

Raadsvoorstel

Wageningen, 18 juni 2010

Raadsvergadering : 28 juni 2010
Agendanummer : 9
Afdeling : Ruimte/VG
Nummer : 10.0024017a
Portefeuillehouder : M.C. Uitdehaag

Onderwerp:
Bestemmingsplan 'De Warande'.

Beslispunten



1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan De Warande', d.d. 6 mei 2010 de zienswijzen ongegrond verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'De Warande' gewijzigd vaststellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan De Warande', d.d. 6 mei 2010;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Warande' vaststellen.

1. **Samenvatting**

Wij hebben de bestemmingsplanprocedure gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende 6 weken (van 11 maart t/m 21 april 2010). Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan De Warande' d.d. 6 mei 2010 zijn de zienswijzen weerlegd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen aangepast tot het voorliggende bestemmingsplan. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de zienswijzennota elektronisch beschikbaar worden gesteld. De Wet bescherming persoonsgegevens bepaalt echter dat persoonsgegevens niet elektronisch beschikbaar mogen worden gesteld. Om deze reden zijn de persoonsgegevens in de zienswijzennota geanonimiseerd.

Om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen moet het bestemmingsplan gewijzigd door u worden vastgesteld. In een anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd die betrekking hebben op het verhaal van gemeentelijke kosten. Dit betekent dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. Uw raad dient dit nadrukkelijk te besluiten.

2. **Rol van de raad**

Kaderstellend.

3. **Aanleiding (historie/geschiedenis)**

Op 13 december 2007 heeft uw raad de kadernota (voormalig) Jan Kopshuis vastgesteld. Het nu ter gewijzigde vaststelling voorliggende bestemmingsplan is hierop gebaseerd en maakt het realiseren van 24 woningen mogelijk. Eén woning wordt in het voormalige poortgebouw – een rijksmonument – gerealiseerd.

4. **Doelstelling en gewenst resultaat**

Niet van toepassing.

5. Mogelijke oplossingen

Niet van toepassing.

6. Voorkeursoplossing en argumentatie

Niet van toepassing.

7. Draagvlak en advies

In het kader van overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is het concept van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap Vallei en Eem en de VROM-inspectie. Het waterschap heeft verzocht de initiatiefnemer er op te wijzen dat het noodzakelijk is om een nooduitlaat aan te leggen, waardoor het overtollige hemelwater afgevoerd kan worden bij zeer zware neerslag. Deze opmerking is doorgegeven aan de initiatiefnemer. De VROM-inspectie had geen opmerkingen.

Daarnaast is het stedenbouwkundig schetsplan, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, ontwikkeld in overleg met de Buurtwerkgroep Veluvia. Dit plan is op 8 oktober 2007 gepresenteerd aan de buurtbewoners. Ook is er een informatieavond georganiseerd waarbij de gelegenheid is geboden te reageren op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode 11 maart t/m 21 april 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen kenbaar gemaakt. In de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan De Warande' d.d. 6 mei 2010 zijn in hoofdstuk 2 de ontvangen zienswijzen samengevat en weerlegd. Hoofdstuk 3 van de zienswijzennota bevat een overzicht van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Deze hebben betrekking op de vrijwaringszone - molenbiotoop.

8. Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien het verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd. In dit geval zijn in een anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd met betrekking tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Deze overeenkomst is op 8 februari 2010 aan uw raad voorgelegd voor het kenbaar maken van wensen en bedenkingen. Dit betekent dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

9. Uitvoering/Communicatie

Nadat het bestemmingsplan door u is vastgesteld, wordt het plan voor de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd. De ter inzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, De Stad Wageningen en op www.wageningen.nl. Voorts worden degenen die een zienswijze hebben ingediend schriftelijk op de hoogte gebracht.

