

## Raadsvoorstel

---

**Wageningen**, 14 september 2012

Raadsvergadering : 24 september 2012  
Agendanummer : 7  
Afdeling : VG  
Registratienummer : 12.0212989  
Portefeuillehouder: M.C. Uitdehaag

Onderwerp:  
vaststellen bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' en beeldkwaliteitsplan Nieuwe Nu

## Beslispunten

---



1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Plantenveredeling Lawickse Allee' d.d. 14 augustus 2012 de zienswijzen ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Plantenveredeling Lawickse Allee", als vervat in de bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0016plantenveredel.VSG1 met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Plantenveredeling Lawickse Allee' d.d. 14 augustus 2012;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' vast te stellen;
4. Conform de overwegingen in de 'Reactienota beeldkwaliteitsplan Nieuwe Nu' d.d. 14 augustus 2012 de inspraakreactie deels gegrond te verklaren;
5. Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Nu' op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Wageningen 2010, zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de 'Reactienota beeldkwaliteitsplan Nieuwe Nu' d.d. 14 augustus 2012;
6. Een supervisor aan te stellen voor de welstandsbeoordeling (inclusief beoordeling verkaveling en situering bebouwing) van de vrije kavels van het plangebied 'Plantenveredeling Lawickse Allee'.

### 1. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' maakt de realisatie van woningbouw mogelijk. Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Nu' bevat de welstandseisen voor de realisatie van de nieuwe woningen op het perceel Lawickse Allee 166 – 168. Wij hebben de procedure voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gestart met het ter inzage leggen van beide plannen voor een ieder gedurende 6 weken (van 14 juni t/m 25 juli 2012). Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en één inspraakreactie tegen het beeldkwaliteitsplan. In de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Plantenveredeling Lawickse Allee' d.d. 14 augustus 2012 en de 'Reactienota beeldkwaliteitsplan Nieuwe Nu' d.d. 14 augustus 2012 zijn de zienswijzen en de inspraakreactie weerlegd. Zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan zijn naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en inspraakreactie tekstueel aangepast tot de voorliggende plannen.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de zienswijzennota elektronisch beschikbaar worden gesteld. Tot nu toe werden de persoonsgegevens in de zienswijzennota en de reactienota geanonimiseerd. Dit is nu niet gebeurd. Inmiddels heeft de Raad van State namelijk

uitgesproken dat dit niet noodzakelijk is, omdat dit noch in de Algemene wet bestuursrecht, noch in enig ander wettelijk voorschrift een bepaling over anonimiseren is opgenomen. Om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen moet het bestemmingsplan door u worden vastgesteld. Omdat het bestemmingsplan alleen tekstueel in de toelichting wordt gewijzigd is er geen sprake van een gewijzigde vaststelling. Ditzelfde geldt voor het beeldkwaliteitsplan. Omdat het bestemmingsplan ook digitaal door u moet worden vastgesteld is dit in het besispunt opgenomen.

Omdat in de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst het kostenverhaal is verzekerd, hoeft niet tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening dient u daartoe expliciet te besluiten.

U wordt verzocht een principebesluit te nemen ten aanzien van de welstandsbeoordeling. Het voorstel is om voor de welstandsbeoordeling van de op de vrije kavels te realiseren woningen een supervisor aan te stellen. De beoogd supervisor is geselecteerd en bekend met het beeldkwaliteitsplan. Normaliter vindt deze beoordeling plaats door de welstandscommissie en vanaf 1 januari 2013 door de aan te stellen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

## **2. Aanleiding**

Op 27 juni 2005 heeft u gemeenteraad de 'Kadernotitie herontwikkeling Plantenveredeling Lawickse Allee 166-168' vastgesteld. De kadernotitie vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan 'Plantenveredeling' en het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Nu'. Eén van de randvoorwaarden van de kadernotitie is dat 500 m2 commerciële ruimte in het bestaande hoofdgebouw wordt gerealiseerd.

