

Zienswijzennota

ontwerp bestemmingsplan "Wageningen"

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling van bestemmingsplan "Wageningen" (voorontwerp)	4
1.2 Ontvangen reacties	4
1.3 Vervolg van de procedure	4

2. Zienswijzen: samenvatting, beoordeling en conclusie

2.1 Schriftelijk ontvangen reacties	5
2.1.1 M.W. Mulder Böhmer en W. Mulder	5
2.1.2 Zideris	5
2.1.3 Bergcommissie	6
2.1.4 Lidl Nederland GmbH	6
2.1.5 A. Balkstra	7
2.1.6 Wageningen UR	7
2.1.7 Ekelmans & Meijer advocaten	8
2.1.8 H. Altmann	9
2.1.9 Wageningen Monumentaal	9
2.1.10 R. van Loenen Martinet	10
2.1.11 Stichting Wagenings Milieu Overleg	10
2.1.12 S. Posthuma en N. Tümer	12
2.2 Mondeling ontvangen zienswijze	12
2.3 Ambtshalve aanpassingen	13

3. Samenvatting aangebrachte wijzigingen

17

Bijlage 1 kopieën van ingekomen zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling van bestemmingsplan 'Wageningen' (ontwerp)

Een groot deel van de bestemmingsplannen in Wageningen dateert van veel jaren, vaak decennia geleden. De lange tijd sinds de vaststelling van diverse plannen maakt dat de planologische regelingen in veel gevallen niet meer aansluiten bij de hedendaagse begrippen en wijze van aanduiding op de plankaart, onder andere door een op sommige punten een verregaande gedetailleerdheid. Ook sluiten als gevolg hiervan de plannen niet meer op hedendaagse behoeften ten aanzien van bijvoorbeeld het wonen als gevolg waarvan in de afgelopen jaren veel vrijstellingen van het bestemmingsplan zijn verleend. De vele verleende vrijstellingen, maar ook wijzigingen en herzieningen leiden er vervolgens toe dat de feitelijke situatie afwijkt van de plankaart en de planvoorschriften. Dit maakt het totaalbeeld van de planologische regeling onduidelijk.

Er is daarom alle aanleiding om een nieuw plan te maken met een actuele en uniforme opzet en systematiek. Daarnaast heeft de invoering van de Wet ruimtelijke ordening¹ tot gevolg dat op korte tot middellange termijn de geldende bestemmingsplannen moeten worden geactualiseerd en ingericht volgens een nieuwe normstelling (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008)) en daarmee ook de te hanteren terminologie. Bovendien is per 1 januari 2010 de digitale versie van de plannen leidend, hetgeen ook directe gevolgen heeft voor de wijze waarop op de plankaart, in de nieuwe wet *de verbeelding*, kan en mag worden uitgevoerd.

Om het proces van planherziening beheersbaar te houden is allereerst de keuze gemaakt om op dit moment de herziening te beperken tot de bestemmingsplannen in het stedelijk gebied, voorzover het geen plannen voor bedrijfs- en kantoorlocaties betreft (Nudepark, Agro Science Park), het plan redelijk recent is (Stadscentrum) of de inrichting op korte termijn ingrijpend wordt gewijzigd (DMP-locatie ten oosten van de Churchillweg, De Dreijen en Kortenoord).

Ten tweede is er voor gekozen om de bestaande planologische regeling inhoudelijk niet te wijzigen, maar alleen zoveel mogelijk in te passen in de gestandaardiseerde systematiek om te kunnen voldoen aan nieuwe wetgeving. Daarmee vervalt de onderzoeksplicht en kan de aandacht geconcentreerd blijven op aanpassing van de systematiek. Het bestemmingsplan is daarmee een *conserverend* bestemmingsplan.

Gevolg hiervan is dat in elke fase van de voorbereiding en de procedure tot aan de vaststelling het geldende bestemmingsplan of de op dat moment onherroepelijke vrijstellingen de referentie vormen voor de planologische regeling.

In sommige gevallen kan de gewenste flexibiliteit leiden tot aanzienlijke toename van mogelijkheden in gebruik, die het geldend plan niet toelaat. In die gevallen, met name wanneer deze raken aan gemeentelijk facetbeleid (bijvoorbeeld 'Economische Visie Detailhandel en Horeca Wageningen') en daarmee in strijd komen, is een zekere mate van gedetailleerdheid nodig gebleken.

De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld binnen wat mogelijk is in de context van een conserverend bestemmingsplan.

1.2 Ontvangen zienswijzen

Het ontwerp heeft met ingang van 15 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn verschillende vormen van reacties ontvangen:

- de schriftelijke zienswijze. Hierop wordt in paragraaf 2.1 nader ingegaan;
- de mondelinge zienswijze. Hierop wordt in paragraaf 2.2. ingegaan, voorzover deze niet reeds onder 2.1 aan de orde zijn gekomen;

Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In paragraaf 2.3 is aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd, die niet voortkomen uit de ontvangen zienswijzen.

1.3 Vervolg van de procedure

De gemeenteraad zal een besluit nemen over het al dan niet (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan aan de hand van voorliggende zienswijzen en voorgestelde ambtelijke wijzigingen. Hierna kan eventueel in beroep worden gegaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

¹ Verder: Wro. De 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt genoemd als WRO.

2. Zienswijzen: samenvatting, beoordeling en conclusie

2.1 Schriftelijk ontvangen zienswijzen

Hieronder zijn de zienswijzen beknopt samengevat en beoordeeld. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage 1 bij deze nota.

2.1.1 M.W. Mulder Böhmer en W. Mulder

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 30 oktober 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

In het voorontwerp was de strook van het perceel Lawickse Alleen 102 langs de Vanenburgstraat bestemd als (erf bij) 'Wonen'. In het ontwerpplan is hier de bestemming 'Tuin' gelegd. Appellant vindt dat in een plan dat conserverend is de aanwezige tuinmuur en fietsenschuurtje binnen de bestemming 'Wonen' horen. Appellant vindt de overheid niet standvastig in haar mededelingen.

Beoordeling

Een voorontwerp bestemmingsplan kan op grond van argumenten worden gewijzigd. In dit geval is het ontwerp afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'De Buurt 1982', waarin het profiel van de Vanenburgstraat aan beide zijden wordt begrensd door een niet te bebouwen groenstrook. Op het perceel Lawickse Allee 102 bevinden zich al decennia een tuinmuur en een schuur van circa 2 meter hoogte. Het omzetten naar de bestemming 'Wonen' van de gehele strook houdt in dat hier direct aansluitend aan het trottoir bebouwing tot een hoogte van 5 meter mogelijk is. Dit gaat ten koste van het gewenste profiel. Gelet op de bestaande situatie is ter plaatse van de huidige schuur de bestemming (erf bij) 'Wonen' gelegd met een maximale hoogte van 3 meter. Op deze wijze wordt de vergunde bebouwing bestemd zonder dat daarmee het totale profiel ingrijpend kan wijzigen. Ten aanzien van de hoogte van de tuinmuur maakt het geen verschil of de bestemming 'Tuin' of 'Wonen' geldt.

Conclusie

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de schuur op het perceel Lawickse Allee 102 positief bestemd. Artikel 20, lid 2.2.c en lid 2.2.3 is de tekst aangevuld waarin opgenomen dat deze bepalingen niet gelden als de toegestane hoogte specifiek op de verbeelding is aangeduid.

2.1.2 Zideris

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 18 november 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Het gezinsvervangend tehuis 'De Kastanje' (Tarthorst 6) is bestemd als 'Wonen'. Een bestemming 'Maatschappelijk' ligt meer voor de hand gelet op het bestaande gebruik en de toekomstige aanpassingen.

Beoordeling

In het bestemmingsplan 'Tarthorst 1980' geldt voor de locatie de bestemming 'Bijzondere woondoeleinden'. In het voorontwerp zijn alle locaties met deze bestemming onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Wij zijn het met appellant eens dat de bestemmingsomschrijving op dit punt de lading niet dekt. Daarom is aan deze locaties de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijzondere woondoeleinden' toegevoegd en in de regels uitgewerkt. Het conserverende karakter van het bestemmingsplan houdt in dat het plan niet wordt ingericht op een toekomstig gebruik dat afwijkt van het geldende plan. Toekomstige aanpassingen in omvang van bebouwing en vorm van gebruik zullen in een aparte planologische procedure geregeld moeten worden.

Conclusie

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze is de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijzondere woondoeleinden' toegevoegd voor alle locaties, waar in de nu geldende plannen de bestemming 'Bijzondere woondoeleinden' geldt. Behalve voor 'De Kastanje' geldt dit met name voor diverse complexen

met studentenhuisvesting (Asserpark 44-50, Nobelweg 2-16, Dijkgraafseweg 52-54, Van Uvenweg 17-117, Oude Eekmolenweg 40-46) . Deze specifieke vorm van wonen is in artikel 20 van de regels uitgewerkt en in artikel 1 gedefinieerd.

2.1.3 Bergcommissie

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 19 november 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. De Bergcommissie vraagt de geldende bestemming 'Natuurgebied' te handhaven voor de berghelling achter de Veerweg. De bestemming 'Bos' biedt een ongewenste verruiming van bouwmogelijkheden, waardoor aanwezige natuurwaarden worden aangetast.
2. De Bergcommissie vraagt waarom het voornemen tot bestemmingswijziging niet overeenkomstig het reglement aan haar is voorgelegd.

Beoordeling

1. De bestemming 'Natuur' wordt met name gebruikt voor grootschalige, aaneengesloten natuurgebieden. Hiervan is hier geen sprake. De betreffende gronden maken ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De bestemming 'Natuur' vinden wij daarom niet passend. Wij onderschrijven de noodzaak tot bescherming van de helling en de geomorfologische en natuurwaarde van het gebied. De bestemmingsregeling binnen de bestemming 'Bos' wijkt in essentie nauwelijks af van wat in het geldende plan de bestemming 'Natuurgebied' aan gebruiksmogelijkheden biedt en biedt voldoende bescherming. De bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Bos' gelden alleen voor bouwwerken en werken die ten dienste van de bestemming 'Bos' nodig zijn. Hierbij valt te denken aan eventuele keerwandconstructies, leuningconstructies bij trappen en zitbanken. Het toegelaten gebruik op gronden in de bestemming 'Bos' betreft ook in- en uitritten. Deze gebruiksregel is met name relevant voor de eveneens als 'Bos' bestemde zogenoemde 'plaagstroken' langs wegen in Wageningen Hoog. Deze gronden, in eigendom van de gemeente, scheiden de particuliere percelen van de openbare weg. In- en uitritten naar deze percelen zijn per definitie strijdig met de bestemming indien deze niet als toegelaten gebruik worden opgenomen in de planregels. Bij de toetsing van meldingen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening worden, waar het gaat om de aanleg van de in- en uitritten, nadrukkelijk de consequenties voor het aanwezige groen betrokken.
2. In het bestemmingplan 'Wageningen' is gekozen voor het behouden van de geldende bestemmingen, waarbij het nieuwe plan is ingericht volgens een actuele en uniforme opzet en systematiek (zie ook 1.1). Bij de voorbereiding van het plan is, als ook met betrekking tot de bergrand geldt, de nieuwe bestemming niet altijd volledig één op één dekkend. Op grond daarvan hebben wij wellicht ten onrechte het plan niet om advies aan de Bergcommissie voorgelegd.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.4 Lidl Nederland GmbH

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 23 november 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De beperking van detailhandel tot 250 m² dan wel de bestaande oppervlakte binnen de bestemming 'Centrum' legt beperkingen op ten aanzien van de samenvoeging van de oude Hoogvliet en de Hubo doehet-zelfzaak (Stadsbrink 4-10). Deze samenvoeging is noodzakelijk voor de levensvatbaarheid van de supermarkt. Appellant vraagt om deze beperking van de oppervlakte voor dit pand te laten vervallen.

Beoordeling

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de bestaande winkelindeling ontstaan en gedurende vele jaren in stand gebleven. Met de 'Economische Visie Detailhandel en Horeca Wageningen' is het beleid vastgesteld ten aanzien van winkels en winkelspreiding in Wageningen. De winkels, met name in het centrum, worden gekenmerkt door kleinschaligheid. Daarnaast zijn in beperkte mate grotere detailhandelsvestigingen mogelijk.

Het bestemmingsplan 'Wageningen' maakt het mogelijk om bestaande grotere detailhandelsvestigingen te handhaven. Daartoe is naast de algemene oppervlaktemaat van 250 m² de betreffende bepaling in de

regels opgenomen. In de toelichting is de totstandkoming van deze oppervlaktemaat nader gemotiveerd. Een toename van de grootschaligheid past niet in het beleid en daarom zal het niet mogelijk zijn om beide winkels samen te voegen. (zie ook 2.1.7.1)

Conclusie

Naar aanleiding van de ontvangen reactie is in de toelichting de totstandkoming van de oppervlaktemaat gemotiveerd. Voor het overige is er geen aanleiding om het plan te wijzigen.

2.1.5 A. Balkstra

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 23 november 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De SVBP 2008 geeft meer ruimte om bestemmingen te differentiëren. Deze mogelijkheid moet binnen het bestemmingsplan 'Wageningen' worden benut om bijvoorbeeld de diverse natuurwaarden binnen het aanwezige groen en water in de stad te beschermen. In de bijlage van de zienswijze zijn de mogelijkheden hiertoe aangegeven. Verzocht wordt om inzage te geven in het natuurwaardenrapport.

Beoordeling

De reactie betreft met name het bestaande groen en water in het plangebied. Deze functies zijn voor een deel in het bestemmingsplan 'Wageningen' onderdeel van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Voor een ander deel zijn ze specifiek bestemd. In het geldende bestemmingsplan zijn deze bestemmingen niet nader uitgewerkt ten aanzien van bijvoorbeeld natuurwaarden, beeldbepalende bomen en is geen aanlegvergunning opgenomen. Het conserverend karakter van het bestemmingsplan leidt er toe dat die nadere uitwerking in de bestemmingen niet is opgenomen. Het enkele feit dat de bestemmingen 'Groen' en 'Water' in de geldende plannen thans voor een deel zijn ondergebracht in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zien wij niet als strijdig met het conserverende karakter. De verplichting om op deze punten nader onderzoek te doen is daarom niet aan de orde. Een natuurwaardenonderzoek zal daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet worden opgesteld. Het weglaten van de nadere differentiatie c.q. het aanlegvergunningstelsel betekent niet dat de ecologische aspecten buiten beschouwing blijven bij wijzigingen binnen de bestemming. Deze komen onder andere bij plannen voor werken en werkzaamheden aan de orde bij de toets aan de Flora en faunawet.

Het woongebied Wageningen Hoog heeft als 'wonen in het bos' een bijzonder karakter. Hoewel in het bestaande bestemmingsplan de berm langs de wegen de bestemming 'Groenvoorziening' hebben, geeft het bijzondere karakter en de ligging in de nabijheid van het Natura 2000-gebied / de Ecologische Hoofdstructuur voldoende aanleiding deze als 'Bos' te bestemmen. Wij beschouwen dit niet als inhoudelijke wijziging van de bestemmingsregeling.

Opgemerkt wordt dat een groot deel van de opmerkingen in de bijlage betrekking heeft op gronden die buiten het plangebied zijn gelegen.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.6 Wageningen UR

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 25 november 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. De bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan 'Duivendaal 1988' worden in het bestemmingsplan 'Wageningen' aanzienlijk ingeperkt. Waar in het geldende plan voor het totale gebied een bebouwingspercentage van 60% was opgenomen, worden thans de bouwmogelijkheden beperkt tot de bestaande bebouwing en directe omgeving. Bovendien is bij een aantal panden de toegelaten goot- en bouwhoogte niet conform de bestaande situatie en de bouwmogelijkheden opgenomen.
2. De Wageningen UR voorziet interessante ontwikkelingen in het gebied 'Aula' en 'Achter de Aula'. Zij gaat ervan uit dat het conserverende bestemmingsplan deze ontwikkelingen niet in de weg staat.

Beoordeling

1. De bestaande planologische situatie kent een complexe regeling, die niet goed aansluit op de regels in het bestemmingsplan 'Wageningen'. Omdat voor dit gebied op dit moment al een herziening wordt

voorbereid met het oog op de verandering van toegelaten functies, is er -na overleg met Wageningen UR- voor gekozen dit gebied buiten het bestemmingsplan 'Wageningen' te laten.

2. Het conserverende bestemmingsplan regelt de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden. Dit houdt niet uit dat er in de toekomst voor de betreffende locaties geen herontwikkeling mogelijk zou kunnen zijn. Een schriftelijk verzoek om dergelijke initiatieven mogelijk te maken zullen in goed overleg worden besproken. Dit kan leiden tot een herziening van de bestemming op deze locatie.

Conclusie

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze wordt het gebied Duivendaal uit het bestemmingsplan Wageningen gelaten.

2.1.7 Ekelmans & Meijer advocaten

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 25 november 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. De opgenomen oppervlakte voor detailhandel van 250 m² beperkt de rendabele exploitatie van detailhandelsvestigingen of maakt deze onmogelijk. Met betrekking tot beperking van de oppervlakte ontbreekt een volledig en zorgvuldig onderzoek. In het bijzonder geldt dit voor de ruimte voor de supermarkt die thans wordt verhuurd en die op basis van het bestemmingsplan niet kan worden uitgebreid.
2. Het plan staat enkel toe dat bestaande grote winkels niet kunnen worden gesplitst anders dan in eenheden van elk maximaal 250 m².
3. Het bestemmingsplan leidt tot planschade die door de gemeente vergoed moet worden.
4. Het gegeven dat de maximering van oppervlakte leidt tot planschade bij de vastgoedeigenaren leidt op grond van artikel 6.13 Wro tot de verplichting om een exploitatieplan op te stellen. Dit kan ook worden afgeleid uit de uitspraak van 12 juni 2009 (www.raadvanstate.nl: 200901350/2, Bladel). Deze verplichting is ook al nodig omdat in het ontwerp bestaande, niet gerealiseerde woningbouwmogelijkheden zijn overgenomen.
5. Het hanteren van de term 'bestaand' is in strijd met de eisen van rechtszekerheid. Bovendien wordt, door de bestaande situatie op deze wijze te maximeren, geen recht gedaan aan de noodzaak dat bestaande bedrijven zelfs maar in geringe mate kunnen uitbreiden.
6. Appellant heeft bezwaar tegen de formulering van artikel 5.5 in de regels, waarin ontheffing onder meer afhankelijk wordt gesteld van belangen van derden. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.

Beoordeling

1. De winkels, met name in het centrum, worden gekenmerkt door kleinschaligheid. Anderzijds zijn in beperkte mate grotere detailhandelsvestigingen mogelijk. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Stadscentrum 2003' is onderzoek gedaan naar de oppervlakte van winkels in het stadscentrum. Hieruit is gebleken dat het overgrote deel van de winkels een oppervlakte heeft van minder dan 250 m². In zijn algemeenheid wijken de winkels in de rest van Wageningen ten aanzien van de oppervlakte niet af van die in het stadscentrum. Op grond daarvan is, evenals in dat bestemmingsplan, in het plan opgenomen dat detailhandel tot 250 m² is toegelaten en dat voor zover de bestaande oppervlakte groter is, deze bestaande maat positief is bestemd (dus geen situatie van overgangsrecht). Deze omvang voor detailhandelsvestigingen sluit aan bij het beleid ten aanzien van winkels en winkelspreiding in Wageningen dat is vastgesteld in de 'Economische Visie Detailhandel en Horeca Wageningen'. Op grond van de conclusies van het bovengenoemde onderzoek verwachten wij dat binnen de bestaande oppervlakte rendabele exploitatie mogelijk is. In de toelichting is deze motivering toegevoegd.
2. Het splitsen van grote detailhandelsvestigingen in kleinere eenheden past binnen de hiervoor genoemde visie. In dat verband vinden wij het acceptabel dat een of meer van de nieuwe eenheden groter is dan 250 m². Om dit mogelijk te maken is in de regels bij de betreffende artikelen een binnenplanse ontheffingsbevoegdheid toegevoegd.
3. Zowel rond de besluitvorming van de 'Economische Visie Detailhandel en Horeca Wageningen' als bij de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan 'Wageningen' (terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan in mei 2008) is generlei reactie ontvangen ten aanzien van daarin voorgestelde maximale omvang van detailhandelsvestigingen. Evenmin is in de afgelopen decennia gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan 'Plan Stadsbrink-zuidzijde' (1964) biedt ten aanzien van de toegelaten maximale oppervlakte. Dit leidt voor ons tot de conclusie dat er sprake is van passieve risicoaanvaarding (het zogeheten 'verwijtbaar stilzitten'). Op grond daarvan is er ons inziens geen sprake van planschade.
4. In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening staat aangegeven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Op grond van de

wijziging van de 'Invoeringswet ruimtelijke ordening' (25 juni 2009) geldt die verplichting niet indien het bouwplannen betreft die reeds op grond van een eerder bestemmingsplan mogelijk waren. Een exploitatieplan is daarom niet vereist voor het bestemmingsplan 'Wageningen'. Het enkele feit dat eventueel planschade is te verwachten, leidt niet tot die verplichting. Punt 4.8 van de toelichting is aangevuld met een tekst ten aanzien van planschade.