Met de publicatie van het vaststellingsbesluit dient 6 weken gewacht te worden. De reden hiervoor is dat in deze periode voor de provincie en de VROM inspectie de mogelijkheid openstaat om een aanwijzing te geven, wanneer het plan gewijzigd is vastgesteld ten opzichte van het ontwerp.

De VROM inspectie kan verzocht worden om binnen een kortere termijn dan zes weken het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan te mogen publiceren, wanneer de wijzigingen, zoals in dit geval, geen betrekking hebben op nationale belangen. De provincie Gelderland daarentegen geeft in haar brief van 22 oktober 2009 aan dat voor gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen waarbij provinciale belangen -zoals in dit geval het aspect van de molenbiotoop- aan de orde zijn de termijn van 6 weken tussen het vaststellingsbesluit en de publicatie ervan altijd in acht moet worden genomen.

10. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Inhoudelijke bijlage:

1. Bijlage 1. Bestemmingsplan 'De Warande';
2. Bijlage 2. Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan De Warande d.d. 6 mei 2010;
3. Bijlage 3. Officiële publicatietekst (*ligt ter inzage*)

Voorafgaande relevante besluitvorming:

Bijlage 4. Kadernota (voormalig) Jan Kopshuis.

Bijlage 5. Raadsbesluit anterieure overeenkomst De Warande.

Bijlage 6. Wettekst waarop dit voorstel is gebaseerd.

11. Fatale behandeltermijn

De fatale behandeltermijn is 28 juni 2010. Artikel 3.8, lid 1, sub e, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u binnen 12 weken na afloop van de ter inzage termijn (21 april 2010) beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit van de raad tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en het besluit geen exploitatieplan vast te stellen staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan en tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen. Tenslotte staat deze mogelijkheid ook open voor belanghebbenden voor zover het wijzigingen in het bestemmingsplan betreft, waartoe de raad bij de vaststelling heeft besloten.

Eventuele opmerkingen van Commissie Stad liggen voor u bij de stukken ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,
de secretaris, de burgemeester,

M.J.F. Verstappen

G.J.M. van Rumund

Raadsbesluit

Agendanummer : 9
Afdeling : Ruimte/VG
Nummer : 10.0024017

Onderwerp:
Bestemmingsplan 'De Warande'

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:
het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 25 mei 2010;

gelet op:
artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit



1. conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan De Warande', d.d. 6 mei 2010, de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'De Warande' gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan De Warande', d.d. 6 mei 2010;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Warande' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 juni 2010,

de voorzitter,

de griffier,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is a large, stylized cursive signature, likely belonging to the chair. The bottom signature is a smaller, more fluid cursive signature, likely belonging to the clerk. Both signatures are written over a horizontal line that spans across the text area.

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp bestemmingsplan "De Warande"

6 mei 2010
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan "De Warande"	3
2	Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	4
2.1	Ontvangen zienswijzen	4
2.2	Ambtshalve aanpassingen	8
3	Samenvatting aangebrachte wijzigingen	9

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "De Warande" maakt de realisatie van 24 woningen mogelijk. Eén woning wordt in het voormalige poortgebouw – een rijksmonument – gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 11 maart 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan "De Warande" is niet eerder als voorontwerp ter inzage gelegd gezien het kleinschalige karakter van de planontwikkeling. Het stedenbouwkundig schetsplan, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, is ontwikkeld in overleg met de Buurtwerkgroep Veluvia. Dit plan is op 8 oktober 2007 gepresenteerd aan de buurtbewoners. Om een ieder in een vroegtijdig stadium over de voorgenomen ontwikkelingen te informeren is een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond is ook de gelegenheid geboden te reageren op het plan.

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan. Het verslag bestaat uit twee hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een overzicht van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Per zienswijze wordt aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is. Hoofdstuk 3 bevat tot slot een overzicht van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Dit zijn ambtshalve wijzigingen.

