

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan 'Laantje van Anton Pieck'

16 april 2013
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan 'Laantje van Anton Pieck' 3	3
2	Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	4
2.1	Ontvankelijkheid zienswijzen	4
2.2	Inhoud zienswijzen en reactie	4
2.2.1	Zienswijze van de heer J.W. van Ooijen en mevrouw A.M.A. Wolters	4
2.2.2	Zienswijze van de heer en mevrouw Schoumans	7
2.2.3	Zienswijze van dr. W. van der Krieken en drs. D. Engelen	12
2.2.4	Zienswijze van de heer D. Salhany en mevrouw J. van der Wal	13
3	Ambtelijke wijzigingen	15
4	Wijzigingen bestemmingsplan	16

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Laantje van Anton Pieck' maakt het mogelijk twee woningen te realiseren in het Laantje van Anton Pieck. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 februari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er vier zienswijzen ontvangen.

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. De nota bestaat uit twee hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijze ten aanzien van het ontwerpbesluit. Per zienswijze wordt aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is.

1.2 Procedure bestemmingsplan 'Laantje van Anton Pieck'

- Zienswijzenronde. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie op de gemeentelijke informatiepagina in De Stad Wageningen, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kunnen indienen. Daarnaast heeft er op 12 maart 2013 een informatieavond plaatsgevonden.
- Besluit. 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 analoog ter visie. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ook gedurende deze termijn digitaal ter visie op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2 Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

2.1 Ontvankelijkheid zienswijzen

Naar aanleiding van de tervisielegging van het bestemmingsplan zijn vier zienswijzen binnengekomen. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en van een motivatie en een handtekening voorzien. Deze zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

2.2 Inhoud van de zienswijzen en reactie

In deze paragraaf worden de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Er is daarnaast in de conclusie aangegeven of er al dan niet wijzigingen in het ontwerpbesluit zijn aangebracht.

2.2.1 Zienswijze van de heer J.W. van Ooijen en mevrouw A.M.A. Wolters, Laantje van Anton Pieck 6

Samenvatting

Appellanten geven aan dat ze geen woningen willen op de locatie om de volgende redenen:

- a. De gemeente houdt zicht niet aan de belofte, die gedaan is bij de verkoop van hun woning, dat het gebied ten zuiden van het Laantje van Anton Pieck een groene bestemming zou houden, namelijk:
 - in de verschillende overleggen in 1997/1998 over hun nieuw te bouwen woning, in brief met kenmerk 97/11521/Vav waarin het volgende gesteld is: "Voor de goede orde: het terrein ten zuiden van de kavels B1 t/m B5, aan de overzijde van het ontsluitingsweggetje, zal een groene inrichting krijgen." Op basis hiervan hebben zij in 1998 5% liggingtoeslag betaald.
 - in de brief aan de heer en mevrouw Veenendaal van 13 april 1999 met kenmerk 99/11945/VPNW en ondertekend door de gemeentesecretaris en burgemeester staat de volgende afspraak: "het overblijvende deel van het terrein zal als groenvoorziening worden ingericht".
- b. De gemeente heeft voor hen nog steeds geen bevredigend verklaring gegeven waarom de oorspronkelijk geplande dierenweide niet is gerealiseerd.
- c. Het is niet duidelijk waarom er nieuwe woningen aan het Laantje van Anton Pieck gerealiseerd moeten worden, dan alleen dat de bouwplannen aanvaardbaar zijn:
 - Er zijn andere en grotere groene velden waar uitbreiding kan plaatsvinden, zoals aan de Ritzema Bosweg, omsloten door Staringlaan en Blinklaan, Boeslaan en Van Schermbeeklaan, Abersonlaan en Strickerlaan en Belmontelaan en Bosrandweg.
 - Er is weinig openbaar groen in hun omgeving van Noordwest. Het veld is nu in gebruik als speelveldje voor kleine kinderen en als hondenspeelveld.
 - het bestaande groene veld vormt voor hen een compensatie van het uitzicht op de Warmtekrachtcentrale.
- d. Er is geen sprake van woningnood in Wageningen in de huidige crisistijd en met woningbouw op Kortenoord. De gemeente wil het bestemmingsplan alleen wijzigen om geld te verdienen.
- e. De gemeente heeft geld verdiend in 1998 door een liggingtoeslag van 5 tot 10% te berekening bij de kopers van de kavels, vanwege de groene bestemming van het perceel aan de zuidzijde. De gemeente wil nu nogmaals geld verdienen over de ruggen van omwonenden. De eventuele compensatie d.m.v. planschade weegt niet op tegen de vermindering van woongenot en emotionele schade door geschonden vertrouwen.
- f. De gemeente geeft aan dat zij rekening hebben gehouden met de bezwaren van omwonenden door te stellen dat de te realiseren woningen maximaal twee bouwlagen mogen krijgen. Bij de

