander en de nutsbedrijven over de aanwezige transformator en kabels en leidingen en over een nieuw toekomstig kabels en leidingentracé.

8 Conclusie

8.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

In deze motivering en de bijlagen die daar onderdeel van uit maken wordt gemotiveerd aangegeven dat dit project bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

8.2 Voorstel verwerking in omgevingsplan

De BOPA moet uiteindelijk worden verwerkt in het omgevingsplan. De gemeente zorgt er voor dat de onherroepelijke BOPA met een wijziging van het omgevingsplan wordt opgenomen. Dit kan door regels uit te werken voor:

- de betreffende activiteiten met gebruiksruimte in het gebiedstype gemengd gebied
- de bijbehorende gebiedsgerichte milieuregels te stellen
- de thematische bouwregels van toepassing te verklaren op de projectlocatie.