

Raadsvoorstel

Wageningen, 28 januari 2011

Raadsvergadering : 7 februari 2011
Agendanummer : 7
Afdeling : GZ
Nummer : 11.0012138a
Portefuillehouder : M.C. Uitdehaag

Onderwerp:
Kadernota Veerweg 121.

Beslispunten



1. De Kadernota Veerweg 121 vaststellen en als leidraad gebruiken bij opstellen van het bestemmingsplan Veerweg 121.
2. Het aantal te realiseren woningen vaststellen op twee bouwblokken van elk 6 woningen type drive-in (model 1.2).
3. Vaststellen dat de randvoorwaarden en uitgangspunten op basis van model 1.2 zijn:
 - a) de woonbebouwing bestaat uit grondgebonden woningen in maximaal 4 bouwlagen, waarvan maximaal 3 bovengronds;
 - b) bij 4 bouwlagen dient de 1^e bouwlaag als kelder te worden uitgevoerd en in het talud te worden geïntegreerd;
 - c) het vloerpeil van de begane grond ligt op circa 13,30 + NAP;
 - d) de 2^e en 3^e bouwlaag als volwaardige woonlaag uit voeren;
 - e) de 4^e bouwlaag in de vorm van een schuine kapconstructie uit voeren, conform de overige bebouwing langs de Veerweg. De nokrichting dient hierbij hoofdzakelijk evenwijdig aan de Veerweg te lopen;
 - f) een maximale nokhoogte van 10,00 meter t.o.v. vloerpeil begane grondvloer, overeenkomstig de naastgelegen woningen met maximale goothoogte van 6,00 meter;
 - g) een bouwblokdiepte van 15,00 meter;
 - h) de voorgevelrooilijn ligt op 14,00 meter achter het trottoir;
 - i) geen bebouwing (carports e.d.) in directe aansluiting op de openbare weg. Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van de bebouwing;
 - j) het parkeren dient te voldoen aan de "nota parkeernormen Wageningen";
 - k) voldoen aan welstandsniveau regulier extra, conform de welstandnota;
 - l) de erfafscheidingen langs de Veerweg dienen aan te sluiten bij de omgeving (bijvoorbeeld: hagen, begroeid hekwerk, bakstenenmuur van maximaal 50 cm hoog).
4. De door het college van burgemeester en wethouders opgelegde verplichting tot geheimhouding met betrekking tot bijlage 4 bij dit raadsvoorstel bekrachtigen.

1. Samenvatting

Begin 2007 heeft de gemeente met een marktpartij een koopovereenkomst gesloten voor het perceel Veerweg 121. Op dit perceel was voorheen wasserij de Lelie gevestigd. In de Structuurvisie 2003 is deze bedrijfslocatie opgenomen als toekomstig woningbouwlocatie. In de koopovereenkomst wordt de koper in de gelegenheid gesteld op het perceel 12 woningen, type drive-in, elk bestaande uit vier bouwlagen (inclusief kelder/garage en kapconstructie) te realiseren. De koper heeft hiervoor een bouwplan laten maken dat geïnspireerd is op de relatief forse bouwmassa van wasserij De Lelie. Op basis van een bouwplan voor 12 aaneengesloten woningen met carports aan de Veerweg is een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Op 8 februari 2010 heeft uw raad besloten het 'Bestemmingsplan Veerweg 121' niet vast te stellen. Van de mogelijkheid tot beroep is geen gebruik gemaakt, zodat dit besluit onherroepelijk is geworden. Om de bouw van woningen alsnog mogelijk te maken dient opnieuw een bestemmingsplanprocedure gevoerd te worden.

2. Rol van de raad

De rol van de raad is kaderstellend.

3. Aanleiding (historie/geschiedenis)

Uw raad heeft 8 februari 2010 op basis van het college besluit van 15 december 2009 en de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Veerweg 121', besloten het bestemmingsplan "Veerweg 121" niet vast te stellen (bijlage 1), omdat:

- het plan qua architectuur niet aansluit bij de bestaande bebouwing,
- het plan qua volume en ruimtebeslag niet past op deze plek,
- de bergwand met dit plan wordt aangetast,
- de procedure die aan de totstandkoming van het bestemmingsplan vooraf is gegaan beter had gekund.

Voorts heeft uw raad in een motie het college opgeroepen om diegenen die gedurende eerdere fasen van de ruimtelijke ordeningprocedure een ontvankelijk bezwaarschrift of zienswijze hebben ingediend, op tijd en gericht schriftelijk te informeren over de vervolprocedures betreffende de besluitvorming door de gemeenteraad.

4. Doelstelling en gewenst resultaat

De realisatie van 12 woningen.

5. Mogelijke oplossingen

Als mogelijke oplossingen zijn hierna enkele opties geschetst (zie bijlage 2). Optie 1.1 en 1.2 vallen binnen de kaders van de overeenkomst. Optie 2 is na overleg met omwonenden en belanghebbenden over de opties 1.1 en 1.2 toegevoegd en past niet binnen de koopovereenkomst, omdat het uitgaat van minder dan 12 woningen.

Optie 1.1 (bijlage 2, blz. 4-5)

Een aaneengesloten bouwblok met 12 woningen type drive-in met maximaal 4 bouwlagen;

- a) de woonbebouwing bestaat uit maximaal 4 bouwlagen, waarvan maximaal 3 bovengronds;
- b) de 1^e bouwlaag wordt als kelder uitgevoerd en in het talud wordt geïntegreerd;
- c) het vloerpeil van de 2^e bouwlaag (begane grond) ligt op circa 13,30 +^{NAP};
- d) de 2^e en 3^e bouwlaag als volwaardige woonlaag uit voeren;
- e) de 4^e bouwlaag in de vorm van een schuine kapconstructie uit voeren, conform de overige bebouwing langs de Veerweg. De nokrichting dient hierbij hoofdzakelijk evenwijdig aan de Veerweg te lopen;
- f) een maximale nokhoogte van 10,00 meter t.o.v. vloerpeil begane grondvloer, overeenkomstig de naastgelegen woningen met maximale goothoogte van 6,00 meter;
- g) een bouwblokdiepte van 15,00 meter;
- h) de voorgevelrooilijn ligt op 14,00 meter achter het trottoir;
- i) geen bebouwing (carports e.d.) in directe aansluiting op de openbare weg. Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van de bebouwing;
- j) het parkeren dient te voldoen aan de nota parkeernormen Wageningen;
- k) voldoen aan welstandsniveau regulier extra, conform de welstandnota;
- l) de erfafscheidingen langs de Veerweg dienen aan te sluiten bij de omgeving (bijvoorbeeld: hagen, begroeid hekwerk, bakstenenmuur van maximaal 50 cm hoog).

Optie 1.2 (bijlage 2, blz. 6-7)

Twee bouwblokken van elk 6 woningen, type drive-in met maximaal 4 bouwlagen met een afstand van minimaal 3 meter tussen beide bouwblokken en passend binnen de hierboven aangegeven uitgangspunten a t/m l.

Optie 2 (bijlage 2, blz. 8-9)

Minimaal 4 en maximaal 8 woningen, waarbij op basis van bovenstaande uitgangspunten a t/m l wordt uitgegaan van vier ruime kavels met 4 vrijstaande woningen met de mogelijkheid deze kavels te splitsen ten behoeve van (maximaal 8) halfvrijstaande woningen.

