

## Ruimtelijke onderbouwing

# Nieuwe Kanaal 1, Wageningen

Gemeente Wageningen

Datum: 3 april 2018

Projectnummer: 170322

ID: NL.IMRO.0289.10Nieuwekanaal1-PJB2





## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging besluitgebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>6</b>
2.1	Huidige situatie besluitgebied	6
2.2	Toekomstige situatie besluitgebied	7
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>14</b>
3.1	Beleid	14
3.2	Milieuaspecten	20
3.3	Water	33
3.4	Ecologie	36
3.5	Archeologie	38
3.6	Cultuurhistorie	39
3.7	Verkeer en parkeren	39
3.8	Economische uitvoerbaarheid	42
<b>4</b>	<b>Procedure</b>	<b>43</b>
4.1	Vooroverleg	43
4.2	Zienswijzen	43

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Kaart van het besluitgebied
- Bijlage 2: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 6: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 7: Quick scan natuur
- Bijlage 8: AERIUS-berekening
- Bijlage 9: Nader onderzoek waterspitsmuis



# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerrein op de locatie Kortenoord in het westen van Wageningen is op 29 november 2010 het bestemmingsplan Kortenoord vastgesteld. Met het bestemmingsplan is de realisatie van de woonwijk Nieuw Kortenoord en een noordelijk hiervan gelegen bedrijventerrein juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Waar de bouw en verkoop van woningen in Nieuw Kortenoord goed van de grond gekomen is, is de verkoop van bedrijfskavels sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan lastig gebleken. Momenteel bestaat het voornemen op Kortenoord op de plek waar bedrijfskavels zijn voorzien studentenhuisvesting te realiseren. De huisvesting is tijdelijk van aard, behelst de realisatie van 312 units en is beoogd op het meest noordoostelijk gelegen (bedrijfs)perceel van Kortenoord. Voor de locatie is een bouwplan ontwikkeld.

De gemeente Wageningen heeft te kennen gegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Hiertoe moet worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan, op grond waarvan het perceel een bedrijfsbestemming heeft. Hiertoe wordt de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Bij het afwijken van het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat sprake is van een haalbare ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document voorziet hierin.

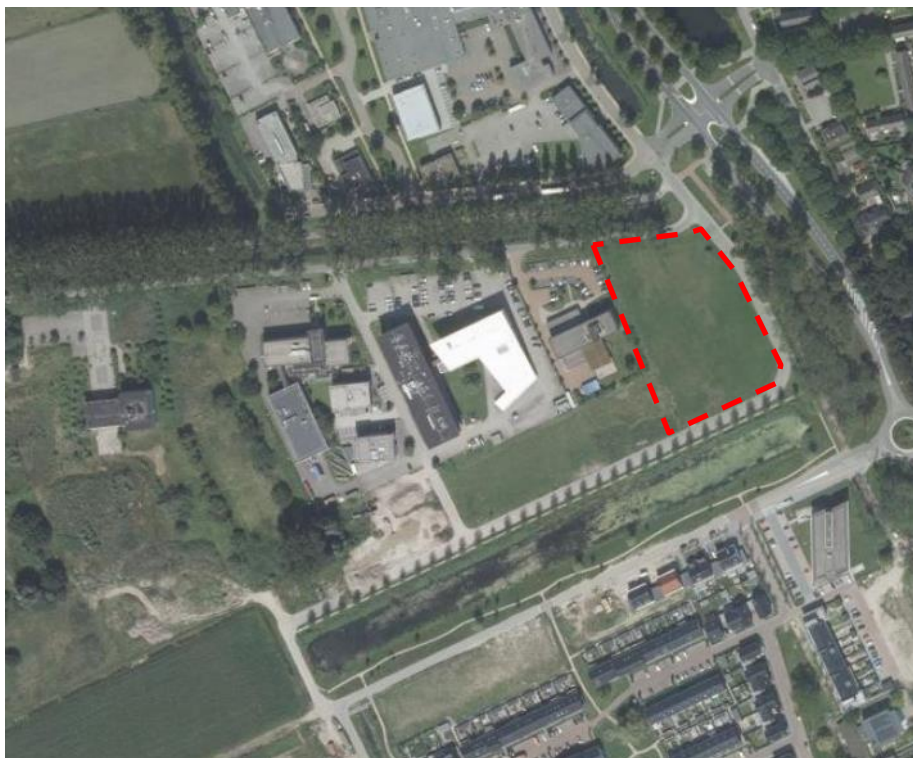
## **1.2 Ligging besluitgebied**

Het besluitgebied ligt aan de westzijde van de kern Wageningen. Aan de oostzijde van het besluitgebied ligt de Kortenoord Allee, een belangrijke verkeersader van Wageningen. Aan de westzijde wordt het besluitgebied begrensd door bedrijfspercelen aan het Nieuwe Kanaal. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Nieuwe Singel en de in aanbouw zijnde woonwijk Nieuw Kortenoord. Aan de noordzijde wordt het besluitgebied begrensd door het Nieuwe Kanaal met aan de overzijde het Business & Science Park.

Op de hierna opgenomen afbeeldingen is de globale ligging van het besluitgebied in Wageningen, alsmede de begrenzing van het besluitgebied aangeduid. Voor de exacte begrenzing van het besluitgebied wordt verwezen naar het besluitgebied zoals opgenomen in bijlage 1.



*Luchtfoto, weergave globale ligging besluitgebied*

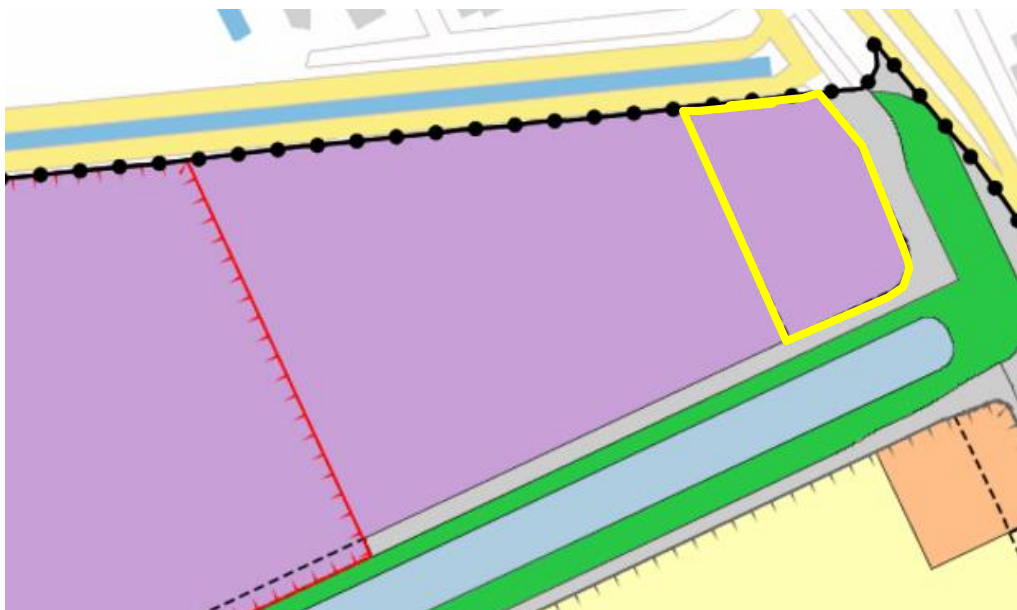


*Luchtfoto, weergave globale begrenzing besluitgebied*

### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

Het besluitgebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan "Kortenoord", zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 19 november 2010.





*Uitsnede geldend bestemmingsplan "Kortenoord" met aanduiding besluitgebied in geel*

Het besluitgebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijventerrein'. Gronden met deze bestemming zijn momenteel bestemd voor lichte, kennisintensieve bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten I. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ondergeschikt tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag ten hoogste 60% bedragen. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt minimaal 14 meter en maximaal 24 meter.

#### *Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan*

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het gebruik van de gronden ten behoeve van studentenwoningen niet toegestaan. Om die reden is het college van burgemeester en wethouders voornemens om af te wijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning.

Het gebouw is wel passend binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. De bouwhoogte bedraagt 12 meter en het bebouwingspercentage van het perceel is lager dan 60%.

## **1.4 Leeswijzer**

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beschrijving van de ruimtelijke situatie van het initiatief en wordt ingegaan op de toekomstige situatie in het besluitgebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. Ten slotte komt in hoofdstuk 4 het resultaat van de procedure aan de orde.

## 2 Het plan

### 2.1 Huidige situatie besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in het westelijk deel van de kern Wageningen en heeft een oppervlakte van circa 7.000 m<sup>2</sup>. Het betreft het noordelijke deel van de locatie Kortenoord, waar op grond van het geldende bestemmingsplan lichte, kennisintensieve bedrijvigheid is voorzien. Het besluitgebied ligt in de huidige situatie braak.

Uitgangspunt was om in en rond de locatie circa 50.000 m<sup>2</sup> aan bedrijventerrein in te richten. Op het bedrijventerrein kan plaats worden geboden aan zowel nieuwe als bestaande bedrijven in de kennisintensieve sector met als doel de groei van werkgelegenheid in de kennisintensieve sector verder te stimuleren. Het bedrijventerrein vormt samen met het huidige Agro Business Park aan de noordzijde van het Nieuwe Kanaal één bedrijvenpark onder de naam Business & Science Park. De locatie is in de huidige situatie uitsluitend bestemd voor kennisintensieve bedrijvigheid, zoals die op dit moment al langs het Nieuwe Kanaal is gesitueerd. De bedrijvigheid blijft hierbij beperkt tot milieucategorieën 1 en 2. Ten westen van het besluitgebied zijn enkele bedrijven aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde bedrijven betreffen respectievelijk Noldus (Nieuwe Kanaal 5) en Kadans Biopartner NV (Nieuwe Kanaal 7). Op navolgende afbeeldingen is een impressie van de huidige situatie van het besluitgebied weergegeven.