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van het bestaande hoofdgebouw ten behoeve van 500 m2 aan commerciële ruimte bij recht mogelijk. Daarnaast is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt onder voorwaarden meer dan 500 m2 bvo ten behoeve van commerciële voorzieningen te gebruiken. Strikt genomen is dit een afwijking van de bovengenoemde randvoorwaarde. Deze afwijking wordt acceptabel geacht, omdat op deze wijze er meer mogelijkheden zijn om op korte termijn een nieuwe invulling aan het monumentale bestaande hoofdgebouw te geven waardoor het pand behouden blijft. U bent hierover in juni 2012 per raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld.

## **3. Doelstelling en gewenst resultaat**

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat het planologische kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. De Welstandsnota Wageningen 2010, waarvan het beeldkwaliteitplan deel zal uitmaken, bepaalt de kaders voor de toetsing van de architectonische kwaliteit door een supervisor.

## **4. Mogelijke oplossingen**

Er zijn twee mogelijkheden: wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' en het beeldkwaliteitsplan en het wel of niet aanstellen van een supervisor.

## **5. Voorkeursoplossing en argumentatie**

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn de uitwerking binnen de randvoorwaarden, zoals vastgesteld in de kadernota en gelden daarmee als de voorkeursoplossing.

Het aanstellen van een te selecteren supervisor heeft de voorkeur boven de beoordeling door de commissie Ruimtelijke kwaliteit om de volgende redenen:

- De ruimtelijke en beeldkwaliteit van de ontwikkeling is afhankelijk van een goede uitvoering van en toetsing aan het vast te stellen beeldkwaliteitsplan
- Een supervisor kan net als de commissie Ruimtelijke kwaliteit ook de stedenbouwkundige aspecten van de invulling van het beeldkwaliteitsplan beoordelen en daarin meedenken. Het gaat hierbij met name om de verkaveling en de situering van de bouwwerken
- Bij een supervisor is er sprake van een vast persoon als zowel gesprekspartner als

- beoordelaar voor de nieuwe bewoners en hun architecten
- Vragen kunnen buiten de vaste vergadermomenten ook snel via mail en telefoon worden afgehandeld.
- De beoogd supervisor is geselecteerd voor dit plan en bekend met het beeldkwaliteitsplan.

Indien wordt ingestemd met het aanstellen van een supervisor zal dit in de van toepassing zijnde verordeningen nader worden uitgewerkt en ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

## **6. Draagvlak en advies**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' toegezonden aan de provincie Gelderland, het waterschap Vallei & Eem en Vitens. In de 'Commentaarnota vooroverlegreacties bestemmingsplan Plantenveredeling Lawickse Allee' wordt verslag gedaan van de ontvangen opmerkingen en de gemeentelijke reactie hierop. Deze nota is een separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de ontvangen opmerkingen is de toelichting op ondergeschikte onderdelen aangepast.

De welstandscommissie heeft op 21 mei 2012 een positief advies uitgebracht over het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Nu'.

Op 18 juni 2012 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbenden.

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben gedurende de periode 14 juni t/m 25 juli 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en één inspraakreactie tegen het beeldkwaliteitsplan. In de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Plantenveredeling Lawickse Allee' d.d. 14 augustus 2012 en de 'Reactienota beeldkwaliteitsplan Nieuwe Nu' d.d. 14 augustus 2012 zijn de zienswijzen en de inspraakreactie samengevat en weerlegd. Hoofdstuk 3 van de zienswijzennota en hoofdstuk 2 van de reactienota bevatten een overzicht van de tekstuele wijziging die in de vast te stellen plannen zijn doorgevoerd. Deze wijziging heeft betrekking op vervangen van het lidwoord "het" in woordcombinaties met "buurtschap" te vervangen door het lidwoord "de".

### *Minimacheck*

De minimacheck is niet van toepassing.

## **7. Financiën**

Tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan moet op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan worden vastgesteld indien het verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd. In dit geval zijn in een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst afspraken vastgelegd met betrekking tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dit betekent dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

De kosten van de supervisor behoren tot dezelfde kostenpost als de commissie Ruimtelijke kwaliteit (FCL: 34284110, ECL 01040). Deze kosten worden gedekt door de legesopbrengsten en passen binnen de begroting.