De verwijzing naar het arrest Bladel is in dit verband niet relevant, omdat in dat geval een exploitatieplan verplicht was en in artikel 6.13 Wro juncto 6.2.4 Bro bepaald is dat bij een exploitatieplan ook de eventuele planschade moet worden meegenomen. De verplichting om een exploitatieplan op te stellen is hier, zoals eerder verwoord, niet aan de orde.

5. De term 'bestaand' is in het bestemmingsplan in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan gedefinieerd. Er kan in dat opzicht van strijd met de eisen van rechtszekerheid geen sprake zijn. In artikel 27 onder a is de algemene ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de maximale toelaten oppervlakte met 10% te vergroten.
6. Artikel 5.5 heeft enkel betrekking op ontheffing van de gebruiksregels in gevallen waarin het een andere functie betreft in bijgebouwen, dan waarvoor het hoofdgebouw gebruikt wordt. De voorwaarden waaronder dit gebeurt, zijn in dat verband acceptabel en veel gebruikt. De ontheffing wordt door het college verleend, waarbij de belangen van derden worden gewogen ten opzichte van de belangen van de aanvrager van de ontheffing.

Conclusie

Naar aanleiding van de ontvangen reactie is in de toelichting de totstandkoming van de oppervlaktemaat voor detailhandel. Voorts is er in de regels in artikel 5, 6 en 8 een ontheffing opgenomen, die het mogelijk maakt grotere detailhandelsbedrijven te splitsen in een of meer eenheden die groter zijn dan 250 m². Voor het overige is er geen aanleiding om het plan te wijzigen.

2.1.8 H. Altmann

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 25 november 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. De gesloten caravanberging naast de garage op het perceel Boeslaan 39 staat in de strook die bestemd is als 'Tuin'. Het gaat hier om een bijgebouw en zou daarom ook binnen de bestemming 'Wonen' moeten vallen.
2. Bij de woningen Boeslaan 23 tot en met 41 is een smalle strook grond achter het trottoir aangegeven als openbare weg. Deze is eigendom van de aanwonenden. Appelant verzoekt om hierop de bestemming 'Tuin' te laten rusten.

Beoordeling

1. De caravanberging is circa 10 jaar geleden vergund. Nadien is op het perceel Boeslaan 37, aan de andere zijde Van Lidth de Jeudelaan, voor een overkapping een vrijstelling verleend. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is daar specifiek de voorwaarde gesteld dat de hoogte beperkt blijft tot één bouwlaag (zonder kap). Op beide perceelsgedeelten is in het ontwerp-plan de bestemming 'Tuin' gelegd. Omdat voor beide bouwwerken vergunning is verleend is de bestemming 'Wonen' tot de betreffende oppervlakten uitgebreid. De situatie ter plaatse, weerszijden van de toegangsweg tot de achterliggende woonbuurt, maakt het ongewenst een kap toe te staan. De toegelaten hoogte is daarom beperkt tot 3 meter.
2. Omdat de gronden inmiddels in eigendom zijn van de aanwonenden en deel uitmaken van de voortuin wordt aan het verzoek tegemoet gekomen.

Conclusie

Naar aanleiding van de ontvangen reactie is de bestemming 'Wonen' tot de betreffende oppervlakten op het perceel Boeslaan 37 en 39 uitgebreid met 'Wonen' (buiten bouwvlak) en een maximale hoogte van 3 meter opgenomen. Artikel 20, lid 2.2.c en lid 2.3 is de tekst aangevuld waarin opgenomen dat deze bepalingen niet gelden als de toegestane hoogte specifiek op de verbeelding is aangeduid. Het gehele erf aan de straatzijde van de woningen Boeslaan 23 tot en met 41 is als 'Tuin' bestemd.

2.1.9 Wageningen Monumentaal

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 november 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

In samenhang met de invoering van de nieuwe Wro zijn en worden een aantal zaken veranderd ten aanzien van welstand en monumenten. Hieraan is geen aandacht besteed.

In de zienswijze worden voorts een aantal voorbeelden genoemd met betrekking tot de historie en toekomstige ontwikkelingen in delen van Wageningen.

Beoordeling

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarin nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen. Het is daarom niet relevant in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de ontwikkelingen rondom welstand en monumenten en bijvoorbeeld cultuurhistorie op te nemen. Evenmin wordt om die reden geen doorkijk gegeven naar toekomstige herontwikkeling in delen van Wageningen.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.10 R. van Loenen Martinet

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 november 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

In de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Boomgaarden Oostzijde - 2002' is in de 'beschrijving in hoofdlijnen' de hoofdopzet van de buurt beschreven. Hieruit wordt geciteerd dat de hoofdopzet van de stedenbouwkundige structuur gekenmerkt wordt door onder andere de hoofdlaan met ruime grasbermen. Appellant verzoekt om ten minste voor de hoofdlaan (Cerise) een onderscheid te maken naar de feitelijke verharding (bestemming 'Verkeer') en het aanwezige groen (bestemming 'Groen').

Beoordeling

Anders dan in andere geldende bestemmingsplannen was juist in het aangehaalde bestemmingsplan binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden' geen onderscheid meer gemaakt in de verharding en groen. In het bestemmingsplan 'Wageningen' is deze manier van bestemmen ook toegepast, waarbij binnen woongebieden verkeer en verblijf zijn ondergebracht in één bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hierbij is aangesloten op de wijze waarin sedert meerdere jaren landelijk wordt gewerkt met betrekking tot de bestemmingsregeling van de openbare ruimte. Er is daarom geen reden om aan het verzoek te voldoen.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.11 Stichting Wagenings Milieu Overleg

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 november 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Appellant is van mening dat als er sprake is van een conserverend plan er gekozen moet worden voor een beheersverordening.
2. Het WMO is zeer teleurgesteld over het voorliggende plan. De te algemene bestemmingen en het flexibele karakter van de bestemmingen in de openbare ruimte heeft consequenties ten aanzien van onder meer natuur, ecologie, bomen, cultuurhistorische en geomorfologische waarden. Hiermee en door het ontbreken van een aanlegvergunningstelsel behoeft binnen de gevoelige bestemmingen geen toetsbare afweging te worden gemaakt.
3. Het WMO is van mening dat ten onrechte geen natuuronderzoek is gedaan, waardoor de consequenties voor natuur en groen niet zijn meegenomen. In dat verband zouden de aanbevelingen uit het rapport 'Handreiking natuurwaardenonderzoek' moeten worden meegenomen. De kansen voor natuurontwikkeling en -herstel zouden in beeld kunnen worden gebracht door het opstellen van een natuurkansenkaart.
4. In de omgeving Hollandseweg zijn de waardevolle groenelementen door de gemeente erkend in het kader van het bestemmingsplan 'Hollandseweg/Nobelpark' (2006). Hoewel dit plan van recente datum is, is niet gemotiveerd waarom de natuur- en landschapswaarden die in dat bestemmingsplan zijn betrokken in de planvoorschriften in het bestemmingsplan 'Wageningen' niet meer zijn opgenomen.
5. Het plan maakt geen onderscheid tussen voor- en achtertuinen. Dit heeft tot gevolg dat mogelijk vele bomen buiten de bescherming van de (eventuele nieuwe) bomenverordening vallen.

6. Doordat het groen in de openbare ruimte veelal is ondergebracht binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' kan het groen, zonder meer worden ingewisseld naar verharding ten behoeve van bijvoorbeeld parkeerplaatsen. Het groen is niet meer beschermd en bomen, houtsingels en struiken, bermen etc. kunnen zonder meer omgezet worden in andere functies. Parkeren in het groen vindt nu al plaats en de gemeente lijkt hierbij niet te willen ingrijpen.
7. De 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2008) biedt mogelijkheden om door bijvoorbeeld specifieke aanduiding een bestemming nader in te vullen en te differentiëren. De eigen beleidskeuze om flexibel te bestemmen maakt de bescherming van aanwezige waarden ondergeschikt aan andere belangen. Hierdoor wordt afgeweken van de huidige bescherming via aanlegvergunningen.
8. Met het ontbreken van een sloopvergunningstelsel in het bestemmingsplan geeft de gemeente kansen uit handen die zij op grond van de leefmilieuverordening of een stadsvernieuwingplan had om het ontstaan van 'gaten' in de bebouwing te voorkomen. De druk van planontwikkelaars gaat daardoor onder meer ten koste van de openbare ruimte.
9. Appellant doet een groot aantal voorstellen voor aanpassingen, met name gericht op verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en de bescherming van groene elementen.

Beoordeling

1. Hoewel ten aanzien van de opzet van het bestemmingsplan 'Wageningen' er sprake is van een plan met een conserverend karakter, zijn in het plan uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing opgenomen voor zover deze in de geldende bestemmingsplannen al waren toegelaten. Daarom is een beheersplan geen geschikte planfiguur.
2. Het conserverende karakter van het bestemmingsplan maakt dat ten aanzien van de diverse 'groene' bestemmingen geen andere, meer gedetailleerde regels worden opgenomen. Om deze reden is er geen toepassing gegeven aan de mogelijkheid binnen de 'SVBP 2008' om de bestemmingen 'Bos', 'Groen' en 'Water' nader te beschermen via een specifieke bestemming, gekoppeld aan een aanlegvergunning. In de geldende bestemmingsplannen in het stedelijk gebied is zijn algemeenheid geen sprake van de toepassing van een systeem van aanlegvergunningen. Het plangebied van het bestemmingsplan omvat geen delen die zijn begrepen in de Ecologische Hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en evenmin wordt verwacht dat de geldende, nu opnieuw toegelaten bestemmingen een significante externe invloed hebben op deze gebieden. Ten behoeve van een adequate bescherming geldt de algemene zorgplicht en waar nodig onder meer een vergunning op grond van de Flora en faunawet. Met betrekking tot het behoud van bomen is de 'Bomenverordening' een doelmatiger instrument dan het bestemmingsplan.
3. Aangezien er sprake is van een conserverend bestemmingsplan is geen Natuuronderzoek uitgevoerd. Uitvoering van een dergelijk onderzoek zou impliceren dat er op grond daarvan nadere eisen aan de 'groene' bestemmingen zouden kunnen worden gesteld. In het vorige punt is vermeld waarom daarvan in het plan geen sprake is. De aanbevelingen uit het rapport 'Handreiking natuurwaardenonderzoek' kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de afweging van belangen die er spelen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarvan is in dit plan geen sprake.
4. De veelheid van bestemmingsplannen die voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Wageningen' gelden, maakt het noodzakelijk om te zoeken naar een bestemmingsregeling die zoveel mogelijk uit alle geldende plannen meeneemt, maar waarvan het bij voorbaat duidelijk is dat het op sommige plekken en onderdelen niet mogelijk is de regels één op één over te nemen. De te beschermen waarden zijn, voor zover dit niet (meer) rechtstreeks via het bestemmingsplan kan, voldoende beschermd door de natuurbeschermingswetgeving, de bomenverordening en bijvoorbeeld de APV wanneer het gaat om inritten door bos en door houtsingels. Zie ook de beoordeling onder 2.1.5.
5. In het kader van de ruimtelijke ordening en de bouwverordening is het voorerf gedefinieerd als het naar de weg gekeerde gedeelte van het erf bij een woning. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en veelal ook uit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om daar geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan; op achtererven zijn veelal deze bouwwerken wel toegestaan. Het onderscheid tussen het voor- en het achtererf komt daarbij tot uitdrukking door aan voorerven (en bij een hoekbebouwing vaak ook zijerven) te bestemmen als 'Tuin'. In het kader van de bomenverordening wordt het beleid ten aanzien van (het kappen van) bomen vastgelegd. De definitie die daarin aan voor- en achtertuinen wordt gegeven heeft geen direct verband met de eerder verwoorde definitie van voor- en achtererven. De in het bestemmingsplan gehanteerde benaming zegt daarom niets ten principale over de aspecten die in de bomenverordening worden geregeld.
6. De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is een algemeen erkende wijze van bestemmen van de openbare ruimte. Het biedt de gewenste flexibiliteit bij herinrichting van die openbare ruimte en voorkomt tijdrovende planologische procedures. Dat het groen uitwisselbaar is met andere functies die binnen de bestemming zijn toegelaten, leidt niet tot een vrijbrief om groenelementen in de ruimte te verwijderen. In de besluitvorming bij herinrichting zal een weging van belangen plaatsvinden.
7. In de meeste geldende plannen zijn de groenelementen en de daarin voorkomende natuurwaarden niet in het bijzonder via de planvoorschriften beschermd. In de gebruiksbepalingen binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' is daar in de meeste gevallen niets geregeld en ook is zelden bij die bestemming een aanlegstelsel opgenomen. Het aanscherpen van de bestemming door een specifieke aanduiding of door het opnemen van aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden sluit niet aan op het

uitgangspunt om de geldende bestemmingen in essentie niet te wijzigen. Reeds onder punt 2 van deze beoordeling is gewezen op de mogelijkheden die wetgeving en verordening bieden te bescherming van flora en fauna.

8. Binnen Wageningen gelden op dit moment geen leefmilieuverordening of stadsvernieuwingsplan, zodat op deze wijze ongewenste sloop kan worden tegengegaan. Omdat het bestemmingsplan conserverend is (zie punt 2.1.11.1) is ook geen sloopregeling opgenomen in het bestemmingsplan 'Wageningen'.
9. Onder eerdere punten is reeds ingegaan op de redenen waarom niet te gedetailleerd gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om specifieke aanduidingen binnen de bestemming 'Groen' op te nemen. Op een aantal andere elementen uit de tabel wordt nader ingegaan.
 - Kaart 1: In het ontwerpplan is een beperkt aantal begrenzings van nadere aanduidingen weggefallen. Dit is gecorrigeerd; zie ook onder 2.3. Onder meer is dat het geval bij het perceel Vossenlaan 14. De aanduiding kantoor toegestaan heeft alleen betrekking op het bijgebouw.
 - Kaart 7: Diedenweg zuidelijk deel heeft in het geldende bestemming de bestemming onbebouwd erf bij wonen. De bestemming 'Tuin' sluit hierbij aan.
 - Kaart 11: De bedrijfsbestemming op 50 meter van de Veerweg betreft een nutsvoorziening (traforuimte) en is voorzien van de specifieke aanduiding 'nutsvoorzieningen'.
 - Kaart 12: Het grote bouwblok is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Het bouwblok wordt niet aangepast.
 - De bedrijfsbestemming aan de Bosrandweg betreft een nutsvoorziening (traforuimte) en is voorzien van de specifieke aanduiding 'nutsvoorzieningen'.

Conclusie

De ontvangen reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.12 S. Posthuma en N. Tümer

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 26 november 2009 binnen de gestelde termijn ontvangen en is van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De cafébedrijven Bevrijdingsstraat 7 en 38 zijn opgenomen in de bestemming 'Centrum' met de nadere aanduiding dat horeca niet is toegestaan. De bedrijven zijn hier al jarenlang gevestigd. Appellanten maken bezwaar tegen deze aanduiding.

Beoordeling

Terecht stellen appellanten dat de cafébedrijven al jarenlang ter plekke gevestigd zijn. Voor beide bedrijven is het bestaand gebruik vergund. De verbeelding (voorheen plankaart) wordt op dit punt aangepast, zodat horeca in deze panden niet wordt uitgesloten.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zal de nadere aanduiding 'horeca uitgesloten' worden verwijderd van de panden Bevrijdingsstraat 7 en 38. Deze zienswijze is tevens aanleiding om deze aanpassing door te voeren ten aanzien van het pand Bevrijdingsstraat 9.

2.2 Mondeling en telefonisch ontvangen reacties

Tijdens de terinzagetermijn van het ontwerp-bestemmingsplan is een mondelinge zienswijze binnengekomen van mevrouw I.A.M. W. Verbaarschot. De samenvatting van de zienswijze, beoordeling en conclusie zijn in deze paragraaf opgenomen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting reactie

Appellant heeft geconstateerd dat de woningen aan de Bernhardstraat 18-32 en omgeving hoger zijn dan de 6 meter, die het bestemmingsplan toelaat.

Beoordeling en conclusie

Terecht stelt appellant dat de woningen rond de Bernhardstraat hoger zijn dan de toegestane 6 meter. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

2.3 Ambtshalve aanpassingen

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

Wat	Bestemming ontwerp-bp	Wijziging	Opmerking
1. Algemene procedurebepalingen	Geen	Er wordt een artikel opgenomen over de algemene procedurebepalingen.	Er zijn geen algemene procedurebepalingen opgenomen, die moeten worden gevolgd bij de besluitvorming rond een ontheffing en aanlegvergunning
2. Ondergronds bouwen	Geen	Er wordt een artikel opgenomen, waarin het ondergrondse werken en bouwen is geregeld.	
3. Buitenplaats Hinkeloord	'Groen'	'Groen' met aanduiding 'park en arboretum'	In geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Park en Arboretum'. Door specifieke aanduiding is de aangegeven bestemming inhoudelijk in overeenstemming hiermee gebracht. Voor werk en werkzaamheden op die gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
4. Bestemming 'Centrum'	Alle genoemde functies zijn op alle verdiepingen toegestaan	<p>Alle genoemde functies worden alleen op begane grond toegestaan, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Winkelstrip ten zuiden van Stadsbrink: Bestaande horecavestigingen op de 2^e bouwlaag toegestaan Bestaande detailhandel en kantoren op de 2^e bouwlaag toegestaan Stadsbrink ten westen van het busstation: Bestaande bouw: Kantoren op de 2^e bouwlaag en Logies op alle verdiepingen toegestaan Restcapaciteit binnen bouwvlak: alleen logies toegestaan Lawickse Allee 7/11 (Hof van Wageningen): Kantoren, vergaderzalen en logies op alle bouwlagen toegestaan. Gerdesstraat 151/153: Dienstverlening op de 2^e bouwlaag toegestaan Stationstraat 2: Bibliotheek op de 2^e bouwlaag toegestaan 	Geconstateerd is dat de functies binnen de bestemming 'Centrum' in het ontwerp op alle verdiepingen zijn toegestaan, terwijl dit in de geldende bestemmingsplannen niet is toegestaan. Alleen waar in de huidige planologische situatie sprake is van functies op de verdieping zijn deze opgenomen als uitzondering. Hier zijn de regels (artikel 5) en de plankaart op aangepast.
5. Bestemming 'Wonen'	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen overal binnen en buiten het bouwvlak toegestaan	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen binnen het bouwvlak alleen toegestaan 3m achter de voorgevelrooilijn met uitzondering van aan- en uitbouwen, voorzover deze niet liggen binnen de vereiste afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.	De gewenste ondergeschiktheid van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is niet in het ontwerp opgenomen.