*Impressie huidige situatie (bron: Google Street View, augustus 2016)*



## **2.2 Toekomstige situatie besluitgebied**

### **2.2.1 Locatie**

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerrein op de locatie Kortenoord in het westen van Wageningen is op 29 november 2010 het bestemmingsplan Kortenoord vastgesteld. Sindsdien is een deel van de woonwijk Nieuw Kortenoord gerealiseerd. De verkoop van bedrijfskavels is lastig gebleken.

Ter plaatse van het besluitgebied geldt de bestemming 'Bedrijventerrein', wat inhoudt dat er lichte, kennisintensieve bedrijvigheid is voorzien. Momenteel vormt het besluitgebied een braakliggend bedrijfsperceel binnen de bebouwde kom van Wageningen. Het maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied alsook de bebouwde kom van Wageningen. Het besluitgebied wordt immers vrijwel volledig omringd door woningen, bedrijven en kantoren.

Op korte termijn lijkt er geen behoefte te bestaan aan lichte, kennisintensieve bedrijvigheid op deze locatie. Om deze reden wordt op de locatie nu een passende tijdelijke functie geprojecteerd in de vorm van studentenhuisvesting. Deze functie past goed in de omgeving, aangezien de locatie ten zuiden grenst aan de woonwijk Nieuw Kortenoord. Het ligt hiermee niet direct in een woonwijk, maar wel heel gunstig ten opzichte van de Wageningen Campus en de binnenstad. Met deze locatie wordt een evenwichtige spreiding van studentenhuisvesting over de stad gerealiseerd.

Het betreft zogezegd een tijdelijke invulling van een braakliggend terrein. De oorspronkelijke ideeën van een scheiding tussen de woonwijk Nieuw Kortenoord en het bedrijventerrein blijven bestaan. De tijdelijke vestiging van studenten heeft hier geen invloed op.

De functie is qua milieusituatie goed te onderbouwen. In paragraaf 3.2 komen alle relevante milieuaspecten aan de orde en blijkt dat er vanuit milieukundig aspect geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. Wel is de verkeerssituatie voor zowel auto- als fietsverkeer een punt van aandacht. Hier wordt in paragraaf 2.2.6 nader op ingegaan.

### **2.2.2 Bouwplan**

Ter plaatse van het besluitgebied bestaat het voornemen studentenhuisvesting te realiseren. De huisvesting is tijdelijk van aard, behelst de realisatie van 312 units en is beoogd op het meest noordoostelijk gelegen (bedrijfs)perceel van Kortenoord.

Voor de locatie is een bouwplan ontwikkeld. Op navolgende afbeelding volgt een impressie van de terreininrichting.



*Terreininrichting (bron: Plegt-Vos)*

Het project bestaat uit een woongebouw voor studenten opgebouwd uit prefab units in 4 bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt 12 meter. Het hoofdvolume vormt een rechthoekig plattegrond voorzien van een binnen patio, met rondom vier rechthoekige bouwblokken. Aan de zuid-, west- en noordzijde bestaat de bebouwing uit een enkele rij units met aan de patiozijde een galerij. Aan de oostzijde bestaat de bebouwing uit twee rijen units waartussen eveneens een galerij is voorzien. De oppervlakte van de woonruimte van de units is  $18,2 \text{ m}^2$ . De units hebben naast een woonruimte ook een badkamer.

Het complex beschikt over twee entrees. Een bevindt zich aan de noordzijde en een bevindt zich aan de westzijde. Hiermee worden de bewegingen van bewoners en de fietsen gelijkmatig verdeeld, zowel in het gebouw als er omheen.

In het westelijke blok is ruimte opgenomen voor een wasruimte, technische ruimte, beheerdersruimte en een gemeenschappelijke ruimte. Stalling van fietsen en parkeerplaatsen voor auto's maken geen deel uit van het gebouw maar zijn wel op het terrein aanwezig. Op de navolgende afbeeldingen zijn een impressie en doorsneden weergegeven van de bebouwing.



*Impressie (bron: Te Kieft Architecten)*



Doorsnedes (bron: Te Kieft Architecten)

### 2.2.3 Inpassing

Bij de vormgeving van het bouwplan is aangesloten bij de karakteristieken van de omgeving. Het gebouw heeft een solide uitstraling, de architectuur past bij de omgeving voorkomende architectuur. Ook qua bouwhoogte (12 meter) wordt aangesloten bij de omgeving, waar de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 16 meter.

De ontwikkeling voldoet aan het geldende beeldkwaliteitsplan en is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) goedgekeurd.

### 2.2.4 Behoeft

De wens tot realisatie van het bouwplan is ingegeven door een groeiende behoefte aan studentenhuysvesting in Wageningen.

In december 2016 zijn de nieuwe prognoses van de Wageningen Universiteit vastgesteld. In het studiejaar 2016/2017 is de instroom van nieuwe BSc- en MSc-studenten (zowel Nederlandse als internationale studenten) aanmerkelijk hoger dan eerder was verwacht. Mede op grond daarvan heeft Wageningen U&R nieuwe studentenprognoses opgesteld. Het door de Raad van Bestuur van Wageningen U&R als meest waarschijnlijk geachte scenario gaat uit van:

- groei van de VWO-instroom (1 jaar +10%, 2 jaar +5% en daarna jaarlijks +2% t/m 2021);
- groei van de instroom van studenten met een buitenlands diploma (3 jaar +5%);
- groei van het aantal internationale studenten vanwege het besluit om vanaf studiejaar 2018/19 te starten met 6 Engelstalige BSc-opleidingen.

Wageningen U&R verwacht de komende jaren een verdere groei van het aantal Nederlandse BSc-studenten, een extra instroom van buitenlandse BSc-studenten (door het Engelstalig maken van BSc-opleidingen) en verdere groei van het aantal buitenlandse MSc-studenten. Effect op het totaal aantal studenten (nu 11.480) is naar verwachting 12.200 in 2018, 13.900 in 2020 en ongeveer 15.100 studenten in 2022. Een indicatie voor het totaal aantal studenten in 2025 is circa 16.100.

Zelfs al zou voor alle BSc-opleidingen tot een numerus fixus worden besloten (zodat ze niet verder kunnen groeien) dan groeit de universiteit nog jaren door. Indicatie voor het totaal aantal studenten in 2025 is dan 14.400. De ervaring van Idealis daarbij is dat de inschrijvingen bij Idealis voor het nieuwe studiejaar zeer representatief zijn voor de werkelijke vraag. Op dit moment zijn de inschrijvingen voor het studiejaar 2018/2019 ruim 15% hoger wat betreft Nederlandse BSc studenten dan voor het studiejaar 2017/2018. Dat is nog los van de verwachte groei van buitenlandse studenten.

Jaarlijks wordt door de Raad van Bestuur van Wageningen U&R bepaald welk scenario het meest waarschijnlijk wordt geacht, op grond van de feitelijke instroom van het afgelopen jaar, trends, beleidsbeslissingen, bezoek aan open dagen, etc. Het in 2017 als meest waarschijnlijk aangewezen scenario is een scenario met een hoog aantal studenten. De cijfers van de verschillende scenario's laten zien dat er – welk scenario ook gekozen wordt – er een behoorlijke opgave ligt om meer studentenhuisvesting te realiseren.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis jaarlijks een gezamenlijk afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting maken, telkens voor de komende vijf studie jaren. In mei 2017 heeft het college van B&W de laatste monitor studentenhuisvesting vastgesteld. Op grond van deze monitor worden potentiële locaties voor studentenhuisvesting integraal afgewogen, op basis van een aantal criteria. De keuze voor diverse locaties wordt regelmatig door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is voor het laatst gedaan op basis van de monitor in mei 2017 en is uitgewerkt in een locatiekeuze studentenhuishuisvesting die in oktober 2017 door de raad is vastgesteld.

Gezien de beperkte omvang van de woningen is het niet aannemelijk dat de toename van het aanbod als gevolg van dit project, gevolgen kan hebben buiten de steden Wageningen en Ede. Deze woningen zijn namelijk bij uitstek geschikt voor studenten. Zij beschikken over het algemeen niet over een auto en wensen op zeer korte afstand van de universiteit te wonen. Gezien de oppervlakte van de afzonderlijke units en de doelstelling van Idealis is verder ook niet aannemelijk dat andere bevolkingsgroepen ter plaatse worden gehuisvest. Het is derhalve niet aannemelijk dat er op grotere afstand van de universiteit reeds bestaand aanbod is alwaar deze studenten zich zouden huisvesten. Immers, als zij dat zouden doen dan was er geen sprake geweest van een wachtlijst als in dit geval.

Gelet op het bovenstaande voorziet het plan in een regionale behoefte. Gezien de specifieke kenmerken van de bebouwing is verder niet aannemelijk dat overig aanbod in de regio als gevolg van dit project blijft of komt (te) staan.

Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zodat voor het overige artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro niet van toepassing is.



Voor de planontwikkeling is gekeken naar andere mogelijke locaties voor tijdelijke studentenwoningen (o.a. Compotex en de Dreijen), maar die zijn uiteindelijk niet als succesvol bestempeld, omdat het niet mogelijk bleek binnen de gestelde termijn het aantal woningen te kunnen realiseren.

