

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp bestemmingsplan "Rustenburg II"

13 december 2011
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan "Rustenburg II"	3
2	Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	4
3	Samenvatting aangebrachte wijzigingen	18

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Rustenburg II" maakt de realisatie van woningbouw, waaronder verpleegd wonen en zorggerelateerde functies mogelijk. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 13 oktober 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen bestaan uit twee afzonderlijke zienswijzen, één van de zienswijzen is door in totaal 6 omwonenden ondertekend en één zienswijze wordt door 8 omwonenden ondersteund.

Om een ieder in een vroegtijdig stadium over de voorgenomen ontwikkelingen te informeren hebben op 12 november 2009 en 25 augustus 2011 bewonersvergaderingen plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de plannen gepresenteerd aan bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden. Ook is de gelegenheid geboden te reageren op het plan.

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

1.2 Procedure bestemmingsplan "Rustenburg II"

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

2 Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Rustenburg" zijn vier zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen bestaan uit twee afzonderlijke zienswijzen, één van de zienswijzen is door in totaal 6 omwonenden ondertekend en één zienswijze wordt door 8 omwonenden ondersteund. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en van een motivatie voorzien. De zienswijzen zijn ontvankelijk. In deze paragraaf wordt elke afzonderlijke zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. Per zienswijze is in de conclusie aangegeven of er al dan niet wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn aangebracht.

Zienswijze nr. 1

Samenvatting

- a Tijdens de raadsvergadering van 30 november 2009 heeft één van de indieners van de zienswijze van het spreekrecht gebruik gemaakt en de zorg over het verliezen van het groene uitzicht en het toenemen van het verkeerslawaai kenbaar gemaakt. Met betrekking tot het groen wordt aangegeven dat er op dit moment een brede strook groen (bomen en struiken) is tussen de Veerstraat en de Rustenburgflat. Met de nieuwe plannen wordt de Veerstraat veel nauwer en verdwijnt al het groen. Het nieuwe uitzicht zal volledig uit steen bestaan. Omdat de indieners van de zienswijzen geen tuinen hebben is het 'straatgroen' extra belangrijk. Met betrekking tot het verkeerslawaai wordt de verwachting uitgesproken dat in de nieuwe situatie de geluidsoverlast door het verkeer, die nu al aanzienlijk is, verder zal toenemen. De Veerstraat is een drukke klinkerstraat en zal nog drukker worden door de toename van het aantal woningen. Gevreesd wordt dat in de nieuwe situatie de nauwe straat als een klankkast gaat werken die het verkeerslawaai nog eens versterkt. Het uitgevoerde 'akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaai' bevestigt de door de indieners van de zienswijzen ervaren geluidsoverlast. Daarnaast worden aan de nieuw te bouwen woningen allerlei eisen gesteld voor wat betreft de indeling en isolatie, terwijl niet naar de bestaande woningen wordt gekeken. Omdat de indeling van de bestaande woningen en de ligging van de buitenruimten hiervan niet veranderd kunnen worden wordt voorgesteld om de straat 'ruimer' te houden door de rooilijn van de nieuwe woningen enkele meters verder van de stoep af te leggen en dit in het bestemmingsplan te waarborgen. Dit voorstel is ook tijdens de raadsvergadering in 2009 gedaan. Met het ruimer aanhouden van de straat zal deze minder als 'klankkast' werken. Bovendien is er dan ruimte voor voortuinen en/of openbaar groen.
- b In bijna het gehele plangebied is de bestemming 'gemengd' opgenomen. Uit het masterplan blijkt echter duidelijk dat er overal binnentuinen en -pleinen gepland zijn tussen de nieuwe woningen/appartementengebouwen in. Ook komen er wadi's en een nieuwe gracht. De vraag wordt gesteld waarom dit niet terug te zien is in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de woonkwaliteit van de nieuwe bewoners en van de huidige buurtbewoners is het essentieel dat er naast nieuwe woningen ook nieuwe open ruimten komen. Zoals het ontwerpbestemmingsplan nu is, kan ook het hele terrein helemaal volgebouwd worden. Verzocht wordt de open ruimten, zoals gepland in het masterplan, via het bestemmingsplan gewaarborgd worden.

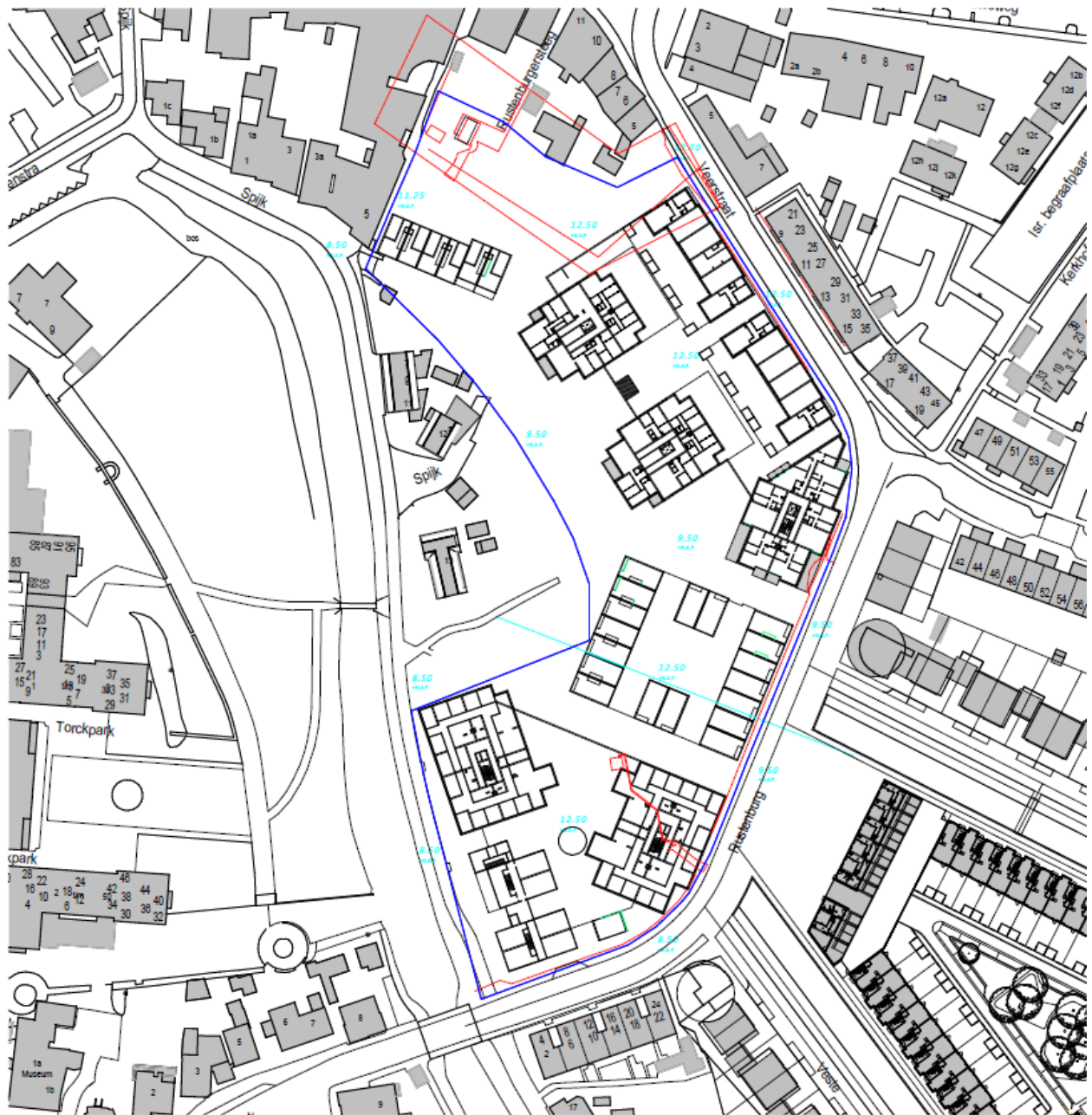
Beoordeling

- a Het voorstel van de indieners van de zienswijzen is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Op de verbeelding is de bebouwingsgrens langs de Veerstraat 1,5 meter teruggelgd ten opzichte van de straat (de verkeersbestemming). Bij de woningen aan de

Veerstraat ontstaat op die manier de mogelijkheid van een voortuin. Deze voortuin zal voorzien worden van een haag. Deze hagen zullen door De Woningstichting worden onderhouden en beheerd, zodat de instandhouding hiervan verzekerd is. Daarnaast zullen er langs de straatwand enkele bomen worden geplaatst. Op de in paragraaf 2.3.3 van de toelichting opgenomen afbeelding 'Weergave verkaveling Rustenburg II' die een fragment bevat van de stedenbouwkundige verkaveling zijn de voortuinen te zien.