Wat	Bestemming ontwerp-bp	Wijziging	Opmerking
6. Verbeelding	Verschillende grenzen van aanduidingen zijn niet opgenomen op de plankaart.	<p>De grenzen van de volgende aanduidingen zijn (weer) opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vossenlaan 14: aanduiding "kantoor" • Marterlaan 7: aanduiding "kantoor" • Rietveldlaan 84: aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - wwk-centrale" • Ooststeeg 129-135: aanduiding "bedrijf van categorie 1&2" • Asterstraat 1a (naast Asterstraat 1): aanduiding "specifieke vorm van horeca - cafetaria" • perceelnr C 1972 (naast Papenpad 14): aanduiding "nutsvoorziening" • perceelnr C 2750 (naast Thysselaan 53): aanduiding "nutsvoorziening" • perceelnr C 2449 (Hermelynlaan): aanduiding "nutsvoorziening" • perceelnr C 2350 (naast Reeënlaan 10): aanduiding "nutsvoorziening" • perceelnr A 728 (t.o. Wim Sonneveldstraat 9): aanduiding "nutsvoorziening" • Haagsteeg 32 / perceelnr B 7844: aanduiding "nutsvoorziening" • perceelnr B 7732 (achter Kievitsweide 18): aanduiding "nutsvoorziening" • perceelnr C 1472 (naast Keijenbergseweg 23): aanduiding "nutsvoorziening" 	<p>Door een technisch mankement heeft een kaartlaag niet aangestaan, welke in het voorontwerp of naar aanleiding van de reacties hierop wel op de verbeelding had moeten staan. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.</p>
7. Domeinweg	Bestemming 'Verkeer'	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Overeenkomstig huidige bestemming
8. Domeinweg 2	Bestemming 'Wonen' buiten bouwvlak	Bestemming 'Tuin'	Overeenkomstig huidige bestemming
9. Rustenburg	Bestemming 'Groen' en 'Wonen' met nadere aanduiding 'ondergrondse parkeerplaats'	Bestemming 'Groen' en 'Wonen' zonder ondergrondse parkeerplaats en aanpassing grens tussen 'Groen' en 'Wonen'	Door middel van een ontheffing voor een bouwplan is de huidige situatie veranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Deze ontheffing is opgenomen in het bestemmingsplan.
10. achter Tarthorst 301 t/m 319 en 205 t/m 211	Onbestemd	Bestemming 'Groen'	Overeenkomstig huidige bestemming
11. Artikel 1 en 2 in regels		Regelen dat bij het meten van de hoogte ondergeschikte dakkapellen niet worden meegenomen en opnemen van definitie van dakkapel	Toegelaten goothoogten worden stelselmatig overschreden wanneer dakkapellen niet worden gerekend als ondergeschikte bouwdelen.
12. Ooststeeg 92-118	Minimale zijdelingse afstand tot de perceelsgrens is 2,5m	Minimale zijdelingse afstand tot de perceelsgrens is 2m	Overeenkomstig huidige bestemming

Wat	Bestemming ontwerp-bp	Wijziging	Opmerking
13.Sportstraat 26	Aanduiding 'specifieke vorm van horeca-coffeeshop'	Aanduiding verwijderd	Coffeeshop wordt gedoogd.
14.Bosrandweg-Englaan	Bestemming 'Groen'	Bestemming 'Groen' met aanduiding 'evenemententerrein'	Tussen het voorontwerp en ontwerp is per abuis de aanduiding 'evenemententerrein' verwijderd van de verbeelding.
15.Percelen achter Veerstraat/Veerweg	Bestemming 'Bos'	Bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied', 'Wonen' (buiten bouwvlak) of 'Tuin'	Overeenkomstig huidige bestemming
16.Perceel 5053 (naast Nassauweg 14)	Bestemming 'Bos'	'Bedrijven' met aanduiding 'nutsvoorziening'	Overeenkomstig huidige bestemming
17.Bestemmingsplan 'Hollandseweg/Nobelpark, 1 ^e herziening'	Ontwerp-plan afgestemd op geldend bestemmingsplan	Gedeelte van het plangebied 'Hollandseweg/Nobelpark, 1 ^e herziening' is uit het bestemmingsplan 'Wageningen gelaten (niet bestemd).	Het bestemmingsplan 'Hollandseweg/Nobelpark, 1 ^e herziening' wijkt op onderdelen af van het ontwerp-plan. De systematiek van dit plan wijkt zodanig van het ontwerp-plan dat het nu niet mogelijk is om het op te nemen.
18.Bestemmingsplan 'Veerweg 121'	Ontwerp-plan afgestemd op geldend bestemmingsplan	Het plangebied 'Veerweg 121' is uit het bestemmingsplan 'Wageningen gelaten (niet bestemd).	Het bestemmingsplan 'Veerweg 121' wordt op 8 februari 2010 ter vaststelling behandeld in de raad.
19. Generaal Foulkesweg 3,5,7	Bestemming "Gemengde doeleinden"	Geende doeleinden "Gemengde doeleinden" met aanduiding 'kantoor'	Overeenkomstig huidige bestemming
20.Verwerking van verschillende hieronder genoemde verleende ontheffingen:			De verleende onherroepelijke ontheffingen zijn verwerkt binnen het bestemmingsplan. Enkele ontheffingen hebben echter tot een zo specifieke situatie geleid dat het plan hierop niet is aangepast.
Roghorst 287	Bestemming 'Wonen' (binnen bouwvlak)	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Aan- of uitbouw vergund
Sumatrastraat 38	Bestemming 'Tuin'	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Aanbouw vergund
Delhorstpad 1a	Bestemming 'Tuin'	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Aanbouw vergund
Simon Vestdijkstraat 32	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Bestemming 'Wonen' (binnen bouwvlak) met maximale hoogte van 5,5 meter	Aanbouw vergund
Cissy van Marxxveldtstraat 12	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Bestemming 'Wonen' (binnen bouwvlak)	Uitbreiding van de woning vergund
Asterstraat 421	Bestemming 'Bedrijven' met 'specifieke vorm van waterstaat-reinwaterkelder'	Bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'	Verenigingsgebouw vergund

Wat	Bestemming ontwerp-bp	Wijziging	Opmerking
Roghorst 162	Bestemming 'Tuin'	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Aanbouw vergund
Roghorst 319-321	Bestemming 'Tuin'	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Aanbouw vergund
Roghorst 273	Bestemming 'Groen'	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Aan- of uitbouw vergund
Hollandseweg 392	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Bestemming 'Wonen' (binnen bouwvlak)	Nieuwe woning
Papenpad 34	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Bestemming 'Wonen' (binnen bouwvlak)	Bijgebouw vergund
Nienke van Hichtumstraat 19	Bestemming 'Wonen' (buiten bouwvlak)	Bestemming 'Wonen' (binnen bouwvlak)	Uitbreiding van de woning vergund
Thijsselaan 1	Bestemming 'Tuin' en 'Wonen'	Herschikking bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' en veranderd bouwvlak	Nieuwe woning
Laantje van Anton Pieck	Bestemming 'Tuin'	De dierenweide en het speelterrein worden in het bestemmingsplan geregeld.	De verleende vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 2, WRO, is onherroepelijk geworden met betrekking tot het gebruik als dierenweide c.q. speelterrein. De overige onderdelen waarop de vrijstelling betrekking heeft, zijn niet onherroepelijk en worden daarom niet in het bestemmingsplan 'Wageningen' opgenomen.
21. Bestemmingen 'Groen' en 'Bos'	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben een maximaal toegelaten bouwhoogte van 4,00 c.q. 3,00 meter.	De bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen is beperkt tot 1,50 meter.	

3. 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		
Zienschijf 2.1.1.1	Lawickse Allee 102 (blad 8)	Uitbreiden bouwvlak bestemming "Wonen" met voor dit deel een maximale bouwhoogte van 3m
Zienschijf 2.1.2	Tarhorst 6 (blad 6)	Toevoegen aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bijzondere woandoeleinden
	Asserpark 44-50 (blad 7)	Toevoegen aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bijzondere woandoeleinden
	Nobelweg 2-16 (blad 7)	Toevoegen aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bijzondere woandoeleinden
	Dijkgraafseweg 52-54 (blad 8)	Toevoegen aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bijzondere woandoeleinden
	Van Uvenweg 17-117 (blad 8)	Toevoegen aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bijzondere woandoeleinden
	Oude Eekmolenweg 40-46 (blad 9)	Toevoegen aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bijzondere woandoeleinden
Zienschijf 2.1.6	Terrein Duivendaal (blad 8 en 10)	Het terrein is uit het bestemmingsplan gehaald.
Zienschijf 2.1.8	Boeslaan 37 en Boeslaan 39 (blad 12)	Veranderen bestemming 'Tuin' naar bestemming 'Wonen' met voor dit deel een maximale bouwhoogte van 3m.
	Boeslaan 23 tot en met 41	Veranderen bestemming 'Verkeer' naar bestemming 'Tuin'
Zienschijf 2.1.12	Bevrijdingsstraat 7, 9 en 38 (blad 11)	Verwijderen aanduiding 'horeca uitgesloten'
Zienschijf 2.2	Bernhardstraat 18-32 (blad 12)	Veranderen toegestane goothoogte van 6m naar 8m
Ambtshalve aanpassing 3	Buitenplaats Hinkeloord (blad 11)	Veranderen bestemming 'Groen' naar bestemming 'Groen-Arboretum'
Ambtshalve aanpassing 4	Winkelstrip ten zuiden van de Stadsbrink (blad 11)	Toevoegen aanduiding 'horeca toegestaan'
	Stadsbrink ten westen van het busstation (blad 11)	Toevoegen aanduiding 'centrum'
	Stadsbrink ten westen van het busstation (blad 11)	Toevoegen aanduiding 'kantoor'
	Stadsbrink ten westen van het busstation (blad 11)	Toevoegen aanduiding 'specifieke vorm van horeca-hotel'
	Stadsbrink ten westen van het busstation (blad 11)	Veranderen bestemming 'Verkeer' naar bestemming 'Horeca' met aanduiding 'specifieke vorm van horeca-hotel' en bouwvlak met maximale bouwhoogte van 16m
	Lawickse Allee 7/11 (blad 8)	Toevoegen aanduiding 'congrescentrum'
	Gerdestraat 151/153 (blad 11)	Toevoegen aanduiding 'dienstverlening'
	Stationsstraat 2 (blad 11)	Toevoegen aanduiding 'bibliotheek'
	Vossenlaan 14 (blad 1)	Toevoegen grens aanduiding "kantoor"
	Marterlaan 7 (blad 2)	Toevoegen grens aanduiding "kantoor"
Ambtshalve aanpassing 6	Rietveldlaan 84 (blad 5)	Toevoegen grens aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wwk-centrale'

Aanleiding	Waar	Wijziging
Ambtshalve aanpassing 6	Ooststeeg 129-135 (blad 5) Asterstraat 1a (naast Asterstraat 1) (blad 6)	Toevoegen grens aanduiding 'bedrijf van categorie 1&2' Toevoegen van grens aanduiding 'specifieke vorm van horeca - cafeteria'
	Perceelnr C 1972(naast Papenpad 14) (blad 3) Perceelnr C 2750 (naast Thysselaan 53) (blad 3) Perceelnr C 2449 (Hermelijnlaan) (blad 1) Perceelnr C 2350 (naast Reeënlaan 10) (blad 1) Perceelnr A 728 (t.o. Wim Sonneveldstraat 9) (blad 5) Haagsteeg 32 / perceelnr B 7844 (blad 5) Perceelnr B 7732(achter Kievitsweide 18) (blad 5) Perceelnr C 1472 (naast Keijenbergsedijk 23) (blad 1) Domeinweg (blad 12)	Toevoegen grens aanduiding 'nutsvoorziening' Toevoegen grens aanduiding 'nutsvoorziening' Toevoegen grens aanduiding 'nutsvoorziening' Toevoegen grens aanduiding 'nutsvoorziening' Toevoegen grens aanduiding 'nutsvoorziening' Toevoegen grens aanduiding 'nutsvoorziening' Toevoegen grens aanduiding 'nutsvoorziening' Toevoegen grens aanduiding 'nutsvoorziening' Veranderen bestemming "Verkeer" naar "Tuin"
Ambtshalve aanpassing 7	Domeinweg 2 (blad 12)	Veranderen bestemming "Wonen" naar "Tuin"
Ambtshalve aanpassing 8	Rustenburg (blad 11)	Verwijderen van de aanduiding "ondergrondse parkeerplaats" en aanpassing grens tussen "Groen" en "Wonen"
Ambtshalve aanpassing 9	Achter Tarthorst 301 t/m 319 en 205 t/m 211 (blad 6)	Veranderen onbestemd deel van de verbeelding naar bestemming "Groen"
Ambtshalve aanpassing 10	Ooststeeg 92-118 (blad 5)	Veranderen van minimale afstand tot perceelgrens 2,5m naar 2m
Ambtshalve aanpassing 12	Sportstraat 26 (blad 9)	Verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van horeca-coffeeshop'
Ambtshalve aanpassing 13	Bosrandweg-Englaan (blad 12)	Toevoegen van aanduiding 'evenemententerrein'
Ambtshalve aanpassing 14	Naat Nassauweg 20 (blad 10)	Veranderen bestemming "Bos"naar "Verkeer- Verblijfsgebied"
Ambtshalve aanpassing 15	Achter Veerstraat 99,101 (blad 10) Naast Veerstraat 103 (blad 10) Naast Veerweg 43 (blad 10) Achter Veerweg 39 (blad 10)	Veranderen bestemming "Bos" naar "Wonen" Veranderen bestemming "Bos" naar "Wonen" en "Tuin" Veranderen bestemming "Bos" naar "Wonen" en "Tuin" Veranderen bestemming "Bos" naar "Wonen"
Ambtshalve aanpassing 16	Naat Nassauweg 14 (blad 10)	Veranderen bestemming "Bos"naar "Bedrijven" met aanduiding 'nutsvoorziening' en "Verkeer- Verblijfsgebied"
Ambtshalve aanpassing 17	Hoek Hollandseweg/Mansholtlaan (blad 7)	Verwijderen uit bestemmingsplan
Ambtshalve aanpassing 18	Veerweg 121 (blad 11 en 12)	Verwijderen uit bestemmingsplan
Ambtshalve aanpassing 19	Generaal Foulkesweg 3,5 en 7 (blad 11)	Toevoegen aanduiding 'kantoor'
Ambtshalve aanpassing 20	Roghorst 287 (blad 6) Sumatrastraat 38 (blad 8) Delhorstpad 1a (blad 11)	Veranderen bestemming "Groen" naar "Wonen" Veranderen bestemming "Tuin" naar "Wonen" Veranderen bestemming "Tuin" naar "Wonen"

Aanleiding	Waar	Wijziging
Ambtshalve aanpassing 20	<p>Simon Vestdijkstraat 32 (blad 4)</p> <p>Cissy van Marxveldtstraat 12 (blad 5)</p> <p>Asterstraat 421 (blad 6)</p> <p>Roghorst 162 (blad 7)</p> <p>Roghorst 319-321 (blad 7)</p> <p>Roghorst 273 (blad 6)</p> <p>Hollandseweg 392 (blad 2)</p> <p>Papenpad 34 (blad 1)</p> <p>Nienke van Hichtumstraat 19 (blad 5)</p> <p>Thijsselaan 1 (blad 3)</p> <p>Laantje van Anton Pieck (blad 5)</p>	<p>Uitbreiden bouwvlak bestemming "Wonen" met voor dit deel een maximale bouwhoogte van 5,5m</p> <p>Uitbreiden bouwvlak bestemming "Wonen"</p> <p>Veranderen bestemming "Bedrijven" met aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat-reinwaterkelder' naar "Maatschappelijke doeleinden"</p> <p>Veranderen bestemming "Tuin" naar bestemming "Wonen"</p> <p>Veranderen bestemming "Tuin" naar bestemming "Wonen"</p> <p>Veranderen bestemming "Groen" naar "Wonen"</p> <p>Uitbreiden bouwvlak bestemming "Wonen"</p> <p>Uitbreiden bouwvlak bestemming "Wonen"</p> <p>Uitbreiden bouwvlak bestemming "Wonen"</p> <p>Veranderen grens tussen bestemming "Tuin" en "Wonen" en veranderen ligging bouwvlak binnen bestemming "Wonen"</p> <p>Veranderen bestemming "Tuin" naar "Groen"</p>
REGELS		
Zienswijze 2.1.1 en 2.1.8	Artikel 20 Wonen (voorheen Artikel 19)	<p><u>Toevoegen in artikel 20.2.2</u> <i>"d de goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag respectievelijk niet meer dan 3,00 en 5,00 meter bedragen met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.2.3."</i></p> <p><u>Toevoegen van artikel (hierdoor vernummering)</u> <i>"20.2.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 20.2.2 onder d mag de bouwhoogte van uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', maximaal de ter plaatse aangegeven bouwhoogte bedragen."</i></p>
Zienswijze 2.1.2	Artikel 1 Begrippen en Artikel 20 Wonen (voorheen artikel 19)	<p><u>Toevoegen van het volgende begrip in artikel 1</u> <i>"bijzondere woondoeleinden</i> <i>een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van meerdere huishoudens die voor een deel zelfstandig wonen en voor het overige gebruik maken van één of meerdere gezamenlijke voorzieningen zoals een gezamenlijke eetruimte, keuken en/of activiteitenruimte.</i> <i>Bijzondere woondoeleinden kunnen voorkomen in combinatie met een bepaalde zorgfunctie;"</i></p> <p><u>Toevoegen in artikel 20.1 (hierdoor vernummering)</u> <i>"b gebouwen ten behoeve van bijzondere woondoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woondoeleinden'"</i></p>

Aanleiding	Waar	Wijziging
Zienswijze 2.1.7	Artikel 5 Centrum, artikel 6 Detailhandel en artikel 8 Gemengd	<p><u>Toevoegen in artikel 5.1.1.(hierdoor vernumming) en in artikel 8.5(hierdoor vernumming).</u></p> <p>"b het splitsen van een detailhandelsbedrijf met een brutovloeroppervlak van meer dan 250 m² in twee of meer detailhandelsbedrijven, met dien verstande dat:</p> <p>a de brutovloeroppervlakte van een detailhandelsbedrijf na de splitsing meer mag bedragen dan 250 m²;</p> <p>b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad;</p> <p>c het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mogen worden geschaad."</p> <p><u>Toevoegen van artikel</u></p> <p>"6.5 ontheffing van de gebruiksregels Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het splitsen van een detailhandelsbedrijf met een brutovloeroppervlak van meer dan 250 m² in twee of meer detailhandelsbedrijven, met dien verstande dat:</p> <p>a de brutovloeroppervlakte van een detailhandelsbedrijf na de splitsing meer mag bedragen dan 250 m²;</p> <p>b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad;</p> <p>c het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mogen worden geschaad."</p>
Ambtshalve aanpassing 1.	Artikel 30 Algemene procedureregels	<p><u>Toevoegen van artikel (waardoor vernumming)</u></p> <p>"30 ALGEMENE PROCEDUREREGELS Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing, nadere eis of aanlegvergunning is de procedure zoals opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing"</p>
Ambtshalve aanpassing 2.	Artikel 26 Algemene bouwregels (voorheen artikel 25)	<p><u>Toevoegen van artikel</u></p> <p>"26.2 ondergronds bouwen Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:</p> <p>a ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan.;</p> <p>b de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;</p> <p>c bij het berekenen van de blijkens de deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen."</p>

Aanleiding	Waar	Wijziging
<p>Ambtshalve aanpassing 3.</p>	<p>Artikel 10 Groen-Arboretum</p>	<p>Toevoegen van artikel "10 GROEN - ARBORETUM 10.1 bestemmingsomschrijving 10.1.1 De voor "Groen - Arboretum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;</i> <i>b het behoud van de cultuurhistorische waarden van de gronden;</i> <i>c groenvoorzieningen;</i> <i>d bermen en beplanting;</i> <i>e speelvoorzieningen;</i> <i>f marktkramen;</i> <i>g wegen en paden ter ontsluiting van aanliggende of nabij gelegen gronden en gebouwen;</i> <i>h waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen; met daaraan ondergeschikt de daarbij behorende:</i> <i>i bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</i> <p>10.2 bouwregels 10.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. 10.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter mag bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1,50 m mag bedragen.</p> <p>10.3 nadere eisen <i>Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en cultuurhistorische waarden van aangrenzende gronden en bouwwerken alsmede van de in het plangebied aanwezige landschappelijke en natuurwaarden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.</i></p> <p>10.4 specifieke gebruiksregels <i>Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie;</i> <i>b opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;</i> <i>c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden, seksinrichtingen en escortbedrijven.</i>

- 10.5 aanlegvergunning**
- 10.5.1** *Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 10.1.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:*
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en men-gen en ophogen van gronden;*
 - b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;*
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;*
 - d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;*
 - e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;*
 - f andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwater-peil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.*
- 10.5.2** *Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 10.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of aan de cultuurhistorische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.*
- 10.5.3** *Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 10.5.1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van een onafhankelijk landschapsdeskundige.*
- 10.5.4** *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 aan-gevraagde dan wel verleende vergunning."*

<p>Aanleiding</p> <p>Ambtshalve aanpassing 4.</p>	<p>Waar</p> <p>Artikel 1 Begrippen, artikel 5 Centrum en artikel 11(voorheen artikel 10)</p>	<p>Wijziging</p> <p><u>Toevoegen begrippen in artikel 1</u> <u>"derde bouwlaag</u> <u>de bouwlaag gelegen direct boven de tweede bouwlaag;"</u></p> <p>"eerste bouwlaag de bouwlaag op de begane grond c.q. de laag op de onderbouw;"</p> <p>"tweede bouwlaag de bouwlaag gelegen direct boven de eerste bouwlaag;"</p> <p>Artikel 5.1.1.a. aanvullen na "...250 m2 dan wel de bestaande oppervlakte" met: "..., uitsluitend op de eerste bouwlaag met dien verstande dat detailhandel tevens is toegestaan op de tweede bouwlaag, beperkt tot een maximale brutovoeroppervlakte van 250 m2 danwel de bestaande oppervlakte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum'." En verwijdering van de tekst: "...met dien verstande dat geen detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'"</p> <p>Artikel 5.1.1.b. aanvullen na "dienstverlening" met: ", uitsluitend op de eerste bouwlaag, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' dienstverlening tevens is toegestaan op de tweede bouwlaag"</p> <p>Artikel 5.1.1.c. horeca, met dien verstande dat geen horeca is toegestaan ter plaatse van de aanduiding; 'horeca uitgesloten' vervangen door: "<u>c. horeca uitsluitend op de eerste bouwlaag, met dien verstande dat:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca' horeca tevens is toegestaan op de tweede bouwlaag; 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel' horeca, uitsluitend in de vorm van een hotel, tevens is toegestaan op alle bouwlagen boven de eerste bouwlaag; 3 horeca niet is toegestaan op de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten';" <p>Artikel 5.1.1.d. aanvullen na "kantoren" met: ", uitsluitend op de eerste bouwlaag, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen 'centrum' en 'kantoor' tevens kantoren op de tweede bouwlaag zijn toegestaan"</p>
--	---	---