- rijtjeswoningen aan de Cor Bruijnstraat waren ook twee bouwlagen mogelijk (d.w.z. 6m), maar is er door middel van een vrijstelling ook een dakopbouw (d.w.z. derde bouwlaag) mogelijk gemaakt, ondanks de bezwaren van appellanten. In het bestemmingsplan Wageningen van 16 mei 2008 is dit recht getrokken door een maximale bouwhoogte van 9 meter toe te staan.
- g. In het ontwerpbestemmingsplan op pagina 25 staat vermeld dat er afwijkmogelijkheden zijn opgenomen onder meer ten behoeve van het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten alsmede van een bed & breakfast. Hieraan zijn nadere voorwaarden opgenomen in de regels. Deze voorwaarden zijn echter niet terug te vinden. Daarnaast werd tijdens de informatieavond van 12 maart 2013 door de wethouder vermeld dat dit standaard in bestemmingsplannen wordt vermeld. Dit is echter niet waar. Op de website van de gemeente Wageningen staat vermeld dat een bed & breakfast bijna altijd in strijd is met het bestemmingsplan en dat hiervoor normaal gesproken een ontheffing moet worden aangevraagd. Door in het bestemmingsplan op te nemen dat een bed & breakfast is toegestaan behoeven nieuwe bewoners geen ontheffing meer aan te vragen. Appellanten zijn tegen een bed & breakfast omdat er te weinig ruimte is voor extra auto's in hun smalle doodlopende straat.
 - h. In het ontwerpbestemmingsplan staat onder Soortenbescherming, dat in het licht van de Flora- en faunawet de datum van de quickscan niet recent genoeg is om zonder meer een uitspraak te kunnen doen in relatie tot de ontwikkelingen als beschreven in het ontwerpbestemmingsplan. Deze quickscan vond plaats op 25 oktober 2007. Appellanten menen dat de verouderde en buiten het seizoen uitgevoerde quickscan geen volledig beeld geeft van de soortenrijkdom in dit gebied en er dus uitgebreider veldonderzoek moet plaatsvinden. Zij hebben als direct aanwonenden en natuurliefhebbers op het betreffende gebied allerlei vogels en zoogdieren waargenomen, waaronder de sperwer, steenuil, ooievaar, groene specht, kramsvogel, spitsmuis. De stelling dat uilen en andere roofvogels niet verwacht worden houdt daarom geen stand.
 - i. Appellanten willen dat de groenbestemming van het veld ten zuiden van het Laantje van Anton Pieck behouden blijft.
 - j. Zij willen daarom het veld aankopen met de huidige groenbestemming (dus niet de prijs voor bouwgrond). Zij hebben daarom om de grondprijs gevraagd, maar dit is tot nu toe niet beantwoord. In het verslag van de informatieavond van 12 maart 2013 staat vermeld dat de prijzen bij het verslag zou worden gevoegd, maar daarbij ontbreken ze. Als de gemeente een overeenkomst met appellanten voor de verkoop van percelen als tuingrond, kan de gemeente de bestemmingsplanprocedure stopzetten, hoeven er geen kosten voor beroepsprocedures en rechtszaken gemaakt te worden, en hoeven de percelen niet bouwrijp gemaakt te worden.
 - k. Appellanten wijzen op de mailwisseling met de heer Parlevliet van de Wageningse D66 fractie uit 2006. Daarbij werd hun hoop gevestigd op de heer Uitdehaag om de belangen van burgers beter te behartigen dan in het verleden gebeurd is. Wij wensen nog steeds dat de heer Uitdehaag het belang van de burgers voorop stelt.