### **2.2.5 Groen en water**

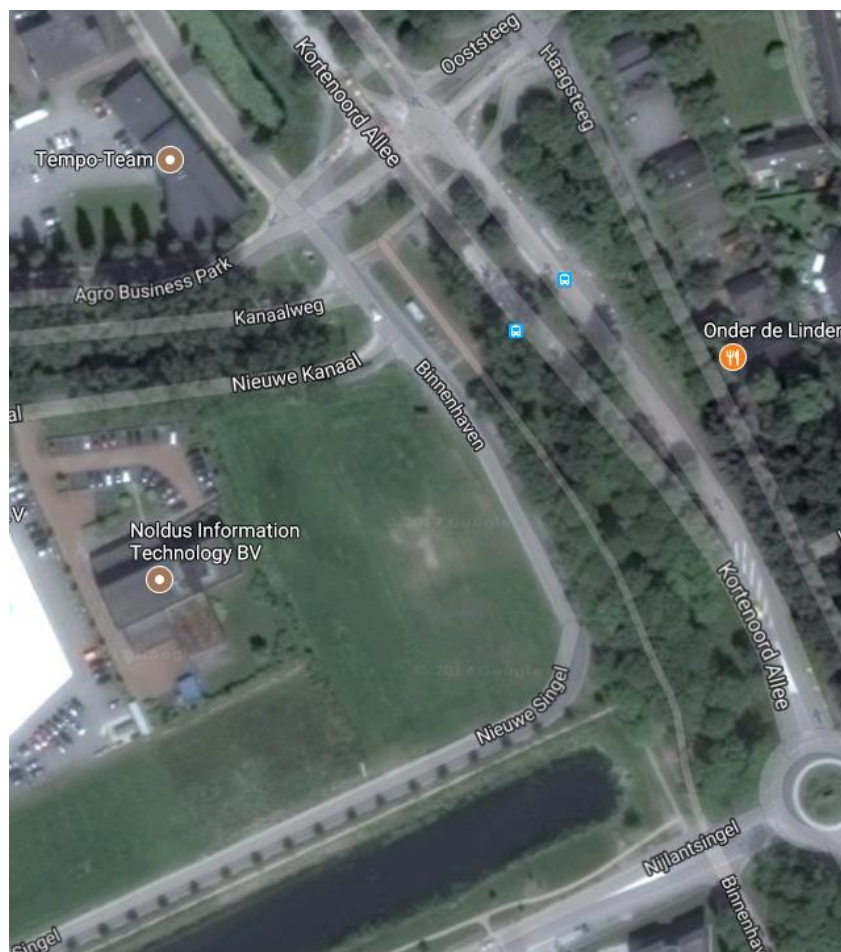
De nieuwe bebouwing in het besluitgebied wordt landschappelijk ingepast. Er is sprake van de aanplant van bomen om de bebouwing heen, daarnaast is sprake van een binnentuin. Om het besluitgebied heen wordt een haag aangeplant. Er wordt een landschapsplan opgesteld door een landschapsarchitect.

In het besluitgebied is zowel in de huidige als toekomstige situatie geen oppervlaktewater aanwezig.

### **2.2.6 Verkeer en parkeren**

#### *Verkeer*

De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Nieuwe Singel aan de oostkant van de kavel en niet, zoals is aangegeven in het beeldkwaliteitsplan, aan de noordkant via het Nieuwe Kanaal. Er is daarmee voorkomen dat er extra (fiets)verkeer op het Nieuwe Kanaal komt. Via de Nieuwe Singel kan de kruising Kortenoord Allee / Nieuwe Kanaal / Ooststeeg worden bereikt, vanwaar een verdere ontsluiting van het verkeer plaats kan vinden.



*Kaart met omliggende wegen (bron: Google Maps)*

Wat betreft het fietsverkeer zal er een extra fietsverbinding worden gerealiseerd aan de zuidoostkant van de Nieuwe Singel naar het fietspad aan de Kortenoord Allee. Hiermee vindt er een goede spreiding plaats van fietsverkeer. Bovendien wordt bij de rotonde Kortenoord Allee / Nijlantsingel een oversteek voor langzaam verkeer gerealiseerd. Deze aanpassing is als autonome ontwikkeling opgenomen in de gemeentelijke Kadernota ter verbetering van de fietsveiligheid.

In de Netwerkwisie, onderdeel fietsverkeer (2016) is geconstateerd dat er tussen de wijk Nieuw Kortenoord en de Haagsteeg een oversteek voor langzaam verkeer over de Kortenoord Allee mist en wel ter hoogte van de rotonde Nijlantsingel. Bij vaststelling van de Kadernota 2016 is met amendement budget beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van een vooronderzoek naar realisatie van deze oversteek. Dit onderzoek is recentelijk afgerond. Geconstateerd is dat de oversteek veilig en technisch inpasbaar is. Bij de Kadernota 2017 is budget gereserveerd om deze oversteek ook daadwerkelijk te realiseren.

Verwacht wordt dat realisatie van de deze nieuwe oversteek een oplossing biedt voor het knelpunt dat nu aanwezig is tussen basisschoolleerlingen en studenten op de kruising Kortenoord Allee/Ooststeeg. De nieuwe oversteek ligt namelijk zuidelijker dan de ontwikkellocatie en biedt voor ouders/schoolgaande kinderen vanuit Nieuw Kortenoord een alternatief voor de kruising Kortenoord Allee/Ooststeeg. Schoolgaande fietsers vanuit Nieuw Kortenoord en studenten van de nieuw te ontwikkelen locatie kunnen hierdoor op verschillende locaties de Kortenoord Allee oversteken. De ontwikkeling van studentenhuisvesting leidt niet tot een verslechtering van de verkeerssituatie voor fietsers in Wageningen.

Daarnaast wordt vanaf het moment dat de studentenhuisvesting gereed is, de verkeerssituatie op de kruising Ooststeeg – Kortenoord Allee gemonitord. Hierbij wordt gekeken of de verkeerssituatie aanleiding geeft tot verdere infrastructurele aanpassingen die niet met de extra oversteek worden opgelost.

#### *Parkeren*

In totaal worden er 46 parkeerplaatsen en 406 fietsstallingsplaatsen gerealiseerd. Ook wordt een deelauto geplaatst. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Voor de uitgebreide toetsing aan de parkeernorm wordt verwezen naar paragraaf 3.7.

### **2.2.7 Conclusie**

Met voorliggend initiatief is sprake van de tijdelijke realisatie van studentenwoningen op een ongebouwde bouwkvael. Hiermee wordt voorzien in de toenemende vraag naar studentenhuisvesting in Wageningen. Met het initiatief wordt een onbebouwd gebied binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld. Het initiatief is zowel stedenbouwkundig als landschappelijk ingepast in de omgeving. Hiermee is sprake van een kwaliteitsimpuls in het besluitgebied en haar omgeving.

Ook past functie past goed in de omgeving, aangezien de locatie ten zuiden grenst aan de woonwijk Nieuw Kortenoord. Tot slot is de functie qua milieusituatie goed te onderbouwen. In paragraaf 3.2 komen alle relevante milieuaspecten aan de orde en blijkt dat er vanuit milieukundig aspect geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling.

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 *Rijksbeleid*

##### 3.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk ‘concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig’. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

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

#### ***Toetsing***

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het voornemen raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

##### 3.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### ***Toetsing***

Voor het besluitgebied bestaat het voornemen studentenhuysvesting te realiseren. De huysvesting is tijdelijk van aard, behelst de realisatie van 312 units en is beoogd op het meest noordoostelijk gelegen (bedrijfs)perceel van Kortenoord.

Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Onder meer moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte.

In een separate memo wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze memo is als bijlage toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven. De wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking per 1 juli 2017 heeft geen gevolgen voor deze conclusie.

De ontwikkeling voorziet in een wenselijk woonmilieu voor Wageningen en voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. De eerste trede van de Ladder is daarmee succesvol doorlopen.

Het besluitgebied is een braakliggend bedrijfsperceel binnen de bebouwde kom van Wageningen. Het maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied alsook de bebouwde kom van Wageningen. Het besluitgebied wordt immers volledig omringd door woningen, bedrijven en kantoren.

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de 2 treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief zijn doorlopen. Gezien de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een verdere toetsing aan de derde trede niet noodzakelijk. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.1.2 Provinciaal beleid**

### **3.1.2.1 Omgevingsvisie Gelderland**

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Nadien is de omgevingsvisie op onderdelen aangevuld (actualisatieplan). De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
  - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
  - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
  - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
  - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

### ***Toetsing***

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 312 studentenwoningen binnen de bebouwde kom van Wageningen. Met dit plan wordt gezorgd voor een zorgvuldige inpassing. Hiermee wordt de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd. Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie.

#### **3.1.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland gewijzigd vastgesteld. Nadien is de omgevingsverordening op onderdelen aangevuld (actualisatieplan). De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van 312 studentenwoningen. Derhalve is met name het thema 'wonen' van belang in het kader van dit plan.



### *Wonen*

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) In dit geval gaat het om het Kwalitatief Woonprogramma 2015 t/m 2025 (KWP4).

De Regio FoodValley heeft de provincie Gelderland een voorstel gedaan voor nieuwe afspraken over de kwantitatieve verdeling van het woningbouwprogramma in combinatie met aanvullende afspraken over kwaliteit. In 2017 worden deze afspraken geactualiseerd. Ten tijde van het opstellen van de KWP3 aantallen is een afspraak gemaakt dat de KWP-afspraken betrekking hebben op reguliere woningbouw, maar dat de huisvesting van studenten en Phd'ers hier niet toe gerekend worden. De huisvesting van deze doelgroepen hebben in onze regio vooral betrekking op de gemeenten Ede en Wageningen. De gemeente Wageningen brengt jaarlijks de behoefte aan kamers in Wageningen en Ede in beeld, samen met Idealis en Wageningen UR.

### *Toetsing*

In het besluitgebied worden 312 studentenwoningen gerealiseerd. De woningen passen binnen de afspraken die de Regio FoodValley en de provincie hebben gemaakt. In de volgende paragraaf wordt op de Regionale Woonagenda ingegaan.