Aanleiding	Waar	Wijziging
		<p>Artikel 5.1.1.d. aanvullen na "maatschappelijke..." met: "voorzieningen uitsluitend op de eerste bouwlaag, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bibliotheek' tevens een bibliotheek op de tweede bouwlaag is toegestaan; waaronder een bibliotheek;" en verwijdering van "dienstverlening"</p> <p><u>Toevoegen van artikel</u> "5.1.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder a tot en met e zijn ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum', dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen op alle bouwlagen toegestaan."</p> <p><u>Toevoegen in artikel 11.1 (waardoor vernummering)</u> "c. uitsluitend een hotel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel'"</p> <p><u>Toevoegen in artikel 20.2.2:</u> "c. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd met dien verstande dat aan- en uitbouwen tevens mogen worden gebouwd op gronden waarop het hoofdgebouw mag worden gebouwd."</p>
Ambtshalve aanpassing 5.	Artikel 20 Wonen	
Ambtshalve aanpassing 11	Artikel 1 Begrippen en artikel 2 Wijze van meten	<p><u>Toevoegen begrip in artikel 1</u> "ondergeschikte dakkapel</p> <p>a de hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder is dan 1,5 m;</p> <p>b de onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet is gesitueerd;</p> <p>c de bovenzijde meer dan 0,5 onder de daknok is gesitueerd;</p> <p>d de breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak van het gebouw is."</p> <p><u>Toevoegen in artikel 2 (waardoor vernummering)</u> "2.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen wordt de goothoogte van een ondergeschikte dakkapel buiten beschouwing gelaten."</p>
Ambtshalve aanpassing 21	Artikel 3 Bos	<p><u>Artikel 4.2.2 na 'bedragen' aanvullen met:</u> "met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1,50 m mag bedragen"</p>
	Artikel 9 Groen	<p><u>Artikel 9.2.2 na 'bedragen' aanvullen met:</u> "met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1,50 m mag bedragen"</p>

Aanleiding IOELICHTING	Waar	Wijziging
Zienswijze 2.1.1.2	Hoofdstuk 5	<p><u>Paragraaf 5.5</u> <u>Onder het kopje 'bestemming Wonen' in de 1^e alinea na "...er is geen nadere onderverdeling in woningtypen aangegeven."</u> toevoegen: <u>"Bijzondere functies zijn met een aanduiding opgenomen op de verbeelding."</u></p>
Zienswijze 2.1.1.4, 2.1.7	Hoofdstuk 4 en 5	<p><u>Paragraaf 4.2</u> <u>Na het (sub)kopje : 'Wageningen Woont! Woonvisie 2008-2015'</u> <u>toevoegen:</u> <u>"Economische visie detailhandel en horeca Wageningen 2007 - 2012</u> <u>De economische visie detailhandel en horeca beschrijft een ambitie en bijpassend ruimtelijk-economisch kader en biedt houvast om sturing te kunnen geven aan ontwikkelingen. De visie is gericht op een gezond functionerende detailhandel en horeca in Wageningen.</u></p> <p><i>De gemeente Wageningen hanteert de ambitie om een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet mogelijk pakket van winkels, horeca en aanverwante publieksgerichte voorzieningen passend bij de omvang van Wageningen en de positie van Wageningen in de regionale structuur te bieden. Deze ambitie is vertaald in een ruimtelijk-economisch kader, dat vervolgens voor diverse gebieden nader is uitgediept. In het kader staat in ieder geval het behoud en versterking van de binnenstad als meest prominente en kansrijke concentratie van detailhandel en horeca centraal. Voor wat betreft het winkelcentrum Tarthorst wordt behoud en optimalisatie als tweede detailhandelconcentratie in Wageningen van belang geacht. De huidige verspreide bewinkeling blijft functioneren. Grootchalige uitbreiding en/of investering is echter niet toegestaan. Bovendien wordt nieuwe verspreide bewinkeling tegengegaan. Horeca wordt slechts beperkt verruimd en per ontwikkeling beoordeeld."</i></p> <p><u>Paragraaf 5.5</u> <u>Onder het kopje 'bestemmingen "Centrum" en "Gemengd" in de 2^e alinea na de zin "... zodat duidelijk is wat de functies precies inhouden."</u> toevoegen: <u>"Voor wat betreft detailhandelvestigingen is een maximaal brutovloeroppervlak per vestiging vastgelegd, namelijk 250 m2, dan wel de bestaande oppervlakte. Reden hier toe is dat de huidige detailhandelsector in Wageningen gekenmerkt wordt door kleinschaligheid. Grotere detailhandelsvestigingen zijn in beperkte</u></p>

Aanleiding	Waar	Wijziging
		<p><i>mate aanwezig. Een toename van grootschaligheid wordt op basis van de gemeentelijke economische visie niet wenselijk geacht. De regeling voorziet in behoud van het kleinschalige karakter en geeft bovendien een positieve bestemming aan bestaande grotere vestigingen. Door middel van een ontheffingsbepaling is geregeld dat grote detailhandelvevestigingen kunnen worden gesplitst in kleinere eenheden, waarbij één of meer van de nieuwe eenheden groter mag zijn dan 250 m2."</i></p> <p><u>Paragraaf 5.5</u> <u>Onder het kopje 'bestemmingen "Detailhandel", "Dienstverlening", "Horeca", "Kantoor" en "Maatschappelijk" in de 1^e alinea na de zin ".....daarnaast in de bestemmingsomschrijving zelf een opsomming gegeven van de functies die zijn toegelaten."</u> toevoegen: <i>"Voor wat betreft nadere informatie over de toegestane omvang van detailhandelvevestigingen binnen de bestemming "Detailhandel" wordt verwezen naar bovenstaande toelichting op de bestemmingen "Centrum" en "Gemengd"."</i></p>
<p>Ambtshalve aanpassing 3</p>	<p>Hoofdstuk 5</p>	<p><u>Paragraaf 5.5</u> Het kopje "bestemmingen "Bos", "Groen", "Verkeer", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Water" tussen "Groen" en "Verkeer" toegevoegen: ", Groen-Arboretum"</p> <p>Onder het kopje "bestemmingen "Bos", "Groen", "Groen - Arboretum", "Verkeer", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Water" in de 1^e alinea na de zin ".....daarnaast in de bestemmingsomschrijving zelf een opsomming gegeven van de functies die zijn toegelaten..." toevoegen: <i>"Voor de bescherming van de buitenplaats Hinkeloord het park en arboretum is de bestemming "Groen - Arboretum" opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen. Tevens zijn de landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden van het arboretum beschermd. Hiertoe is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot maximaal 4 meter met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1,50 m mag bedragen."</i></p>

<p>Aanleiding Ambtshalve aanpassing 18</p>	<p>Waar Hoofdstuk 6</p>	<p>Wijziging <u>In paragraaf 6.3 Zienswijze wordt de tekst "In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop, opgenomen."</u> vervangen door: <i>"Het ontwerpbestemmingsplan "Wageningen" van de gemeente Wageningen heeft vanaf 15 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een aantal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in een separate bijlage bij dit bestemmingsplan samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Daarbij is aangeven of en op welke wijze de betreffende zienswijze heeft geleid tot aanpassing in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota, die als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is opgenomen."</i></p>
---	------------------------------------	--

Bijlage 1 Kopieën van ingekomen schriftelijke reacties als bedoeld in paragraaf 2.1

GEMEENTE WAGENINGEN 

DATEM INGEKOMEN 30 OKT 2009

AfDELING Vg

KWEE H. de Jong

CLAS. NO. -1.271.2/2 lensbestem

OPZATBESTEV. JA NEE



09.0039863

M.W.Mulder Böhmer en W.Mulder

Gemeentebestuur der gemeente Wageningen
Postbus 1
6700 AA
Wageningen

Wageningen dd 27-10-2009

Betreft: bedenkingen tegen uw ontwerpbestemmingsplan "Wageningen"

Hierbij maken wij bezwaar tegen een onverwachte - ten opzichte van uw voorontwerpplan nieuwe - wijziging van de bestemmingsregeling bij ons woonhuis aan de Lawickse Allee 102 alhier.

Hoogst verwonderd waren wij toen wij ontdekten dat u ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan ineens de bestemmingsregeling op onze strook achtererf langs de Vanenburgstraat, schuurtje en tuinmuur had gewijzigd en nu aldaar opeens een onbebouwde tuinbestemming had geprojecteerd terwijl in het voorontwerp deze strook conserverend gewoon tot wonen (erf) was bestemd.

Bij navraag werden wij erover geïnformeerd dat het hier een ambtelijke aanpassing betrof vanwege een vergissing op de kaart van het voorontwerpplan, dan wel misverstanden bij het adviesbureau.

Wij zijn van mening dat dit geen argument is en hier sprake is van een onzorgvuldigheid in de procedure die alleen al om die reden correctie behoeft.

Als u een voorontwerp bestemmingsplan in de openbaarheid brengt en wij als burgers daarop kunnen reageren gaat het niet aan dat u - zonder dat er sprake is van gemotiveerde tussentijdse nieuwe ontwikkelingen of verzoeken van derden - opeens dergelijke nieuwe aanpassingen aanbrengt.

Immers wat is anders dan nog de waarde van het door u naar buiten gebrachte voorontwerpplan. Als burger moet je er op kunnen vertrouwen dat de overheid redelijk standvastig is in haar mededelingen.

Bepalend is verder met name dat wij ons qua inhoud goed konden vinden in de oorspronkelijke aan de bestaande situatie aangepaste bestemmingsregeling in het voorontwerpplan "met conserverend karakter (toelichting bestemmingsplan)".

In dat plan werd de bestaande situatie van onze tuin die daar aan de zijde van de Vanenburgstraat begrensd wordt door een tuinmuur en een fietsenschuurtje conserverend tot "Wonen (erf)" bestemd. Overigens een situatie die (waarschijnlijk) al bestaat sinds de aanleg van Vanenburgstraat aldaar (ca 1920/30).

Onredelijk is dat in uw gewijzigde voorstel die situatie gewijzigd wordt en onze tuinmuur en schuurtje worden wegbestemd; zonder dat daarvoor een redelijke argumentatie bestaat en er verder ook geen enkel uitzicht op is dat die situatie ooit gerealiseerd zal worden.

Uitgangspunt van een bestemmingsregeling moet toch altijd zijn dat realisatie (binnen afzienbare termijn) redelijkerwijs realiseerbaar zal zijn.

In het onderhavige geval zal zich die situatie zich waarschijnlijk nooit voordoen. Het betreft een achtertuin van onze woning die nu door een muur van ca 2 meter en het hogere schuurtje zowel voor de privacy goed is afgeschermd van de Vanenburgstraat en voor het geluid van de Lawickse Allee.

Wij en ook geen enkele andere eigenaar zal ten koste daarvan hier zijn achtertuin willen verkleinen en muur en bijbehorend schuurtje daar ooit weghalen of verplaatsen.

Verder is het juist die muur langs de Vanenburgstraat die hier altijd al bijna een eeuw lang het te conserveren beeldbepalend element is geweest.

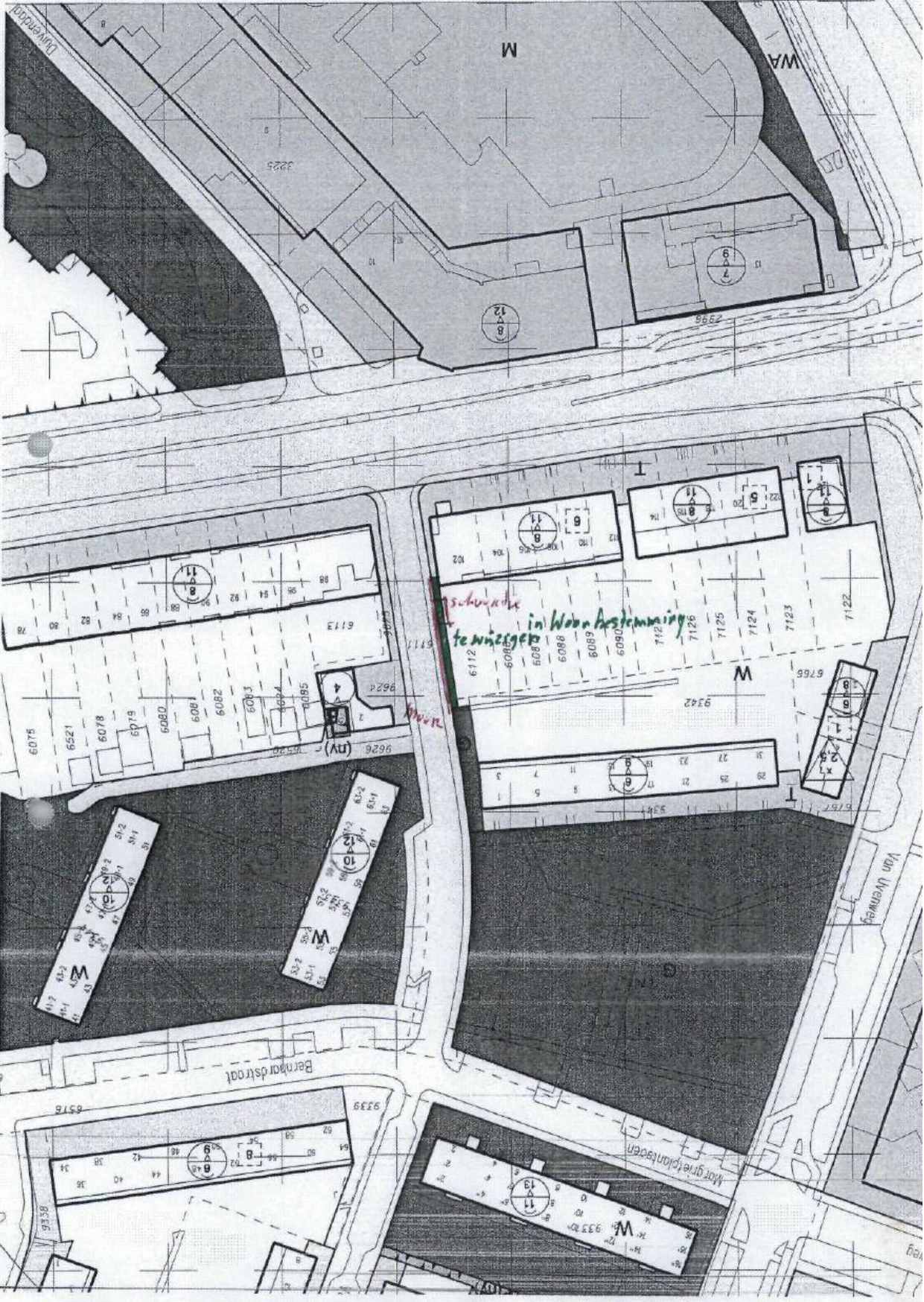
Op grond daarvan mogen wij u dan ook verzoeken de op ons perceel nu aangegeven strook tuinbestemming (zie bijgaande tekening) langs de Vanenburgstraat te laten vallen en deze strook weer overeenkomstig de situatie in het voorontwerpplan tot Wonen (erf) te bestemmen.

Vertrouwend op een goede afloop, verzoeken wij u ons hierover nader te berichten.

met vriendelijk groeten,

(Wouter Mulder).







09.0038081

eigenzinnige zorg

Rhenen
Huis ter Heide
Bilthoven
Mijdrecht
Maartensdijk
Wageningen
Veenendaal

Gemeenteraad Wageningen
Postbus 1
6700AA Wageningen

GEMEENTE WAGENINGEN		
LIJN- en INKOMEN	18 NOV. 2009	
AFDELING	VG	
ROEP	GRIF	
CLAS. NR.	-177121zienbesten	
ONTVANGSTBEW.	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEE

Datum 17 november 2009 Onderwerp Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Kenmerk 171109KasWag


Geachte mevrouw/mijnheer,

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Wageningen wil ik, namens Zideris, een opmerking plaatsen over de genoteerde bestemming van een van de, door onze organisatie, in gebruik zijnde panden. Op het bestemmingsplanonderdeel nr. 6 (Tarthorst) is ons Gezinsvervangend Tehuis (GVT) "de Kastanje" aan de Tarthorst 6 geclasseerd als een woonbestemming. Dit laatste is naar onze mening niet juist gezien de toenemende intensiteit van begeleiding en verzorging van de bewoners. Een bestemming "maatschappelijk" zou voor deze voorziening meer voor de hand liggen.

Het pand aan de Tarthorst 6 is ruim 30 jaar oud en destijds gebouwd als een woonlocatie voor mensen met lichte verstandelijke handicap die enige begeleiding nodig hadden maar verder redelijk zelfstandig in het leven stonden. Deze situatie is nu echter niet meer het geval. Veel vande bewoners zijn ouder aan het worden en behoeven verzorging terwijl de nieuwe instroom van, met name, jongere bewoners juist veel meer begeleiding nodig heeft om zich in de samenleving te kunnen handhaven. Deze verandering van doelgroepen is al enkele jaren aan de gang en zij stimuleert de wens voor gebouwaanpassingen. Derhalve ligt het in de bedoeling binnen afzienbare tijd een beslissing te nemen over het pand aan de Tarthorst 6; grondig renoveren danwel slopen en nieuwbouwen tot een functioneel gebouw waarin verzorging, begeleiding en wonen gecombineerd kan worden.

Gezien bovenstaande ontwikkelingen vragen wij daarom om in de vernieuwde versie van het bestemmingsplan Tarthorst de bestemming van "de Kastanje" (Tarthorst 6) om te zetten van "wonen" naar de bestemming "maatschappelijk".

Met vriendelijke groet,


A.A.M. Dibbets
Sectormanager Dienstverlening
Zideris




09.0037930

Bergcommissie

Adviescommissie van Burgemeester en wethouders

College van burgemeester en wethouders
van Wageningen
Postbus 1
WAGENINGEN

GEMEENTE WAGENINGEN 	
DATUM INGEKOMEN	19 NOV 2009
AFDELING	VG
KOPIE	GRIF
CLASS. NR.	-1.731.21 ZIENS BESTEM
ONTVANGSTBEV.	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE



Wageningen 19 november 2009
 ons kenmerk IB/09.0107662
 ons nr. ink. brief IB/
 onderwerp advies wijziging
 bestemming hellingbos
 bijlagen
 behandeld door R. Veldman
 telefoon (0317) 492948
 verzenddatum

Geachte College,

In het ontwerp-bestemmingsplan "Wageningen", dat ter inzage ligt tot 26 november 2009, wordt voorgesteld de bestemming van het bos tussen het Bergpad en de Veerweg te wijzigen. In het huidige bestemmingsplan is het bos bestemd als "Natuur", in het ontwerp-bestemmingsplan wordt de bestemming in "Bos" veranderd. De Bergcommissie acht deze bestemmingswijziging ongewenst en adviseert het college daarom conform artikel 2.a van het Reglement Bergcommissie de bestaande bestemming "Natuur" te handhaven. Daarnaast zouden wij graag worden geïnformeerd over de reden waarom het voornemen tot bestemmingswijziging niet ter advisering is voorgelegd aan de Bergcommissie. In het reglement Bergcommissie staat beschreven dat de commissie het college te dient adviseren over ruimtelijke ontwikkelingen (en inrichtings- en beheerplannen) van de Wageningse Berg.

Het bos op de berghelling aan de Veerweg is een ecologisch waardevol gebied met onder andere veel broedvogels. Doordat het bos lintvormig is, is het bos kwetsbaar voor invloeden vanuit de rand. Met de huidige bestemming "Natuur" is de bescherming van het bos op de helling gewaarborgd. De huidige voorschriften staan namelijk geen generlei bebouwing toe. Het wijzigen van de bestemming naar de bestemming "Bos" biedt een verruiming van de voorschriften met het toestaan van bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals schuttingen, trappen, en bouwwerken voor opslag van bijvoorbeeld open haardhout) en paden op de helling. Gezien de kwetsbaarheid van het bosgebied is de uitbreiding van bouw mogelijkheden voor bouwwerken ongewenst en moet voorkomen worden dat de aanwezige natuurwaarden worden aangetast.

Overigens heeft de Bergcommissie reeds op 1 maart 2006 een advies uitgebracht aan uw college (kenmerk 06.0034304) om het bosgebied op de Wageningse Berg buiten de bebouwde kom als "Natuur" te bestemmen in plaats van "Multifunctioneel bosgebied". Ook hier geldt dat de bestemming Natuur beter fungeert om de landschappelijk en ecologische kwaliteiten van het bos te borgen.

Wij zien graag uw reactie tegemoet.