Beantwoording

- Ad a. In het bestemmingsplan 'Noordwest 1985' is de voormalige agrarische huiskavel bestemd voor eengezinswoning met bijgebouwen en onbebouwd erf. In 1997 lagen er verdergaande plannen van de dierenkliniek voor het realiseren van een dierenweide ten zuiden van het Laantje van Anton Pieck. Dit is de reden geweest om in 1997 in de brief te melden dat het terrein van een groene inrichting zou krijgen. Via de zogenoemde liggingfactor is hiermee rekening te houden bij het vaststellen van de grondprijs voor de kavels aan het Laantje van Anton Pieck. Overeenkomstig een voorbereidingsbesluit voor deze dierenweide is dit ook gemeld in een brief in 1999. Hierna heeft de dierenkliniek om financiële redenen afgezien van de realisatie van de dierenweide. Nu het betreffende terrein geen regulier gebruik kreeg, hebben wij de vrijheid om te kiezen voor een andere functie en gebruik. Dit besluit moeten wij wel onderbouwen. Deze

onderbouwing heeft plaatsgevonden in onderhavig bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.

- Ad b. Op het moment van de uitgifte van woonkavels aan het Laantje van Anton Pieck waren er verregaande plannen van de dierenkliniek voor de realisatie van een dierenweide op het perceel. In een voorontwerpplan was deze bestemming ook opgenomen met een vlak voor enige daarbij behorende bebouwing. Nadien heeft de dierenkliniek het initiatief om financiële redenen stop gezet. In 2008 zijn er alsnog mogelijkheden gevonden om een – overige aanzienlijk kleinere – dierenweide te realiseren en is dit via de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 mogelijk gemaakt. Deze zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad c. Wij hebben in 2005 besloten om een uitbreiding met 2 woningen te realiseren ten zuiden van het Laantje van Anton Pieck. De reden hiervoor was om de behoefte aan uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken en te kiezen voor inbreiding en intensief ruimtegebruik. Daarnaast zijn er financiële redenen (opbrengsten Grondbedrijf). In het ontwerpbestemmingsplan 'Laantje van Anton Pieck' wordt deze realisatie planologisch mogelijk gemaakt. Daarbij is het niet noodzakelijk om te onderzoeken of op andere locaties inbreiding met woningbouw mogelijk is, zoals aan de Ritzema Bosweg. Na de realisatie van de woningen is voldoende groen over om de aanleg van een speelterrein mogelijk te maken ten westen van de nieuwe woningen.
- Ad d. In de huidige woningmarkt is er weinig aanbod aan vrije kavels. Dit bestemmingsplan voorziet in deze behoefte. Daarom verwachten wij deze kavels binnen de plantermijn van het bestemmingsplan te kunnen verkopen. Het feit dat de gemeente verdient aan de verkoop van bouw kavels is geen reden om de woningen niet toe te staan. Er moet echter wel onderbouwd worden waarom deze woningen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Deze onderbouwing is opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad e. Bij het vaststellen van de prijs voor de kavels aan het Laantje van Anton Pieck is via de zogenoemde liggingfactor rekening te houden met het plan van de dierenweide (zie ad a.). Aan de betaalde hogere grondprijs echter geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente is bevoegd in een democratisch proces te kiezen voor een andere inrichting en hiervoor het bestemmingsplan wijzigen. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan er planschade worden aangevraagd. Hierbij wordt bepaald door middel van het inwinnen van advies van een onafhankelijke commissie of er sprake is van planschade. Daarnaast moet rekening worden gehouden dat het maatschappelijk risico van 2% van de vastgestelde waarde van de woning niet wordt uitgekeerd. Dit is wettelijk bepaald. Emotionele schade wordt hierin niet meegenomen. Deze zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad f. In dit bestemmingsplan worden twee-aaneen-geschakelde woningen mogelijk gemaakt met maximaal twee bouwlagen. Indien blijkt dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning hierin niet past zijn wij wettelijk verplicht te onderzoeken of wij hieraan medewerking willen verlenen via een afwijking. Dit is ook gebeurd naar aanleiding van bouwplannen in de Cor Bruijnstraat (toen nog vrijstelling). Na het onherroepelijk worden van deze vrijstelling is deze conform de toegestane bouwmogelijkheden op dat moment opgenomen in het bestemmingsplan Wageningen.
- Ad g. In 2009 hebben wij beleid vastgesteld waarin wordt bepaald onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor een bed & breakfast binnen een woning. Hierna is deze mogelijkheid opgenomen in alle nieuwe bestemmingsplannen. In onderliggend bestemmingsplan is deze mogelijkheid met voorwaarden opgenomen in artikel 8. Op dit moment kan niet worden bepaald of hieraan medewerking kan worden verleend, omdat niet duidelijk is hoe de woningen worden gebouwd. Dit kan pas bij de aanvraag van de omgevingsvergunning . Daarom is er geen reden om de mogelijkheid nu te verwijderen. Daarom is deze zienswijze ongegrond.
- Ad h. De locatie is in 2007 door middel van een quickscan onderzocht op het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten. Een termijn van 3-5 jaar wordt beschouwd als verjaringstermijn, waarna hernieuwd onderzoek nodig is. Op basis van data uit de Nationale