## **3.1.3 Regionaal beleid**

### **3.1.3.1 Regionale Woonagenda**

Op 11 december 2014 is de Regionale Woonagenda van de regio FoodValley vastgesteld. In deze regio staat men open voor vernieuwende vormen van samenwerking. De Woonagenda moet in samenwerking en co-creatie met de stakeholders vorm en inhoud krijgen. De regio werkt daarbij nauw samen met de woningcorporaties en met de Stichting Vastgoedmonitor FoodValley, waarin veel (markt)partijen in de regio participeren. De Woonagenda FoodValley kent vier programmalijnen, namelijk:

- betaalbaarheid;
- kwaliteit (differentiatie woonmilieus, kansen voor kenniswerkers etc.);
- wonen en zorg;
- duurzaamheid.

In de decembervergadering (2014) is het onderwerp statushouders toegevoegd. Op al deze programmalijnen lopen op dit moment projecten en initiatieven (zie Woonagenda). Ook in het kader van de strategische agenda en de gebiedsopgave Ede-Wageningen/FoodValley wordt het belang van regionale samenwerking en afstemming op wonen onderschreven.

De status van de kwantitatieve opgave is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmeringen. In Regionale Woonagenda regio FoodValley zijn de segmenten losgelaten en ligt de nadruk op aantallen, in dit geval 1600 woningen voor Wageningen.

### *Toetsing*

In onderhavig besluitgebied worden 312 studentenwoningen gerealiseerd. Bovendien blijkt uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dat in de gemeente Wageningen vraag naar nieuwe woningen bestaat. Het plan is daarmee passend binnen de Regionale Woonagenda. Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.2.

## **3.1.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.1.4.1 Structuurvisie Wageningen**

Op 3 december 2013 is de structuurvisie van Wageningen vastgesteld en op 15 mei 2014 is deze in werking getreden. Een structuurvisie is een richtinggevende gemeentelijke beleidsvisie en afwegingskader op hoofdlijnen voor nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, die niet passen in de geldende bestemmingsplannen.

In de structuurvisie worden de volgende centrale opgaven voor de gemeente benoemd:

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

Deze opgaven worden teruggeleid tot vier ambities, waarop de gemeente zich tot 2025 wil richten:

- open, sociale en culturele stad;
- stad der bevrijding;
- kennisstad;
- productief stad & land.

In de visie omtrent de eerste ambitie ‘open, sociale en culturele stad’ wordt ingegaan op de focus op inbreiding. Wageningen koestert de kwaliteiten van het landschap, wil niet langer uitbreiden in het landschap en wil vooral investeren in de kwaliteit van de bestaande stad. Wageningen groeit nog wel, maar de grote groei is eruit. Naast de bestaande uitbreidingslocatie Kortenoord gaat Wageningen daarom niet meer uitbreiden. De nadruk komt volledig op de herontwikkeling van bestaande wijken te liggen.

### *Toetsing*

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 312 studentenwoningen op de bestaande uitbreidingslocatie Kortenoord. Het betreft een ontwikkeling op een bestaande binnenstedelijke locatie. Het plan past daarmee binnen de structuurvisie.

### **3.1.4.2 Woonvisie 2016-2025**

De focus van de Woonvisie Wageningen 2016-2025 “Samen Wonen” 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 bie-

den 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 spelen we 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.

Voor wat betreft het thema 'kennis en wonen' stelt de gemeente Wageningen specifiek in haar woonvisie:

- a Wageningen is in staat om studenten en PhD'ers blijvend te binden aan de stad.
- b Wageningen heeft een woonomgeving (woningen, woonmilieus en voorzieningen) die aantrekkelijk is voor kenniswerkers (nieuwe en bestaande groepen).
- c De woningvoorraad en nieuwbouwprojecten kunnen flexibel en creatief inspelen op de dynamische en diverse woningvraag van studenten, PhD'ers en kenniswerkers.
- d Wageningen wil kunnen inspelen op de extra en specifieke woningbehoefte als gevolg van de verdere ontwikkeling van de KennisAs (vestiging van meer topbedrijven en kennisinstellingen) en wanneer de ontwikkeling van studenten (online/buitenlands) een vlucht neemt.
- e In alle woonmilieus geven wij ruimte aan gemengd wonen voor verschillende doelgroepen en leeftijden, waaronder kenniswerkers, PHD'ers en studenten.

Er is behoefte aan nieuwbouw voor studentenkamers de komende jaren. Het is van belang dat zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar studentenkamers in evenwicht is met het aanbod. De komende jaren wordt er nog een toename in de vraag naar studentenhuysvesting verwacht. Maar om een terugval in deze vraag te kunnen opvangen, is het van belang om flexibel te bouwen zodat ombouwen van studentenkamers naar reguliere woningen relatief eenvoudig en betaalbaar is. De bestaande afspraken over het toevoegen van studentenhuysvesting blijven overeind. Hiernaast is een zoektocht naar nieuwe locaties voor studentenhuysvesting voor de periode na 2019 wenselijk.

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. Bij grotere nieuwbouwprojecten zal daarbij het uitgangspunt zijn dat er een diversiteit aan woningtypen, woningen voor verschillende doelgroepen en prijscategorieën is opgenomen in het programma.

### ***Toetsing***

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 312 studentenwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Wageningen. Het voorliggend initiatief is dan ook in overeenstemming met de Woonvisie Wageningen. Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.2.

### **3.1.5 Conclusie**

Voorliggend initiatief is in lijn met de beleidsambities, zoals deze zijn verwoord in beleidsnotities op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau.

## **3.2 Milieuaspecten**

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende aspecten milieuaspecten waar rekening mee moet worden gehouden. Om de haalbaarheid van het initiatief aan te tonen, is voor een deel van deze aspecten onderzoek verricht. In de betreffende subparagrafen worden de bevindingen uit de onderzoeken nader toegelicht.

### **3.2.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

#### ***Algemeen***

De nationale m.e.r.-regelgeving is mede een uitvloeisel van het Europese recht, in welk verband de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn van belang zijn. De implementatie van deze Europese richtlijnen zijn aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wm;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

De realisatie van 312 woningen, zoals in voorgaande paragrafen beschreven, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r..

Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De omvang van de nieuwe ontwikkeling in het besluitgebied blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden behorende bij genoemde activiteit en kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

Omdat met de omvang van de nieuwe ontwikkeling onder de indicatieve drempelwaarden behorende bij genoemde activiteit wordt gebleven, wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

Op grond van artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag ook voor activiteiten als genoemd in onderdeel D van de bijlage van het besluit die onder de drempelwaarden vallen, zich er van vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet nagaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden in gegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

### ***Toetsing***

#### Kenmerken van het project

##### *Algemene beschrijving*

Met voorliggend initiatief is sprake van de realisatie van studentenhuisvesting. De huisvesting is tijdelijk van aard, behelst de realisatie van 312 units en is beoogd op het meest noordoostelijk gelegen (bedrijfs)perceel van Kortenoord. Het gebouw is opgebouwd uit prefab units in 4 bouwlagen die op de vaste grond geplaatst worden.

##### *Omvang van het project*

Het totale besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 7.000 m<sup>2</sup>. De projectlocatie ligt momenteel braak.

##### *Cumulatie met andere projecten*

Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.

#### Plaats van het project

##### *Het bestaande grondgebruik*

De locatie betreft een bestaande verstedelijkte en bebouwde locatie binnen het stedelijk gebied van Wageningen. De locatie ligt in het westelijk deel van de kern Wageningen. Aan de oostzijde van het besluitgebied ligt de Kortenoord Allee, een belangrijke verkeersader van Wageningen. Aan de westzijde wordt het besluitgebied begrensd door bedrijfspercelen aan het Nieuwe Kanaal. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Nieuwe Singel en de in aanbouw zijnde woonwijk Nieuw Kortenoord. Aan de noordzijde wordt het besluitgebied begrensd door het Nieuwe Kanaal met aan de overzijde het Business & Science Park.



### *Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu*

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen.

Hieruit ontstaat het volgende beeld:

- *Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):* In de omgeving van het projectgebied liggen de Natura 2000-gebieden Rijntakken en Veluwe.
- *Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:* Het projectgebied is gelegen in een gebied met hoge bevolkingsdichtheid, namelijk het stedelijk gebied van Wageningen.

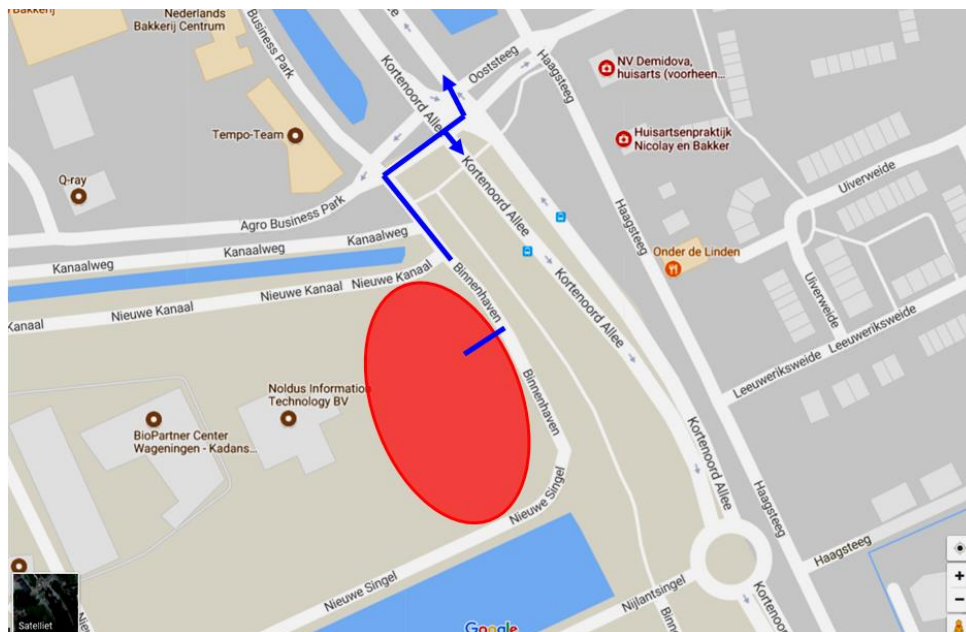
### Kenmerken van het potentiële effect

Het project betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- *geluid:* er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project;
- *lucht:* er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project;
- *natuur:* het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en beschermde natuur;
- *verkeer:* het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.).