Hoogachtend,

Namens de Bergcommissie

ble 
 J.J. Zuiderveen Borgesius
 voorzitter



09.0037725

GEMEENTE WAGENINGEN 	
DIATUM INGEKOMEN	23 NOV. 2009
AFDELING	VG
KOPIE	GRIF
CLASS. NR.	-1731 ziens bestat
ONTVANGSTBEW.	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE



AANTEKENEN, met bericht van ontvangst

Gemeente Wageningen
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1
6700 AA Wageningen

Onze ref. : RCS/MCL/B1500

Huizen, 23 november 2009

Betreft : Zienswijze omtrent ontwerp bestemmingsplan "Wageningen"

Geacht College,

Graag maken wij middels dit schrijven onze zienswijze bekend omtrent het ontwerp bestemmingsplan "Wageningen", welke vanaf 15 oktober 2009 6 weken bij uw gemeente ter inzage ligt. Wij verzoeken u te willen vaststellen dat deze zienswijze tijdig is ingediend en daarmee ontvankelijk is.

De zienswijze is gericht op het bestemmingsvlak "centrum". In de doeleindenomschrijving, artikel 5 van de regels, wordt onder punt a gesproken over het beperken van de brutovloeroppervlakte tot maximaal 250 m² dan wel de bestaande oppervlakte.

Zoals u wellicht bekend heeft Lidl Nederland GmbH het voornemen om zich te vestigen aan de Stadsbrink 4-10, hiervoor hebben wij op 16 oktober jl. een bouwvergunning ingediend. Het betreft hier de oude Hoogvliet supermarkt inclusief de Hubo doe-het-zelfzaak. Lidl Nederland GmbH acht de samenvoeging van de oude Hoogvliet en de Hubo doe-het-zelfzaak noodzakelijk voor de levensvatbaarheid van de supermarkt. Tevens heeft Lidl overeenstemming met de eigenaar van dit complex voor de genoemde uitbreiding.

De schaalvergroting welke de afgelopen jaren in de supermarktbranche heeft plaatsgevonden heeft ook betrekking op de Lidl supermarkten. Hierdoor dienen onze supermarkten mee te groeien met de markt om rendabel te blijven. Op dit moment hebben wij rond de 1300 m² brutovloeroppervlak nodig om tot een goede supermarkt te komen. De winkel welke wij in Wageningen willen realiseren heeft een brutovloeroppervlak van ca. 1250m².

Daarnaast kunnen wij u mededelen dat de brutovloeroppervlakte van de toekomstige Lidl aan de Stadsbrink nauwelijks zal afwijken van de brutovloeroppervlakte welke de Hoogvliet op deze locatie in gebruik had. De kelder, welke Hoogvliet gebruikte voor de sociale ruimtes en magazijn, zullen wij buiten gebruik stellen. Het gebruik van de kelder past niet binnen de huidige bedrijfsvoering van Lidl, wij zullen de sociale ruimtes en het magazijn op de begane grond realiseren.

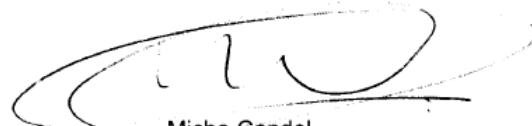


Wij willen u dan ook vragen de beperking welke in het ontwerp-bestemmingsplan Wageningen staat opgenomen omtrent het formaat van de detailhandelunits te laten vervallen voor het pand Stadsbrink 4-10 te Wageningen, zodat wij kunnen bouwen conform onze aanvraag bouwvergunning.

Tot toelichting van deze zienswijze verklaren wij ons uiteraard bereid. In afwachting van uw reactie tekenen wij,

met vriendelijke groet,
Lidl Nederland GmbH


René Cuijpers
Vastgoedmanager


Micha Candel
Vastgoedacquisiteur

Aan de Raad der gemeente Wageningen
Postbus 1
6700 AA Wageningen



Wageningen, 23 november 2009.

Geacht College,


Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Wageningen

Hierbij stuur ik u naar aanleiding van het ontwerp Bestemmingsplan "Wageningen 2008" enkele notities en opmerkingen.

- Gewezen wordt op de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP 2008 Versie 22 februari 2008 van VROM. Daarin wordt voor natuur meer ruimte aangegeven dan uw gemeente in het ontwerp bestemmingsplan biedt. Het verdient aanbeveling om de omschrijvingen en aanduidingen van Hoofdgroepen van bestemmingen en bijbehorende functies dienovereenkomstig te wijzigen in het bestemmingsplan Wageningen.
- Tevens wordt er op gewezen dat er geen inzicht kan worden verkregen betreffende de kwaliteit van het te ontwerpen bestemmingsplan omdat een natuurwaarden rapport ontbreekt. Daardoor is het niet mogelijk om de juistheid van omschrijvingen als "Groen" en "Water" te beoordelen, te meer omdat omschrijvingen als "Natuur" of "Ecologische Verbinding Zone" ontbreken. De nadere toelichting volgt in de notitie "Groen moet ook Natuur zijn in Wageningen".
- Verzocht wordt om inzage te geven aan het (nog op te stellen?) natuurwaardenrapport.
- Voorts wordt verzocht om de in de notitie genoemde omschrijvingen en bestemmingsbepalingen te laten herzien met medeweging van de in Wageningen voorkomende natuurwaarden.

Hoogachtend,

A. Balkstra

GEMEENTE WAGENINGEN		
ONTVANGSTEN	23 NOV. 2009	
AFDELING	VG	
DIENST	GRIF	
DELR. NR.	-173121ZIENSBESTEM	
ONTVANGSTSEW.	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEE

Aan de Raad der gemeente Wageningen
Postbus 1
6700 AA Wageningen



Wageningen, 23 november 2009.

Geacht College,


Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Wageningen

Hierbij stuur ik u naar aanleiding van het ontwerp Bestemmingsplan "Wageningen 2008" enkele notities en opmerkingen.

- Gewezen wordt op de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP 2008 Versie 22 februari 2008 van VROM. Daarin wordt voor natuur meer ruimte aangegeven dan uw gemeente in het ontwerp bestemmingsplan biedt. Het verdient aanbeveling om de omschrijvingen en aanduidingen van Hoofdgroepen van bestemmingen en bijbehorende functies dienovereenkomstig te wijzigen in het bestemmingsplan Wageningen.
- Tevens wordt er op gewezen dat er geen inzicht kan worden verkregen betreffende de kwaliteit van het te ontwerpen bestemmingsplan omdat een natuurwaarden rapport ontbreekt. Daardoor is het niet mogelijk om de juistheid van omschrijvingen als "Groen" en "Water" te beoordelen, te meer omdat omschrijvingen als "Natuur" of "Ecologische Verbinding Zone" ontbreken. De nadere toelichting volgt in de notitie "Groen moet ook Natuur zijn in Wageningen".
- Verzocht wordt om inzage te geven aan het (nog op te stellen?) natuurwaardenrapport.
- Voorts wordt verzocht om de in de notitie genoemde omschrijvingen en bestemmingsbepalingen te laten herzien met medeweging van de in Wageningen voorkomende natuurwaarden.

Hoogachtend,

A Balkstra

GEMEENTE WAGENINGEN		
ONTVANGSTEN	23 NOV. 2009	
AFDELING	VG	
DIENST	GRIF	
DELSR. NR.	-173121ZIENSBESTEM	
ONTVANGSTSEW.	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEE

GROEN MOET OOK NATUUR ZIJN IN WAGENINGEN

In de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (22 februari 2008) van VROM worden voor natuurbestemmingen meer omschrijvingen onderscheiden dan in het ontwerp bestemmingsplan Wageningen.

Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn in het hoofdstuk Voorschriften, artikel 9 **Groen** vraagtekens te plaatsen. De bestemmingsomschrijving onder 9.1 strookt niet met de door SVBP gegeven opties. Er ontbreken een aantal omschrijvingen die toepasselijk zijn op gebieden in Wageningen, met name:

- o beeldbepalende boom
- o monumentale boom
- o groen(voorziening)
- o park
- o plantsoen
- o ecologische verbinding zone
- o natuurgebied

De volgende omschrijvingen horen niet thuis onder de omschrijving Groen.

c. speelvoorzieningen hoort onder de hoofdgroep Recreatie of Cultuur en Ontspanning

d. evenementen terrein hoort onder de hoofdgroep Cultuur en Ontspanning

e. ondergrondse parkeervoorziening hoort onder de hoofdgroep Verkeer of Tuin

De bij 9.2.1 genoemde uitzondering voor een ondergrondse parkeervoorziening dient te vervallen. Wellicht kan onder de hoofdgroep Verkeer of Tuin een alinea worden toegevoegd dat ondergrondse parkeervoorzieningen kunnen worden voorzien van een als tuin in te richten dak.

In de SVBP ontbreken overigens omschrijvingen als Arboretum en Landgoed. Hier ligt een taak voor het Intergemeentelijk overleg en VROM.

WATER

Bij artikel 18. Water punt 1.a. toe te voegen na waterlopen, “zoals natuurlijke kwelbeken”.

In de Toelichting wordt in het hoofdstuk **4.4 Water** bij de alinea Situatie “plangebied” weliswaar het begrip kwelwater gehanteerd, maar de situatie dat dit kwelwater in het samenstel van cultuurmaatregelen als het graven van sloten (zgn. ‘slagen’) en natuur (water stroomt naar het laagste punt) een aantal mini-beken heeft gevormd is niet vermeld.

Kwelwaterwegen

In het plangebied liggen de stromende Rooseveltsingel en ook delen van enkele kwelbeken, zoals de Grindbeek, de Tarthorster beek en de Droevendaalse beek. De Rooseveltsingel voert water afkomstig van de Nergenase en van de Droevendaalse beek via de Dijkgraaf en verzamelt in het traject naar de binnenstad eveneens kwel- en regenwater.

De overige locaties zijn de Leeuwer (Leeuwenborch) beek, Tarthorster beek (langs Kennedyweg, vijver bij Vredehorst en langs de Rooseveltweg), Juliana beek, Pomona vijvers, Grindbeek (bij de sportvelden), Droevendaalse beek, Nijenoorder vaart en Mondriaan vijvers (tussen Dijkgraaf en Rijnsteeg), Rijnsteeg vijvers, Ooststeeg vijver, Nieuwe Kanaal.

Het betreffen dus locaties met stromend water. Zij vertegenwoordigen een bijzondere natuurwaarde, die onder meer zijn weerslag kan vinden in de flora en fauna in die wateren en op de naastliggende oevers.

Bij de hoofdgroepen Groen en Water met de functie Natuur de hier omschreven kwelbeken op te nemen als “waterweg” en “oever” (en niet “berm”), omdat daarmee de locaties kunnen worden aangeduid en de voor deze natuurwaarde noodzakelijke bescherming in de voorschriften worden opgenomen.

GROEN EN NATUUR IN STEDELIJK GEBIED

Groen moet overwegend openbaar groen zijn. Daarnaast dienen grote eenheden groen particulier terrein zoals Arboreta, Landgoederen, etc. die (beperkt) openbaar toegankelijk zijn via de bestemming te worden beschermd.

Belangrijke groenstructuren dienen wel als zodanig te worden aangewezen en hun locaties dienen op de verbeelding te worden aangeduid, omdat dit ruimtelijke eenheden zijn en derhalve ook als zodanig in de Ruimtelijke Ordening dienen te worden bestemd.

De bestemming natuur kan heel goed ook in het stedelijk gebied worden aangegeven, dit hoeft niet te worden beperkt tot het landelijk gebied. Zeker als het om grote eenheden gaat en tevens kan als bijbehorende functie de benaming ecologische verbinding zone worden gebruikt.

Voor de aanduidingen Groen kan worden gekozen uit de onderstaande elementen en deze dienen te worden aangegeven op de begeleidende verbeelding.

- Parken
- Plantsoen
- Groen(voorzieningen)
- Natuurgebied
- Ecologische verbinding zone
- Monumentale bomen (inclusief de **kroonprojecties** omdat het gebied rondom de bomen ook door de bestemming dient te worden beschermd)
- Beeldbepalende bomen, inclusief bomen als Wilhelmina-, Beatrix-, Amaliaboom (inclusief de **kroonprojecties**)
- Vijver, water (grachten), waterbergingen
- (groene) oevers (met name van grachten)

Alhoewel de lijst van **monumentale bomen** een onderdeel vormt van de gemeentelijke boomverordening, dient de **bescherming van de locaties ruimtelijk te worden gewaarborgd in het bestemmingsplan.**

Het is begrijpelijk dat groenvoorzieningen en water in een woongebied tussen wegen en paden een anders gerichte functie hebben dan ecologisch groen tussen woonwijken. Derhalve dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen “woongroen” en “natuurgroen”.

Natuurwaarden Rapport

Gewezen wordt op het ontbreken van een natuurwaarden Rapport. Tevens wordt gewezen op de aanzet die in 2002, met een vervolg in 2004 is gemaakt voor het samenstellen van een natuurvlekken kaart. Deze is door deskundigen uit natuurgroepen van Wageningen samengesteld op basis van hun kennis van soorten en verspreiding in Wageningen. De aanduiding van de aanwezigheid van een soort was een voorlopige indicatie. Meer gedetailleerd onderzoek zal de werkelijke situatie moeten aangeven en zal nog moeten plaatsvinden.

Eisen Bestemmingsplan Wageningen 2008

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan:

- dient de aanwezige flora en fauna te zijn geïnventariseerd
- dienen de monumentale (en waardevolle) bomen te zijn geïnventariseerd .

- dienen de aanwezige natuurwaarden te zijn aangegeven als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan
- dienen verdwijnende natuurwaarden te worden gecompenseerd op andere locaties in het nieuwe plan
- dient bij de inrichting rekening te worden gehouden met natuur- en landschapswaarden in de omgeving en wordt al het mogelijke gedaan om bij de inrichting daar middels groenstructuren op aan te sluiten ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de ecologische verbinding zones
- worden bepaalde dier- en plantensoorten benoemd als doelsoorten voor het nieuwe bestemmingsplan. In het plangebied wordt vervolgens extra aandacht besteed aan deze doelsoorten middels aanleg van specifieke habitat -elementen (nestkasten voor vogels, waardplanten voor vlinders, bosjes etc.)
- te behouden en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden worden ook als zodanig op de bestemmingsplan verbeelding aangegeven.

Wageningen Hoog

Voor Wageningen Hoog betekent het voorliggende ontwerp bestemmingsplan een dramatische wijziging van de groene bestemmingen. Het vigerende bestemmingsplan waarin voorwaarden zijn geschapen voor behoud van het bosachtige karakter wordt volledig genegeerd en de bestemming wordt zodanig gewijzigd dat alleen maar sprake zou zijn van een gewone stadswijk, kortom het gebied wordt gedegradeerd.

De huidige betekenis en functie van Wageningen Hoog stijgt ver uit boven die van een gewone stadswijk. De regio sluit direct aan bij het Natura 2000 gebied de Veluwe. Door het groene karakter vormt het met de naastliggende gebieden Bos en Eng een "Groene Corridor" tussen Veluwe / Binnenveld / Utrechtse Heuvelrug.

In dit bos met woningen is bijzonder veel natuur te vinden. Het gebied staat boordevol waardevolle bomen. Deze en de struiken en kruidlagen herbergen vele soorten en grote aantallen vogels, insecten, planten, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, etc. Deze grote biodiversiteit dreigt te verschalen als de verplichting tot instandhouding van het bomenbestand verdwijnt.

Een natuurwaardenrapport over dit gebied ontbreekt, doch is vereist en voor de beoordeling van bestemmingen onontbeerlijk. Achterwege blijvende aanwijzing van waardevolle groen en natuur locaties door gebrek aan natuurwaardengegevens betekenen wel degelijk een wijziging van de bestemmingen.

Landgoederen en Arboreta

Voor de Arboreta Belmonte, De Dreijen en Hinkeloord en de landgoederen (toekomstig) hotel "de Wageningse Berg" en "Nudenoord" met achterliggend bos zijn natuurwaarden rapporten van groot belang, teneinde een juiste bestemming te kunnen geven.

Ten aanzien van de bestemming "Landgoed" dient VROM nog een uitspraak te doen. Deze mogelijkheid wordt weliswaar sedert enige jaren als nieuwe "natuurontwikkeling" aangegeven, maar is niet als optie ingebed in de SVBP.

Daarvoor en voor de optie "Arboretum" zal de gemeente (evenals andere gemeenten) zich met VROM dienen te verstaan. Voorts komen ook elders in Nederland bosrijke woonwijken voor, bv. in Overijssel en Zeist (Utrecht). Ook daarmee dient VROM rekening te houden en dient met het Intergemeentelijk Overleg tot uitspraken te komen.

ECOLOGIE EN VOORKOMEN VERSTORING

De gemeente heeft in 2003 aangegeven een onderscheid te willen maken tussen cultureel en ecologisch beheer (in het bestemmingsplan Stadscentrum 2003 is onder meer de slogan vermeld: "Hoe centraler hoe cultureel. Hoe verder hoe natuurlijker").

Het begrip ecologisch betekent voor een stedelijke omgeving niet alleen bloemrijke perkjes, maar ook grotere groenstructuren met bomen, struiklagen en kruidlagen om verschillende niveau hoogten te verkrijgen, waarin vogels nestgelegenheid vinden en kleine zoogdieren zich kunnen verplaatsen en kunnen verblijven. Kortom locaties waarin dieren niet worden verstoord.

Ecologisch beleid voortzetten

De gemeente heeft zich zoals aangegeven in het Structuurplan 2003 ingezet voor de realisatie van de groen-blauwe ecologische hoofdstructuur in en rond Wageningen. Deze hoofdstructuur bestaat uit de Ecologische Verbinding Zones in het landelijk gebied en groen-blauwe vingers die aansluiten op het groen-blauwe **Ecologische Verbinding Zones** in het stedelijk gebied.

Ter oriëntatie wordt hier globaal het netwerk buiten de stad aangegeven. Dit bestaat uit de volgende kernelementen: de Veluwezoom / Wageningse Berg (inclusief de Eng) – het Binnenveld – Kortenoord – Nudenoord /Nudepark en de Uiterwaarden (inclusief de Rijn). Deze kernelementen worden middels ecologische verbinding zones aan elkaar gekoppeld. Via groene-blauwe vingers (poorten) sluiten deze aan op de ecologische structuur in de stad. De zogeheten robuuste ecologische verbindingzone in de uiterwaarden die de Veluwe moet verbinden met de Utrechtse Heuvelrug wordt verder ontwikkeld. Deze fungeert tegelijkertijd als lokale ecologische verbindingzone tussen de kernelementen buiten de stad. Dit is de verbindingzone vanaf het Renkums Beekdal over de Wageningse Berg en via de Uiterwaarden naar de Blauwe Kamer. Hiermee wordt het project Hert aan de Rijn verder gestalte gegeven. Actief wordt ingezet samen met de gemeente Renkum op de realisatie van een passage voor groot wild over de Ritzema Bosweg.

De ecologische verbindingzone Wageningen-Noord wordt ook verder ontwikkeld. Deze loopt vanaf de Veluwezoom, langs Wageningen – Hoog en de Eng naar de omgeving van Droevendaal en het voormalige IMAG terrein. Hierna passeert hij de Dreeslaan middels ecotunnels en stapstenen naar de omgeving de Born. Hiertoe worden groenstructuren en stapstenen op de Born verder ontwikkeld en worden al bestaande houtsingels op de Born in de ecologische hoofdstructuur opgenomen. De verbindingzone vervolgt zijn weg langs Wageningen Noord-West en het Binnenveld naar de Grift. Een zuidelijke aftakking verbindt het Binnenveld met Kortenoord, Nudepark en de Uiterwaarden.

Met kracht dient te worden voorkomen dat de groene bufferzones tussen Wageningen, Bennekom en Ede worden volgebouwd. Dit zijn de "**Groene Wigg**" zoals aangeduid in het Landschaps Ontwikkelings Plan (WERV).

Natuur – Ecologische Verbinding Zones

De ecologische verbinding zones in het stedelijk gebied bestaan onder meer uit groen- en / of blauwstructuren die te vinden zijn: in de Arboreta Belmonte, De Dreijen en Hinkeloord, langs de stuwwal (bergpad), de Generaal Foulkesweg, rondom de stadsgracht en in het stadsplantsoen, de bosjes ten oosten en ten westen van hotel De Hof van Wageningen. Verder langs de Costerweg, de Kortenoord Allee en de Haagsteeg, de Nijenoord Allee, in de Pomona-boomgaard en de Boomgaarden (verbindingzone dient hier verder te worden ontwikkeld). Tevens langs de Van Uvenweg, de Hollandseweg, op de Bongerd, in de Blauwe Bergen en het Mondriaanpark tussen de Rijnsteeg en de Dijkgraaf, het Dassenbos ten oosten

van de Dijkgraaf langs de Bornsesteeg en de Droevendaalsesteeg, de Kennedyweg / Tarthorstvijver en -vaart, de Dolderstraat, de Nobelweg, het Meidoornplantsoen en de Diedenweg, de bosjes op de Eng. De Rooseveltensingel wordt ontwikkeld als onderdeel van de groen-blauwe hoofdstructuur in de stad.