1.2 Procedure bestemmingsplan "De Warande"

- Zienswijzenronde. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en op de gemeentelijke informatiepagina van De Stad Wageningen gedurende zes weken ter visie gelegen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad kunnen indienen.
- Vaststelling. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vaststelling wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en op de gemeentelijke informatiepagina van De Stad Wageningen. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ook gedurende deze termijn digitaal ter visie op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2 Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

2.1 Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "De Warande" zijn twee zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en van een motivatie voorzien. De zienswijzen zijn ontvankelijk. In deze paragraaf wordt elke afzonderlijke zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. Per zienswijze is in de conclusie aangegeven of er al dan niet wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn aangebracht.

Zienswijze nr. 1

Samenvatting

- a De verkeerssituatie op de Wilhelminaweg en het nieuw te bebouwen terrein "De Warande": in de zienswijze wordt gesteld dat de aansluitingen van twee woonstraten op de Wilhelminaweg nadelige gevolgen voor de doorstroming van het verkeer zullen hebben. Ook uit de verbeelding (bestemmingsplankaart) blijkt niet duidelijk of de wegen, straten en parkeerplaatsen in het plangebied een goede doorstroming van het verkeer mogelijk maken. Voorts is op de verbeelding een "verkeerssluis" op de Wilhelminaweg ter hoogte van het appartementencomplex getekend. Indien deze vernauwing de doorstroom van autoverkeer ter plekke blokkeert zal dit betekenen dat de bewoners van het appartementencomplex met hun auto's de noordelijke ingang van het achtergelegen parkeerterrein alleen nog via omrijden door het plangebied kunnen bereiken. Bovendien is niet duidelijk in hoeverre tegenover het appartementencomplex een trottoir langs het terrein "De Warande" aan de Wilhelminaweg zal worden aangelegd.
- b De afstand van de voorgestelde bebouwing tot de bestaande woonbebouwing aan de Wilhelminaweg: de twee bouwvlakken met elk vijf woningen tegenover het appartementencomplex liggen te dicht bij de Wilhelminaweg. Combinaties van gestapelde woningbouw en grondgebonden woningen vragen om voldoende tussenruimte om te voorkomen dat bewoners van bovenwoningen van het appartementencomplex inkijk hebben in de achtertuinen van de grondgebonden woningen. Ook gezien de waardevolle boom die langs de Wilhelminaweg aanwezig is, is een grotere tussenruimte gewenst.
- c Het gebrek aan garanties dat waardevolle bomen behouden blijven: in het bestemmingsplan is in de regels en op de verbeelding geen regeling opgenomen om waardevolle bomen te behouden. Het betreft onder andere een blauwspar tegenover het appartementencomplex aan de andere zijde van de Wilhelminaweg. Deze spar staat net in één van de achtertuinen van de woningen die met hun zijgevel aan de Wilhelminaweg grenzen. Door zo dicht bij de Wilhelminaweg te bouwen komt deze spar in het gedrang. In de zienswijze wordt ervoor gepleit om de spar inclusief de daarbij horende kroonprojectie buiten de uitgeefbare gronden te houden. Waardevolle en monumentale bomen zouden moeten blijven behoren tot het openbaar gebied zodat het behoud van deze bomen ook daadwerkelijk gegarandeerd is. Er wordt voorgesteld om langs dit deel van de Wilhelminaweg een groenstrook te verwezenlijken waarbinnen de spar beter tot zijn recht kan komen en behouden kan blijven. In dit verband wordt verwezen naar een in de toelichting opgenomen passage met betrekking tot het provinciale beleid, waarin wordt aangegeven dat het belangrijk is dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.
- d De aard van perceelsafscheidings die aan de zijdelingse perceelsgrenzen kunnen ontstaan: het risico is groot dat er een keur aan perceelsafscheidings wordt gerealiseerd. De vraag is hoe de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de zijperceelsgrenzen wil gaan bewaken. Er