### *Geluid*

Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar de nieuwe studentenwoningen. De verwachting is evenwel dat de studentenwoningen weinig nieuw gemotoriseerd verkeer met zich mee zullen brengen, aangezien studenten zich met name zullen verplaatsen met het openbaar vervoer of de fiets. De locatie is goed ontsloten voor het openbaar vervoer. Ook het feit dat er 46 autoparkeerplaatsen en 406 fietsstallingsplaatsen gerealiseerd worden, geeft aan dat er met name fietsverkeer wordt verwacht. Wel is nog steeds sprake van 46 parkeerplaatsen. In paragraaf 3.7 is berekend dat de verkeersaantrekkende werking ca. 312 voertuigbewegingen bedraagt. Dit kan gekwalificeerd worden als weinig. Hiernaast zal dit verkeer zich grotendeels afwikkelen via de Nieuwe Singel, Binnenhaven en van daar uit aansluiten op de Kortenoord Allee, de belangrijke stadsontsluitingsweg aan de oostzijde van het besluitgebied. Hier zal dit verkeer worden opgenomen binnen het bestaande verkeersbeeld. Ook zijn aan deze belangrijkste aan- en toewersweg geen geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen gelegen. Gezien voorgaande wordt niet verwacht dat het plan negatieve milieueffecten heeft wat betreft het aspect geluid.



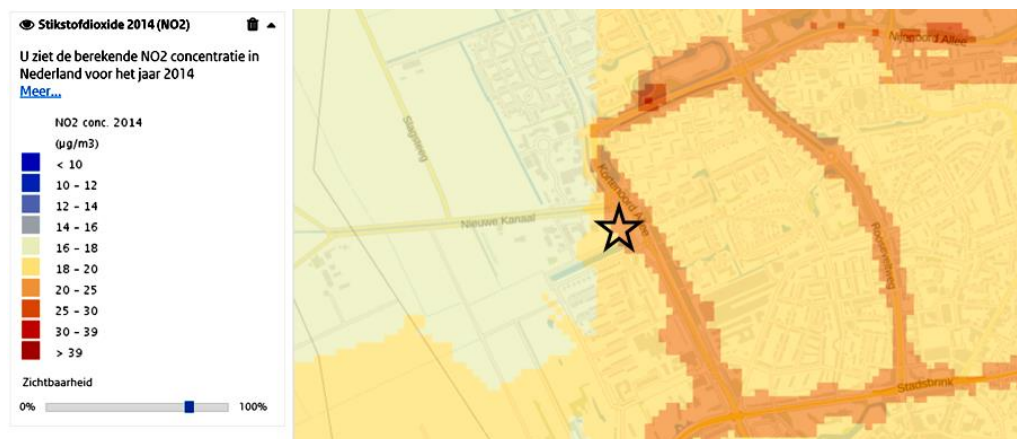
*Kaart met ligging besluitgebied (rood gehighlight) en belangrijkste ontsluitingsroutes (blauwe pijlen)*

### Lucht

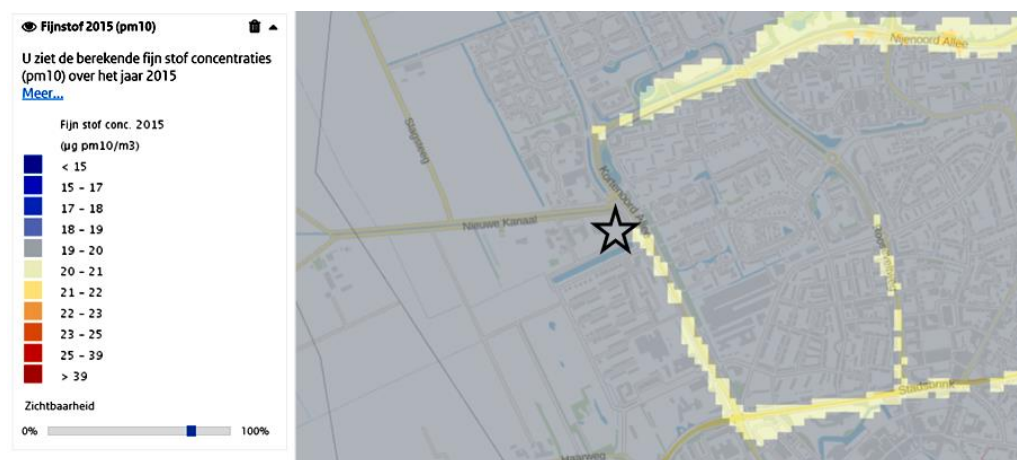
In paragraaf 3.2.4 wordt nader ingegaan op de luchtkwaliteit. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Dit is eveneens een belangrijke aanwijzing dat het milieueffect van het plan op de luchtkwaliteit zeer beperkt is.

Met name het verkeer dat het plan met zich meebrengt heeft invloed op de luchtkwaliteit. Zoals hiervoor gesteld bij 'geluid' is de te verwachten toename verkeersintensiteit als gevolg van het plan evenwel beperkt. Op basis hiervan kan worden verwacht dat de milieueffecten ook voor het aspect lucht zeer beperkt zijn.

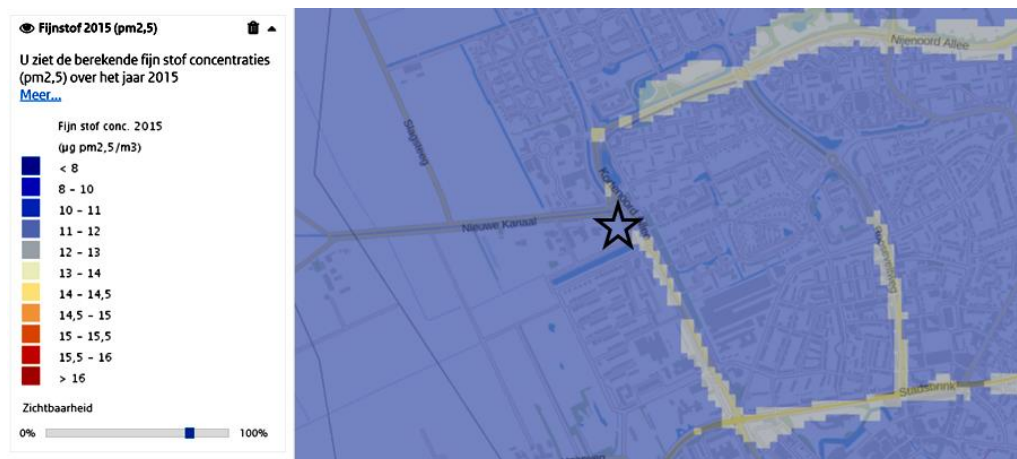
Ook zijn de bestaande achtergrondconcentraties (zie navolgende afbeeldingen) nog niet zodanig dat met de beperkte bijdrage van onderhavig plan meteen sprake zou zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Een aanwijzing hiervoor is dat de concentraties van stikstofdioxide ( $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ), fijnstof ( $19\text{-}20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) en zeerfijnstof ( $12\text{-}13 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) in alle gevallen ver onder de grenswaarden liggen (dit zijn respectievelijk 50, 50 en  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ).



Kaartbeeld achtergrondconcentratie stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) in 2015 (bron: Atlas Leefomgeving)



Kaartbeeld achtergrondconcentratie fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ) in 2015 (bron: Atlas Leefomgeving)



Kaartbeeld achtergrondconcentratie zeerfijnstof ( $\text{PM}_{2.5}$ ) in 2015 (bron: Atlas Leefomgeving)

## Natuur

### Gebiedsbescherming

In paragraaf 3.4 wordt nader op dit aspect ingegaan. Er zijn diverse onderzoeken (quick scan en AERIUS-berekening) verricht. Er is getoetst op effecten op de Natura 2000-gebieden Rijntakken (afstand ca. 2,6 kilometer) en Veluwe (ca. 1,5 kilometer). Uit de onderzoeken blijkt dat significant negatieve effecten op voorhand kunnen wor-

den uitgesloten. Een passende beoordeling (en daarmee een m.e.r.) is daarom niet aan de orde. Dit is tevens een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van een negatief milieueffect op dit aspect.

#### *Soortenbescherming*

Uit het uitgevoerde onderzoek (zie paragraaf 3.4) blijkt dat er mogelijk sprake is van de verstoring van het leefgebied voor de waterspitsmuis. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soort is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen waterspitsmuizen gevangen. Er wordt geconcludeerd dat het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk is. Voor vogels kunnen effecten worden verzacht door bijvoorbeeld de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels te starten. Hiermee is de verstoring van beschermde soorten op voorhand niet te verwachten. Er is naar verwachting geen sprake van een negatief milieueffect op dit aspect.

#### Verkeer

In paragraaf 3.7 is nader ingegaan op de verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe woningen bedraagt gemiddeld 312 motorvoertuigen per etmaal. Het huidige planologische regime staat diverse kennisintensieve bedrijven en kantoren toe. Ook deze functie zorgt voor verkeersbewegingen, met grotere piekbelastingen dan woningen. Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van onderhavig plan niet toenemen in en in de omgeving van het besluitgebied.