In aanvulling op het vorenstaande wordt ten aanzien van het verkeerslawaaai opgemerkt dat bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan in het kader van geluid wordt gekeken naar de gevelbelasting op de gevels van nieuwe woningen in het plan. Hierbij geldt dat woningen binnen de zone van de weg beoordeeld moeten worden. Omdat het hier een 30 km/uur weg betreft, is hier geen sprake van een zone en is de Wet geluidhinder hier niet van toepassing. In het kader van het bouwbesluit en het hogere waarde beleid van de gemeente Wageningen is het echter aan te raden om door middel van een akoestisch onderzoek, de gevelbelasting te bepalen. Aan de hand hiervan kan de gevelwering op basis van het bouwbesluit bepaald worden. Daarnaast kan bekeken worden of het zinvol is om de indeling van de woningen aan te passen, zodat de minst geluidgevoelige ruimtes, niet direct aan de weg liggen. Bij bestaande woningen bestaat er geen plicht tot dergelijke onderzoeken. Daarnaast is het treffen van maatregelen aan bestaande woningen ook niet mogelijk, zoals ook in de zienswijze wordt geconcludeerd.

- b. Het feit dat op de verbeelding de open ruimten niet worden aangegeven komt door de gekozen vorm van het bestemmingsplan. In dit geval is gekozen voor een globaal eindplan zonder uitwerkingsverplichting. In een dergelijk bestemmingsplan worden de bestemmingen niet gedetailleerd weergegeven. In de regels zijn kaders vastgelegd waaraan de bouwplannen worden getoetst. Door op deze wijze te bestemmen wordt De Woningstichting de mogelijkheid geboden om, indien dit bij de nadere uitwerking van de bouwplannen noodzakelijk mocht zijn, te kunnen schuiven met de bebouwing binnen het bouwvlak. Indien gekozen was voor een gedetailleerd bestemmingsplan waarbij het bouwvlak strak om de geplande woningen was gelegd en de open ruimten specifiek waren bestemd was dit niet mogelijk geweest zonder een aparte procedure hiervoor te volgen. Op basis van de verbeelding en de regels is het inderdaad mogelijk dat de gehele bestemming wordt volgebouwd. Omdat dit niet de bedoeling is zal een bebouwingspercentage in de regels en op de verbeelding worden opgenomen. Het maximale bebouwingspercentage is bepaald aan de hand van onderstaande tekening (laag 1 totaal dekniveau). Deze tekening is een nadere uitwerking van de architect van de in paragraaf 2.3.3 van de toelichting opgenomen verkaveling Rustenburg II. Voorts wordt in de regels een begripsbepaling voor ondergrondse bouwwerken opgenomen, omdat ondergrondse bouwwerken niet meetellen voor het bepalen van het bebouwingspercentage.



Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Op de verbeelding zal een maximaal bebouwingspercentage van 52% worden opgenomen. In de artikelen 1 en 3.2.1 van de regels zullen bepalingen met betrekking tot genoemd bebouwingspercentage worden opgenomen.

Zienswijze nr. 2

Samenvatting

- a De vraag wordt gesteld in hoeverre rekening is gehouden met het feit dat de naast het politiebureau gelegen parkeerplaats met naar schatting ruimte voor ongeveer 100 auto's verdwijnt. De indiener vraagt zich af waar geparkeerd moet worden te meer daar ook de bewoners van Rustenburg I ook al gebruik maken van deze parkeerplaats.

- b. De vraag wordt gesteld in hoeverre rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving. Rustenburg I heeft al de nodige afbreuk gedaan aan het historische stadsgezicht van Wageningen, maar dat zou bij Rustenburg II niet herhaald behoeven te worden. Specifiek wordt gevraagd hoe rekening is gehouden met de stadsboerderij aan 't Spijk, met 't Spijk zelf en met het aanwezige bomenbestand. Er staan op de bestemmingsplankaart geen beschermde bomen aangegeven of te realiseren groenstructuren. Binnen het gebied zijn ook waardevolle bomen aanwezig. Het niet nader aanduiden van groenstructuren betekent dat het gebied groenvrij gemaakt zou kunnen worden. Verder is het van belang om regels op te nemen ter voorkoming van overbodige verlichting en lichtvervuiling en bouwhoogtes te beperken.

Beoordeling

- a. In 2004 is al geconstateerd dat de ontwikkeling van Rustenburg zou leiden tot een afname van het aantal openbare parkeerplaatsen in het gebied. Daarom is toen al gezocht naar alternatieve locaties om deze gratis parkeerplaatsen te compenseren binnen redelijke loopafstand van het centrum van Wageningen. Bij de bouw van het gebouw Costerstaete en bij de ontwikkeling van de supermarkt Hoogvliet, ook aan de Costerweg, is daarom onderhandeld over de aanleg van extra openbare parkeerplaatsen.
- Bij het gebouw Costerstaete liggen ca. 70 openbare parkeerplaatsen. Bij de Hoogvliet zijn ca. 120 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de achterzijde van de supermarkt (Vadaring). Tevens is het parkeerterrein Salverdaplein in het centrum veranderd van alleen vergunningparkeren naar vergunningen- en betaald parkeren (ca. 40 stuks).
- Al met al heeft de gemeente er dus voor gezorgd dat de afgelopen jaren ca. 230 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, die nu voor alle bezoekers van het centrum bruikbaar zijn. Daarvan zijn de 120 achter de Hoogvliet gratis.
- Het is een feit dat dichterbij het centrum er geen gratis parkeerplaatsen meer zijn. Dit is in lijn met de wens van de gemeente om het lang parkeren in het centrum te ontmoedigen. In de kadernota parkeren (februari 2008) is deze visie door de gemeenteraad bekrachtigd. Om de overlast van parkeerders voor de omgeving (Rustenburg fase I, Veerstraat en omgeving) tegen te gaan, wil de gemeente in 2012 in overleg met de bewoners. Een logische oplossing zou zijn om vergunningparkeren in te voeren in dit gebied. Voor bezoekers van bewoners zijn daarbij goede oplossingen mogelijk (bezoekerskaarten i.c.m. parkeerschijf etc.) Of en hoe deze oplossing verder wordt uitgewerkt, is afhankelijk van het overleg met de bewoners.
- b. Zoals in paragraaf 2.3.1 van de toelichting is aangegeven is een planconcept in de vorm van een masterplan in 2009 uitgewerkt, dat qua hoogte aansluit bij de schaal van de omliggende bebouwing, dus ook bij 't Spijk. Met betrekking tot de tuinmanswoning aan 't Spijk (Spijk 13) en het zicht hierop wordt in hoofdzaak verwezen naar de weerlegging van zienswijze 4 onder punt b. Het voornemen is in ieder geval om de tuinmanswoning aan het Spijk 13 min of meer de oude bestemming terug te geven. Het is de bedoeling dat dit pand wordt ingezet om de kinderboerderij te realiseren. Hiervoor wordt t.z.t. een aparte procedure gevolgd.



Ten aanzien van de groenstructuren wordt opgemerkt dat uit de inventarisatie binnen het plan Rustenburg is gebleken dat er geen beschermde boomsoorten aanwezig zijn. Vandaar dat deze ook ontbreken op de bestemmingsplankaart. Belangrijk om te weten is dat veel bomen op de parkeerplaats maar ook langs de rand van de weg zullen moeten verdwijnen om het terrein te kunnen saneren. Het terrein, de parkeerplaats en de locatie Opella, zijn namelijk ernstig vervuild en zullen moeten worden gesaneerd. Door deze bodemvervuiling wordt het helaas ook onmogelijk om bomen tijdelijk te verplaatsen, te saneren, en weer terug te plaatsen. De grond in de kluit is namelijk ook ernstig vervuild is. Terugplaatsen is in strijd met de wet. Op de ontwikkellocatie Rustenburg II heeft een voormalige gasfabriek gestaan die in de bodem een PAK en cyanide bodemverontreiniging heeft veroorzaakt. Het doel van de bodemsanering is het terugdringen van het verontreinigingsniveau zodanig dat de humane, ecologische en verspreidingsrisico's weggenomen worden in relatie tot het toekomstige gebruik.

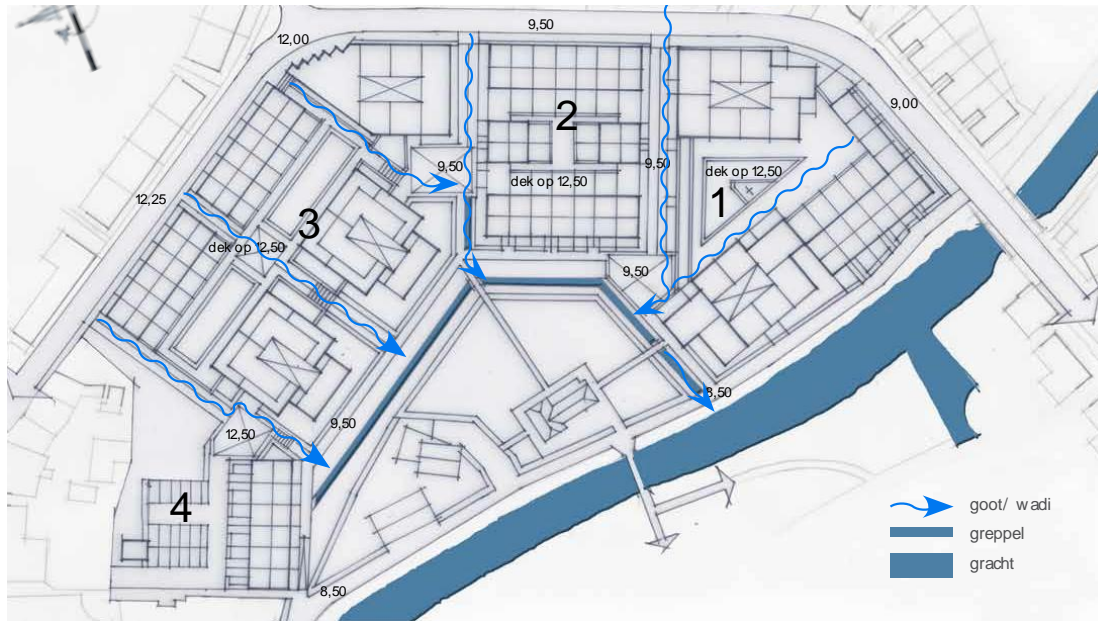
Voor de bovengrond betekent dat, dat er een leeflaag of een afdeklaag (bebouwing of verharding) moet komen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige bodemverontreiniging en de uit te voeren bodemsanering. Op de plaatsen waar bijvoorbeeld erg diep ontgraven moet worden om de verontreinigingskernen te verwijderen zijn nu parkeerkelders gesitueerd. Ook de keuze voor niet grondgebonden woningen heeft hiermee te maken. De tuinen worden tevens aangelegd boven op de parkeerkelder.