6. Voorkeursoplossing en argumentatie

In bovenstaande opties wordt een beperking van de bouwmassa en een betere aansluiting bij de bestaande bebouwing langs de Veerweg en bergwand bewerkstelligd door:

- een beperking van de maximale bouwhoogte tot 10 meter in plaats van 12,5 meter;
- de peilhoogte van de begane grondvloer vast te leggen;
- het bouwvolume voor een aanzienlijk deel in de grond en het talud te plaatsen;
- beperkte hoogte van de straatgevel door het toepassen van een (schuine) kapconstructie en maximale goothoogte van 6 meter;
- een bouwmassa met kap, die aansluit bij de bestaande bebouwing langs de Veerweg;
- geen bebouwing/opstallen direct achter het trottoir langs de Veerweg toe te staan.

Het verdiept in het talud plaatsen van de bebouwing betekent dat bij hoogwater voorzieningen noodzakelijk zijn om de kelder droog te houden.

Opties 1.1 en 1.2 zijn op 6 september 2010 met belanghebbenden en omwonenden besproken (zie verslag bijlage 4). Ondanks de reductie van de bouwmassa blijven de omwonenden van mening dat 12 woningen te veel is voor deze locatie. Zij pleiten er voor om minder woningen te bouwen met meer openheid tussen de woningen en een bebouwing te realiseren die past in het straatbeeld. Zij stellen voor uit te gaan van twee onder één kap woningen. Derhalve is optie 2 toegevoegd.

Voorkeursoplossing optie 1.2

Optie 1.2 bestaande uit twee bouwblokken met elk 6 woningen heeft onze voorkeur, want met deze optie wordt de aaneengesloten bebouwing sterk gereduceerd. De optie 1.2 past binnen de kaders van de koopovereenkomst.

Met 2 bouwblokken van elk 34,50 meter lang en een tussenruimte van 3 meter is de aangesloten bebouwing aanzienlijk gereduceerd ten opzichte van de oorspronkelijke bouwmassa van wasserij de Lelie (een gebouw van 74,40 meter lang). De bouwhoogte bedraagt maximaal 23,30 ^{+NAP} (was voorheen 19,50 ^{+NAP}), maar sluit aan bij bestaande bouwhoogtes aan de Veerweg.

Uw raad heeft met het besluit van 8 februari (bijlage 1) haar bezwaren gericht op planologische aanvaardbaarheid van het bouwplan. Uw raad dient nu aan te geven of u een bouwplan met 2 x 6 woningen met de onderliggende uitgangspunten en randvoorwaarden a t/m l aanvaardbaar acht en hiermee voldoende tegemoet wordt gekomen aan uw bezwaren ten aanzien van de bouwvolume, bouwvorm (architectuur) en ruimtebeslag.

7. Draagvlak en advies

- Optie 1.1 heeft de voorkeur van de koper. Hij pleit ervoor om vast te houden aan het oorspronkelijke plan met één bouwblok met twaalf woningen. Een plan met 2 x 6 woningen is volgens de koper niet wenselijk.
- Optie 1.2 heeft de voorkeur van het college, omdat door het knippen van het bouwblok de bouwmassa verder wordt gereduceerd.
- Optie 2 heeft de voorkeur van de omwonenden.

8. Financiën

De kosten voor de planaanpassing komen voor rekening van koper, evenals de legeskosten voor de wijziging van het bestemmingsplan. Conform de koopovereenkomst is de koper geen vergoeding verschuldigd voor de kosten van het gemeentelijk apparaat.

9. Uitvoering/Communicatie

De koper is toegezegd de opties in februari 2011 aan uw raad voor te leggen. Met belanghebbenden is op 6 september 2010 gesproken. Het collegebesluit is toegestuurd aan de koper en aan indieners zienswijzen bestemmingsplan en de aanwezigen op de informatiebijeenkomst van 6 september 2010.

Het tijdspad ziet er vervolgens als volgt uit:

- behandeling kadernota in de Commissie Stad 24 januari 2011;
- vaststelling kadernota door de gemeenteraad op 7 februari 2011;
- vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad in november 2011.

10. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Bijlage 1: Raadsbesluit "Bestemmingsplan Veerweg 121", d.d. 7 februari 2010

Bijlage 2: Herontwikkeling Veerweg 121

Bijlage 3: Verslag informatieavond Veerweg 121, d.d. 6 september

Bijlage 4: Vertrouwelijke bijlage (*ligt vertrouwelijk ter inzage*)

Bijlage 4 is niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

11. Fatale behandeltermijn

Behandeling raad februari 2011.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit van de gemeenteraad staat geen bezwaar of beroep open.

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

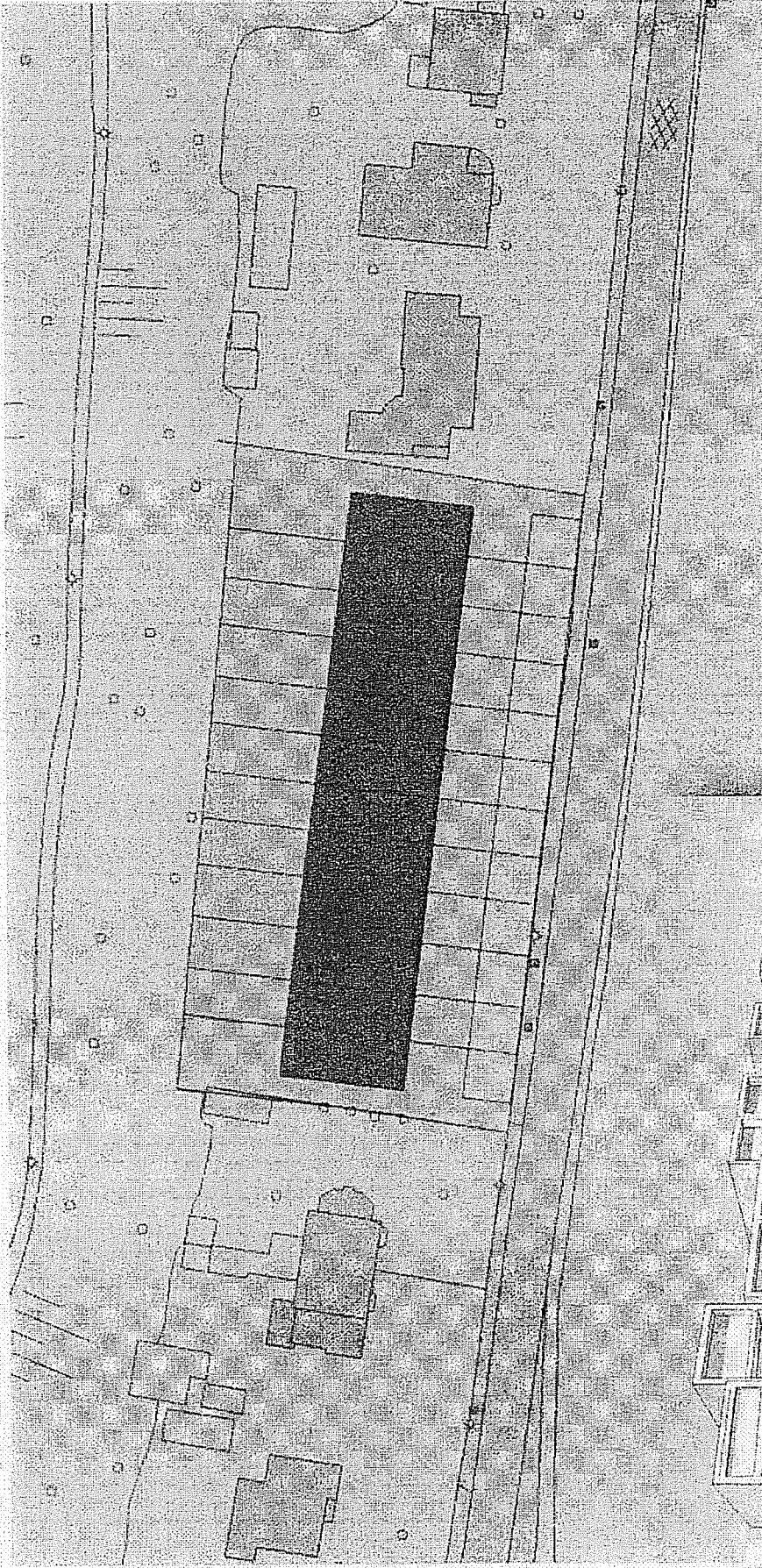
Burgemeester en wethouders van Wageningen,
de secretaris, de burgemeester,