Het besluitgebied wordt ontsloten via de Nieuwe Singel. De capaciteit van deze weg is voldoende om het extra verkeer te geleiden. Bovendien is het in het kader van het geldende bestemmingsplan Kortenoord reeds rekening gehouden met de realisatie een bedrijventerrein. Deze is daarmee ingericht voor grote hoeveelheden verkeer. Via de Nieuwe Singel kan de kruising Kortenoord Allee / Nieuwe Kanaal / Ooststeeg worden bereikt, vanwaar een verdere ontsluiting van het verkeer plaats kan vinden.

#### **Conclusie**

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt kortweg dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Ten overvloede: ook aangezien het feit dat geen passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming nodig is, is een m.e.r. niet aan de orde.

### **3.2.2 Bodem**

Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het besluitgebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

### ***Toetsing***

In april 2017 is door Kruse Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

In de bovengrond, de ondergrond en in het grondwater zijn enkele zeer lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Er is geen asbest aangetoond. Uit milieukundig oogpunt zijn er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

### ***Conclusie***

Het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

## **3.2.3 Geluid**

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

### ***Toetsing***

In januari 2017 is door Abovo Acoustics een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Er wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) als opgenomen in de Wet geluidhinder. Wel wordt voldaan aan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB. Er dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

Wanneer de voorkeurswaarde wordt overschreden, is het noodzakelijk een maatregelenonderzoek uit te voeren waarin toepassing van maatregelen aan de orde komen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen tot de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

Indien de onderzochte maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, zal een hogere waarde kunnen worden vastgesteld.

Gezien de tijdelijke aard van het project (ca. 10 jaar), de beperkte schaal van dit project en de beperkte doeltreffendheid van maatregelen is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



Wanneer een binnenniveau / binnenwaarde wordt vereist zal, om die te kunnen garanderen, in de bouwplanfase een akoestisch gevelisolatieonderzoek dienen te worden toegevoegd, waarin is onderzocht welke maatregelen noodzakelijk zullen zijn om te kunnen voldoen aan dat niveau.

#### *Hogere grenswaarde*

Op 5 juli 2017 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten de hogere grenswaarde voor de tijdelijke studentenhuysvesting Kortenoord te verlenen.

#### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief..

### **3.2.4 Luchtkwaliteit**

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

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

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

Met dit initiatief bestaat het voornemen om in totaal maximaal 312 nieuwe studentenwoningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het besluitgebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool<sup>1</sup> uit het NSL geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) voor de jaren 2015, 2020 en 2030.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) langs de Kortenoord Allee in de nabijheid van het besluitgebied zoals opgenomen in de monitoringstool. De concentraties zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het besluitgebied. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het besluitgebied.

	Concentraties langs Kortenoord Allee (ter hoogte van het besluitgebied)		
	stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ), jaargem. concentratie	fijn stof (PM <sub>10</sub> ), jaargem. concentratie	fijn stof (PM <sub>2,5</sub> ), jaargem. concentratie
2015	23,0 µg/m <sup>3</sup>	19,9 µg/m <sup>3</sup>	12,0 µg/m <sup>3</sup>
2020	18,8 µg/m <sup>3</sup>	20,9 µg/m <sup>3</sup>	12,8 µg/m <sup>3</sup>
2030	12,8 µg/m <sup>3</sup>	18,8 µg/m <sup>3</sup>	10,9 µg/m <sup>3</sup>
Grenswaarden	40,0 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie zichtjaren (2015, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het besluitgebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

<sup>1</sup> <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

### **Conclusie**

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

### **3.2.5 Bedrijven en milieuzonering**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het besluitgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>2</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

### **Toetsing**

#### **Gebiedstype**

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Hierbij kan worden gedacht aan een centrumgebied. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur (ook op lokaal niveau) liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De aard van de omgeving van het besluitgebied is aan te merken als 'gemengd gebied'. Ten noorden en westen van het besluitgebied is sprake van bedrijfsperven. Ten zuiden is sprake van een woongebied. Bovenal ligt het besluitgebied, via een ventweg gescheiden, binnen de invloedssfeer van de Kortenoord Allee, onderdeel van de hoofdinfrastructuur in Wageningen. De invloedssfeer heeft onder andere betrekking op het aspect geluid, veelal bepalend voor de te aanbevolen richtafstand van milieubelastende activiteiten.

#### **Hinderveroorzakende functies in het besluitgebied**

In het besluitgebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

---

<sup>2</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

### *Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het besluitgebied*

Het plan voorziet in de realisatie van woningen. Daarmee is er sprake van de realisatie van een nieuwe milieuhindergevoelige functie.

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich diverse hinderveroorzakende functies in de vorm van kantoren en bedrijvigheid.

Op basis van voornoemde VNG-uitgave kan het besluitgebied worden gekwalificeerd als gemengd gebied. Dit betekent dat de hinderafstanden met een afstandsstap mogen worden gereduceerd. Hierdoor geldt binnen dit gemengde gebied een indicatieve afstand van 10 meter en 30 meter tussen bedrijfsmatige functies uit categorie 2 respectievelijk 3.1 en woningen. De richtafstand tussen kantoren en woningen bedraagt 0 meter. De beperkte hinderafstanden kunnen in voldoende mate worden gewaarborgd.

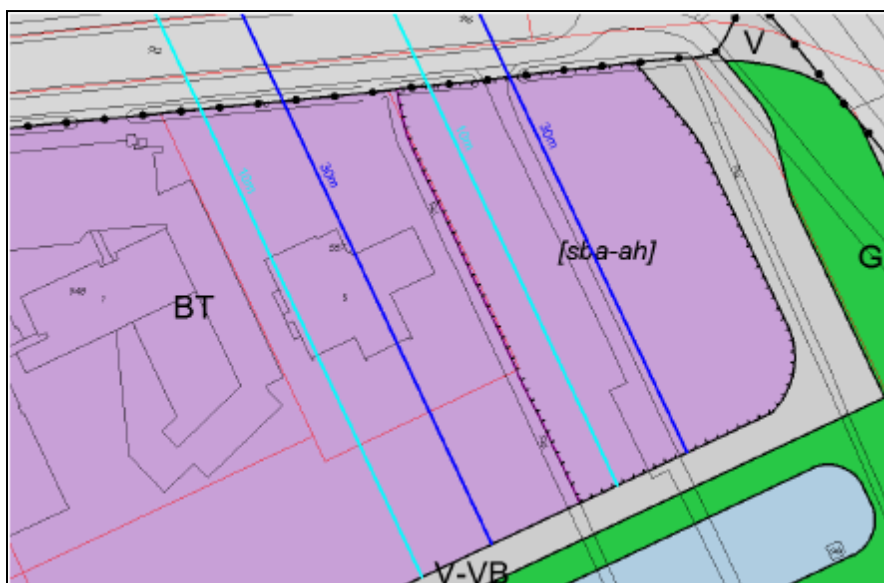
In de navolgende tabel is dit in beeld gebracht. De genoemde afstanden zijn in overeenstemming met de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (uitgave 2009).

Milieucategorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Op het bedrijventerrein kunnen zich bedrijven vestigen met milieucategorie 1 en 2. Voor het besluitgebied zijn een 2-tal bedrijven mogelijk relevant. Het betreft hier:

- Noldus (Nieuwe Kanaal 5);
- Kadans Biopartner NV (Nieuwe Kanaal 7).

Voor milieucategorie 2 wordt voor het aspect 'geluid' een richtafstand voor een 'gemengd gebied' van 10 m voorgeschreven. In onderstaande figuur zijn de richtafstanden van 10 en 30 meter uitgezet ten opzichte van de kadastrale grenzen.



*Richtafstanden 10 en 30 m t.o.v. de kadastrale grens van de relevante bedrijven*

Uit de figuur blijkt dat op basis van de richtafstanden voor milieucategorie 2 bedrijven enkel sprake is van een overschrijding van de richtafstand binnen het besluitgebied door het bedrijf Noldus. Op basis van de richtafstanden voor Kadans Biopartner NV kan worden geconcludeerd dat aan de richtafstanden kan worden voldaan.

#### *Nadere beschouwing Noldus*

Voor Noldus dient een nadere beschouwing te worden uitgevoerd naar de richtafstanden tot aan de gevels van het plan. Binnen het plan kan rekening worden gehouden met de richtafstand voor gemengd gebied van 10 meter. De afstand naar de gevels van de nieuwe woningen kan worden gerespecteerd. Een projectie van het bouwplan binnen het besluitgebied laat zien dat de afstand van 10 meter wordt gerespecteerd. De afstand van de kadastrale grens van Noldus tot aan de gevels van de nieuwbouw bedraagt minimaal 13 meter. Vanuit het bedrijf Noldus wordt hiermee geen knelpunt verwacht op het gebied van geluid. Dit wordt bevestigd door het feit dat Noldus een type A inrichting is waarvoor geen omgevingsvergunning milieu en geen melding Activiteiten besluit hoeft te worden aangevraagd omdat van type A bedrijven geen relevante milieu emissie wordt verwacht.

#### *Nadere beschouwing Kadans Biopartner NV*

Kadans Biopartner NV is een vergunningplichtig bedrijf waarvoor geluidgrenswaarden zijn opgenomen in de vergunningvoorschriften en waaraan een akoestisch onderzoek ten grondslag heeft gelegen. Hierdoor bestaat er onzekerheid of er op het gebied van geluid wel voldaan kan worden aan de richtafstanden geluid voor een milieucategorie 2 bedrijf. Aan de hand van het akoestisch onderzoek van de aanvraag heeft nader onderzoek plaats gevonden naar de geluidbelasting vanwege Kadans Biopartner NV op de nieuwbouw binnen het besluitgebied.

#### *Akoestisch onderzoek industrielawaai*

In juli 2017 is door SAB een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Er zijn nieuwe geluidberekening op basis van het akoestisch onderzoek behorend bij de vigerende vergunning uitgevoerd. Hieruit wordt geconcludeerd dat op het gebied van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, de maximale geluidniveaus en de indirecte hinder er geen belemmeringen optreden voor het realiseren van de studentenwoningen op het perceel Nieuwe Kanaal 1 te Wageningen.