Ook wordt gewezen op relaties met belangrijke landschapslocaties zoals **De Eng**. Actief wordt ingezet op het Belvédère project rond de Eng. Bescherming en ontwikkeling van de Eng als waardevol open landschap met cultuurhistorische waarden krijgt de volle aandacht in een nieuw bestemmingsplan landelijk gebied Oost.

Bestand aan bomen en overig groen in Wageningen

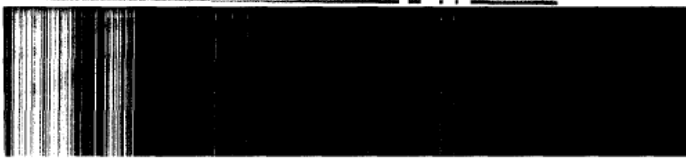
Behalve het reeds gestelde ten aanzien van monumentale bomen volgen hierna nog enkele aandachtspunten.

- De lijst van waardevolle bomen en bijbehorende plankaat in het Bestemmingsplan Stadscentrum 2003 vormt de eerste aanzet van de lijst van monumentale bomen, in die zin dat de omschrijving waardevol dient te worden gewijzigd in monumentaal.
- het areaal bos en bosplantsoen /bossingels /houtsingels en groensingels dient minimaal te worden gehandhaafd op het niveau van 2000
- er dient te worden overwogen om met het oog op het klimaatbeleid en de compensatie van de CO₂-uitstoot dat Wageningen jaarlijks 100 bomen bijplant. Dit kan deels op eigen grond en via herbebossingsprojecten elders in Europa of in de Tropen. Voor de optie “eigen grond” dient ruimte te worden geselecteerd.
- Het opstellen van een lijst van monumentale en waardevolle bomen in overleg met bewoners- en natuurorganisaties welke geschiedt in het kader van de bomenverordening dient zijn weerslag te vinden in het bestemmingsplan Wageningen 2008. Met deze bomen wordt extra zorgvuldig omgegaan.
- Bij nieuwe bestemmingsplannen worden bomen en struiken ingepast in de nieuwe inrichtingsplannen. Indien dit niet mogelijk is, worden goede en vitale bomen verplaatst naar bijvoorbeeld relatief jonge wijken om deze aantrekkelijker te maken.

INVENTARISATIE FLORA EN FAUNA VEREIST

Een rapportage van de natuurwaarden in het stedelijk gebied zal verrassend zijn, maar zeer zeker gewenst en vereist. De argumenten dat er geen bestemmingswijzigingen komen en dat er sprake is van consolidatie zijn niet terecht. **Achterwege blijvende aanwijzing van waardevolle groen en natuur locaties door gebrek aan natuurwaardengegevens betekenen wel degelijk een wijziging van de bestemmingen.**

Ter illustratie volgen enkele voorbeelden. Diverse soorten vleermuizen komen voor in Emmapark, bij het Wallenpad, in de Pomona boomgaard, in Kortenoord en Hinkeloord. De kleine salamander komt voor in de zuidelijke ecologische verbinding zone in de wijk Boomgaarden en in de Dijkgraaf. De kamsalamander komt voor bij het Nudepark. Amfibieën komen voor in de waterlocaties in de Blauwe Bergen, de Tarhorst, Pomona, Droevendaal, Leeuwenborch, Mondriaanpark. De zuidelijke Berghelling achter de huizen aan de Veerweg zijn de winterverblijfplaatsen van amfibieën als padden, kleine salamander, kamsalamander en reptielen als ringslangen. De ijsvogel is op diverse stadslocaties waargenomen, o.a. bij de Tarthorstvijver. De vogelwerkgroep Wageningen zal ongetwijfeld haar bijdrage kunnen leveren, o.a. de aanwezigheid van drie broedende steenuilparen is in Kortenoord vastgesteld.



WAGENINGEN UR



09.0037737

Aan de Raad van de Gemeente Wageningen
Postbus 1
6700 AA Wageningen

GEMEENTE WAGENINGEN		
DIRTUM INGEKOMEN	25 NOV. 2009	
AFDELING	VG	
KOPPE	GRIF	
CLASS. NR.	122121 ziensbestem	
ONTVANGSTBEW.	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEE

Geachte Raad,

Hierbij maken wij, Wageningen Universiteit en Researchcentrum (hierna te noemen "Wageningen UR"), tijdig onze zienswijzen kenbaar omtrent het "ontwerp bestemmingsplan Wageningen" d.d. 16 september met projectnummer 62176.

Het ontwerp bestemmingsplan Wageningen bevat voor Wageningen UR op diverse onderdelen een verslechtering van de huidige situatie of vigerende plannen. De zienswijzen (bezwaren) van Wageningen UR hebben betrekking op (zijn gericht tegen) de volgende onderdelen:

Blad 10 – Nude en Blad 8 – De Buurt-West

De maximale goot- en bouwhoogte komen niet overeen met de huidige situatie.

- Lawickse Allee 13 (LA13).
De maximale goothoogte is 7 m¹ en de maximale bouwhoogte 9 m¹. In werkelijkheid is de goothoogte 8 m¹ en de nokhoogte 12 m¹.
Belangrijker voor Wageningen UR is dat de bouwvlak zich leent voor een grotere bouwhoogte, hetgeen vergelijkbaar is met de andere zijde van het kruispunt nl. 25 m¹.
- Duivendaal 10, Maximale goothoogte 8 m¹ en maximale bouwhoogte 12 m¹. In werkelijkheid ligt de goot op 12 m en bevindt de bouwhoogte zich op 17 m.
- Het bestemmingsplangebied "Duivendaal" is kleiner geworden dan het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemmingsplangebied Duivendaal en de bebouwingmogelijkheden zijn aanzienlijk beperkt. De maximale bebouwingmogelijkheid dient naar onze mening gesteld te worden op 60 % met bouwvoorwaarden conform het vigerende plan.
De door ons voorgestelde bebouwingdichtheid past bij de ligging van het complex nabij het stadhart van Wageningen en sluit goed aan op het gemeentelijk beleid dat streeft naar een compacte stad.
- Duivendaal 3 en 4, maximale goothoogte 5 m¹ en maximale bouwhoogte 6 m¹. In werkelijkheid ligt de goot op 6 m en de nok op 8 m.
Voorts zouden we voor beide gebouwen een dubbele bestemming willen voorstellen namelijk Maatschappelijk en Wonen.
- Duivendaal 1a, de maximale goothoogte 3 m¹ en maximale bouwhoogte 6 m¹. In werkelijkheid ligt de goot op 6 m en de nok op 8 m.

Ten aanzien van de Bladen 8, 9 en 10 het volgende:

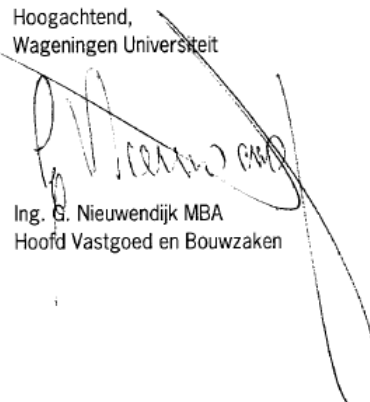
Wij gaan er vanuit dat het hier conserverende bestemmingsplannen betreft. Zowel voor Duivendaal als de Aula en Achter de Aula (ADA) worden interessante ontwikkelingen voorzien. Wij nemen aan dat hiervoor ruimte blijft om deze in goed overleg in te dienen.

Wij willen uw Raad vriendelijk verzoeken onze zienswijzen in de verdere procedure mee te nemen. Wij zouden tevens graag op de hoogte willen blijven van deze te volgen procedure en van de gemeente Wageningen vernemen hoe Wageningen UR hieraan een bijdrage zou kunnen leveren.

Indien uw Raad nog vragen heeft of een toelichting op het voorgaande behoeft, dan zijn wij, bij monde van de heer Berends van het Facilitair Bedrijf, afd. Vastgoed en Bouwzaken van Wageningen UR, graag bereid uw Raad nader te informeren.

In het vertrouwen aan uw Raad met onze zienswijze voldoende te hebben toegelicht, en in afwachting van uw reactie verblijven wij,

Hoogachtend,
Wageningen Universiteit



Ing. G. Nieuwendijk MBA
Hoofd Vastgoed en Bouwzaken

Researchcentrum

DATUM
23 november 2009

DNS KENMERK
09/19329/BER/cb

PAGINA
2 van 2

ekelmans meijer advocaten

In het ontwerp opgenomen beperking oppervlakte detailhandel

In het ontwerp is aan de panden van cliënte de bestemming "Centrum" toegekend. Op grond van regel 5.1 van het ontwerp zijn de desbetreffende gronden bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en dergelijke.

Zonder dat hiernaar enig (kenbaar) onderzoek is verricht en zonder dat in een paragraaf of bij de artikelsgewijze behandeling hieromtrent enige motivering wordt gegeven, wordt detailhandel in het centrum in het ontwerp vastgelegd tot maximaal 250 m² bruto vloeroppervlakte.

Deze regel beperkt de maximale bruto vloeroppervlakte aanmerkelijk bij vertrek van een huurder of bij een verbouwing zonder dat is gebleken van een goede ruimtelijke noodzaak voor deze nieuwe regel. Ook kan deze regel een rendabele economische exploitatie van de detailhandelsvestigingen in het centrumgebied onmogelijk maken of onmogelijk gaan maken.

Gevolgen

Voor mijn cliënte en haar huurders heeft de genoemde nieuwe regel grote gevolgen en zal deze leiden tot aanmerkelijke schade. Het vinden van vervangende huurders met eenzelfde rendement na vertrek of na verbouwing voor eenheden van 250 m² zal niet of nauwelijks mogelijk zijn.

In het bijzonder gaat dit gelden voor de supermarkt die thans bij mijn cliënte 1100 m² huurt. Door de nieuwe regel wordt voor de bestaande situatie iedere uitbreiding van deze supermarkt hoe gering ook onmogelijk gemaakt terwijl ook een verbouwing onmogelijk lijkt te zijn binnen dit plan. Wanneer deze huurder zou vertrekken, zou de desbetreffende eenheid moeten worden gesplitst in vijf andere eenheden van maximaal 250 m² die nooit tegen een vergelijkbaar rendement zouden kunnen worden verhuurd.

Deze schade dient door uw Gemeente te worden vergoed en zal leiden tot aanvragen om vergoeding van planschade voor grote bedragen door niet alleen mijn cliënte en haar huurders maar ook andere vastgoedeigenaren en exploitanten van detailhandel. Om genoemde redenen zal mijn cliënte zich tot het uiterste verzetten tegen dit bestemmingsplan waarin de genoemde regel staat opgenomen.

Onderzoek naar bestaande situatie en gevolgen van de regel

Blijkens het ontwerp is voorafgaand aan het stellen van de in het ontwerp opgenomen regel geen enkel onderzoek verricht naar de bestaande oppervlakte van de detailhandelsbedrijven in het centrumgebied.

ekelmans meijer advocaten

Evenmin blijkt dat er onderzoek is gedaan naar de vraag op welke maat oppervlakte de te stellen grens zou moeten worden gelegd. Nog minder blijkt dat onderzocht is wat de gevolgen van het hanteren van die grens zullen zijn en wat de schade zal kunnen zijn die vastgoedeigenaren en exploitanten van detailhandel kunnen leiden.

Op geen enkele wijze lijkt in het ontwerp rekening te zijn gehouden met de bovengenoemde toekomstige ontwikkelingen van vertrek of verbouwing. Dit terwijl de kleinere nieuwe eenheden leeg zullen komen te staan of alleen tegen een aanmerkelijk lager rendement zullen kunnen worden verhuurd.

Het bovenstaande voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen. Uit de rechtspraak kan worden afgeleid dat een gemeentebestuur voorafgaand aan het vaststellen van een bestemmingsplan waarin de bruto verkoop oppervlakte wordt gemaximeerd, volledig en zorgvuldig onderzoek dient te verrichten.

In een uitspraak van 19 november 2008 van de Afdeling (www.raadvanstate.nl : 200805150/1, Bernheze) vernietigde de Afdeling het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vanwege strijd met artikel 3:2 Awb. Omtrent een dergelijke maximering overwoog de Afdeling:

“Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat het college heeft miskend dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de feitelijke situatie wat betreft het bvo van het winkelpand van [appellante B], gevestigd aan [lokatie] te [plaats]. In hoeverre dit gevolgen heeft voor de bestemmingsregeling voor het winkelpand van [appellante B] gevestigd aan [lokatie] voor het overige, zal eerst kunnen worden beoordeeld nadat het bestaande bvo op de juiste wijze is bepaald. De beroepsgronden van [appellant A] en andere dat het plan ten onrechte geen uitbreidingsmogelijkheden biedt en de voorgenomen aanpassing van de noordelijke gevel van het bedrijfspand ten onrechte niet in het plan is opgenomen, kunnen daarom thans niet worden beoordeeld.”

Vanwege al die genoemde onderwerpen die niet zijn onderzocht komt het ontwerp in strijd met de eisen van zorgvuldig onderzoek van artikel 3:2 Awb. Omdat de besluitvorming op dit ontbrekende onderzoek is gebaseerd, geldt dat deze besluitvorming in strijd komt met de eisen van zorgvuldige besluitvorming van artikel 3:4 Awb.

Exploitatieplan

In paragraaf 4.8 van het ontwerp wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hier staat dat in het ontwerp woningbouwmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen voor het grootste deel van de bebouwde kom van Wageningen zijn overgenomen in dit ontwerp.

ekelmans meijer advocaten

In de betreffende paragraaf wordt het standpunt ingenomen dat er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro door uw Gemeente ter inzage behoeft te worden gelegd.

Omdat het bij de genoemde woningbouwmogelijkheden steeds zou gaan om enkele woningen waarvoor in het verleden al afspraken inzake kostenverhaal door middel van de legesverordening zouden zijn gemaakt, zou hiervan mogen worden afgezien.

Dit standpunt is onjuist. Uit de artikelen 6.12 Wro jo. 6.2.1. van het Bro blijkt dat wanneer in een nieuw bestemmingsplan de bouw van één of meer woningen wordt mogelijk gemaakt, het ter inzage leggen van een exploitatieplan verplicht is en daarvan niet mag worden afgezien. Dat sprake is van een ongenoemd gelaten aantal woningbouwmogelijkheden voor enkele woningen, betekent zodoende niet dat hiervan mag worden afgezien.

Dat hierdoor voor alle genoemde woningbouwmogelijkheden het verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd is, stelt het ontwerp niet. Ook wordt dit standpunt op geen enkele wijze met stukken onderbouwd. Daarenboven is het in het ontwerp genoemde kostenverhaal door middel van de legesverordening op geen enkele wijze vergelijkbaar met de kosten van de grondexploitatie. De in artikel 6.13 Wro genoemde kosten van de grondexploitatie zijn voor het overgrote deel andere kosten dan de kosten die door middel van de legesverordening kunnen worden verhaald. Op dit onderdeel voldoet het ontwerp zodoende niet aan de eisen van de wet.

Hierboven kwam reeds aan de orde dat het vaststellen van het plan zoals dat thans in het ontwerp ter inzage ligt, leidt tot substantiële planschade bij de vastgoedeigenaren en exploitanten van detailhandel in het centrumgebied. Ook die omstandigheid maakt dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

In het ontwerp is ten onrechte aangenomen dat het plan voor de Gemeente geen exploitatiekosten met zich mee kan brengen door te overwegen:

"In voorliggend bestemmingsplan wordt voornamelijk de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee."

Omdat plankosten alleen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de procedure betreft, moet worden geconstateerd dat bij de besluitvorming in het geheel geen rekening is gehouden met (zelfs maar de mogelijkheid van) planschadevergoedingen of substantiële planschadevergoedingen.

Uit de uitspraak van 12 juni 2009 (www.raadvanstate.nl : 200901350/2, Bladel) kan worden afgeleid dat een bestemmingsplan moet worden geschorst of vernietigd wanneer in het plan met de mogelijkheid van planschadevergoeding op geen enkele wijze rekening is gehouden. Ook om die reden had in het ontwerp nooit mogen worden afgezien van een exploitatieplan.

ekelmans meijer advocaten

Motivering

In het ontwerp wordt niet duidelijk gemaakt hoe de in het ontwerp gemaakte keuze op het punt van de beperking van het bruto vloeroppervlak van detailhandelsbedrijven in het centrumgebied tot in beginsel 250 m² zich verhoudt tot het beleidstuk "Economische Visie Detailhandel en Horeca Wageningen 2007-2012" van uw Gemeente.

In het ontwerp wordt die verhouding op geen enkele wijze behandeld. De motivering van het ontwerp voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen en komt in strijd met artikel 3:46 Awb.

Daarbij komt nog dat in het streekplan "Streekplan Gelderland 2005" van de Provincie Gelderland onder de paragraaf omtrent de detailhandel wordt benadrukt dat de bestaande voorzieningenstructuur niet mag worden aangetast. Blijkens dit streekplan heeft het behoud van de bestaande winkelgebieden prioriteit. Hierboven is al uiteengezet waarom de bestaande voorzieningenstructuur in de detailhandel in de binnenstad onder de gegeven omstandigheden dreigt te worden aangetast. In het ontwerp lijkt ten onrechte ook geen enkele rekening te zijn gehouden met het bovengenoemde beleid in het streekplan. Ook op dit punt voldoet de motivering van de in het ontwerp gemaakte keuze evident niet. Ook op dit punt komt het ontwerp in strijd met de eisen van artikel 3:46 Awb.

Praktische bezwaren

Mijn cliënte heeft niet alleen bezwaren van praktische aard. Het hanteren van de term 'bestaand' in een bestemmingsplan zonder dat is vastgesteld wat dat bestaande dan inhoudt, heeft al tot veel problemen geleid. In de rechtspraak is dan ook vaker geoordeeld dat het gebruik van die term zonder dat er enige inventarisatie van het bestaande gebruik heeft plaatsgevonden, in strijd komt met de eisen van rechtszekerheid. (uitspraken van 26 november 2003, AB 2004, 123, Breda en 3 december 1999, E01.95.0490, Ede)

Door de bestaande situatie op deze wijze te maximeren wordt bovendien de bestaande situatie voor de bedrijven teveel vastgelegd zonder dat ook maar enigszins rekening is gehouden met de noodzaak dat deze bestaande bedrijven zelfs maar in geringe mate kunnen uitbreiden. Blijkens de literatuur wordt een dergelijke regel te stringent vastgelegd als deze regel te specifiek op concrete werkzaamheden wordt toegesneden of alleen bepaalde specifiek omschreven activiteiten toestaat (zie Tekst & Commentaar Ruimtelijk bestuursrecht, aant. 7 onder 'materiële bestemmingsinhoud' bij art. 3.1 Wro).

Ontheffing voor bepaalde vormen van gebruik

Ook heeft cliënte bezwaren tegen de formulering van regel 5.5. In de huidige formulering van deze regel is het verlenen van ontheffing voor bepaalde vormen van gebruik niet mogelijk wanneer belangen van derden of het straat- en bebouwingsbeeld 'onevenredig' wordt geschaad.

Deze voorwaarde is een uitermate abstract geformuleerde voorwaarde die wordt gesteld aan de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor bepaalde vormen van gebruik. Dit kan er toe leiden dat, wanneer derden -nu of in de toekomst- bezwaar maken, moet worden geconcludeerd dat deze regel onverbindend is. Ook kan deze formulering er toe leiden dat naar aanleiding van een beroep van cliënte tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet worden geconcludeerd dat deze regel in strijd komt met de eisen van rechtszekerheid.

Conclusie

Namens cliënte verzoek ik u het bovenstaande te willen betrekken bij de besluitvorming omtrent het ontwerp-bestemmingsplan. Zoals uit het bovenstaande blijkt komt het huidige ontwerp op meer dan één punt in strijd met de wet.

In het geval geen rekening zou worden gehouden met hetgeen mijn cliënte signaleert, zal zij zich genoodzaakt zien na vaststelling van het bestemmingsplan beroep in te stellen en een verzoek in te dienen tot schorsing van het plan. Ook zal zij zich in dat geval met haar huurders genoodzaakt zien om een aanvraag in te dienen om de substantiële planschade die wordt geleden te vergoeden. Gezien de betrokken belangen zal cliënte zich tot het uiterste verzetten.

Hoogachtend,



J. Geelbeed




09.0037900

Gemeente Wageningen
t.a.v. gemeenteraad
Postbus 1
6700 AA Wageningen

Ondr. Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Wageningen

Wageningen, 25 november 2009

GEMEENTE WAGENINGEN 	
DINDELI INZIEDEN	25 NOV. 2009
AFDELING	VG
KOPPE	Grp
CLAS. NR.	-173121 Zienswijzen
ONTVANGSTBEW.	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE

Geachte heer, mevrouw,

Na aanleiding van bestudering van het ontwerp bestemmingsplan blad 12 (Hamelakkers) heb ik de volgende opmerkingen.