- wordt gepleit voor passende groene perceelsafscheidings waarbij voor de beheerfase privaatrechtelijke afspraken worden vastgesteld met de nieuwe bewoners.
- e De voorgestelde goot- en bouwhoogte van de woningen die aan de Wilhelminaweg worden gerealiseerd: in de twee noordelijk gelegen, dwarsgesitueerde bouwvlakken geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter. Uit de verkoopbrochure van de initiatiefnemer blijkt dat op de kop van elk van deze twee rijen aan de Wilhelminaweg een vrijstaande woning met een lage goot is voorzien van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 8 meter. Er wordt verzocht om de maximum goot- en bouwhoogte voor de hoekwoningen op de kop van de twee rijen aan te passen, omdat het voor de bewoners van het appartementencomplex veel uitmaakt welke goot- en bouwhoogte van toepassing zijn. Indien de maten van het ontwerpbestemmingsplan van kracht worden, zouden er tegenover het appartementencomplex woningen met een bouwhoogte kunnen ontstaan die bijna even hoog is als het appartementencomplex zelf (ook het oplopend hellend terrein hierbij in acht nemend).
- f De voorgestelde bebouwingsdichtheid: in het door de gemeenteraad vastgestelde structuurplan is de locatie Kopshuis aangegeven als mogelijke invulplek voor woningbouw en wordt een aantal woningen genoemd van 20. Er is van het structuurplan afgeweken door het totaal aantal woningen te verhogen naar 24. Waarom dit is gedaan is niet duidelijk. Ook is onduidelijk in hoeverre de eerder geëiste opname van seniorenwoningen in het bestemmingsplan is meegenomen en aan welke eisen dergelijke woningen, onder andere qua indeling dienen te voldoen.
- g De wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen: het initiatief bij de voorbereidende procedures voor de nieuwbouw op het terrein "De Warande" heeft tot nu toe bij de projectontwikkelaar c.q. aannemer gelegen. De gemeente had zelf meer initiatief moeten tonen, zodat de gemeenteraad in een eerder stadium inspraak had gehad. Daarnaast is in een brief van de gemeente van 21 december 2007 toegezegd dat de gemeente de omwonenden over planwijzigingen zou informeren. Dit is tot nog toe niet gebeurd. Dit wordt betreurd en het wordt op prijs gesteld om alsnog over de toekomstige ontwikkelingen te worden geïnformeerd.

Beoordeling

- a De Wilhelminaweg heeft een erftoegangsfunctie conform de inrichtingseisen van "Duurzaam Veilig", waarbij de verkeersveiligheid en het medegebruik van de weg door langzaam verkeer voorop staan. Gezien de verwachte herkomst-bestemmingsrelaties van en naar het plangebied en de geringe omvang (24 woningen) is de Wilhelminaweg voldoende gedimensioneerd om de wijziging in verkeersbewegingen op te vangen. Overigens wordt opgemerkt dat de toename van autoverkeer door de woningen wordt gecompenseerd door een afname van verkeer als gevolg van het verdwijnen van functies van het terrein. Het Jan Kopshuis was in gebruik als bibliotheek van Wageningen UR. Ook het plangebied functioneert als erftoegangsweg. Daarbij is doorstroming van ondergeschikt belang. Alle wegen en parkeerplaatsen in het plangebied moeten voldoen aan de landelijke richtlijnen, zoals verwoord in de ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het CROW. In een bestemmingsplan wordt deze detaillering niet aangegeven. Dit heeft betrekking op de uitvoering. Met betrekking tot de "verkeerssluis" wordt opgemerkt dat op de ondergrond van de verbeelding voor de ingang van het appartementencomplex twee rechthoekige uitstulpingen te zien zijn, die lijken op een verkeersmaatregel. Dit lijkt een oude wegversmalling te zijn, die is verdwenen toen het noordelijke deel van de Wilhelminaweg is veranderd in een fietspad. Bovendien maakt de Wilhelminaweg geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan; de Wilhelminaweg ligt, zoals uit de verbeelding blijkt, buiten het plangebied. Vooralnog is voor de Wilhelminaweg geen verkeersbesluit in voorbereiding en zijn er geen voornemens om de verkeerssituatie ingrijpend te wijzigen. Er zal dan ook geen trottoir langs het terrein "De Warande" worden aangelegd. Daarnaast is het bestemmingsplan niet het geëigende instrument om een verkeersmaatregel in te regelen. Verkeersmaatregelen doorlopen een eigen

besluitvormingstraject met bijbehorende rechtsbeschermingsmogelijkheden. Dit is geregeld in de Wegenverkeerswet.