Er wordt dus alles in het werk gezet om de leeflaag intact te houden voor een optimale bescherming tegen de restverontreiniging die in de grond onder de leeflaag en/of grondwater zou kunnen achterblijven. Aangezien het grootste deel van de locatie ten behoeve van bodemsanering/aanleg parkeerkelder op de schop gaat is een boom met een kluit vervuilde grond tijdelijk verplaatsen en weer terug plaatsen geen wenselijk optie. Zelfs als er sprake zou zijn van een monumentale boom dan was het nog maar de vraag of deze gespaard kon worden.

In dit geval weegt het wegnemen van het risico van bodemverontreiniging zwaarder dan het behoud van de bomen.

Binnen het plan zullen een aantal nieuwe bomen geplant worden. Dit zal zowel op de binnenstraten, parkeerdekken en bij de stadsgracht geschieden.

Er is binnen het plan Rustenburg II echter ook aandacht voor het verhogen van de biodiversiteit in het gebied. Naast dat dit de ecologische waarde verhoogd, vergroot het de belevingswaarde voor bewoners e.a. In de gebouwen zullen zo mogelijk voorzieningen worden getroffen voor gierzwaluwen, vleermuizen en de boerenzwaluw, in de strook tussen de nieuwe bebouwing en de woningen aan het Spijk zijn plannen voor bloemrijke weiden, in het plangebied voor hagen (voedsel en nestgelegenheid voor vogels). Natuurlijk worden er ook bomen teruggeplaatst.



schets afvoer regenwater en hoogten 1:1000

Ook kan in het parkje tussen de nieuwe bebouwing en de woningen aan het Spijk op eenvoudige wijze wat zandige en modderige plekken worden gecreëerd (wadi) voor vogels. Het hemelwater wordt namelijk via geulen en wadi's natuurlijk afgevoerd.

Dit levert ook veel voordelen op voor de flora en fauna. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is de stadsgracht te betrekken bij de plannen door het water uit de gracht te gebruiken voor een duurzaam energiesysteem met als voordeel dat aquatisch milieu in de stadsgracht zal verbeteren. Een en ander betekent dat er ook rekening gehouden zal worden met een zorgvuldige inpassing van verlichting om lichtvervuiling te voorkomen. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden om in een bestemmingsplan milieueisen op te nemen. Dit is geregeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eisen hebben echter geen betrekking op de verlichting, maar op de luchtkwaliteitseisen. In een bestemmingsplan kunnen geen regels met betrekking tot verlichting worden opgenomen. Er is geen specifieke wetgeving over lichthinder, maar er zijn wel regelingen waarin bepalingen over verlichting zijn opgenomen zoals het Activiteitenbesluit, de Monumentenwet 1988 en de Flora- en faunawet.

Het belang om regels op te nemen om de bouwhoogtes te beperken wordt gedeeld. De bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven en in artikel 3.2.1, sub b en c van de regels zijn hierover bepalingen opgenomen.

Conclusie

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

Zienswijze nr. 3

Samenvatting

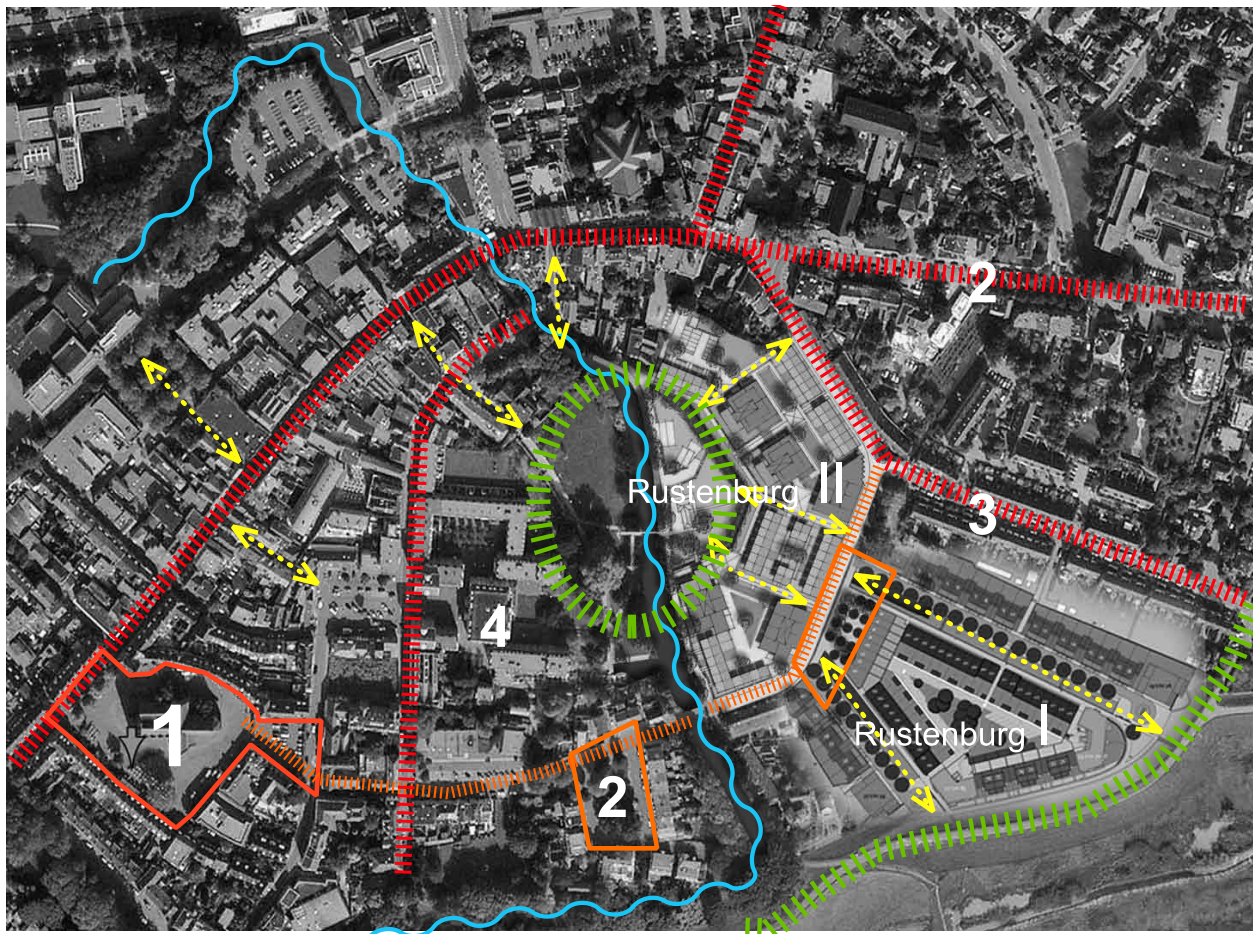
- a. Het vernieuwde masterplan toont veel en vooral massale bouwvolumes. Dit in tegenstelling tot het eerder de raad vastgesteld masterplan. De bebouwing is dermate fors (5 bouwlagen) dat deze qua schaal totaal niet past bij de omliggende bebouwing aan het Spijk, Bowlespark, Rustenburg I en de Veerstraat.
- b. De stedenbouwkundige opzet van Rustenburg II sluit op geen enkele manier aan bij Rustenburg I. De beoogde bebouwing aan de straat Rustenburg is zo massaal en staat zo dicht aan de weg dat dit als het ware een muur vormt. Hierdoor worden Rustenburg I en Rustenburg II stedenbouwkundig en gevoelsmatig van elkaar gescheiden.
- c. Een belangrijke wandelroute naar de stad voor de bewoners van Rustenburg I en de bewoners aan de Veerstraat loop over het terrein van Rustenburg II. In het vastgesteld masterplan is er in voldoende mate rekening mee gehouden. Het huidige voorstel laat een gesloten bouwmassa zien met enkele krappe doorgangen waarvan niet te verwachten is dat dit sfeervolle wandelroutes oplevert.
- d. Er is onvoldoende nagedacht over de parkeervoorzieningen. Momenteel is er op de locatie een ruime parkeerplaats. Deze parkeerplaats zal verdwijnen. In het nieuwe plan is er alleen ruimte voor parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners. De vraag wordt gesteld waar de bezoekers van de bewoners van Rustenburg I en van de nieuwe bewoners de auto straks kunnen parkeren. Verzocht wordt om het nieuw te realiseren plan Rustenburg II aan te grijpen om ook de bestaande parkeerproblemen te verlichten en toekomstige problemen te voorkomen.
- e. Ten gevolge van de opzet van het plan zullen alle mooie oude bomen langs de weg en op het parkeerterrein verdwijnen zonder dat daar groen voor terug komt. Deze bomen zijn zeer bepalend voor het straatbeeld. Een enorme muur aan (onverkochte) woonblokken, waarvan de hoogste pal langs de weg wordt geplaatst is in de landelijke omgeving totaal misplaatst.
- f. Het gepresenteerde plan is onvolledig. Er is een verloop in hoogte van het maaiveld. De tekeningen zijn hierop niet gecorrigeerd en daarmee zijn de peilhoogtes incorrect weergegeven wat de tekeningen misleidend maakt. Voorts worden nu aanpassingen in het nieuwe masterplan voorgesteld die de kopers van de woningen van Rustenburg I niet hadden kunnen voorzien, maar die wel een grote impact op de leefbaarheid van de wijk en de uitstraling daarvan hebben. Bovendien is het nieuwe masterplan een enorme hoeveelheid aan nieuwbouwwoningen toegevoegd in de vorm van grote en hoge woonblokken. De indieners van de zienswijze voorzien, gelet op de economisch moeilijke tijden dat zij de onverkoopbaarheid van de te bouwen woningen jarenlang tegen een lelijke bouwput zullen moeten aankijken.

Beoordeling

- a. In paragraaf 2.3.4 van de toelichting wordt ingegaan op de toets van het vernieuwde masterplan aan de door de gemeenteraad op 30 november 2009 vastgestelde kaders. Hieruit blijkt dat als gevolg van de nieuwe verkaveling aan de zijde van het Spijk sprake is van een beperkte overschrijding van de rooilijn. Daarnaast is langs de weg Rustenburg de rooilijn van de bestaande bebouwing aangehouden, waarmee een kleine overschrijding ten opzichte van de rooilijn in het masterplan is ontstaan. Ter compensatie is centraal in het plangebied de rooilijn iets teruggelegd. Van de in de vastgestelde kaders opgenomen maximale bebouwingshoogte van maximaal 16 meter wordt met het nieuwe masterplan niet afgeweken. Dit zelfde geldt voor het in de kaders opgenomen woningbouwprogramma. In bijlage I wordt de zienswijze nader toegelicht aan de hand van de vergelijking van het masterplan uit 2009 en de verkaveling van het vernieuwde masterplan.
- b. De zienswijze heeft betrekking op de stedenbouwkundige structuur van Rustenburg II. De stelling van de indiener van de zienswijze dat de stedenbouwkundige opzet van Rustenburg II niet aansluit bij Rustenburg I wordt niet gedeeld. Voor de weerlegging van deze zienswijze is het belang om stil te staan bij de historisch gegroeide ruimtelijke structuur van Wageningen.

Kaartbeeld van 1846





Analysekaart ruimtelijke structuur 2011

	historische lange lijnen		nieuwe lange lijnen
	Stadsgracht		dwarsverbanden
	markt		nieuwe pleinen
			park/dijk

Analyse historisch gegroeide structuur

De luchtfoto toont de situatie rond het centrum van Wageningen. De plannen Rustenburg I en II zijn ingemonteerd. Op de luchtfoto is de geschiedenis van de stad goed afleesbaar:

1. De kleinschalige bebouwing in de historische binnenstad, met de ingreep rond de Markt daterend uit de tweede wereldoorlog.
2. De villa-achtige uitbreidingen uit begin vorige eeuw, gelegen rond het Bowlespark, het 5 Mei Plein en langs de Generaal Foulkesweg.
3. De prachtige ingreep van Van der Hoven aan de oostzijde van de Herenstraat die met hoven en vingers een afronding van de historische stad richting Stadsgracht vorm geeft.
4. De woningbouw langs de historische lijn de Veerstraat.

De opgave Rustenburg II ligt tussen het Bowlespark en de villa-achtige bebouwing rond het 5 Mei Plein. En sluit, over een korte lengte, aan de Rustenburg I. Bovendien komt het plan tegenover de door Van der Hoven ontworpen hofachtige bebouwing aan de overzijde van de Stadsgracht te liggen.

De massa's in het plan Rustenburg II passen qua schaal en bouwhoogte zowel bij de genoemde villa-achtige gebouwen, als bij de schaal van het plan van Van der Hoven. Langs het Rustenburg en de Veerstraat zijn afwisselend eengezinswoningen en hogere villa-achtige blokken opgenomen om aan te kunnen sluiten bij het wisselende karakter van deze straten. In de uitwerking van de architectuur zal het villa-achtige karakter verder worden benadrukt.

In, en rond de historische binnenstad van Wageningen zijn een aantal, duidelijk herkenbare, lange lijnen herkenbaar:

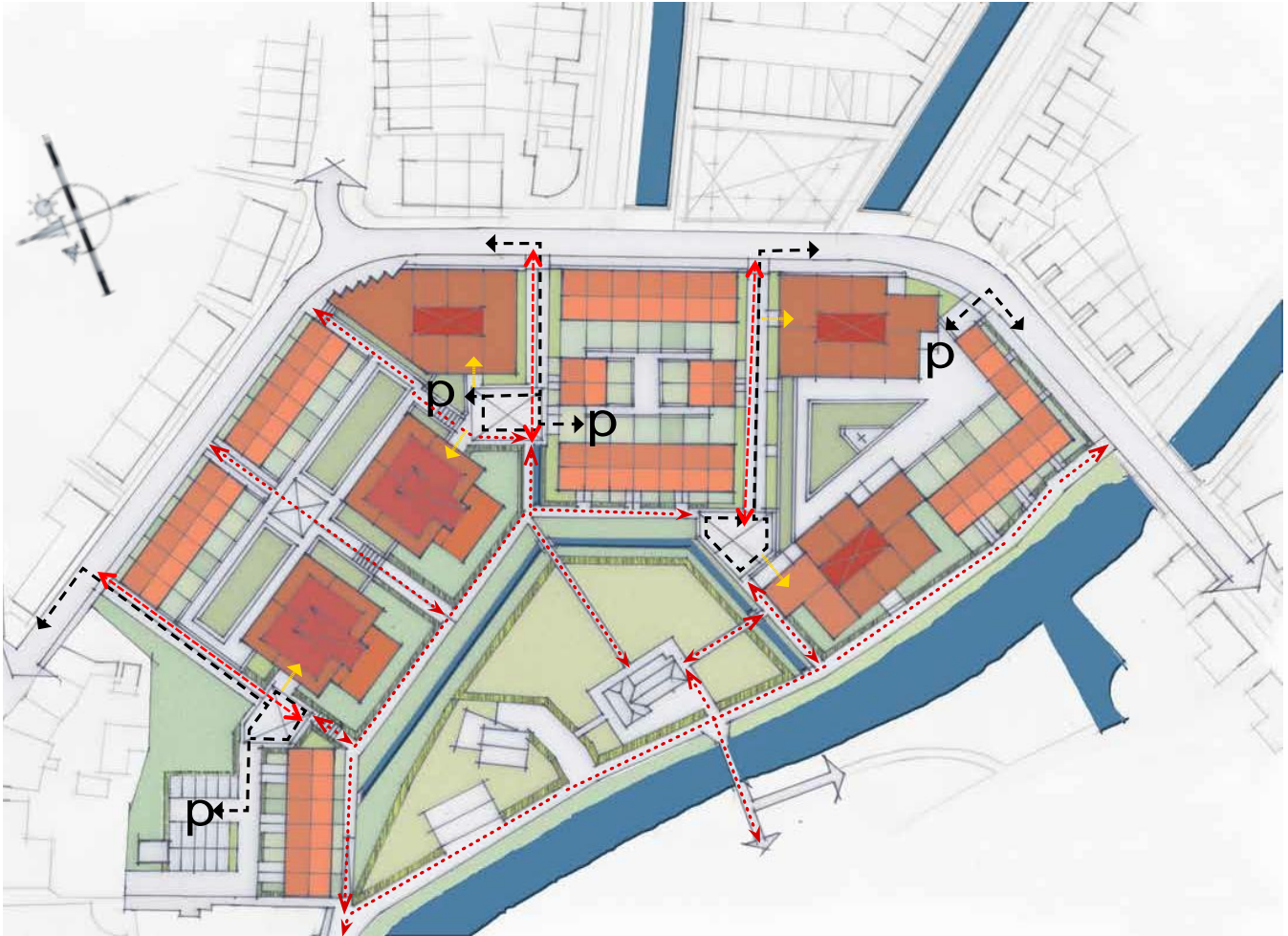
1. De Hoogstraat die via het 5 Mei Plein doorloopt in de Generaal Foulkesweg.
2. Een andere lange lijn wordt gevormd door de Veerstraat.
3. De Herenstraat, die parallel loopt aan de Hoogstraat.

Wat opvalt, aan deze voor de stad belangrijke lange lijnen, is dat er eigenlijk geen lange dwarsverbindingen op uitkomen. Alleen smalle stegen en straten sluiten op deze lange lijnen aan. Juist daardoor wordt de hoofdstructuur van de nevenstructuur onderscheiden. Een belangrijk aspect in de leesbaarheid van de stad.

Ongeveer 100 jaar geleden is een dwarsverbinding aangelegd tussen de Markt en de Stadsgracht: Bowlespark. Bij de aanleg van het zwembad in de vorige eeuw is deze lijn over de Stadsgracht doorgetrokken tot aan de Veerstraat: Rustenburg. Daardoor is er een nieuwe verbinding ontstaan tussen de binnenstad en het gebied rond de Veerstraat en de Generaal Foulkesweg. Deze nieuwe, relatief lange lijn is niet meer te ontkennen. Tussen Rustenburg I en II is op een vergelijkbare wijze als in het Bowlespark, een plein als "schakel" langs deze nieuwe lijn gelegd.

Het zou niet logisch zijn nu lijnen vanaf de dijk direct door te trekken naar de Stadsgracht. Deze lijnen hebben geen functionele betekenis. Daarmee zouden bovendien twee nieuwe lange lijnen ontstaan die veel te breed zijn in verhouding met de bestaande lijnen in de omgeving. Bovendien zouden deze lijnen gaan concurreren met de Veerstraat en de Generaal Foulkesweg. Dat is niet gewenst. De stad zou er een stuk minder goed leesbaar door worden. Beter is het korte lijnen te gebruiken. Twee lijnen van het nieuwe plein in het plan Rustenburg, langs het Rustenburg naar de dijk, en twee korte, smalle lijnen richting Stadsgracht. Juist door de lijnen niet door te laten lopen en ze in breedte te laten afnemen richting binnenstad, ontstaat orde. Een orde die is afgeleid van de ruimtelijk gegroeide historische ordening van Wageningen.

- c. Juist is in het huidige plan voorzien in doorgangen en wandelpaden. Dit komt mede tot uitdrukking in onderstaande schets.
- In het oorspronkelijke masterplan dat goedgekeurd is door de Raad in november 2008 zijn deze doorgangen smaller en is er geen ruimte voor een groene aankleding van deze doorgangen. Nu is dit wel het geval.



schets ont s l uit ings-st r uct uur en par ker en . schaal 1: 1000

- ← - - - - - → interne autoontsluiting bestemmingsverkeer
- entree appartementengebouw
- ← ····· ····· → voetpaden

- d. De ontwikkelingen in Rustenburg II vinden plaats op eigen terrein van de Woningstichting. Het parkeren heeft daarbij een volledig privaat karakter. Deze parkeerplaatsen zijn in eerste instantie bedoeld voor bewoners en bezoekers van Rustenburg II. Het is de gemeente bekend dat in dit plan een overschot van ca. 20 parkeerplaatsen ontstaat. Bij de verdere uitwerking van het plan moet duidelijk worden of dit overschot daadwerkelijk optreedt. De gemeente verwacht dat de Woningstichting deze parkeerplaatsen gaat verhuren, waarbij het wellicht ook voor de bewoners van Rustenburg I mogelijk wordt om een aantal van deze plaatsen te huren. Een eventuele verdere invulling van een dergelijke huurovereenkomst is daarbij een zaak tussen de bewoners en de Woningstichting. De gemeente heeft hier inhoudelijk geen rol in en accepteert daarbij geen verantwoordelijkheid voor nadelige gevolgen voor enige partij, die uit zo'n overeenkomst kunnen voortvloeien. Daarnaast wil de gemeente, om de overlast van parkeerders voor de omgeving (Rustenburg fase I, Veerstraat en omgeving) tegen te gaan, in 2012 in overleg met de bewoners. Een logische oplossing zou zijn om vergunningparkeren in te voeren in dit gebied. Voor bezoekers van bewoners zijn daarbij goede oplossingen mogelijk (bezoekerskaarten i.c.m. parkeerschijf etc.) Of en hoe deze oplossing verder wordt uitgewerkt, is afhankelijk van het overleg met de bewoners.
- e. Voor de weerlegging van deze zienswijze met betrekking tot het verdwijnen van bomen wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 2 onder punt b. Voorts wordt er gesuggereerd dat er mogelijk een enorme muur van (onverkochte) woningen zal ontstaan. Daarbij is het goed te weten dat het doordat het plan wordt ontwikkeld door de Woningstichting er wordt ontwikkeld met een gering volume aan koopwoningen (maximaal 40 stuks) en dat de Woningstichting als 'veiligheidsklep' heeft ingebouwd dat mocht blijken uit marktonderzoek dat op het moment van de start van de verkoop de woningmarkt nog steeds op slot zit, zoals nu het geval is, deze woningen zullen worden gerealiseerd als huurwoningen.
- f. De peilhoogtes zijn in het bestemmingsplan, zowel op de verbeelding als in artikel 1 van de regels, aangegeven waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de peilhoogte aan de Veerstraat en die, op twee verschillende punten, aan het Rustenburg. Op deze wijze wordt dus rekening gehouden met het verloop in het terrein. Het masterplan waar u naar verwijst is vastgesteld in november 2009. In dit masterplan werd uitgegaan van gesloten bouwblokken met een maximale hoogte van 16 meter. Totaal zouden er 224 eenheden gerealiseerd worden. Nu ligt een bestemmingsplan voor waarbij variatie in hoogte is en er minder woningen wordt gerealiseerd, namelijk 196 eenheden, 28 eenheden minder dan oorspronkelijk voorzien. In die zin vindt er een verbetering plaats. Door ter plaatse zorggerelateerde voorzieningen en woningen te realiseren komen de woningen van Rustenburg I in een meer overwegende woonomgeving te liggen. Ook het wegbestemmen van het gebouw met een bouwhoogte van 30 meter (het huidige verzorgingshuis Rustenburg) is positief voor de situeringswaarde van Rustenburg I. De omstandigheid dat de bebouwing dichterbij komt te staan (verstening van de omgeving) weegt naar ons oordeel niet op tegen de geconstateerde voordelen. Dat de Woningstichting erkent en onderkent dat de verkoopbaarheid van met name appartementen in de gemeente Wageningen een probleem is blijkt uit het feit dat binnen Rustenburg II alleen huurappartementen worden gerealiseerd en geen koopappartementen. De vraag naar seniorenwoningen in de nabijheid van het centrum is echter groot. De Woningstichting ontwikkelt deze woningen dan ook binnen het plan Rustenburg II.

Conclusie

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

Zienswijze nr. 4

Samenvatting

- a Onderdeel van de filosofie van het in 2004 gepresenteerde plan, dat nu wordt uitgevoerd, waren en zijn de doorlopende lijnen vanuit de uiterwaarden naar de stadsgracht. In het tweede deel van het plan zouden die verder tot uitvoering worden gebracht. In het nu voorliggende plan worden genoemde uitgangspunten ontkend en worden twee geheel verschillende werelden, het Bowlespark en de Veerstraat met een doorlopende bebouwing verbonden. De stadsgracht als eigenlijke rand van de binnenstad wordt ontkend door de doorlopende bebouwing, door de hoogte van de bebouwing nabij de stadsgracht en de verhouding tot die in het Bowlespark en door de introductie van een extra gracht die concurrerend voor het beeld en betekenis is van de stadsgracht. Een belangrijk ontwerputgangspunt, de ruimtelijke relatie tussen de plandelen Rustenburg I en II is terzijde geschoven.
- b Er zou meer aandacht moeten zijn voor objecten die een belangrijke cultuurhistorische relatie hebben met stad en landschap. Bij zowel de voormalig RijksHBS als de tuinmanswoning langs de stadsgracht is dat het geval. De RijksHBS is vanaf de Grebbedijk nauwelijks meer zichtbaar en zal vanaf het Bowlespark vrijwel verdwijnen achter de nu in aanbouw zijnde bebouwing van Rustenburg I en straks die van Rustenburg II. De tuinmanswoning aan de stadsgracht zal door het plan van Rustenburg II geheel aan het zicht worden onttrokken. Het mogelijk anticiperen op elementen met een cultuurhistorische waarde zou juist recht doen aan het beleid dat per 1 januari 2012 een verplichte paragraaf wordt in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om in het plan Rustenburg II ter hoogte van het huidige politiebureau duidelijk zicht te laten op de voormalige RijksHBS en vanaf de Grebbedijk het zicht op de tuinmanswoning in het bestemmingsplan te waarborgen.

Beoordeling

- a Voor de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen de beoordeling bij zienswijze 3 onder punt b.
- b Zoals in de zienswijze wordt aangegeven moet per 1 januari 2012 in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Deze regeling kent geen overgangsrecht. Omdat het bestemmingsplan na 1 januari 2012 wordt vastgesteld zal in paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan alsnog een subparagraaf over cultuurhistorie worden opgenomen.

Met betrekking tot het ontbreken van de zichtlijnen voor de situaties Bowlespark naar de RijksHBS (RHBS) en Grebbedijk naar tuinmanswoning wordt het volgende opgemerkt. De kwaliteit van een stedenbouwkundig plan wordt verhoogd indien een nieuwe locatie in harmonie en continuïteit van de context wordt ontwikkeld en zich van zichtlijnen bedient waardoor een geïsoleerd deelplan (wijk) wordt voorkomen. Zichtlijnen verbinden (oriëntatie), brengen hoogteverschillen in beeld (beleving) en geven zicht op bijzondere gebouwen/landschappen (verrassing). Bij inbreiding lopen deze zichtlijnen dikwijls gevaar.

Met de ontwikkeling van Rustenburg I is er onvoldoende rekening gehouden met deze zichtlijnen. De zienswijze heeft hier grotendeels betrekking op, maar zijn niet het plan Rustenburg II aan te rekenen. Zichtassen hoeven niet bij voorbaat historische lijnen te zijn, maar kunnen moderne toevoegingen zijn met als doel de aantrekkelijkheid van de stad te vergroten. In bijlage II is, geïllustreerd met foto's, gemotiveerd weergegeven dat door de gewijzigde omstandigheden rondom het Bowlespark de gesuggereerde zichtlijn naar de RHBS niet meer of slechts in geringe mate aanwezig is. Zicht vanaf de Grebbedijk naar de tuinmanswoning aan het Spijk 13 is door de grote afstand en het vele groen niet te realiseren c.q. niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. In paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan zal alsnog een subparagraaf over cultuurhistorie worden opgenomen. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

3 Samenvatting aangebrachte wijzigingen

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

Aanleiding	Waar	Wijziging
VERBEELDING		
Zienswijze 1	Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd'	De maatvoeringsaanduiding maximaal bebouwingspercentage van 52% wordt aangebracht.
REGELS		
Zienswijze 1	Artikel 1 Begrippen Artikel 3.2.1 Gebouwen	<u>In artikel 1 wordt de volgende tekst ingevoegd:</u> "Bebouwingspercentage Een in de regels of op de verbeelding middels een aanduiding aangegeven percentage, dat de grootte van een vlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd." "Ondergrondse bouwwerken Bouwwerken gelegen onder het peil 12,50 meter +NAP. Ondergrondse bouwwerken worden niet meegeteld voor het bebouwingspercentage." <u>In artikel 3.2.1 wordt de volgende tekst ingevoegd:</u> "g het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag maximaal 52% bedragen."
TOELICHTING		
Zienswijze 4	Paragraaf 3.5 Archeologie	<u>Paragraaf 3.5 Archeologie</u> <u>De koptekst wordt vervangen door de tekst "Archeologie en Cultuurhistorie".</u> <u>In de koptekst paragraaf 3.5.1 wordt het woord "Algemeen" wordt vervangen door het woord: "Archeologie".</u> <u>De nummering van de subparagrafen 3.5.2 en 3.5.3 komt te vervallen.</u> <u>Na paragraaf 3.5.1 de volgende paragraaf toevoegen:</u> Voor de inhoud van deze paragraaf wordt verwezen naar bijlage III.

Bijlage I

Toename van bouwvolume en bouwlagen.

De in het raadsvoorstel van november 2009 vastgelegde normen aantal woningen (maximaal 224) alsmede ook bouwhoogte (maximaal 16 meter) wordt middels dit bestemmingsplan nergens overschreden. Derhalve wordt voldaan aan de toen vastgestelde normen.

In de kadernota was eerst nog sprake van een gesloten wand aan zowel de kant van de Veerstraat als ook aan de zijde van het Spijk. Een en ander had als resultaat dat er forse bouwvolumes zoals blijkt uit onderstaande maquettefoto's.



Hierop is het huidige plan aangepast.
Er is meer ruimte voor verschillende doorkijken vanuit de
Veerstraat en Rustenburg en zelfs vanuit onder andere de
appartementen van het Bassecour.

VERKAVELING RUSTENBURG II IN OMGEVING

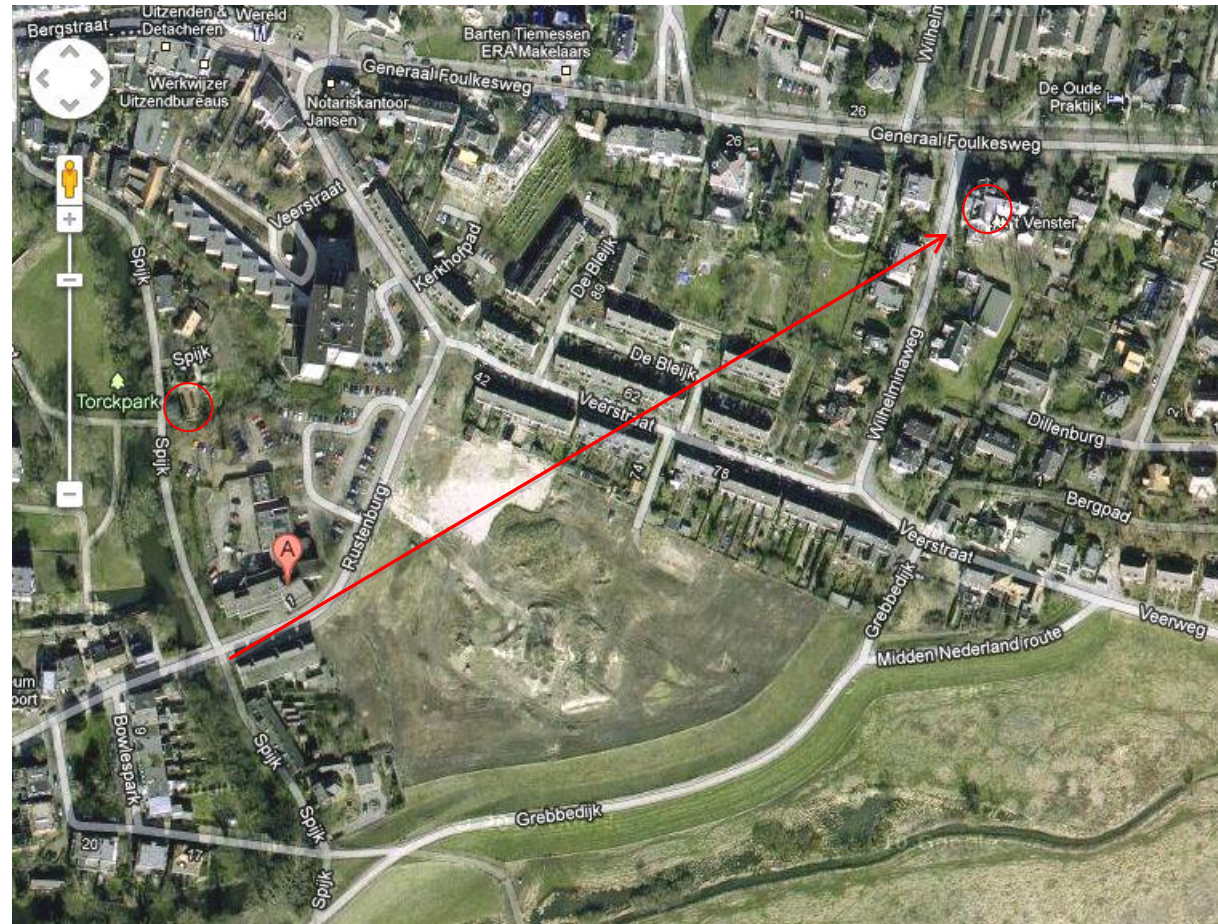


De verschillende doorzichten worden ook nog een
versterkt door de gelaagdheid van het plan, zoals
blijkt uit onderstaande impressie waar rekening is
gehouden met de diverse bouw- en
daklijsthoogten, zoals vastgelegd in het ontwerp
bestemmingsplan

Bijlage II

Voorgesteld wordt om in het plan Rustenburg II:

1. ter hoogte van het huidige politiebureau duidelijk zicht te laten op de voormalige RijksHBS aan de Genraal Foulkesweg en..
2. vanaf de Grebbedijk het zicht op de tuinmanswoning in het bestemmingsplan te waarborgen.



Ad 1.
Het zicht op de RijksHBS aan de Genraal Foulkesweg blijft door het plan van Rustenburg II gewaarborgd.



Het zicht aan de zijde van het huidige politiebureau is vanaf de brug over de stadsgracht aan het Spijk niet aanwezig.

Door op de brug over de stadsgracht te gaan staan is er wel zicht op de RijksHBS echter alleen op het bovenste deel van de kapconstructie en het torentje.



Door verder door te lopen tot ongeveer de entree van het politiebureau blijven de kappen van de RijksHBS zichtbaar, zie bovenstaande foto.

Dit zicht op de RijksHBS wordt voor een groot gedeelte door de nieuwbouw van Rustenburg I ontnomen. Belangrijk te weten is dat ter plaatse van deze hoek men op een niveau van 9.00 + NAP staat. Het niveau van de brug over de stadsgracht bevindt zich op 8.50 + NAP.



Een en ander betekent dat, indien het huidige politiebureau is gesloopt, het zicht op de RijksHBS vanaf deze zijde van de weg niet zal verbeteren. De hoogteligging van het terrein zal namelijk niet veranderen en de recente nieuwbouw van Rustenburg zal blijvend een vrij zicht op de RijksHBS camoufleren.



Door op de brug over de stadsgracht aan de andere kant van de weg te gaan staan is het zicht op de RijksHBS beter, zie onderstaande foto. Dit komt waarschijnlijk omdat men hier op een hoger punt (9.00 + NAP) staat.

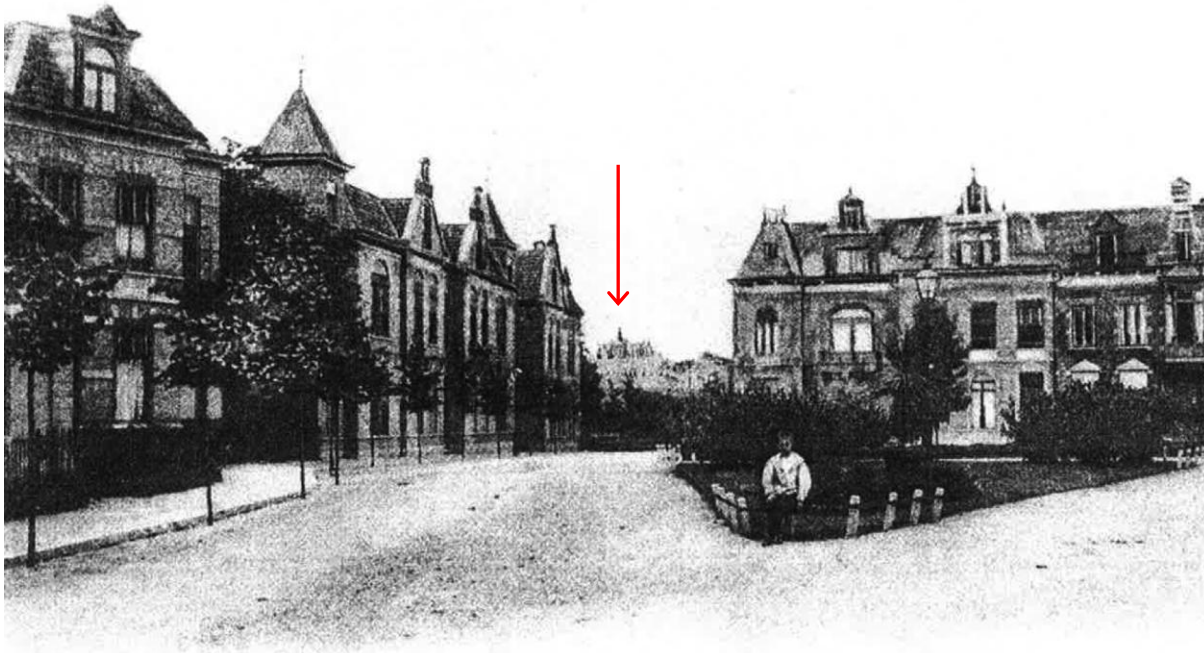


Hier is te zien dat juist de vooruitstekende punt van het Politiebureau een deel van het zicht wegneemt op de RijksHBS. De rooilijn van dit gebouw komt in de nieuwbouw echter iets terug te liggen. Niet gelijk met Bowlespark 8 maar in de rooilijn van Bowlespark 6 en 7.

Na correctie van deze rooilijn ontstaat er vanaf deze kant een fraaier beeld op de RijksHBS doordat ook het torentje meer zichtbaar zal worden, niet alleen vanaf de stoep maar ook vanaf de weg. Verder terugleggen van de rooilijn heeft in dit geval geen zin.

Dit blijkt op het moment dat nog verder wordt doorgelopen. Voor de woningen ongeveer ter hoogte van Rustenburg 4 is er mooi zicht op de kappen van de RijksHBS, zie de foto hiernaast.

Ook hier geldt weer dat het zicht op de RijksHBS voor een belangrijk deel door de nieuwbouw van Rustenburg I wordt ontnomen.



Bij de zienswijze is een foto bijgevoegd van voor 1905, genomen vanaf het Bowlespark richting de RijksHBS.

In het midden is de RijksHBS goed waar te nemen

Door vanaf het huidige Bowlespark eenzelfde foto te maken wordt helder hoe zich de situatie de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.



Door de groei van de bomen aan de stadsgracht (rijksmonument) is het zicht op de RijksHBS grotendeels weggenomen. Natuurlijk heeft de bouw van het politiebureau dit ook veroorzaakt maar duidelijk is te zien dat met name de bomen voor een grootste deel het doorzicht maskeren. Dit zal ook in de nieuwe situatie zo zijn. Op te merken is dat voor het maken van deze foto men midden op de weg moet gaan staan. Verder naar links is er geen zicht meer en aan de rechterkant als men op het trottoir gaat staan (door de bomen op het Bowlespark) is zicht op de RijksHBS in zijn geheel niet mogelijk.



Om een goede vergelijking te kunnen maken is er ook nog een foto voor de boom ter hoogte van Bowlespark 9 gemaakt.



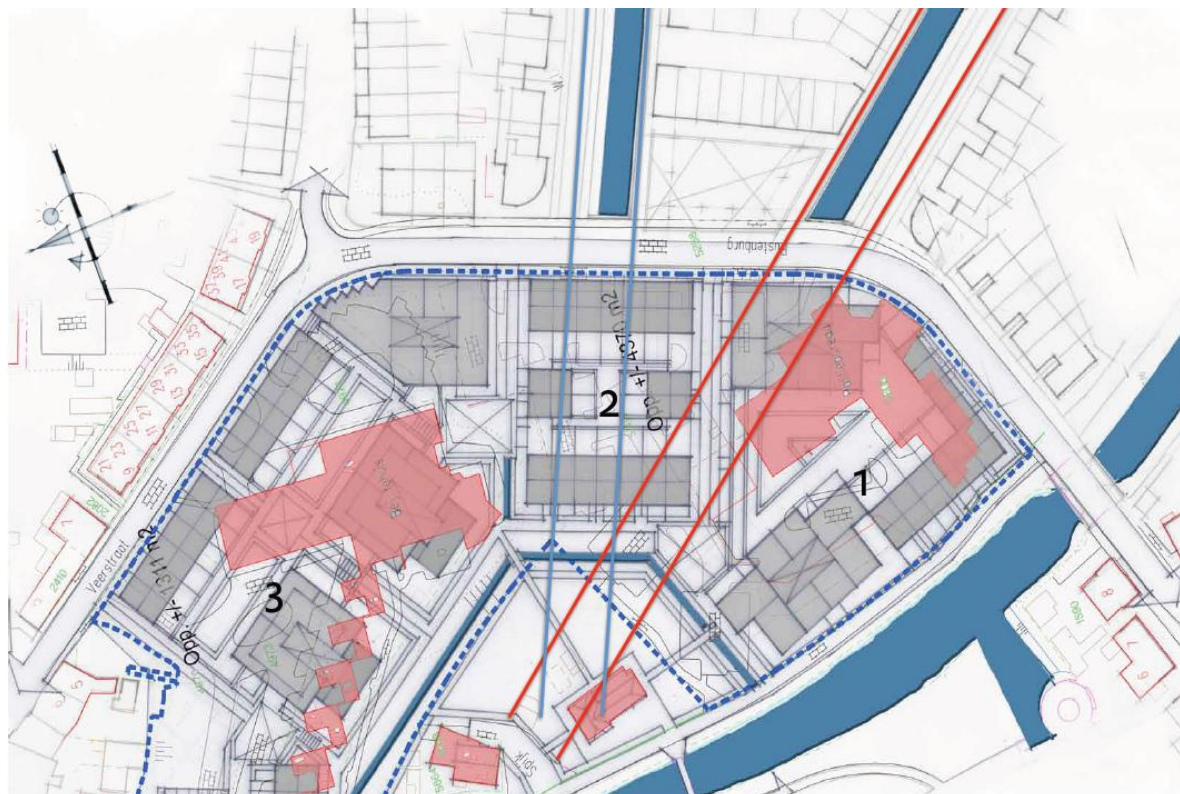
Ter plaatse van Bowlespark 9 is er enigszins zicht op de RijksHBS. Men moet hiervoor wel op het entree trapje gaan staan. Ook nu blijkt dat de rooilijn correctie (rode lijn) het zicht op de RijksHBS iets zal versterken maar niet noemenswaardig. Bomen tussen de locatie en de RijksHBS verhinderen echter goed zicht op dit object. Verder zal doordat de lijn van de bebouwing (blauwe lijn) van Rustenburg I doorloopt dit zicht altijd beperkt blijven tot de dakconstructies en niet zoals in 1905 het geval was een groter deel van het gebouw.

Ad 2. Zicht vanaf de Grebbedijk op de tuinmanswoning moet worden gewaarborgd.

Door de verschillende situaties, Rustenburg, de bestaande situatie rondom plan Rustenburg II en de nieuwe situatie te vergelijken ontstaat het volgende beeld

Hieruit blijkt dat als men langs de bebouwing van het nieuwgebouwde Rustenburg I kijkt men nooit volledig zicht heeft op de tuinmanswoning,

Bij de blauwe lijnen kan slechts sprake zijn van zicht op een deel van de tuinmanswoning. Bij de rode lijnen is er door de aanwezigheid van het politiebureau geen zicht op de tuinmanswoning. De vraag is of dit zicht na sloop van het politiebureau zal verbeteren.



Door op de Grebbedijk te gaan staan en een foto te nemen richting de tuinmanswoning aan Spijk 13 wordt een en ander helder.

Deze foto is genomen vanaf een positie uitkijkend richting het politiebureau, weergegeven in bovenstaande situatie met rode lijnen.

Aan de linkerkant van de foto staat het politiebureau.





Door in te zoomen vanaf dit punt wordt helder of er zicht op de tuinmanswoning na sloop van het politiebureau mogelijk zou zijn.

Door langs het politiebureau te kijken zou de tuinmanswoning zichtbaar moeten zijn. Dit is echter niet het geval.



Aan de andere zijde, de blauwe lijnen op vorenstaande situatietekening, zou in principe meer duidelijkheid moeten geven op de mogelijkheid om zicht te hebben op de tuinmanswoning?

Ook hier is vanaf de Grebbedijk een foto gemaakt richting Spijk 13. Zicht op de tuinmanswoning is hier door de grote afstand niet mogelijk.



Door in te zoomen en dichterbij te gaan staan ontstaat mogelijk een ander beeld. Ook deze foto geeft geen zicht op de tuinmanswoning.



Een foto nog dichterbij aan de kant van de straat Rustenburg moet helderheid geven.

Ook hier blijkt het zicht op de tuinmanswoning nauwelijks aanwezig te zijn door onder andere het vele groen.

Conclusie:

Door de gewijzigde omstandigheden rondom het Bowlespark is de gesuggereerde zichtlijn naar de RijksHBS niet meer of slechts in geringe mate aanwezig. Indien er voor gekozen zou worden om deze zichtlijn te herstellen zouden daar bomen en gebouwen voor moet wijken.

De vraag die gesteld kan worden is of dit opweegt tegen het krijgen van vrij zicht op alle standpunten? Door het bouwplan Rustenburg II wordt door het terugleggen van de voorgevel rooilijn nu juist een 'spannende' situatie gecreeerd met soms vrij zicht en soms alleen accenten. Dit wordt deels veroorzaakt door de positie van bomen maar ook gebouwen waaronder met name het plan Rustenburg I dat recent is gerealiseerd.

Zicht vanaf de Grebbedijk naar de tuinmanswoning aan het Spijk 13 is door de grote afstand en het vele groen niet te realiseren c.q. niet mogelijk.

Bijlage III

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

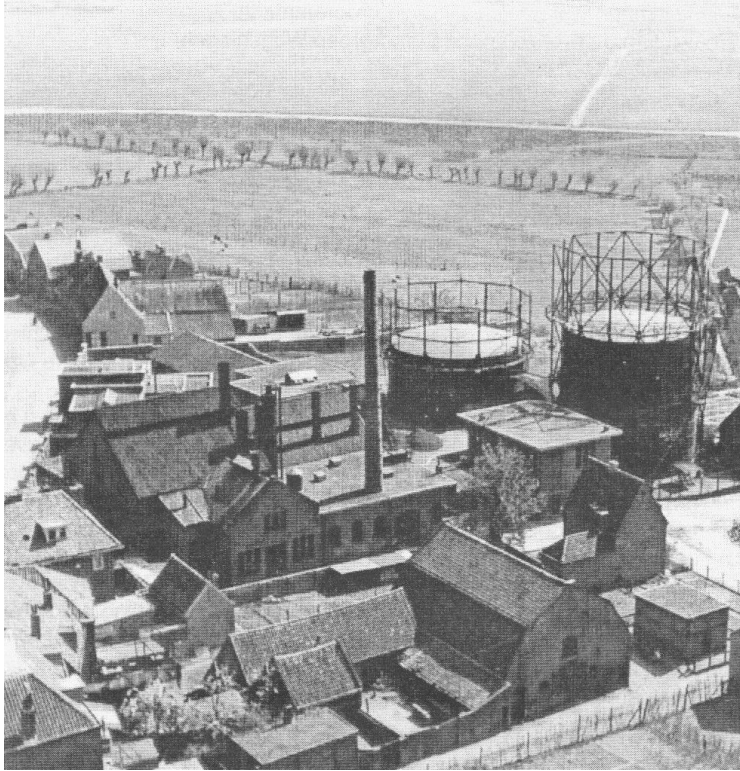
Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. In deze analyse wordt ingegaan op de geschiedenis van het gebied en de nog aanwezige cultuurhistorische waarden rond het plangebied.

Analyse

Het plangebied Rustenburg ligt net buiten de historische kern, aan de oostzijde van de stadsgracht. Dit gebied heette oorspronkelijk het Spijk, de huidige naam Rustenburg komt van het huis Rust en Burgh dat in 1857 in het gebied stond.

Op de kaart van Jacob van Deventer (1562) is te zien dat het gebied ten noordoosten van het plangebied al bebouwd is. Het plangebied zelf is grasland en behoorde tot het zogenaamde schootsveld: een strook grond rondom de vestingstad die werd vrijgehouden van bebouwing en beplanting om de belegerende vijand effectief te kunnen bestoken. Op de militaire kaart van 1870 is de situatie nog vrijwel ongewijzigd, in het noordoosten is nog steeds bebouwing aanwezig en het gebied zelf is nog als grasland of bouwland in gebruik. Op de kaart uit 1914 is een bruggetje over de stadsgracht te zien, dit bruggetje is gebouwd omstreeks 1910 en nog steeds aanwezig. Het bruggetje verbindt het gebied met het Basse Court, waar in de 18^e eeuw een woongebouw voor enkele welgestelden was gebouwd. Later, met de vestiging van de Rijkslandbouwschool in Wageningen werd het herbestemd tot bestuurs- en onderwijsgebouw uitgebreid met twee haaks op het hoofdgebouw staande vleugels waardoor er een basse court ontstond. Om vanuit het hoofdgebouw het landbouwterrein te bereiken werd er een bruggetje geslagen over de gracht (met uitzondering van de loop ten noorden van de stad, rijksbeschermd) naar de proefboerderij met proeftuinen. Deze boerderij Spijk 13 is ook nog steeds aanwezig en net als het bruggetje aangewezen als gemeentelijk monument. Ten noorden van deze objecten staat nog wat woonbebouwing uit de laat 19^e - vroeg 20^e eeuw, deze bebouwing heeft geen monumentale status, maar is van beeldbepalend belang als voorbeeld van eenvoudige woningen voor het personeel, werkzaam in de proeftuinen.

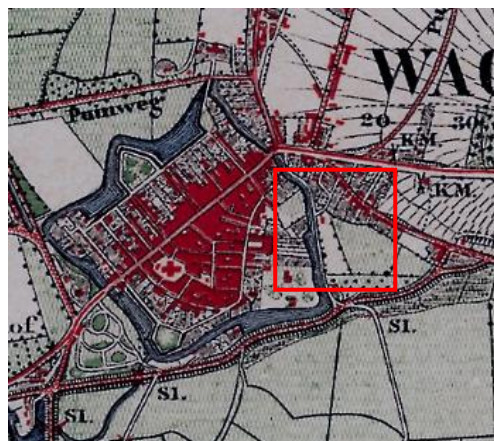
Op de topografische kaart uit 1958 is te zien dat de noordelijke helft van het plangebied bebouwd is met een gasfabriek. Tot 1959 werd in deze fabriek gas geproduceerd uit cokes. Na de ontdekking van de gasbel onder het Groningse Slochteren werd de fabriek overbodig en gesloopt. In de jaren zeventig van de vorige eeuw is het gebied bebouwd met zorgcentrum Rustenburg en het politiebureau.



gasfabriek Wageningen omstreeks 1940



1562



1870



1914



1958

Afweging

De cultuurhistorische waarde van het gebied ligt met name in het voormalige gebruik van het gebied als proeftuin van de toenmalige landbouwuniversiteit. Deze geschiedenis is alleen nog zichtbaar door de aanwezigheid van het bruggetje over de stadsgracht in combinatie met de proefboerderij en personeelwoningen net ten westen van het plangebied.

Met dit bestemmingsplan worden de stadsgracht (rijksmonument), de beide gemeentelijke monumenten en hun directe omgeving zorgvuldig ingepast en blijft de geschiedenis van het gebied als proeftuin van de landbouwhogeschool grotendeels beleefbaar. Ook de vooroorlogse woonbebouwing blijft gehandhaafd. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden meer aanwezig. De gasfabriek is gesloopt en met de ontwikkeling van de huidige bebouwing zijn de proeftuinen in zijn geheel verdwenen.

Conclusie

Met de ontwikkeling gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. In het plangebied zijn geen tastbare objecten of structuren aanwezig die vragen om een nadere inpassing. Ten aanzien van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij met bruggetje over de stadgracht en de directe omgeving wordt de bebouwing goed ingepast zodat de beleefbaarheid van dit gebied behouden blijft. Gezien het bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.