Op basis van de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van de wettelijke inpasbaarheid blijkt dat de realisatie van de studentenwoningen geen knelpunt vormt met de aanwezige bedrijven.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijvigheid en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

### **3.2.6 Externe veiligheid**

#### *Algemeen*

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen, kinderopvang- en dagverblijven en kantoren met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Onderhavig plan maakt de vestiging van kwetsbare objecten, namelijk grote oppervlakten kantoren (> 1.500 m<sup>2</sup>) en onderwijs, mogelijk.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor

honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

### ***Toetsing***

In juli 2017 is door SAB een quick scan externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Het besluitgebied ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute voor gevaarlijke stoffen over de Kortenoord Allee. Onderzoek op basis van de vuistregels uit het Hart (Handleiding Risicoanalyse Transport) wijst uit dat de transportroute geen  $10^{-5}$  en  $10^{-6}$  contour voor het plaatsgebonden risico heeft, ook vindt er geen transport plaats van de stoffen LTR3, GT4 of GT5 plaats, op basis hiervan is geen nader onderzoek met behulp van RBMII noodzakelijk.

Voor het groepsrisico kan worden geconcludeerd dat de dichtheid van personen in het besluitgebied, de afstand tot de weg en het aantal transporten over de route niet leidt tot een overschrijding van de oriëntatie waarde of 10% van de oriëntatiewaarde.

De verantwoording van het groepsrisico kan op basis van dit onderzoek beperkt blijven tot:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en
- b de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

### ***Conclusie***

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief

## **3.3 Water**

### **3.3.1 Algemeen**

Bij nieuwe ontwikkelingen moet zijn aangetoond dat met het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Hierbij moet onder andere worden getoetst aan het beleid van het waterschap en de gemeente.

### **3.3.2 Rijksbeleid**

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.



Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

### **3.3.3 *Provinciaal beleid***

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

### **3.3.4 *Beleid waterschap***

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft Waterschap Vallei en Veluwe ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2021. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Veluwe voor de komende vijf jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het besluitgebied.

Water in het bebouwde gebied is onlosmakelijk verbonden met de openbare ruimte, een verantwoordelijkheid van de gemeente. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het verwerken van het overtollige hemelwater en grondwater en de inzameling van het afvalwater (veelal via de riolering). Bij hevige buien kan het voorkomen dat vanuit de riolering (ongezuiverde) lozingen plaatsvinden op het oppervlaktewater. Het waterschap spant zich maximaal in om bij ruimtelijke ontwikkelingen te zorgen voor een goede inpassing van het water, zodat geen wateroverlast ontstaat in kwantitatieve zin (zoals water op straat of water buiten de oevers) en in kwalitatieve zin (zoals blauwalg en stank).

Bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen worden de waterbelangen meegenomen in het watertoetsproces. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

### **3.3.5 *Beleid gemeente***

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het "Waterplan Wageningen" vastgesteld. Wageningen is de "City of Life Sciences" en wil zich verder ontwikkelen tot een duurzame en complete stad. Verder wil Wageningen verantwoord met water omgaan. Dat betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. Voor het gehele grondgebied van Wageningen zijn daarvoor een viertal streefbeelden bepaald. Deze streefbeelden zijn "levendig en schoon", "Hoog en droog", "plezierig en bereikbaar" en "ruim en Robuust". Alle nieuwe ontwikkelingen

worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst.

### **3.3.6 Toetsing**

#### *Oppervlaktewater*

Er is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie is eveneens geen oppervlaktewater voorzien.

#### *Hemelwater*

In het besluitgebied zijn geen waterstaatkundige werken, zoals dammen, dijken en andere vormen van waterkeringen aanwezig, die een beschermend planologisch regime behoeven. In de nieuwe situatie neemt bovendien het verhard oppervlak toe ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is het besluitgebied onverhard.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied Kortenoord is in 2009 een waterhuishoudingsplan opgesteld. Voorliggende locatie is onderdeel van het besluitgebied Kortenoord. In het plan is een hemelwatersysteem vormgegeven voor het besluitgebied, zodoende dat voldoende waterberging en duurzaam waterbeheer zijn gewaarborgd. Het plan heeft hiermee geen negatieve invloed op het regionale waterbergingsgebied ter plaatse van het Binnenveld, ten westen van Kortenoord. Het Waterschap Vallei & Eem heeft destijds met het waterhuishoudingsplan ingestemd.

#### *Watertoets*

Het besluitgebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Het Waterschap Vallei en Veluwe is op 21 juni 2017 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>).

### **3.3.7 Advies waterschap**

Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft aangegeven dat het plan voor het Nieuwe kanaal 1 past binnen de afspraken gemaakt in het waterhuishoudingsplan voor Kortenoord uit 2009. Daarmee wordt de waterberging voldoende gerealiseerd.

### **3.3.8 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief

### 3.4 Ecologie

#### ***Algemeen***

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het besluitgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

#### ***Toetsing***

##### Quick scan natuur

In juli 2017 is door SAB een quick scan natuur uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

##### *Gebiedsbescherming*

Uit het onderzoek blijkt dat het besluitgebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt. Aangezien het besluitgebied niet in het NNN ligt en de beoogde plannen geen effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, vormt de ligging van het besluitgebied ten opzichte van deze gebieden geen beperkingen voor de beoogde plannen. Een nader onderzoek in de vorm van een 'Nee, tenzij-toets' is daarom niet noodzakelijk.

Het besluitgebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming aangewezen is. Natura 2000-gebieden de Veluwe en Rijntakken liggen op respectievelijk 1,5 en 2,6 kilometer afstand. Negatieve effecten van het plan op de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. Daarom wordt geadviseerd om een AERIUS-berekening uit te laten voeren. Deze berekening zal uitwijzen of stikstofdepositie als gevolg van het plan kan leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Veluwe en Rijntakken. Onderzoek naar andere storingsfactoren (zoals oppervlakteverlies en versnippering) is niet noodzakelijk.

AERIUS-berekening: In augustus 2017 is door SAB een AERIUS-berekening uitgevoerd. De berekening is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Uit de berekening blijkt dat in de toekomstige situatie geen stikstofdepositie hoger dan de drempelwaarde van 0,05 mol per hectare per jaar te verwachten is. Het aanvragen van een vergunning Natura 2000 in verband met deze stikstofdepositie is daarom niet noodzakelijk en ook is het niet noodzakelijk een melding te doen van de te verwachten stikstofdepositie.

### *Soortenbescherming*

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten als eekhoorn, hazelworm, ringslang, poelkikker, rugstreeppad, waterspitsmuis, bever, boommarter, verschillende plantensoorten, verschillende vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het besluitgebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het besluitgebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het besluitgebied. Het betreft leefgebied voor de waterspitsmuis. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soort is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd. Tevens volgt het advies om tijdens de bouwperiode een amfibiescherm rond het besluitgebied te plaatsen om vestiging van de rugstreeppad te voorkomen.

In het besluitgebied zijn geen bomen en gebouwen aanwezig. Verblijfplaatsen van boombewonende en gebouwbewonende vleermuizen zijn daarom in het besluitgebied uit te sluiten. Dichtbij het besluitgebied staan grote bomen langs de Binnenhaven en Nieuwe Kanaal. In enkele bomen zijn ook vleermuiskasten aanwezig, die geschikt zijn voor soorten als de rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis. Deze zijn hier opgehangen als mitigerende maatregel vanwege de kap van de bomenlaan aan de Kanaalweg. De bomen en vleermuiskasten blijven behouden met de geplande ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied. Mogelijke in- en uitvliegroutes van de vleermuizen in of uit de verblijven worden met de ruimtelijke ingreep niet belemmerd. Tussen de bomen en het besluitgebied is voldoende ruimte aanwezig voor de vleermuizen. Vleermuizen zijn gevoelig voor kunstmatige verlichting, zeker als hun verblijfplaats verlicht wordt. Verlichting kan tijdens de bouwfase of gebruiksfase uitstralen tot buiten het besluitgebied. Om mogelijke verstoring op voorhand te voorkomen, moet rekening gehouden worden met enkele voorwaarden aangaande gebruik van kunstmatig licht in zowel de bouwfase als de gebruiksfase. Indien aan deze voorwaarden voldaan wordt, is nader onderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk.

Een braakliggend ruig perceel, zoals aanwezig in het besluitgebied, vormt geschikt foerageergebied. Het is echter niet te verwachten dat het besluitgebied essentieel foerageergebied vormt voor een populatie vleermuizen. Het besluitgebied heeft namelijk maar een beperkte oppervlakte en in de directe omgeving van het besluitgebied is vergelijkbaar foerageergebied aanwezig waar vleermuizen voedsel kunnen vinden. Dit betreft onder andere de ruige groenstrook ten westen van het besluitgebied. Het wordt daarom niet waarschijnlijk geacht dat het braakliggende perceel in het besluitgebied een essentieel foerageergebied voor vleermuizen vormt.

Broedperiode: Van alle van nature in Nederland in het wild levende vogels mag het nest tijdens het broeden (van start van nestbouw tot en met het uitvliegen van de jongen) niet worden beschadigd of vernield. De periode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn gewoon beschermd.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat in en direct rond het besluitgebied vogels kunnen gaan broeden. Wij adviseren daarom om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het besluitgebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is.

Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk. Kort voor de start van de werkzaamheden dient dan door een ecooloog met kennis van vogels door middel van één veldbezoek onderzocht te worden of broedende vogels in en direct rond het besluitgebied aanwezig zijn. Als deze niet aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden starten. Als wel een broedende vogel aanwezig is, mogen de werkzaamheden niet starten. Er dient dan met een ecooloog met kennis van vogels naar een oplossing gezocht te worden.