De gesloten caravanberging naast de garage staat niet aangegeven op het ontwerp. Hiervoor is op 13 februari 1996 een bouwvergunning afgegeven onder nummer 96/15617. Deze berging zie ik graag opgenomen zien in het bestemmingsplan. Ik maak bezwaar tegen het feit dat de grond waar de berging op staat is aangegeven als groenstrook (T), dit zou moeten worden aangegeven als wonen (W,geel) omdat het om een bijgebouw gaat.

Voor de woningen Boeslaan 23 t/m 41 is een smalle strook grond aangegeven als openbare weg, echter is deze grond eigendom van de bewoners. Hopelijk kunt u dit ook corrigeren.

Hopende op een positieve beslissing verblijf ik,

Hoogachtend,

H. Altmann

H. Altmann



09.0038115


WAGENINGEN MONUMENTAAL

Wageningen, 25 november 2009

Aan Burgemeester en wethouders van Wageningen
Postbus 1
6700AA Wageningen

Betreft: zienswijze Ontwerp-bestemmingsplan Wageningen

Geacht college,

GEMEENTE WAGENINGEN 	
OMVAL INKOMEN	26 NOV. 2009
ARDELING	VG
KOPIE	Grip
CLASSE. NR.	17312121ensbesten
ONTVANGSTBEW.	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEE

Met betrekking tot bovenstaand willen wij het volgende opmerken. Genoemd bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwe WRO van 1 juli 2008. Samenhangend hiermee wordt versoepeling van de welstand, maar ook de Modernisering van de Monumentenwet (MoMo, inwerkingtreding 2011) geëffectueerd. Over het laatste vinden wij niets genoemd. Als anticiperen niet mogelijk is zou het noemen van het andere beleid toch in ieder geval gewenst zijn. Ook met het aangeven van de drie pijlers zou de gemeente aangeven dat zij er zich van bewust is dat zij ook op dit gebied een toenemende verantwoordelijkheid krijgt.

Een aantal impliciet genoemde zaken als de herbestemmingproblematiek (Belvedere/ behoud door ontwikkeling) krijgen met MoMo een echte doorvertaling. Herbestemming, eenvoudiger en krachtiger regelgeving en verwerking van cultuurhistorie in de R.O., ic meer aandacht voor het monument en zijn omgeving, worden hierbij de drie pijlers.

Het zal duidelijk zijn dat eea invloed zal hebben op beschrijving van gebieden en bij diverse belangenafwegingen. Wat het laatste betreft zien wij op bepaalde plaatsen bijvoorbeeld spanningsvelden tussen ecologie en cultuurhistorie, daar waar het gaat om de zichtbaarheid van monumentale gebouwen, bomen, terreinen en/of structuren.

Daarnaast hebben wij paginagewijs een aantal opmerkingen

- 8 Voor 1850 kunnen genoemd worden de nw rijkswegen O en W, die een belangrijke ruimtelijke ontwikkeling inzetten en met hun rechte karakter nog steeds beeldbepalend zijn. Na 1850 zal de vestiging van het landbouwonderwijs in W. een belangrijke rol vormen bij de gebiedsontwikkeling en de belevingswaarde van de stad.
- 9 Te noemen valt het totaalplan voor W (incl. Uiterwaardenplan) de betekenis, de achtergronden, het niet doorgaan en wat er voor kwam. Wat voor type stad is W eigenlijk?
- 16 J.Kopshuis en vm ziekenhuis nog in bezit WUR? En woningontwikkeling aldaar.
- 17 OvGweg en Arboretumlaan waren oorspronkelijk bedoeld als tangenten.

- 24 Zeven sterflats zijn al een paar jaar zes.
- 38 De weg Nude en de rijksweg richting Utrecht waren vroeger een! kaarsrechte lijn van de Grebbeberg naar de binnenstad van W.

Met vriendelijke groet, namens Wageningen Monumentaal,



Roel Veelders, voorzitter

Wageningen Monumentaal www.wageningenmonumentaal.nl
Secretariaat: J.B. den Ouden, tel. 0317426040 info@wageningenmonumentaal.nl
Postadres: Niemeijerstraat 24-II, 6701CS Wageningen



09.0038135

Gemeenteraad van Wageningen
Postbus 1
6700 AA Wageningen

GEMEENTE WAGENINGEN		
DATE OF RECEIPT	26 NOV. 2009	
AFDELING	Vg	
KOPIE	Grif	
CLASS. NR.	1.731.21 Ziens bestem	
ONTVANGSTBEW.	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEE

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Wageningen

Wageningen, 24 november 2009

Geachte Raad,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het Ontwerp bestemmingsplan Wageningen. Graag wil ik van de mogelijkheid gebruik maken om een zienswijze daarover in te dienen.

Het huidige bestemmingsplan 'Boomgaarden Oostzijde - 2002' kent een eigen opzet, die nu nog wordt weergegeven in de beschrijving in hoofdlijnen van het plan. In de huidige planvoorschriften wordt deze hoofdopzet als volgt verwoord:

'Het algemene beeld van het plangebied zal worden bepaald door de groengezoomde hoofdlaan, de hoefvormige centrale tuin en ruime woningen in een lage dichtheid. De hoofdopzet van de stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door () een hoofdlaan met ruime grasbermen' en 'de wegen in het plangebied dienen te worden vormgegeven als woonstraat (maximaal 30 kilometer per uur).'

In het Ontwerp bestemmingsplan Wageningen ontbreekt vooralsnog een toelichting op dit plangebied. Aangezien de bestemming Verkeer wel is overgenomen, met inbegrip van de groenzomen langs de hoofdlaan, lijkt daarmee de zeer gewaardeerde hoofdopzet van het plan in het gedrang te kunnen komen.


Ik verzoek u daarom tenminste voor de hoofdlaan (Cerise) de bestemming Verkeer te beperken tot de feitelijke verharding en voor de aanwezige groene zomen te kiezen voor de bestemming Groen.

Vriendelijke groet,

R. van Loenen Martinet

Stichting Wagenings Milieu Overleg

Aan de gemeenteraad van Wageningen
Postbus 1
6700 AA Wageningen

GEMEENTE WAGENINGEN		
DIENST INKOMEN	26 NOV. 2009	
AFDELING	Va	
KOPIE	Grof	
CLASS. NR.	19321 Zienswijzen	
ONTVANGSTBEW.	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEE

Onderwerp: zienswijze op ontwerp bestemmingsplan "Wageningen"

Wageningen, 25 november 2009



09.0038059

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van het Wagenings Milieu Overleg op het ontwerp bestemmingsplan "Wageningen". We stellen het allereerst op prijs dat een aantal groene plekken in het voorliggende plan daadwerkelijk onder de bestemming groen vallen (in vergelijking met een aantal vigerende plannen). Ook is het positief dat in vergelijking met het voorontwerp een aantal groene bermen nog onder de bestemming groen zijn opgenomen (bv. deel van de bermen van generaal Foulkesweg).

Geen conserverend plan

Wageningen heeft ook binnen de bebouwde kom veel waardevol (openbaar) groen en natuur. Veel groen staat de laatste jaren echter onder steeds meer druk van andere functies. De praktijk is dat we nu op diverse plekken al aantasting van het groen constateren. Daarom is het van groot belang dat het groen en de natuurwaarden in de bebouwde kom voldoende beschermd worden. Naar ons idee kan deze bescherming in het voorliggende plan beter worden geregeld, onder meer via het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor de groene bestemmingen en het specifiek bestemmen van belangrijke groenstructuren en in ieder geval de Monumentale bomen.

Achterliggende motivatie voor het voorliggende plan is het gegeven dat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening deze actualisatie vraagt. B&W geven aan dat voorliggend plan een conserverend plan is. In het geval u inderdaad geen nieuwe ontwikkelingen voorziet kan volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening volstaan worden met een Beheersverordening (art. 3.38 Wro). We vragen ons af waarom u niet voor dit instrument gekozen heeft.

Echter B&W motiveert ook n.a.v. onze reactie en andere reacties op het voorontwerp dat voorliggend plan een meer flexibel karakter heeft en daarmee aansluit bij een nieuwe benadering in de ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook deels uit de flexibele bestemmingsplanbepalingen. Voorbeelden zijn artikel 17 met 11 uitwisselbare doeleinden en artikel 16 met 8 uitwisselbare doeleinden van het bestemmingsplan die handhaving bemoeilijken en daarnaast het ontbreken van een aanlegvergunningstelsel.

Dit is echter een beleidskeuze die de gemeente nu blijkbaar maakt, maar is geen verplichting. Het flexibele karakter maakt waarschijnlijk meer ontwikkelingen mogelijk dan voorheen. Dat betekent dat de consequenties daarvan onderzocht moeten worden (t.a.v. natuur, ecologie, bomen, bermen, houtsingels, cultuurhistorische waarden, geomorfologische waarden, Natura2000). Het ontbreken van aanlegvergunningstelsels voor groene en blauwe bestemmingen maakt dat allerlei ingrepen mogelijk zijn binnen deze gevoelige bestemmingen en/of gebiedswaarden zonder dat een toetsbare afweging hoeft te worden gemaakt.

Gegeven het feit dat zich in het plangebied vele bijzondere waarden bevinden op het gebied van flora en fauna, landschap, bodem, groenstructuren (waaronder bomen, struiken, graslanden) en water (kwel, infiltratiezones), archeologie en geomorfologie en hier geen rekening mee wordt gehouden achten wij

het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een voorbeeld: men mag de stuwwal, een geomorfologisch monument, op plaatsen die niet als archeologisch dubbelbestemd staan aangegeven, vergraven? Bomenstandplaatsen zijn bijvoorbeeld niet beschermd waardoor bomen kunnen worden beschadigd door allerlei ingrepen.

Nu geen onderzoek is gedaan naar de consequenties van het plan voor bovengenoemde belangen is het bestemmingsplan in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht (onderzoeksplicht en motiveringsbeginsel, art. 3.1.6.2.b. en 3.1.6.1.d en f Bro). Dit betreft onder meer onderzoek naar flora en fauna, water, bodem en Natura2000 (externe werking)

Aanlegvergunningstelsel

B&W zijn niet ingegaan op onze vraag (zie reactienota voorontwerp, 2.1.23, opmerking 1) om een aanlegvergunningstelsel op te nemen. Een aanlegvergunningstelsel is in ieder geval belangrijk voor de groene en blauwe bestemmingen, zoals de bestemmingen "groen", "bos", "tuin" en "water". In het voorliggende plan is het binnen de bestemming "groen" bijvoorbeeld mogelijk om zonder aanlegvergunning onder meer speelvoorzieningen en verhardingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (als onderdeel van de bestemming) te realiseren. Het afgraven, ophogen of verharderen van gronden en het aanleggen van ondergrondse- of bovengrondse leidingen worden binnen het betreffende artikel niet genoemd. Blijkbaar zijn deze werkzaamheden toegestaan. Verder mag men in de bestemming bos zonder aanlegvergunning onbeperkt toegangswegen tot achterliggende bestemmingen aanleggen.

Via een aanlegvergunningstelsel kan voorkomen worden dat allerlei werkzaamheden en ingrepen plaatsvinden die schadelijk zijn voor de aanwezige waarden. Bijvoorbeeld wateronttrekking, grondwerkzaamheden in de buurt van bomen, verwijderen van vegetatie en aanwezige fauna, aanbrengen van verhardingen, infiltratiezones, etc.. Wij verzoeken u daarom nogmaals een aanlegvergunningstelsel op te nemen. MILO/VNG, IPO en VROM hebben de gezamenlijke uitgave gedaan "Overzicht borgingsmogelijkheden voor milieu in ruimtelijke ordening, 2008". Bij de diverse thema's die daarin worden besproken zoals flora en fauna, bodem landschap en cultuurhistorie, water wordt het aanlegvergunningstelsel aangegeven als instrument om waardevolle belangen te beschermen. (zie website www.minvrom.nl) onder publicaties)

We wijzen er op dat in een aantal vigerende bestemmingsplannen voor groene en blauwe bestemmingen wel aanlegvergunningen zijn opgenomen. Als voorbeeld noemen we de bestemmingsplannen "Boomgaarden-oostzijde 2002" en "Haagsteeg". In deze plannen zijn ten aanzien van de bestemmingen "groen(voorzieningen)" en "water" aanlegvergunningen opgenomen. Zo is in het bestemmingsplan "Boomgaarden-oostzijde 2002" onder meer aangegeven dat binnen bovengenoemde bestemmingen onder meer een aanlegvergunning benodigd is voor het afgraven, ophogen of verharderen van gronden en het aanleggen van ondergrondse- of bovengrondse leidingen. Ook dient via een aanlegvergunning te worden aangetoond dat de ecologische en cultuurhistorische waarden van het desbetreffende groen/ de waterloop niet worden aangetast. Bovengenoemde bescherming van aanwezige ecologische- en cultuurhistorische waarden in een aantal vigerende plannen vervalt in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan.

We maken bezwaar tegen het voorliggende plan vanwege het ontbreken van een aanlegvergunningstelsel voor in ieder geval de groene en blauwe bestemmingen "groen", "bos", "tuin" en "water", waardoor de bescherming van aanwezige ecologische - en cultuurhistorische waarden niet is gewaarborgd.

Bomen en waardevolle groenstructuren, doorwerking van beleidskaders

In het voorliggende plan zijn bomen(-lanen) en andere waardevolle groenstructuren niet specifiek beschermd. (in de diverse bestemmingen). Dit betekent ook dat de in het Structuurplan Wageningen, op de kaart "water, groen en verkeer" aangegeven "Hoofdgroenstructuur", de "ecologische verbindingen-stad" en de "bomensingels" geen vertaling krijgen in voorliggend bestemmingsplan, onder meer door een voldoende stringente bescherming via een aanlegvergunningstelsel.

Dit is wel van groot belang: delen van de hoofdgroenstructuur zijn in de afgelopen jaren al aangetast (bijv. houtsingel langs de Mansholtlaan, struweel langs de Kortenoord Allee). Het is daarom belangrijk dat deze waarden voor de komende 10 jaar voldoende worden beschermd in het voorliggende bestemmingsplan.

Wij maken bezwaar tegen het feit dat de in het "Structuurplan Wageningen" aangegeven groenstructuren (zie hierboven) onvoldoende worden beschermd in het voorliggende plan.

Wij verzoeken om in ieder geval de Monumentale bomen, die op korte termijn beschermd zullen worden via de Bomenverordening, op te nemen op de plankaart en via een afzonderlijke bestemming (bv. "Monumentale boom") te beschermen. Verder verzoeken we om bouwvoorschriften op te nemen ter bescherming van bomen en hun standplaatsen.

Omgeving Hollandseweg

Voor het deelplangebied Hollandseweg/Nobelpark 2006 is op voorspraak van het WMO de bescherming van aanwezige groenstructuren in de planbepalingen van dat bestemmingsplan bij vaststelling in 2006 aangescherpt. Het was logisch geweest als ook voor de rest van het plangebied Hollandseweg (omgeving Pantarijn en Leeuwenborch) hier op was aangesloten zodat een situatie zou ontstaan waarbij de verschillende onderdelen van eenzelfde groenstructuur op dezelfde wijze zouden worden beschermd als in het bestemmingsplan Hollandseweg/Nobelpark 2006. Dit is niet gebeurd. Ten eerste zijn diverse groenelementen in het deelgebied Pantarijn/Leeuwenborch niet als groen bestemd. Dit is inconsequent en niet overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is duidelijk ook het plandeel Hollandseweg/Nobelpark weer herzien omdat de karakteristieke beplanting die in 2006 nog wel werd beschermd in het bestemmingsplan, nu niet meer als zodanig wordt aangeduid. We maken bezwaar tegen deze wijziging van de voorschriften van het plangebied Hollandseweg/Nobelpark nu het vigerende plan pas enkele jaren oud is en ook niet onderbouwd is waarom de voorschriften voor zijn aangepast.

Uit de zienwijzennota bestemmingsplan Hollandseweg/ Nobelpark (2006, pagina 8 punt 3): "Vast staat dat de groene zoom langs vooral de Mansholtlaan natuurwaarde heeft die moet worden behouden en versterkt. Het betreft karakteristieke beplanting. Dit wordt ook onderkend in het bestemmingsplan. De waarden van de karakteristieke beplanting passen binnen de bestemming zoals opgenomen in het ontwerpplan. Het is evident dat de karakteristieke beplanting een andere functie heeft dan het groen direct om de bebouwing. Dit groen heeft mede een verblijfsfunctie. In de doeleinden komt dit nu nog onvoldoende terug. Daarom wordt de karakteristieke beplanting op de plankaart aangegeven en wordt in de doeleinden specifiek opgenomen dat de bedoelde gronden bestemd zijn voor het behoud en herstel van op kaart aangegeven karakteristieke beplanting".

In voorliggend bestemmingsplan is de karakteristieke beplanting niet meer te onderscheiden binnen de voorschriften noch op de plankaart en dus niet meer beschermd. *Hier tegen maken we bezwaar.*

Tegelijkertijd is ook een 1^e partiele herziening van datzelfde plandeel ter inzage gelegd waarin de voorschriften niet 1 op 1 zijn overgenomen uit het oorspronkelijk bestemmingsplan uit 2006. Omdat deze herziening volgens de publicatie slechts toezag op wijziging van de bestemming "wonen", is sprake van het onvolledig informeren van de belanghebbenden. *Hier tegen maken we bezwaar.*

Voor- en achtertuinen

Het plan maakt geen onderscheid in voor- en achtertuinen. De gevolgen hiervan in relatie tot de (eventuele nieuwe) bomenverordening die wel spreekt over voortuinen en achtertuinen zijn niet onderzocht. Mocht een nieuwe bomenverordening worden aangenomen die spreekt over voortuinen dan betekent dit mogelijk dat vele bomen buiten de bescherming van de toekomstige bomenverordening vallen. Verder zijn er ook "voortuinen" die onder een andere algemene bestemming vallen.

We bevelen aan om de achtertuinen specifiek als zodanig aan te geven op de plankaarten behorend bij het bestemmingsplan

Groen in de openbare ruimte

Aanzienlijke delen van het openbaar groen is onder de bestemming verkeers- en verblijfsgebied gebracht. Dit betekent, mede als gevolg van het ontbreken van een aanlegvergunningstelsel of andere beschermende formules binnen de bestemming dat groen zonder meer kan worden ingewisseld voor andere doeleinden. Dit blijkt ook de praktijk te zijn in andere gemeenten bij flexibele bestemmingen. Zo kan op grond van redenen van kostenbesparing besloten worden een deel van het groen te verharderen. Ook voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen. Bomen (beneden bepaalde diameter), maar ook houtsingels en struiken, bermen etc. kunnen zonder meer worden omgezet naar andere functies. Dit groen is dus niet meer beschermd. Parkeren in het groen vindt nu al plaats en ondanks dat gegeven, ook n.a.v. de reactienota bij het voorontwerpplan op pagina 18 en 19, wenst de gemeente hier niet in te grijpen door specifiek te bestemmen.

Ook bij artikel 28 van de planregels wordt bij afwegingen van B&W voor bepaalde afwijkingen van bestemmingen geen rekening gehouden met groen en natuur.

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen

Verwezen wordt naar de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als zou deze geen andere uitkomst bieden voor voorliggend plan. Hiermee zijn we het niet eens. Toepassing van de standaard geeft wel degelijk de mogelijkheid om concreet te bestemmen en te beschermen, bijvoorbeeld via specifieke aanduidingen (zie bijlage). We concluderen dat het uw eigen beleidskeuze is om flexibel te bestemmen en daarmee bescherming van aanwezige waarden ondergeschikt te maken en af te wijken van de huidige bescherming via aanlegvergunningen in een aantal bestemmingsplannen.

Opnemen sloopvergunningstelsel

De nieuwe Wro geeft de mogelijkheid om in het bestemmingsplan een sloopvergunningstelsel (artikel 3.3 Wro) op te nemen. Hiermee kan een koppeling worden gelegd tussen een sloopvergunning en een bouwvergunning. Daardoor kan de gemeente voorkomen dat er opnieuw op diverse plekken in de stad voorbarig gesloopt wordt zonder dat er concrete bouwplannen zijn en er allerlei zogeheten rotte plekken ontstaan die jarenlang in stand blijven. In artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening wordt de mogelijkheid geboden om bij bestemmingsplan voor een bepaald gebied een sloopvergunning voor te schrijven om te voorkomen dat in dat plan begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de gegeven bestemming dan wel om een overeenkomstig het plan verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen. Deze mogelijkheid is momenteel voorbehouden aan de leefmilieuverordening of het stadsvernieuwingsplan op grond van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, die bij de invoering van de Wro komt te vervallen.