M.J.F. Verstappen

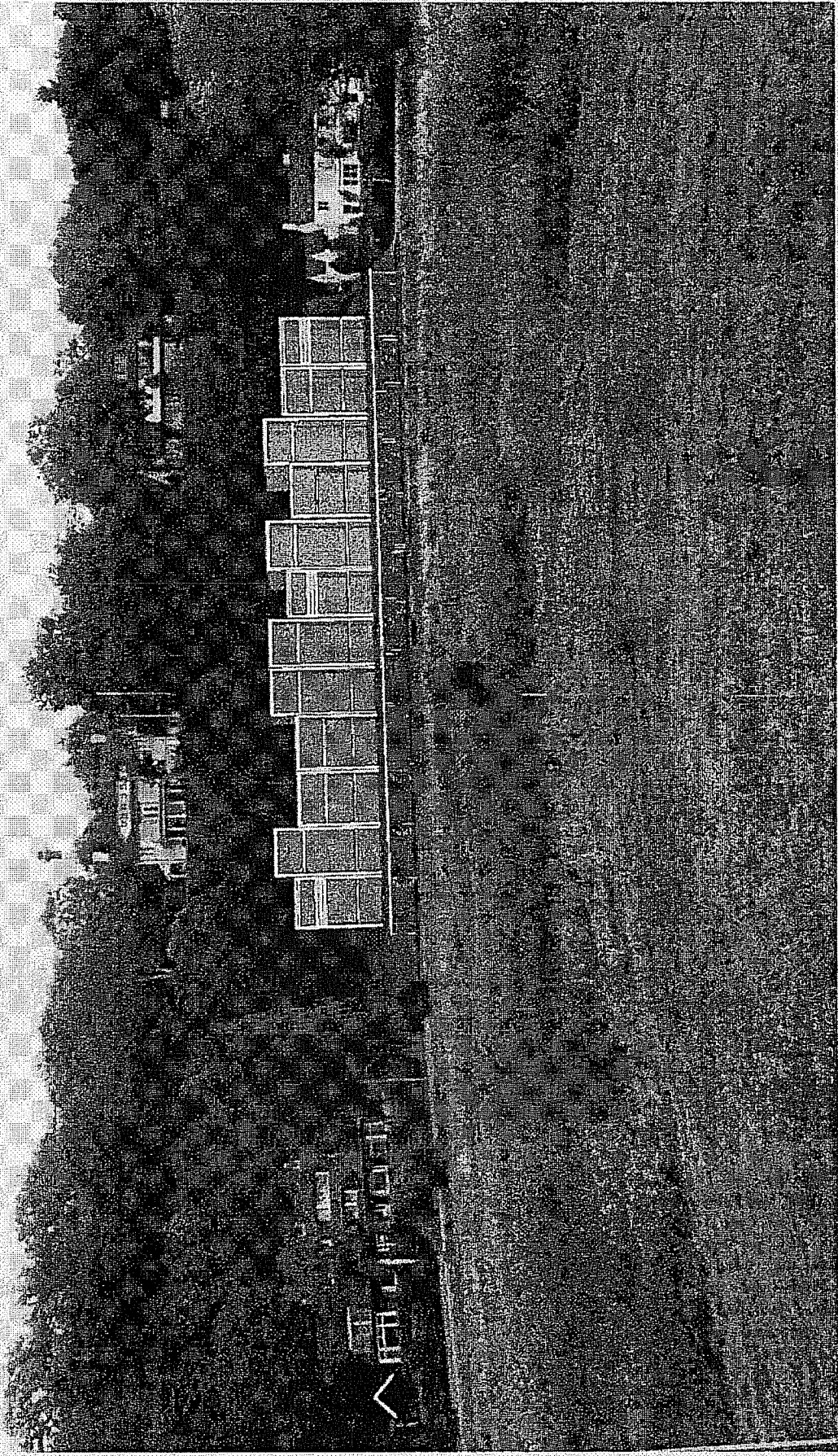
G.J.M. van Rumund



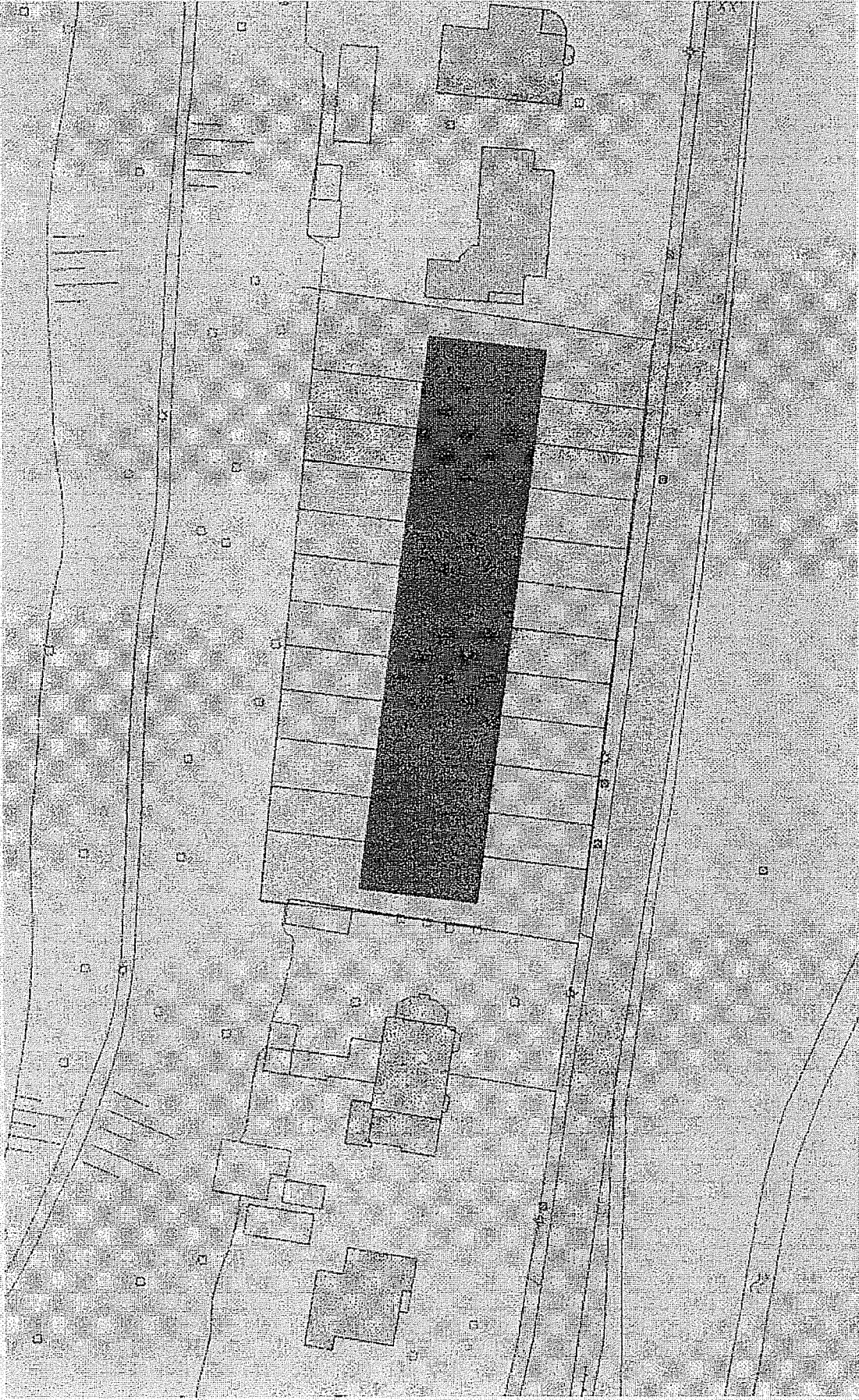
Herontwikkeling Veerweg 121



Oorspronkelijk plan van de ontwikkelaar
voor 12 aaneengesloten woningen
met carports direct aan de Veerweg



Het oorspronkelijk plan gemonteerd in een foto van de locatie.