- b Door de afstand van de voorgestelde bebouwing tot de bestaande woonbebouwing aan de Wilhelminaweg te vergroten wordt evenmin voorkomen dat er inkijk vanuit de bovenwoningen van het appartementencomplex in de achtertuinen van de grondgebonden woningen mogelijk is. Dit is inherent aan het situeren van grondgebonden woningen bij een appartementencomplex. Bovendien kunnen de toekomstige bewoners van de grondgebonden woningen op de hoogte zijn van het feit dat er inkijk in hun achtertuinen mogelijk is. Voor de beoordeling van de zienswijze met betrekking tot de waardevolle boom, die langs de Wilhelminaweg aanwezig is en waarvoor een grotere tussenruimte gewenst is wordt verwezen naar punt c.
- c Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om waardevolle bomen te behouden. Op de verbeelding kan via een aanduiding worden opgenomen dat ter plekke een waardevolle boom is gesitueerd, maar dit betekent niet dat deze boom hiermee beschermd wordt tegen het vellen hiervan. Dit is de reden dat het behoud van de waardevolle bomen is geregeld in de (anterieure) overeenkomst, die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten. Daarnaast regelt de Bomenverordening 2010 het vellen van waardevolle bomen. Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een boom te kappen. Een kapvergunning doorloopt een eigen besluitvormingstraject met bijbehorende rechtsbeschermingsmogelijkheden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer en het is dan ook niet mogelijk om de bomen buiten de uitgeefbare gronden te houden.
- d De aard van perceelsafscheidings is een aspect dat buiten de werking van een bestemmingsplan valt. Een groot deel van de perceelsafdeling die kunnen worden opgericht zijn op grond van de Woningwet vergunningsvrij. Dit betekent dat de gemeente hieraan geen regels mag stellen. Voor wat betreft de perceelsafscheidings waarvoor wel een bouwvergunning noodzakelijk is, beoordeelt de welstandscommissie aan de hand van de Welstandsnota of deze afscheidings voldoen aan redelijke eisen van welstand. Omdat de gemeente geen eigenaar van het perceel is, kunnen vanuit de gemeente geen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt met de nieuwe bewoners.
- e Op dit moment is op het perceel het bestemmingsplan "Wageningen" van kracht. De bepalingen van dit bestemmingsplan blijven van toepassing op het perceel totdat het onderhavige bestemmingsplan in werking is getreden. Het bestemmingsplan "Wageningen" bepaalt dat tegenover het appartementencomplex een gebouw over de gehele lengte van de Wilhelminaweg mag worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 7,50 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter. In de huidige situatie is het dus mogelijk om een gebouw tegenover het appartementencomplex te realiseren dat bijna even hoog is als het appartementencomplex zelf. In het onderhavige bestemmingsplan is de maximaal toegestane goothoogte 6 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte 11 meter. Deze liggen dus lager als in de huidige situatie is toegestaan. Bovendien zijn de bouwvlakken in het onderhavige bestemmingsplan haaks op de Wilhelminaweg gesitueerd. Voor het aanpassen van de goot- en bouwhoogte naar respectievelijk 3 en 8 meter is dan ook geen aanleiding.
- f In het structuurplan is een kaart opgenomen met woningbouwlocaties zoals genoemd in de nota "Woonbeleid met kwaliteit". Op 13 december 2007 heeft de gemeenteraad de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van de locatie Jan Kopshuis vastgesteld. Hierin wordt de motivering gegeven waarom van het aantal woningen is afgeweken. In deze nota is reeds geconstateerd dat het aantal van 20 woningen de randvoorwaarde uit de nota "Woonbeleid met kwaliteit" overschrijdt. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat dit mede voortkomt uit het plan met een meer gevarieerd woningprogramma. Met name het invoegen van 3 à 5 woningen op kleinere kavels (seniorengroepen) wordt gewaardeerd. De gemeenteraad heeft besloten dat de overschrijding van het aantal woningen acceptabel is, omdat het plan goed bij