Voor de bescherming van de kwaliteit van een (woon)omgeving kan een sloopvergunningstelsel een noodzakelijk instrument zijn om het ontstaan van 'gaten' in de bebouwing te voorkomen. Voortijdig slopen van gebouwen is niet zelden een drukmiddel voor het verkrijgen van planologische medewerking voor vervangende bebouwing. Het zou een gemiste kans zijn dat nu voor de komende jaren niet te regelen.

Plankaarten

Algemene opmerking: We bevelen aan om de in het onderstaande overzicht van de verschillende plankaarten aangegeven bestemmingen, te beschermen via een specifieke bestemming, gekoppeld aan een aanlegvergunning. Op deze wijze worden de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden voldoende beschermd. Daarnaast is van belang dat de hoofdgroenstructuur op de plankaart wordt vastgelegd.

Alle kaarten		Aangeven hoofdgroenstructuur, ecologische verbindingen stad en bomensingel zoals op de kaart "water, groen en verkeer" uit het Structuurplan
Kaart 1	Kantoorbestemming op kaart 1	We vragen ons af of het hier niet gaat om een woonbestemming met nevenfunctie kantoor net als op de Marterlaan

Kaart 5	Nijenoord allee	Tussenbermen groene passende bestemming geven
	Groen Nijenoord allee zuid en rooseveltweg	Groen gepast bestemmen zodat waarden beschermd zijn, ook de houtsingels en bomenrijen specifiek bestemmen (hoofdgroenstructuur)
	Rijnsteeg, boomgaard voormalige boerderij	Beschermende bestemming geven
	Haagsteeg/Nijenoord Allee	Bermen, struiken, bomenrijen, houtsingels beschermende passende specifieke bestemming geven (hoofdgroenstructuur)
Kaart 6	Pomona boomgaard en omgeving	Aanbeveling: specifiek bestemmen als natuur/ecologie, waardevolle houtopstanden
Kaart 7	Hollandseweg/Diedenweg/Nijenoord Allee	Opnemen specifieke aanduiding kenmerkende houtopstanden (hoofdgroenstructuur) volgens toezegging bestemmingsplan Hollandseweg/Nobelpark
	Hollandseweg Pantarijn	Aanbeveling: Groen ook een specifieke groene bestemming geven (bomen en bermen) volgens situatieschets artikel 19 procedure en feitelijke situatie in het veld
	Diedenweg zuidelijk deel (Ritzemabosweg-Geertjesweg)	Openbaar groen met bomen staat als tuin aangegeven, ombestemmen naar specifieke functie openbaar groen/plantsoen
	Nobelweg	Aanbeveling: Groen ook een specifieke groene bestemming geven (bomen en bermen)
	Hollandseweg 1 ^e deel ten noorden van Churchillweg	Groen en bomen als zodanig bestemmen, niet als verkeerd bestemmen, geldt ook ter hoogte van chinees restaurant (in vigerend plan plantsoen)
	Van Uvenweg	Aanbeveling: bermen, struiken en bomen niet als zodanig bestemd. Vanwege aanwezige waarden specifiek bestemmen en beschermen
Kaart 8	Van Uvenweg	Aanbeveling: bermen, struiken en bomen niet als zodanig bestemd. Vanwege aanwezige waarden specifiek bestemmen en beschermen
	Lawickse Allee	Zuidelijke berm met wilde kastanjes vanwege aanwezige waarden specifiek bestemmen en beschermen.
	Nijenoord Allee, Haagsteeg/Kortenoord	Bermen, struiken en bomen vanwege aanwezige waarden specifiek bestemmen en beschermen (hoofdgroenstructuur)
	Lokale EVZ Boomgaarden-Zuid	Specifiek bestemmen en beschermen (ecologische verbinding-stad)

	Hoek Lawickse allee/ Rooseveltsingel bestemd als bedrijf	Aanbeveling: kan worden bestemd naar groen, specifiek bestemmen potentiële monumentale boom (bomen)
	Costerweg	Groen, bermen, houtsingels en bomenrijen niet als zodanig bestemd. Vanwege aanwezige waarden specifiek bestemmen en beschermen
Kaart 9	Ritzema Bosweg	Aanbeveling: Groen, bermen en bomen niet als zodanig bestemd. Vanwege aanwezige waarden specifiek bestemmen en beschermen
	Olympiaplein	Aanbeveling: Groen, bermen, houtsingels en bomenrijen niet als zodanig bestemd. Vanwege aanwezige waarden specifiek bestemmen en beschermen
	Churchillweg	Aanbeveling: Monumentale bomen specifiek bestemmen en beschermen
	Stadsbrink	Aanbeveling: bermen specifiek bestemmen en beschermen
Kaart 10	Lawickse allee	Zuidelijke berm met wilde kastanjes vanwege aanwezige waarden specifiek bestemmen en beschermen.
	Nude aansluiting Lawickse allee	Groene bermen en bomenrijen niet als zodanig bestemd., specifiek bestemmen en beschermen
	Beide zijden Costerweg	bermen, struiken, houtsingels en bomenrijen niet als zodanig bestemd. Vanwege aanwezige waarden specifiek bestemmen en beschermen
Kaartnr 11	Parkeerplaats rustenburg	Aanbeveling: Struiken, houtsingels en specifiek bestemmen
	Zone stuwwal (woonbestemming)	Aanbeveling: bescherming unieke gradiënt stuwwal
	Arboretum laan	Bermen en bomen specifiek bestemmen
	Stadsgracht	Bermen en bomen tussen Spijk en stadsgracht specifiek bestemmen
	Ceresstraat/Ritzemabosweg	plantsoen weer specifiek bestemmen zoals in vigerend plan, o.a. driehoekje
	Veerweg	Bedrijfsbestemming op 50 meter van de Veerweg is onbekend, indien mogelijk wegbestemmen
	Hinkeloord.	Aanbeveling: specifiek bestemmen bijvoorbeeld als arboretum
Kaart 12	Ritzemabosweg	bomen, struiken, bermen specifiek bestemmen
	Diedenweg	Aanbeveling: bomen, struiken, bermen specifiek bestemmen
	Gen.Foulkesweg/Ritzemabosweg omgeving kruising	Bermen specifiek bestemmen
	Hesselinck van Suchtelenweg	Bouwblok oost erg groot, ombestemmen naar daadwerkelijke

		grootte, in praktijk 2 afzonderlijke woningen?, dus niet 1 groot bouwblok
	Bedrijfsbestemming Bosrandweg	Onbekend, ombestemmen en in ieder geval aanwezig groen specifiek bestemmen en beschermen

Algemene conclusie

We maken bezwaar tegen het voorliggende plan omdat het (openbaar) groen en de ecologische waarden onvoldoende worden beschermd, onder meer doordat geen aanlegvergunningstelsel is opgenomen voor de groene en blauwe bestemmingen en belangrijke groenstructuren en Monumentale bomen niet specifiek zijn bestemd en beschermd. We verzoeken u dan ook het voorliggende plan aan te passen op de punten die door ons in deze zienswijze zijn aangegeven.

We zijn gaarne bereid om onze aanbevelingen nader toe te lichten

Met vriendelijke groeten,



Bernhard Oosting,
Namens stichting Wagenings Milieu Overleg

Bijlage Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen

In de zienswijzennota wordt aangegeven dat een andere categorisering van bestemmingen niet mogelijk is op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en dat flexibele bestemmingen worden gehanteerd en dus veel verschillende functies onder een bepaalde bestemming worden gebracht. Dit is echter een beleidskeuze. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen biedt namelijk de ruimte om specifieke en zich onderscheidende waarden wel degelijk specifiek te bestemmen. In combinatie met een toegesneden aanlegvergunningstelsel kunnen deze waarden vervolgens worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. Bovendien kan men selectief zijn met de toelaatbare functies. Volgens de Standaard kan dat op de volgende manieren:

Het werken met hoofdgroepen betekent niet dat alle in de lijst opgesomde (hoofd)functies ook moeten worden toegestaan. Selectiviteit is gewenst, zeker in geval van hoofdgroepen waarbij een veelheid aan uiteenlopende hoofdfuncties aan de orde is. Denk hierbij aan hoofdgroepen zoals Cultuur en Ontspanning en Maatschappelijk. Met name bij deze hoofdgroepen dient in de bestemmingsomschrijving steeds te worden aangegeven welke (hoofd)functies toelaatbaar zijn. Maar ook in het algemeen zal per bestemmingsplan en per bestemming steeds kritisch met functies moeten worden omgegaan, waarbij voortdurend voor ogen moet worden gehouden wat voor het betrokken plangebied uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening relevant is en wat niet.

Specificaties van bestemmingen

Voor de naam van een bestemming kan worden volstaan met de naam van de hoofdgroep. Het is echter ook mogelijk om in het belang van een goede ruimtelijke ordening en van de leesbaarheid van het bestemmingsplan specificaties aan te brengen. Daarvoor bestaan drie varianten:

- *Specificatie van een bestemming kan plaatsvinden door achter de naam van de hoofdgroep een specifieke bestemmingsbenaming te zetten. Hierdoor ontstaat een aparte bestemming met eigen regels. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt, wanneer zich binnen dezelfde hoofdgroep functies voordoen die qua ruimtelijke kenmerken en effecten, ook wel situeringskenmerken genoemd, grote verschillen vertonen.*

- *Voorbeeld 1: Een agrarische functie krijgt volgens de lijst van hoofdgroepen de bestemming Agrarisch. Indien er vanwege het belang van de betrokken bedrijfstypen behoefte bestaat aan specificatie, kan gekozen worden voor (bijvoorbeeld) de bestemmingsbenamingen Agrarisch - Akkerbouw (A-AK), Agrarisch - Grondgebonden veehouderij (A-GV) en Agrarisch - Glastuinbouw (A-GL). Ook de bestemmingsbenaming Agrarisch met waarden - Landschap en grondgebonden veehouderij (AW-LGV) behoort tot de mogelijkheden*

- *Voorbeeld 2: Binnen de hoofdgroep Recreatie valt zowel dag- als verblijfsrecreatie. Deze vormen van recreatie zullen in de praktijk veelal om nader onderscheid vragen. De bestemming wordt dan Recreatie - Dagrecreatie (R-DR) respectievelijk Recreatie - Verblijfsrecreatie (R-YR).*

- *Voor een specifieke bestemmingsbenaming komen alleen functies in aanmerking die binnen de betrokken hoofdgroep vallen. Dus wel Maatschappelijk - Religie (M-RE), maar niet Maatschappelijk - Detailhandel (M-DH).*

- *Het gebruik binnen een bestemming kan ook worden gespecificeerd door middel van functieaanduidingen.*

Op deze wijze kan bijvoorbeeld tot uitdrukking worden gebracht dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde functie is toegestaan. Functieaanduidingen lenen zich er ook voor om op een bepaalde locatie een specifieke, niet bij de bestemming passende, functie mogelijk te maken. Functieaanduidingen lenen zich ook goed voor het bestemmen in meerdere lagen (ondergronds, begane grond, verdiepingen, etc.).

Van een functieaanduiding kan ook gebruik worden gemaakt om waardevolle elementen aan te geven. Op deze wijze kan tot uitdrukking worden gebracht dat bij het gebruik overeenkomstig de bestemming met waardevolle elementen rekening moet worden gehouden. Hierbij gaat het om

afzonderlijke elementen die niet voor een toepasselijke (dubbel)bestemming of een gebiedsaanduiding in aanmerking komen. In de bestemmingsomschrijving kan de betrokken waarde zo nodig worden geconcretiseerd. Voor nadere concretisering kan ook in dit verband gebruik worden gemaakt van de verzamelaanduiding 'specifieke vorm van...':

- Voorbeeld 3: In een plangebied komt een woongebouw voor met in de 'plint' andere functies, zoals detailhandel en dienstverlening. De gronden kunnen dan worden bestemd voor Wonen met de aanduidingen die bij de afwijkende functies horen. In dit geval (dh) en (dv). Ook kan van de aanduiding (gd) gebruik worden gemaakt.

- Voorbeeld 4: Binnen de bestemming Recreatie - Verblifsrecreatie dient een onderscheid te worden gemaakt tussen het aanwezige kampeerterrein en het daarbij behorende parkeerterrein. Dit kan door op de juiste plek de functieaanduidingen (kt) en (p) aan de bestemming Recreatie - Verblifsrecreatie toe te voegen.

- Voorbeeld 5: Binnen de bestemming Maatschappelijk dient om redenen van goede ruimtelijke ordening een uitzondering te worden gemaakt voor onderwijsvoorzieningen. Aan de bestemming Maatschappelijk wordt de code (-on) toegevoegd.

- Voorbeeld 6: Om dezelfde reden dient bij de bestemming Detailhandel een uitzondering te worden gemaakt voor grootschalige detailhandel. Dit kan door gebruik te maken van de aanduiding (-dhg).

- Voorbeeld 7: Indien binnen de bestemming Agrarisch landschappelijke elementen aanwezig zijn in de vorm van (bijvoorbeeld) waardevolle beplanting of waardevolle oeverstroken, kunnen deze elementen van de aanduiding (lw) of (rw) worden voorzien. Voor deze, aldus gelokaliseerde elementen kunnen dan (bijvoorbeeld) aanlegregels worden geformuleerd. De derde mogelijkheid van specificatie is splitsen. Splitsing van bestemmingen is zinvol, wanneer zich binnen dezelfde bestemming geheel verschillende stedenbouwkundige situaties voordoen die om heel verschillende bouwregels (bouw-aanduidingen) vragen. Daarnaast kan splitsing van bestemmingen zinvol zijn, wanneer binnen dezelfde hoofdgroep diverse pakketten aan functies zijn te onderscheiden en er zonder splitsing een opeenhoping aan functieaanduidingen zou ontstaan. Dit laatste kan zich onder andere voordoen in geval van bestemmen in meerdere lagen. Bij splitsing van bestemmingen wordt altijd van arabische cijfers gebruik gemaakt.

- Voorbeeld 8: Denk aan een plangebied waarin zich zowel eengezinshuizen met erven en tuinen bevinden (vrijstaand en twee-aaneen) als appartementen zonder erf en tuin. Het kan dan om praktische redenen gewenselijk zijn de bestemming Wonen te splitsen in afzonderlijke bestemmingen, met per bestemming eigen regels. Splitsing leidt dan tot de bestemmingen Wonen - 1 (W-1) en Wonen - 2 (W-2).

- Voorbeeld 9: In een plangebied komen gronden voor met de bestemming Gemengd waarbij niet steeds dezelfde functies toelaatbaar zijn. Er kan dan gewerkt worden met functieaanduidingen: (bijvoorbeeld) in het ene geval (w), (dh), (h) en (m) en in het andere geval (k), (dh) en (m). Ter voorkoming van opeenhopingen van functieaanduidingen kan de bestemming echter ook worden gesplitst in de bestemming Gemengd -1 (GD-1) en Gemengd

- 2 (GD-2), ieder met een eigen pakket functies en met - zo nodig - eigen planregels.

- Voorbeeld 10: In een bestemmingsplan voor het buitengebied komen verschillende agrarische gebieden voor, ieder met eigen specifieke bedrijfstypen. Als alternatief voor specifieke bestemmingsbenamingen en ter voorkoming van een opeenhoping van functieaanduidingen kan het praktisch zijn te werken met de bestemmingen Agrarisch - 1 (A-1), Agrarisch - 2 (A-2) en Agrarisch - 3 (A-3).

Uit het vorenstaande mag blijken dat specifieke situaties geregeld kunnen worden door specifieke of gesplitste bestemmingen of door het werken met aanduidingen. Algemene stelregel is dat gewerkt moet worden met bestemmingen als het gaat om reguliere zaken die meerdere malen binnen het plangebied of binnen de gemeente geregeld moeten worden. Bij aanduidingen gaat het meer om bijzonderheden waarvoor in een speciaal geval een oplossing gekozen moet worden.

Dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen

Dubbelbestemmingen zijn alleen mogelijk wanneer zich een of meer van de hoofdgroepen voordoen die in paragraaf 3.2. zijn aangegeven. Met een dubbelbestemming kunnen ruimtelijk relevante belangen veilig worden gesteld die niet of onvoldoende met 'onderliggende' bestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Daarbij hebben de met de dubbelbestemming samenhangende belangen in

beginnelvoorrang op het belangen van de onderliggende bestemming. Het waarborgen van belangen met behulp van een dubbelbestemming leidt tot bijzondere of extra regels of noodzaakt tot nadere afweging van belangen. Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er – bijvoorbeeld op grond van sectorale regelgeving – toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Met een gebiedsaanduiding kan een bestemming van bijzondere regels worden voorzien, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Met het oog hierop kunnen aan een gebiedsaanduiding specifieke bouw- of gebruiksregels worden gekoppeld. Om belangen nader te kunnen afwegen kan een gebiedsaanduiding ook vergezeld gaan van een aanlegvergunningstelsel of een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid.

Functieaanduidingen die voor het Wagenings grondgebied ook in de stad van belang zijn, zijn onder meer:

- Ecologische waarde
- Ecologische verbindingzone
- Geomorfologische waarde (denk aan stuwwal)
- Houtsingel
- houtwal
- Monumentale boom
- Natuur en landschapswaarde
- Natuur
- Natuurwaarde
- Oever
- Plantsoen

Verder zijn toevoegingen denkbaar als beek, kwelzone, arboretum

De standaard noemt verder specifieke mogelijkheden.

- specifieke vorm van agrarisch (sa-..)
- specifieke vorm van agrarisch met waarden (saw-..)
- specifieke vorm van bedrijf (sb-..)
- specifieke vorm van bedrijventerrein (sbt-..)
- specifieke vorm van bos (sbo-..)
- specifieke vorm van centrum (sc-..)
- specifieke vorm van cultuur en ontspanning (sco-..)
- specifieke vorm van detailhandel (sdh-..)
- specifieke vorm van dienstverlening (sdv-..)
- specifieke vorm van gemengd (sgd-..)
- specifieke vorm van groen (sg-..)
- specifieke vorm van horeca (sh-..)
- specifieke vorm van kantoor (sk-..)
- specifieke vorm van maatschappelijk (sm-..)
- specifieke vorm van natuur (sn-..)
- specifieke vorm van recreatie (sr-..)
- specifieke vorm van sport (ss-..)
- specifieke vorm van tuin (st-..)
- specifieke vorm van verkeer (sv-..)
- specifieke vorm van water (swa-..)
- specifieke vorm van wonen (sw-..)
- specifieke vorm van woongebied (swg-..)

Ook kan men dus ook binnen de bestemming groen specifiek verkeer aanduiden waar dit ook van toepassing is ter bescherming van het overig groen of omgekeerd. Een waardevolle boom kan men als wm aangeven. Men kan ook specifieke vormen aangeven als bostuin (stb bijvoorbeeld) of arboretum (sna), plantsoen (sgp), erf, kwelzone, stuwwalgradient etc. als specifiek element onder een algemene bestemming. Inderdaad kan men daar ook een aanlegvergunning aankoppelen ter bescherming van omgevingswaarden.

Geachte heer/mevrouw



Bij deze wil ik bezwaar aantekenen tegen de wijziging van het bestemmingsplan blad 9 (Benedenbuurt / veluvia / De Buurt-Oost).

Bevrijdingsstraat 38 heeft m.i. de verkeerde bestemming, beide zijden van de Bevrijdingsstraat hebben bestemming Centrum, horeca uitgesloten, (M. u. v. De Wereld), hoewel er op dit moment op nr 38 en nr 7 cafebedrijven gevestigd zijn.

Het cafe bedrijf op nr 38 onder naam van cafe de Overkant wordt al sinds 1986 als cafe geëxploiteerd door vrijwilligers voor sociaal-culturele doeleinden. Als dusdanig heeft dit cafe dus een sociaal-culturele functie al sinds de jaren '80, heeft het een gevestigde naam en vormt het een begrip in Wageningen.

Als collectief heeft de Overkant bij de vorige wijziging bestemmingsplan niet adequaat gereageerd en wil hierbij dit rechtzetten. Het vraagt om het rechtzetten van de bestemmingsplan op dit pand als horeca daar het laten afsterven van waar de Overkant voor staat inclusief haar activiteiten en de goodwill die het onder gebruikers heeft als verlies voor Wageningen zelf gezien wordt. Vooral gezien de steeds minder wordende locaties waar jongeren terecht kunnen in Wageningen om activiteiten te ontplooiën.

Deze wijziging wordt ook aangevraagd gezien het vernieuwd in gebruik nemen van Cafe de Overkant waarin deze locatie onder duidelijker en strenger beleid behouden wordt voor haar huidige functie. Voor de duurzaamheid echter van dit Cafe en waar het voor staat maken we dus bezwaar tegen het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Sander Posthuma en Nuray Tümer

GEMEENTE WAGENINGEN		
INZAKE	26 NOV. 2009	
VERZENDERS	VG	
TOEGELIJD		
OPMERKINGEN	1781.21	
INZAKE		
INZAKE	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEE