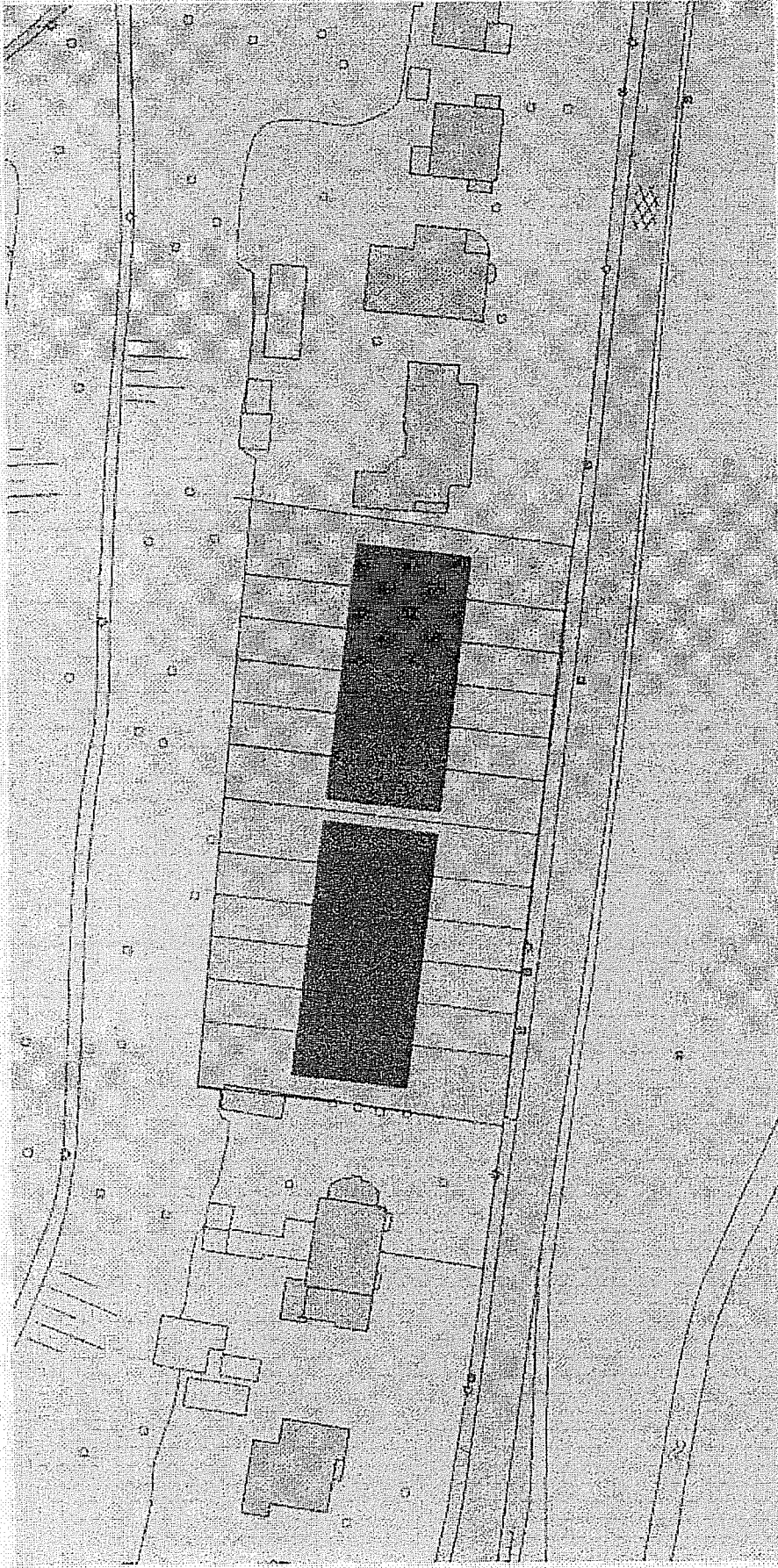


Optie 1.1
Plan voor 12 aaneengesloten woningen met kelder en kapconstructie

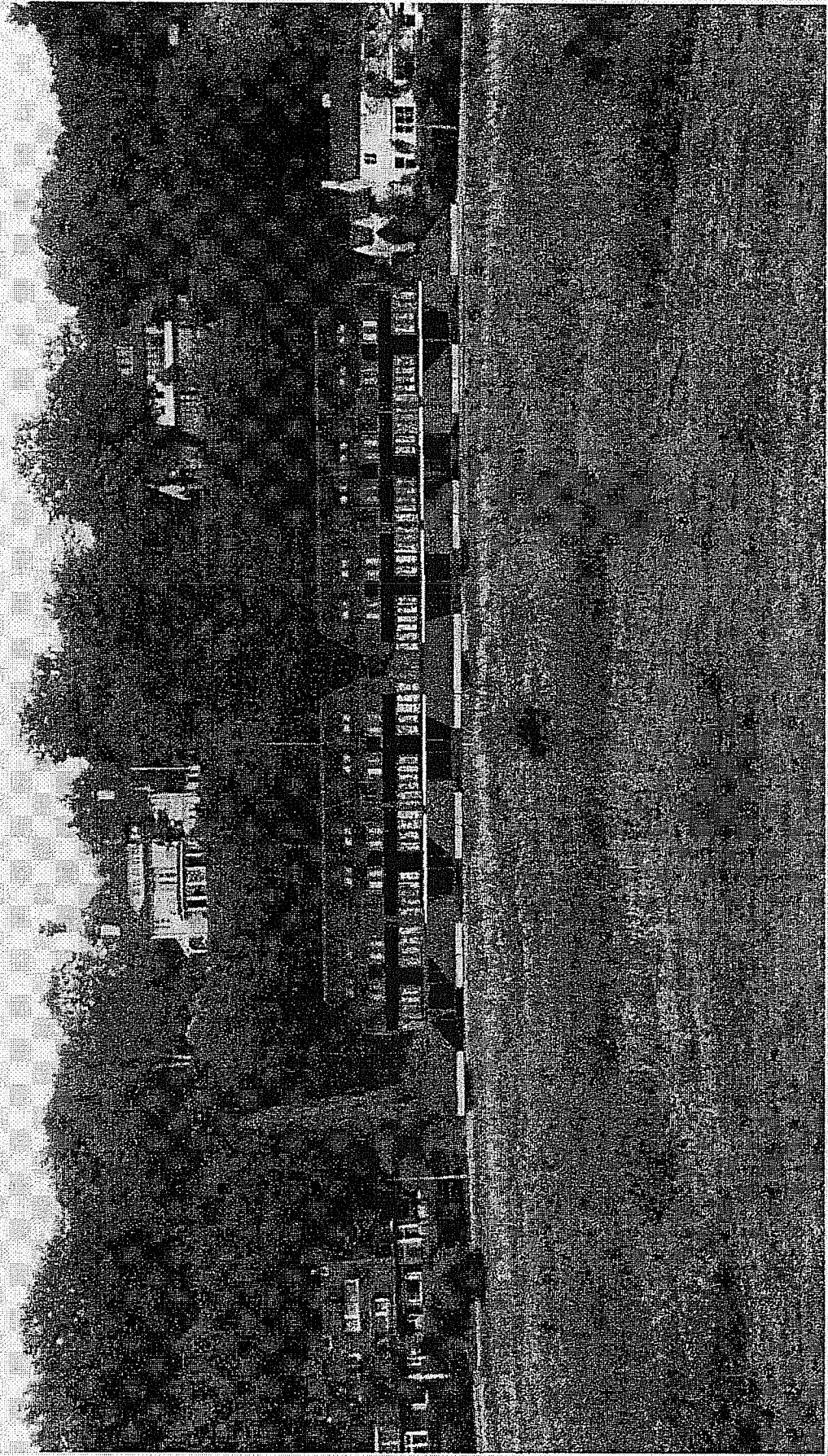


Optie 1.1

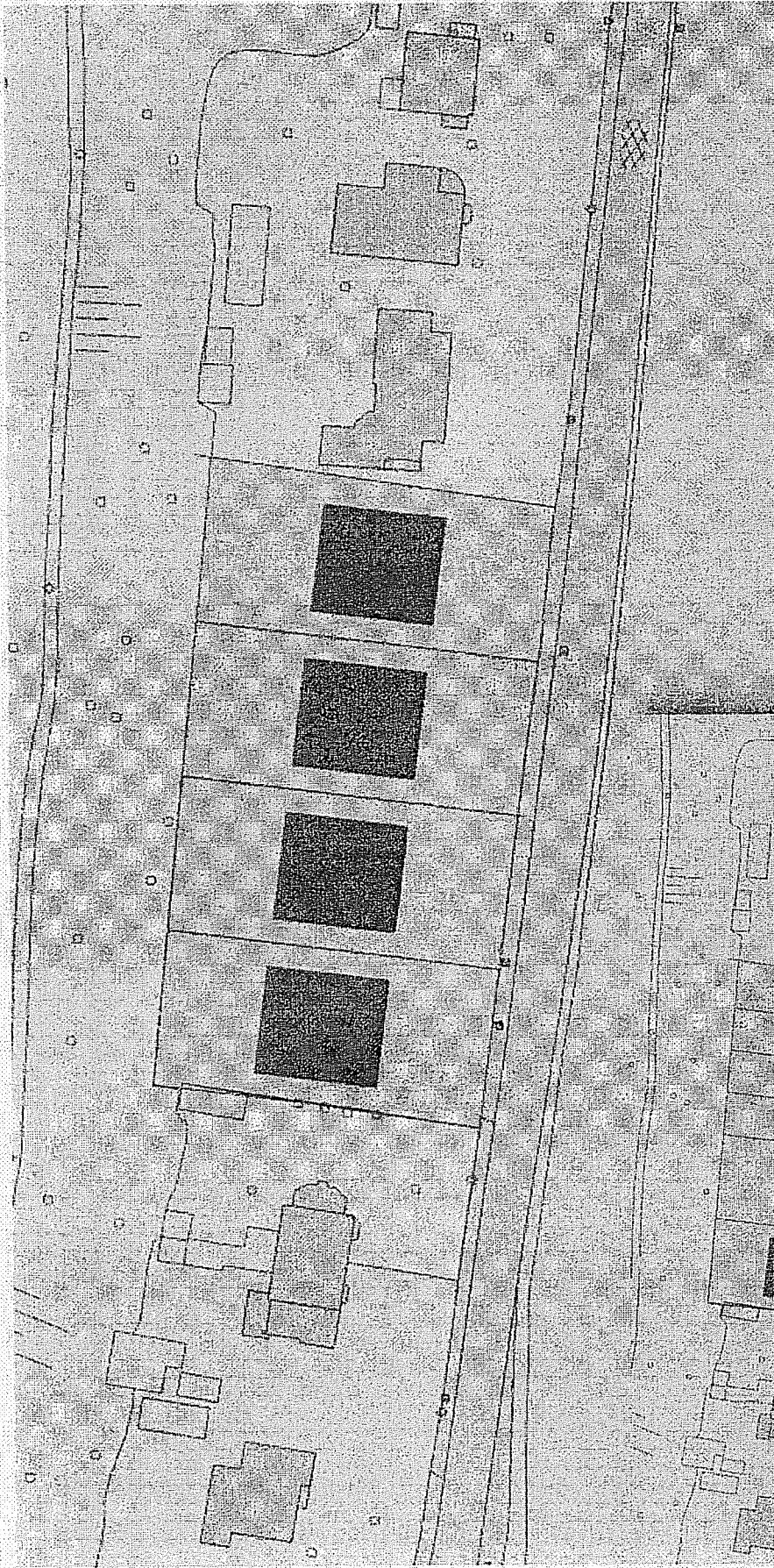
12 aangesloten woningen, type drive in, met een kap en de nok evenwijdig aan de Veerweg.



Optie 1.2
12 woningen met 2 blokken van elk 6 woningen type drive-in met kap.



Optie 1.2
12 woningen met 2 blokken van elk 6 woningen, type drive-in, met kap en nok evenwijdig aan de Veerweg.



Optie 2

Minimaal 4 kavels voor vrijstaande woningen en met de optie deze grotere kavels te splitsen voor halfvrijstaande woningen tot maximaal 8 woningen in totaal.



Optie 2

8 halfvrijstaande woningen, type drive-in, met een kap en de nok evenwijdig aan de Veerweg.
Als alternatief kan ook gekozen worden voor garages in de achtertuin i.p.v. een ondergrondse garage.

Verslag informatieavond Veerweg 121

6 september 2010

Aanwezig:

Namens de gemeente Wageningen:

wethouder M. Uitdehaag

De heer R. Schot (projectleider)

Mevrouw S. Seyman (projectleider)

Mevrouw R. van Olderen (jurist RO en opsteller verslag)

Namens Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V.:

de heer M. Licht

Omwonenden:

12 personen (zie bijgevoegde presentielijst)

Wethouder Uitdehaag opent de avond en heet iedereen van harte welkom. Hij geeft aan dat het de bedoeling is om samen met de omwonenden en de projectontwikkelaar een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Van deze avond wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt aan de aanwezigen gezonden. Vervolgens geeft spreker het woord aan de heer Schot.

De heer Schot licht toe dat het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad zich nog niet over deze kaders hebben gebogen. De planning is dat de gemeenteraad op 25 oktober a.s. een besluit over deze kaders neemt. Voordat de kaders op papier zijn gesteld is geprobeerd om in een klein comité met onder andere vertegenwoordigers van de omwonenden hierover overleg te voeren, maar in verband met de vakantieperiode is dat niet gelukt. Daarom is nu gekozen voor het organiseren van een informatieavond. Hij geeft aan dat hij aan de hand van een PowerPoint-presentatie een toelichting op de kaders voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zal geven. Deze presentie wordt bij het verslag gevoegd.

Na de presentie biedt de heer Schot de aanwezigen de gelegenheid tot het stellen vragen.

De heer Borgesius vraagt wat verstaan wordt onder een schuine kapconstructie.

De heer Schot antwoordt dat alle varianten van een schuine kapconstructie tot de mogelijkheden behoren, zoals bijvoorbeeld 2 schuine kappen of een lessenaarsdak. Hij legt uit dat het erom gaat dat het bouwvolume kleiner lijkt vanaf de Veerweg.

De heer Berger vraagt hoe hoog de goothoogte wordt. Dit in relatie tot de omgeving.

De heer Schot antwoordt dat het geldende bestemmingsplan voor de directe omgeving een goothoogte aangeeft variërend van 6 – 7 meter. De hoogte van de begane grondvloer voor Veerweg 121 is gemiddeld tussen Veerweg 117 en Veerweg 125. Voorgesteld wordt het vloerpeil van de begane grond te leggen op 13,30 meter ^{+ N.A.P.}. De voorgestelde nokhoogte is maximaal 10 meter.

De heer Albersen merkt op dat het hem bevreemd dat nu wederom wordt gesproken over een bouwmassa van 12 woningen, terwijl in het raadsbesluit van februari 2010 een bouwmassa van 12 woningen is afgekeurd. Aan het aantal woningen is niets veranderd.

De heer Schot erkent dat in het raadsbesluit iets wordt aangegeven over de bouwmassa, maar de gemeenteraad heeft niet gezegd dat er geen 12 woningen mogen worden gerealiseerd.

De heer Van der Valk licht toe dat het gaat om de massaliteit van het totale complex. Niet om het aantal woningen, maar om een aaneengesloten rij van woningen. Spreker is van mening dat het plan nog steeds hetzelfde is qua breedte. De bouwhoogte gaat gemiddeld 1,5 meter naar beneden ten opzichte van het eerdere plan. Als gekeken wordt naar de inhoud van de bezwaren is er qua vrij uitzicht e.d. niets veranderd aan het plan.

De heer Schot geeft aan dat in het nieuwe voorstel het eerste niveau meer wordt geïntegreerd in het bergtalud. In het oorspronkelijke plan lag de eerste bouwlaag boven maaiveld.

De heer Albersen merkt op dat dit niets afdoet aan de hoogte.

De heer Berger concludeert dat net als in het oorspronkelijke plan wordt uitgegaan van 5 woonlagen.

De heer Schot ontkent dit. Er wordt nu uitgegaan van 4 bouwlagen. Het verschil in hoogte is 2,50 meter. Hij voegt hieraan toe dat in het oorspronkelijke plan ook niet alle woningen de maximaal toegestane bouwhoogte hadden. In de kaders wordt een maximale bouwhoogte opgenomen, maar dit betekent niet dat alle woningen ook tot deze hoogte zullen worden gerealiseerd.

De heer Berger vraagt of in een later stadium nog bezwaar kan worden gemaakt tegen de bouwhoogtes.

Wethouder Uitdehaag antwoordt dat als de gemeenteraad heeft ingestemd met de kaders het vreemd zou zijn als de gemeenteraad later het uiteindelijke bestemmingsplan dat hierop gebaseerd wordt niet zou vaststellen. Spreker voegt hieraan toe dat de bewoners wel mogelijkheid hebben een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te indienen.

De heer Van der Valk merkt op dat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken tegen de massaliteit. De nu voorliggende kaders sluiten naar zijn mening niet aan op hetgeen de gemeenteraad voor ogen heeft. Hij geeft aan zelf als passende bebouwing in de omgeving te zien 2 onder 1 kapwoningen. In ieder geval niet een appartementengebouw.

De heer Schot geeft aan dat de gemeenteraad kan besluiten dat zij het niet eens met de kaders. De nu voorliggende kaders zijn echter wel de kaders die aan het college en de raad zullen worden voorgelegd.

De heer Van der Valk geeft aan dit als een zinloze herhaling van zetten te zien.

De heer Borgesius merkt op dat de bergcommissie bij het oorspronkelijke plan pas mocht adviseren nadat het plan er al was. Nu wordt de bergcommissie eerder bij het plan betrokken. Hij adviseert met klem er voor te zorgen in de kaders op te nemen dat ruimte wordt gecreëerd voor een verbinding voor padden e.d., zodat deze dieren van de bergwand naar de uiterwaarden kunnen migreren. Een afstand van 2,50 meter is hiervoor te weinig. Spreker verzoekt in de kaders een ecologische zone op te nemen. De in het vorige plan opgenomen zone was beneden de norm.

De heer Oosting van het Wagenings Milieu Overleg (WMO) voegt hieraan toe dat ook het WMO bij het vorige plan heeft gevraagd om een ecologische zone. Spreker pleit ervoor dat het bouwblok niet te dicht op de bergwand wordt gesitueerd.

De heer Oldenkamp vult aan dat de uitwisseling tussen de bergwand en de uiterwaarden betrekking heeft op de dieren die ruimte tussen de woningen nodig hebben. Hij adviseert ook te denken aan de vogels voor wat betreft de hoogte van de bebouwing. In de huidige situatie is het terrein van de Veerweg 121 namelijk al opgehoogd. Het ligt dus is al hoger dan oorspronkelijk het geval was.

De heer Schot geeft aan dat de landmeters ter plekke hebben gekeken naar het verloop van het terrein ten opzichte van de Veerweg en de omliggende woningen. Het verschil in hoogte met de waterrij was 1 meter.

De heer Oldenkamp vraagt of het bij het bepalen van de peilhoogte voor de kelder niet beter is om uit te gaan van de hoogste waterstand.

De heer Schot antwoordt dat het peil 11 meter ^{+N.A.P.} was. Bij een bouwplan van Roelofs en Haase aan de Veerweg liep de kelder onder water.

De heer Huisman merkt op dat er dan voorzieningen moeten worden getroffen om te voorkomen dat de kelder onder water loopt. Met de verlaging van het plan komt op hetzelfde uit. In het vorige plan was de gemiddelde hoogte 22,75 meter en 25 meter. Nu is de gemiddelde hoogte 23,30 meter. Spreker geeft aan dat bij zijn woning een lagere woning was gepland. Met de nu voorgestelde hoogte gaat hij er niet op vooruit. De maximale bouwhoogte van 23,30 meter geldt voor het hele complex. Hij vraagt of de bouwhoogte aan de zijde van de belendende woningen lager zou kunnen zijn.

De heer Schot antwoordt dat dit zo kan zijn.

De heer Huisman merkt op dat als in de kaders niet een lagere bouwhoogte wordt vastgelegd de projectontwikkelaar zich hier niet aan hoeft te houden. Spreker stelt voor om aan de zijde van de belendende woningen de bouwhoogten en bouwlagen te verlagen.

In aansluiting hierop wordt opgemerkt dat het erop lijkt dat aan het uitgangspunt van 12 woningen niet valt te tornen. Gevraagd wordt of dit verband met de financiële haalbaarheid van het plan.

De heer Schot erkent dat het aantal van 12 woningen nodig is in verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Vanuit de zaal wordt gesteld dat de financiële haalbaarheid een zaak van de projectontwikkelaar is.

De heer Schot geeft aan dat de rol van de gemeente in dit geval die van grondverkoper is. Er ligt een contract met Roeflofs en Haase waarin het aantal van 12 woningen vastligt. Dit traject kan niet worden overgedaan.

De heer Van der Valk merkt op dat in het contract is opgenomen dat de gemeente haar uiterste best zal doen. Naar zijn mening wordt dit nu gedaan.

De heer Borgesius vraagt zich af of het voor de omwonenden denkbaar is op een bepaalde plek op het perceel wel in de hoogte te bouwen.

De heer Van der Valk geeft aan dat in de verkoopaktes van de woningen die boven het terrein zijn gesitueerd aan de Hesselink van Suchtelenweg is vastgelegd dat een hogere hoogte niet is toegestaan. De hoogte van 6,50 meter, die de wasserij had, is acceptabel. Spreker verzoekt de bestemming 'bos' om te zetten in de bestemming 'natuur'. Voorts vraagt hij of de auto's van de 12 woningen op de openbare weg geparkeerd gaan worden.

De heer Schot antwoordt dat de gehanteerde parkeernorm 2,1 parkeerplaats per woning is. Twee parkeerplaatsen zullen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en de bezoekers zullen elders langs de Veerweg moeten parkeren. Ter illustratie toont hij een verbeelding hoe de bebouwing er met de voorgestelde kaders uit zou kunnen zien. De kappen van de bebouwing zijn gevarieerd; zowel langs- als dwarskappen. Garages maken onderdeel uit van de bebouwing.

Vanuit de zaal wordt aanvullend opgemerkt dat de garages onder water zullen lopen. Het parkeren van 2 auto's op eigen terrein is dan ook niet realistisch, omdat niet in de garage kan worden geparkeerd bij hoogwater.

De heer Schot erkent dat niet alle woningen droge voeten zullen houden, maar dit geldt voor vrijwel alle woningen langs de Veerweg. Hij voegt hieraan toe dat gevraagd is om een bouwplan dat aansluit bij de omgeving. Het niveauverschil tussen de Veerweg en de 1^e bouwlaag blijft.

Door omwonenden wordt het voorstel gedaan om geen garages te bouwen.

De heer Schot merkt op dat het aantal woningen dan uitkomt op 8 woningen.

De heer Van der Valk merkt op dat dat aantal past in het beeld van de Veerweg. Naar zijn mening is dat een realistisch kader.

De heer Borgenius merkt op dat de bergcommissie al in een eerder stadium heeft geadviseerd over de hoogwateropgangen.

De heer Albersen vraagt of de grond achter de bergwand eigendom wordt van de eigenaar van de woning.

De heer Licht, huidige eigenaar van de grond, beaamt dit.

De heer Schot merkt in dit verband op dat de bestemming 'groen' gewijzigd is in de bestemming 'bos'. Dit houdt bescherming in.

De heer Borgesius vraagt waar de grens ligt tussen de bestemmingen 'bos' en 'wonen'. Spreker wil in de kaders de afstand tussen de insteek van de bergrand en de achtergevel van de woningen vastgelegd zien.

De heer Schot merkt op dat het bouwvlak een diepte van 15 meter heeft. De grens tussen de bestemmingen is afhankelijk van waar de hoogte wordt gelegd. De oorspronkelijk tuin was 13,80 meter diep. De tuinen lopen nu schuin omhoog. De tuin is 15 meter diep. Op een afstand van 14 meter vanuit Veerweg begint het bouwvlak met een diepte van 15 meter. Dit ligt in het verlengde van de woningen van Veerweg 117 en 125.

De heer Van der Valk merkt op dat als het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor het realiseren van dakkapellen er al snel geen sprake meer zal zijn van een schuine kap.

Mevrouw Van Oolderen merkt op dat onder voorwaarden vergunningsvrij dakkapellen kunnen worden gerealiseerd.

Wethouder Uitdehaag voegt hieraan toe dat een schuine kap gegarandeerd blijft. Een dakopbouw waar de heer Van der Valk op doelt zal niet mogelijk zijn.

De heer Borgesius vraagt welke eisen er gelden voor het vergunningsvrij realiseren van dakkapellen.

Wethouder Uitdehaag zegt toe dat dit uitgezocht zal worden. De eisen, die hiervoor gelden, zullen bij het verslag worden gevoegd.

De heer Oosting vraagt of een nieuwe toets in het kader van de Natuurbeschermingswet moet worden uitgevoerd.

Mevrouw Van Oolderen antwoordt dat dit het geval is. De vorige toets was gebaseerd op het oude plan, nu is een nieuwe toets nodig.

Mevrouw Berger vraagt of een bewoner vrij is in het plaatsen van zonnecollectoren.

Mevrouw Van Oolderen antwoordt dat ook zonnecollectoren onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij geplaatst kunnen worden. De hiervoor geldende voorwaarden zullen bij het verslag worden gevoegd.

Wethouder Uitdehaag voegt hieraan toe dat dit landelijk is bepaald. De gemeente kan vergunningsvrije bouwwerken niet reguleren.

De heer Schot merkt op dat ook de achterkant van een woning onder voorwaarden vergunningsvrij mag worden uitgebreid.

De heer Oosting merkt op dat het bergtalud deels een woonfunctie had.

De heer Schot geeft aan dat de bestemming 'groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'bos'.

Vervolgens wordt opgemerkt dat in de kaders een goothoogte van 6 -7 meter wordt voorgesteld. De woningen aan de oostzijde hebben in het huidige bestemmingsplan een nokhoogte van 10 meter en goothoogte van 5 meter. Aan de andere kant respectievelijk 10 en 6 meter. Met de nu voorgestelde goothoogte wordt de goothoogte 1 meter hoger.

De heer Schot beaamt dit. Spreker geeft aan dat de 1^e bouwlaag dan hoger zou kunnen zijn om meer zicht op uiterwaarden te geven.

Wethouder Uitdehaag zegt toe dat in de kaders een vaste maat zal worden opgenomen. Of 6 of 7 meter. Spreker voegt hieraan toe dat op grond van het Bouwbesluit nu een hoogte van 2,60 meter in de woning wordt geëist. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwbouw om deze reden hoger wordt dan de bestaande bebouwing.

Vervolgens wordt ten aanzien van het parkeren opgemerkt dat de 1^e bouwlaag ondergronds is gesitueerd. In het oorspronkelijke plan waren de woningen 6 meter breed. Gevraagd wordt of er tuinen tussen de woningen komen of dat vanaf de Veerweg tegen een blok woningen wordt aangekeken.

De heer Schot antwoordt dat door het combineren van de inritten van de woningen 3 meter voortuin resteert.

Opgemerkt wordt dat de woningen smaller moeten worden als in totaal 12 woningen worden gerealiseerd.

De heer Schot geeft aan dat in het oude plan de breedte van de woningen varieerde. Nu is het voorstel om de breedte van de woningen terug te brengen naar 5,70 meter. De tussenruimte die daardoor kan ontstaan van 3 meter kan dan worden gecombineerd met de naastgelegen woningen. Op deze manier ontstaat toch een groene uitstraling.

De heer Van der Valk merkt op dat op deze wijze nog geen migratiemogelijkheden worden gecreëerd. Spreker merkt op dat bij de zonnewoningen de bruine kikkers in het riool terecht zijn gekomen. Hij wil dat voorkomen. Voorts geeft hij aan dat hij bespeurt dat de bezwaren zich voornamelijk richten tegen de hoogte en de breedte van het hele complex. Hij stelt voor om een percentage af te spreken voor een doorgang voor de dieren van 20 – 25%. Op deze locatie moet met de natuurwaarden rekening worden gehouden.

De heer Berger merkt op dat zijn vorige hoogwateropgang via de wasserij was. Spreker verzoekt de belendende woningen te laten aansluiten op de te realiseren woningen voor wat betreft de hoogwateropgang.

Wethouder Uitdehaag vat samen dat een aantal zaken zijn uitgewisseld. Spreker geeft aan dat hij het op prijs stelt dat de projectontwikkelaar aanwezig is geweest. Hij wil proberen de discussie goed te voeren. Hij geeft aan dat van het vorige traject is geleerd dat de kaderstelling cruciaal is. Voorkomen moet worden dat aan dit aan het einde gebeurd bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Daarom worden nu van tevoren de kaders gesteld. De belangen zijn helder geworden. Er is een spanningsveld tussen opbrengst, ecologische waarde, parkeervoorziening en woonbestemming. Het college zal hierover een standpunt innemen. De commissie Stad behandelt de kaders op 11 oktober a.s. en in de raad van 25 oktober a.s. worden de kaders vastgesteld. Naar aanleiding van een vraag zegt spreker toe dat de omwonenden een uitnodiging zullen ontvangen voor het bijwonen van de commissie Stad.

De heer Oosting merkt op dat er ook voor gekozen kan worden om in samenspraak met alle partijen een plan op te stellen dat iedereen ziet zitten en dan pas naar de raad te gaan met de kaders.

Wethouder Uitdehaag geeft aan dat hij hierover zal nadenken. Hij voegt hieraan toe dat de gemeente ook nog een belang heeft. Hij vraagt zich af of het zinvol is. De vraag is of er nog nieuwe aspecten aan de orde zullen komen.

De heer Albersen merkt op dat toen de gemeente de grond had aangekocht de gemeente de grond op dezelfde dag voor meer geld heeft verkocht aan Roelofs en Haase. Hij vraagt of de gemeente door Roelofs en Haase verplicht is gesteld dat zij 12 woningen mogen bouwen.

Wethouder Uitdehaag antwoordt dat hij dit moet nagaan. Er zal een belangenafweging gemaakt moeten worden tussen de belangen van de ontwikkelaar, de gemeente en omwonenden.

De heer Van der Valk merkt op dat dit de locatie is om te proberen om los van de bestaande structuren iets werkelijk passends te maken. Naar zijn mening moet er geen sprake van een loze motie zijn geweest. De klachten van de omwonenden moeten serieus worden genomen.

Wethouder Uitdehaag geeft aan dat daarvoor wel geldt dat alle belangen en afspraken die er liggen moeten worden gerespecteerd. De gemeente heeft niet helemaal de vrije hand. Zoals eerder gezegd zijn er spanningsvelden. Alle partijen moeten dat proces dan ook in willen gaan. Er leven nu verschillende meningen en hij vraagt zich af of alle partijen er op korte termijn uit kunnen komen. Dit is een inspanning om op korte termijn te bekijken. Ter afsluiting bedankt hij de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

Raadsbesluit - aangepast

Agendanummer : 7
Afdeling : GZ
Nummer : 11.0012138

Onderwerp:
Kadernota Veerweg 121.

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:

- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 14 december 2010;
- Kadernota Veerweg 121, inclusief bijlagen.

Besluit



1. de Kadernota Veerweg 121 vast te stellen en als leidraad te gebruiken bij opstellen van het bestemmingsplan Veerweg 121;
2. het aantal te realiseren woningen vast te stellen op twee bouwblokken van elk 6 woningen type drive-in (model 1.2);
3. vast te stellen dat randvoorwaarden en uitgangspunten op basis van model 1.2 zijn:
 - a. de woonbebouwing bestaat uit grondgebonden woningen in maximaal 4 bouwlagen, waarvan maximaal 3 bovengronds;
 - b. bij 4 bouwlagen dient de 1^e bouwlaag als kelder te worden uitgevoerd en in het talud te worden geïntegreerd;
 - c. het vloerpeil van de begane grond ligt op circa 13,30 ^{+ NAP};
 - d. de 2^e en 3^e bouwlaag als volwaardige woonlaag uit voeren;
 - e. de 4^e bouwlaag in de vorm van een schuine kapconstructie uit voeren, conform de overige bebouwing langs de Veerweg. De nokrichting dient hierbij hoofdzakelijk evenwijdig aan de Veerweg te lopen;
 - f. een maximale nokhoogte van 10,00 meter t.o.v. vloerpeil begane grondvloer, overeenkomstig de naastgelegen woningen met een maximale goothoogte van 6,00 meter;
 - g. een bouwblokdiepte van 15,00 meter;
 - h. de voorgevelrooilijn ligt op 14,00 meter achter het trottoir;
 - i. geen bebouwing (carports e.d.) in directe aansluiting op de openbare weg. Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van de bebouwing;
 - j. het parkeren dient te voldoen aan de "nota parkeernormen Wageningen";
 - k. voldoen aan welstandsniveau regulier extra, conform de welstandnota;
 - l. de erfafscheidingen langs de Veerweg dienen aan te sluiten bij de omgeving (bijvoorbeeld: hagen, begroeid hekwerk, bakstenenmuur van maximaal 50 cm hoog);

ons kenmerk 11.0012138
blad 2/2

4. de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde verplichting tot geheimhouding met betrekking tot bijlage 4 en het aanvullend memo "Kadernotitie Veerweg 121" van 27 januari 2011 bij dit raadsvoorstel te bekrachtigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 februari 2011,

de voorzitter,

de griffier,

The image shows two handwritten signatures. The first signature, for the chair, is a long, sweeping line that starts under the 'de voorzitter,' label and extends far to the right. The second signature, for the clerk, is a shorter, more compact scribble located below the first signature and to the right of the 'de griffier,' label.