de wensen van de buurt past. Op de verbeelding is tegenover het blok woningen Wilhelminaweg 4 t/m 8 een bouwblok opgenomen met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Binnen dit bouwblok mogen 3 vrijstaande woningen worden gebouwd. Dit zijn de woningen die bedoeld zijn voor de seniorendoelgroep. De indeling van deze woningen is een aspect dat buiten de werking van een bestemmingsplan valt.

- g Het is gebruikelijk dat in eerste instantie het initiatief bij een initiatiefnemer ligt. Deze stelt een plan op aan de hand waarvan de gemeenteraad vervolgens de ruimtelijke kaders bepaalt. In dit geval is dat gebeurd in de kadernotitie (voormalig) Jan Kopshuis, die op 13 december 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeenteraad heeft dus niet alleen inspraak gehad maar de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de gebiedontwikkeling vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarden en uitgangspunten. In de brief van 21 december 2007 is aangegeven dat men tijdig over de verdere planuitwerking zal worden geïnformeerd. Er staat vermeld dat in ieder geval op het moment dat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht de mogelijkheid wordt geboden hierop in te spreken. In dit geval is echter niet gekozen voor het houden van een inspraakavond over een voorontwerpbestemmingsplan, maar is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Voor de toekomstige ontwikkelingen omtrent het perceel wordt verwezen naar de informatiepagina in De Stad Wageningen, waarop de officiële bekendmakingen staan vermeld. Het is voor de gemeente niet mogelijk om iedere burger van elke toekomstige ontwikkeling persoonlijk op de hoogte te stellen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 2

Samenvatting

In de zienswijze wordt gesteld dat met de sloop van het Kopshuis de Generaal Foulkesweg en indirect de (binnen)stad een belangrijk stedelijk element verliest, een zorgelijke ontwikkeling die niet wordt gecompenseerd door de oprichting van een aantal, zo mogelijk aardig vormgegeven, villa's.

Beoordeling

Van deze opmerking wordt kennisgenomen. Voorts wordt opgemerkt dat het Kopshuis zelf geen gemeentelijk dan wel rijksmonument is.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.2 Ambtshalve aanpassingen

In onderstaande tabel zijn de ambtshalve aanpassingen aangegeven, behalve de ondergeschikte aanpassingen van taal- en stijlfouten.

Wat	Ontwerpbestemmingsplan	Wijziging	Opmerking
1 Toelichting	Paragraaf 1.3 Geldend bestemmingsplan Paragraaf 4.2.3 Algemene regels	Vigerend bestemmingsplan is bestemmingsplan "Wageningen" in plaats van bestemmingsplan "Veluvia 1983" De aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' wordt toegevoegd.	Bestemmingsplan "Wageningen" is op 28 april 2010 in werking getreden. In het ontwerpbestemmingsplan is de molenbiotoop niet opgenomen.
2 Regels	Geen.	Er wordt een artikel opgenomen voor de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. In het artikel over de algemene procedureregels wordt een artikellid opgenomen voor de aanlegvergunning.	In het ontwerpbestemmingsplan is de molenbiotoop niet opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is het vereiste van een aanlegvergunning niet opgenomen.
3 Verbeelding	Geen.	De aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' wordt opgenomen.	In het ontwerpbestemmingsplan is de molenbiotoop niet opgenomen.

3 Samenvatting aangebrachte wijzigingen

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen genoemd die worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals taal- en typfouten.

Aanleiding	Waar	Wijziging
VERBEELDING		
Ambtshalve aanpassing 3	Noordelijke deel van het plangebied	Toevoegen aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'
REGELS		
Ambtshalve aanpassing 2	Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	<p>Toevoeging van artikel (waardoor vernummering)</p> <p>"9.1 vrijwaringszone - molenbiotoop</p> <p>9.1.1 aanduidingsomschrijving De ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen.</p> <p>9.1.2 bouwregels In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6) mag op deze gronden niet hoger worden gebouwd dan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a binnen een afstand van 166 meter van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen; b binnen een afstand van 166 meter tot 400 meter van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen. <p>9.1.3 ontheffing van de bouwregels Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de provinciale molendeskundige.</p> <p>9.1.4 aanlegvergunning Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders op de in artikel bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 9.1.2 is toegestaan

	<p>Artikel 12 Algemene Procedureregels</p>	<p>voor bouwwerken; b het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een bouwhoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 9.1. 2 is toegestaan voor bouwwerken; c het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een uitgroeihoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 9.1.2 is toegestaan voor bouwwerken.</p> <p>9.1.5 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het anderwerk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de cultuurhistorische waarde van de molen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.</p> <p>9.1.6 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van een onafhankelijk molendeskundige.</p> <p>9.1.7 Geen aanlegvergunning is nodig voor: a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.”</p> <p>Toevoeging van artikellid (waardoor vernummering): “12.3 aanlegvergunning Op de voorbereiding van een besluit omtrent een aanlegvergunning, als bedoeld in artikel 9.1.4 is de volgende procedure van toepassing: a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage; b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze; c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de</p>
--	--	---

		<p>mogelijkheid tot het indien van zienswijzen;</p> <p>d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.”</p>
TOELICHTING		
Ambtshalve aanpassing 1	Hoofdstuk 1	<p><u>Paragraaf 1.3</u> <u>Na de koptekst Geldend bestemmingsplan wordt de tekst vervangen door:</u> "Het plangebied maakt deel uit van het vigerend bestemmingsplan "Wageningen", zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 8 februari 2010 en sinds 28 april 2010 in werking is getreden.</p> <p>Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Maatschappelijk". Daarnaast is op een klein deel in het noorden van het plangebied de bestemming "Bedrijf" van toepassing.</p> <p>Gronden met de bestemming "Maatschappelijk" zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen, medische voorzieningen, sportieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening met daaraan ondergeschikt tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage is vastgelegd op maximaal 80% van het bouwvlak. De maximale goothoogte varieert tussen 5 en 10 meter. De maximale bouwhoogte varieert tussen 8 en 18 meter.</p> <p>De gronden met de bestemming "Bedrijf" zijn voorzien van de aanduiding 'nutsvoorziening'. De gronden zijn hiermee bestemd voor nutsvoorzieningen met daaraan ondergeschikt tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Gebouwen ten behoeve van de nutsvoorziening mogen uitsluitend binnen het bouwvlak</p>

		<p>worden gebouwd. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter.</p> <p>Tot slot is het noorden van het plangebied voorzien van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. De gronden, die als zodanig zijn aangewezen, zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen.</p> <p>De realisatie van de woningen is in strijd met de gebruiksbepalingen en bouwbepalingen van de vigerende bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om onderhavig initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken. Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.”</p>
	Hoofdstuk 4	<p><u>Paragraaf 4.2.3</u> <u>In deze paragraaf is de volgende tekst met betrekking tot de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' ingevoegd:</u> “Daarnaast is de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van belang. In de bepalingen met betrekking tot de molenbiotoop is de bescherming van de vrije windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen 'De Vlijt' geregeld door middel van een bouwverbod en aanlegvergunningstelsel. Van het bouwverbod is ontheffing mogelijk.”</p>