## **8. Uitvoering/Communicatie**

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

Nadat het beeldkwaliteitplan door u is vastgesteld wordt het plan gepubliceerd in De Stad Wageningen. Het plan wordt onherroepelijk de dag na publicatie. Er kan geen beroep tegen het

besluit tot vaststelling worden ingesteld. Voorts wordt degene die een inspraakreactie heeft ingediend schriftelijk op de hoogte gebracht.

## **9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming**

### **Inhoudelijke bijlage:**

1. Bijlage 1. Bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee';
2. Bijlage 2. Beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Nu'
3. Bijlage 3. Zienswijzennota 'Ontwerp bestemmingsplan Plantenveredeling Lawickse Allee' d.d. 14 augustus 2012
4. Bijlage 4. Reactienota 'Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Nu' d.d. 14 augustus 2012

### **Voorafgaande relevante besluitvorming:**

5. Bijlage A. Kadernotitie herontwikkeling Plantenveredeling Lawickse Allee 166-168
6. Bijlage B. Raadsinformatie brief ontwerpbestemmingsplan Plantenveredeling Lawickse Allee.

## **10. Rol van de raad**

Kaderstellend.

## **11. Fatale behandeltermijn**

Niet van toepassing.

## **12. Bezwaar, beroep, zienswijzen**

Tegen het besluit van de raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het besluit geen exploitatieplan vast te stellen staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan en tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan betreft een project waarop afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Daarom moeten de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen en kunnen de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Tegen het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingesteld.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund



## Raadsbesluit -gewijzigd

---

Agendanummer : 7  
Afdeling : VG  
Registratienummer : 12.0213005

Onderwerp:  
Vaststellen bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' en beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Nu'

De raad van de gemeente Wageningen;

**gelezen:**

- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 21 augustus 2012;
- 

**gelet op:**

- artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 12a van de Woningwet;

## Besluit

---

1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Plantenveredeling Lawickse Allee' d.d. 14 augustus 2012 de zienswijzen ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Plantenveredeling Lawickse Allee", als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0016plantenveredel.VSG1 met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Plantenveredeling Lawickse Allee' d.d. 14 augustus 2012;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' vast te stellen;
4.
  - a. Conform de overwegingen in de 'Reactienota beeldkwaliteitsplan Nieuwe Nu' d.d. 14 augustus 2012 de inspraakreactie deels gegrond te verklaren met dien verstande dat inspraakreactie 2.1 onder c eveneens gegrond wordt verklaard en in het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Nu' wordt opgenomen dat de noordzijde van het plangebied ook wordt beplant;
  - b. De 'reactienota beeldkwaliteitsplan Nieuwe Nu' d.d. 14 augustus 2012 hierop aan te passen en onderstaande motivering hierin op te nemen:
    1. De wijk ligt in gebied aan de rand van het open Binnenveld. Naast het zicht op de stuwwallen is ook het zicht vanuit het Binnenveld op de randen belangrijk.
    2. Het beeldkwaliteitsplan Binnenveld gaat ervan uit dat erfbeplanting zodanig is dat de erven een besloten karakter hebben. Met uitzondering van de kopse kant. Dit laatste is aan de kant van bebouwing en de hoofdontsluitingsweg, dit is in het geval van de locatie Plantenveredeling niet de noordzijde, maar de zuidzijde.
    3. Volgens de kaart van het bestemmingsplan mogen aan de noordzijde 10 woningen aaneengesloten worden gebouwd. Pagina 7 geeft aan dat 'naar verwachting' een weg tussenin wordt aangelegd, en dit suggereert de schets ook. Maar het is allerminst zeker dat dit zo wordt gerealiseerd. Met een richtlijn voor het groen langs de rand wordt voorkomen dat de noordzijde de uitstraling krijgt van een massief gebouw.

5. Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Nu' op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Wageningen 2010, zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de 'Reactienota beeldkwaliteitsplan Nieuwe Nu' d.d. 14 augustus 2012;
6. Een supervisor aan te stellen voor de welstandsbeoordeling (inclusief beoordeling verkaveling en situering bebouwing) van de vrije kavels van het plangebied 'Plantenveredeling Lawickse Allee'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 september 2012

de voorzitter,



de griffier,

b.a.