Zorgplicht: Iedereen neemt voldoende zorg in acht voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen. Probeer bijvoorbeeld bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden.

#### Nader onderzoek waterspitsmuis

Door SAB is een nader onderzoek naar de waterspitsmuis uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het onderzoek is in september 2017 conform de IBN-methode uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen waterspitsmuizen gevangen. Wel is de aanwezigheid van de rosse woelmuis, veldmuis, bosmuis, huisspitsmuis en de aardmuis in het besluitgebied vastgesteld. Deze soorten zijn in provincie Gelderland vrijgesteld voor handelingen die men verricht in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. Het aanvragen van een ontheffing is daarom niet noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

### **3.5 Archeologie**

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige danwel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig in ruimtelijke planvorming te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

#### **Toetsing**

Voorliggend initiatief heeft ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen aangepaste bouwregels. Er is uitsluitend sprake van een andere functie (wonen).

In 2005 is in het kader van het geldende bestemmingsplan een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het besluitgebied. Hierbij zijn geen archeologische sporen aangetroffen. Verder archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

### **3.6 Cultuurhistorie**

#### **Toetsing**

Het Wageningse komgebied, tussen Haarweg en Nieuwe Kanaal (of Binnenhaven), is vanouds strookvormig ingedeeld. De strookvorm duidt op zeer natte omstandigheden in het verleden. Natte gebieden werden ontwaterd door ze met veel evenwijdige sloten in smalle repen te verdelen. De strookvorm kan ook te maken hebben met de wijze waarop het gebied tussen de rechthebbenden is verdeeld en later is vererfd. Het landschap was grootschalig.

Het onderhavige kavel ligt op de in tweede helft 19<sup>e</sup> eeuw zogeheten Buitenhaven waarbij even westwaarts van ca 1850 tot 1893 alleen een pannenfabriek ('Phoenix') in dit gebied was gevestigd.

Langs de noord-zuid-as wat nu Kortenoord heet heeft kort bebouwing gestaan, de zog Mennonietenwoninkjes van Doopgezinden die op de vlucht waren.

Stedelijke bebouwing ontstond pas na de oorlog in de vorm van universiteitsgebouwen (met proefvelde) en gemeentelijke voorzieningen aan het Nieuwe Kanaal en de Binnenhaven (Kortenoord Allee) alsook aan de nieuwe aangelegde Marijkeweg. In andere wijken werd de structuur van het oude landschap vrijwel geheel overschreven. Ze vallen in de categorie 'niet of nauwelijks herkenbaar'. Op het onderhavige kavel is de landschapstructuur goed herkenbaar.

#### **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

### **3.7 Verkeer en parkeren**

#### **3.7.1 Algemeen**

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

#### **3.7.2 Verkeer**

##### *Autoverkeer*

Het besluitgebied wordt ontsloten aan de oostkant van de kavel via het Nieuwe Kanaal, vanwaar de Kortenoord Allee te bereiken is.

De verkeersgeneratie van het bouwplan is berekend op basis van kengetallen van het CROW (publicatie 317). Wageningen hoort volgens de CROW-publicatie tot het gebiedstype 'sterk stedelijk'. Het besluitgebied ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. In de navolgende tabel zijn de gemiddelde verkeersintensiteiten van etagewoningen opgenomen.

Functie	Uitgangspunten	Verkeersgeneratie
312 woningen	Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig, gemiddeld 1,0 motorvoertuigbewegingen per woning.	312 mvt/etmaal

*Tabel: verkeersaantrekkende werking besluitgebied*

Op basis van deze uitgangspunten is bij een maximale invulling een gemiddelde verkeersgeneratie (verkeersaantrekkende werking) van 312 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Het huidige planologische regime staat diverse kennisintensieve bedrijven en kantoren toe. Ook deze functie zorgt voor veel (vracht)verkeersbewegingen, met grotere piekbelastingen dan studentenwoningen.

Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de 312 studentenwoningen niet toenemen ten opzichte van het huidige planologische regime.

Het besluitgebied wordt ontsloten via de Nieuwe Singel. De capaciteit van deze weg is voldoende om het extra verkeer te geleiden. Bovendien is het in het kader van het geldende bestemmingsplan Kortenoord reeds rekening gehouden met de realisatie een bedrijventerrein. Deze is daarmee ingericht voor grote hoeveelheden verkeer. Via de Nieuwe Singel kan de kruising Kortenoord Allee / Nieuwe Kanaal / Ooststeeg worden bereikt, vanwaar een verdere ontsluiting van het verkeer plaats kan vinden.

Voor een uitgebreide beschrijving van het aspect parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.7.3.

#### *Fietsverkeer*

De ontsluiting van het terrein is aan de zuid- en oostkant van de kavel gesitueerd en niet, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan, aan de noordkant. De ontsluiting aan de zuidkant van het terrein is bedoeld voor de entree aan de westkant en voor fietsers die richting de binnenstad gaan. Ook wordt de druk op de ontsluiting aan de oostkant verminderd. Er is daarmee voorkomen dat er extra (fiets)verkeer op het Nieuwe Kanaal komt. Tot slot zal er ook een fietsverbinding gemaakt worden aan de zuidoostkant van de Nieuwe Singel naar het fietspad aan de Kortenoord Allee. Hiermee vindt er een goede spreiding plaats van fietsverkeer. Bovendien wordt bij de rotonde Kortenoord Allee / Nijlantsingel een oversteek voor langzaam verkeer gerealiseerd. Deze aanpassing is opgenomen in de gemeentelijke Kadernota.

### **3.7.3 Parkeren**

De gemeente Wageningen stelt eisen aan de aanleg van parkeervoorzieningen bij het aanvragen een omgevingsvergunning. Parkeren is een belangrijk element in planologische-juridische afwegingen. De parkeervraag van een solitaire functie en de uitein-



delijke parkeereis zijn per type gebied verschillend, en worden voor de auto en fiets apart berekend. Er wordt voor de verschillende functies onderscheid gemaakt naar de parkeervraag voor bewoners, werknemers en bezoekers. Daar waar het autogebruik hoog is zal in het algemeen het fietsgebruik lager zijn en omgekeerd.

#### *Parkeerbehoefte auto*

De parkeerbehoefte ten aanzien van de toevoeging van de 312 studentenwoningen zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Conform de Nota Parkeernormen Wageningen 2015, die is vastgesteld op 10 november 2015, is hierbij de parkeerbehoefte berekend. In navolgende tabel is de parkeerberekening weergegeven.

<b>Parkeernorm Auto</b>				aantal won. 312	aantal parkeerplaatsen
Wooneenheid zelfstandige kamer < 35m2	Wonen	blz.21	0,1	31,2	
Reductie aanwezigheidspercentage studenten	Wonen	blz.27	60%		18,72
Wooneenheid zelfstandige kamer < 35m2	Bezoek	blz.21	0,1	31,2	
Reductie aanwezigheidspercentage studenten	Bezoek	blz.27	100%		31,2
<b>SUBTOTAAL</b>					<b>49,92</b>
reductie van 4 parkeerplaatsen per deelauto die structureel deel uitmaakt van het woonaanbod met een maximum van 50% van de reguliere parkeereis	1 deelauto	blz.12	1 deelauto		-4
<b>TOTAAL VOLGENS NORM</b>					<b>45,92</b>
<b>AANWEZIG</b>					<b>46</b>
					<b>VOLDOET</b>

Bovendien geldt een algemene vrijstelling van 2 parkeerplaatsen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen van 45,92 parkeerplaatsen kan met 2 worden verminderd. Dit houdt in dat er afgerond sprake is van een parkeereis van 44 parkeerplaatsen.

In totaal worden er 46 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook wordt een deelauto geplaatst. Hiermee wordt voldaan aan de autoparkeernorm.

#### *Parkeerbehoefte fiets*

Naast de parkeerbehoefte voor de auto is ten aanzien van fietsers de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt in navolgende tabel.

<b>Parkeernorm Fiets</b>				aantal won. 312	aantal parkeerplaatsen
Wooneenheid zelfstandige kamer < 35m2	Wonen	blz.24	1,3	405,6	
Reductie aanwezigheidspercentage studenten	Wonen	blz.27	100%		405,6
Wooneenheid zelfstandige kamer < 35m2	Bezoek	blz.24	0,2	62,4	
Reductie aanwezigheidspercentage studenten	Bezoek	blz.27	0%		0
<b>TOTAAL VOLGENS NORM</b>					<b>405,6</b>
<b>AANWEZIG</b>					<b>406</b>
					<b>VOLDOET</b>

In totaal worden er 406 fietsstallingsplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeernorm.

### **3.7.4 Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt, indien de randvoorwaarden worden aangehouden ten aanzien van de deelauto en de verbeteringen in de infrastructuur ten aanzien van de drie fietsdoorsteken naar het fietspad langs de Kortenoord Allee, de verbetering van de fietsoversteek op het kruispunt Nijlantsingel / Kortenoord Allee en een schouw van de situatie op het kruispunt Ooststeeg / Kortenoord Allee, geen belemmering voor de uitvoering van het project.

## **3.8 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de aanvraag van de omgevingsvergunning en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten, die verband houden met de ruimtelijke procedure en mogelijke planschade, op de initiatiefnemer worden verhaald. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

## **4 Procedure**

### **4.1 Vooroverleg**

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de Provincie Gelderland en het Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterschap heeft ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing. De inspraakreactie van de provincie is dat het provinciaal beleid goed is verwerkt. Aandachtspunt is wel dat duidelijker moest worden gemaakt welke invloed de studentenhuisvesting heeft op de aantrekkelijkheid/representativiteit van Kortenoord als geheel. Dit punt is aangescherpt in paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing.

### **4.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn zienswijzen op het ontwerpbesluit ingediend. In een separate zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is hierbij aangegeven of en, zo ja, welke wijzigingen zijn doorgevoerd.