Databank Flora en Fauna (NDFF) zijn vanaf 1-1-2007 t/m 1-1-2013 in de omgeving, met een omtrek van ca. 1 km, 44 beschermde soorten (tabel 2 en 3) waargenomen. Het betreft 41 soorten vogels die voornamelijk foeragerend of overvliegend zijn waargenomen. Overige beschermde soorten betreft twee plantensoorten (Tongvaren en Steenbreekvaren) en de Gewone Dwergvleermuis. Deze 44 soorten zijn buiten de locatie waar de ruimtelijke ingreep plaatsvindt waargenomen. Op basis van deze informatie en de aard van de ruimtelijke ingreep is er geen aanleiding om de uitkomsten van de quickscan als inhoudelijk verouderd of onvolledig te beschouwen.

- Ad i. Een deel van het veld ten zuiden van het Laantje van Anton Pieck zal zijn groenbestemming behouden. Wij maken het door middel van onderhavig bestemmingsplan mogelijk om twee woningen te realiseren op een deel van het veld, omdat wij dit stedenbouwkundig aanvaardbaar vinden en het plan voldoet aan alle wet- en regelgeving. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad j. Wij willen op deze locatie woningen mogelijk maken en daarbij behorende grondopbrengst voor bouw kavels genereren. Verkoop van de grond met een groenbestemming is derhalve niet aan de orde. De grondprijzen zijn in 2012 door ons college bepaald in een grondprijzenbrief. Binnenkort worden de nieuwe prijzen geactualiseerd. Per abuis is de huidige grondprijzenbrief ter informatie niet meegestuurd met het verslag van de informatieavond van 12 maart 2013. Deze brief is echter op 11 april 2013 nagezonden. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad k. Deze wens wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

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

2.2.2 Zienswijze van de heer en mevrouw Schoumans, Laantje van Anton Pieck 4

Samenvatting

Appellanten verzoeken de raad het besluit tot het wijzigen van het bestemmingsplan Laantje van Anton Pieck in heroverweging te nemen:

- a. Een voorwaarde voor de wijziging in het bestemmingsplan zal moeten zijn dat deze wijziging binnen afzienbare tijd tot een rendabele verkoop leidt. Gezien de huidige woningmarkt zal er weinig vraag zijn naar dure kavels. Appellanten vernemen graag de financiële onderbouwing van het voornemen en van de financiële risico's voor de gemeente. Daarbij wijzen zij met name op het risico in verband met nalatige kopers/bouwers, procedurekosten, de (on)juistheid van de planschaderisicoanalyse en de kosten van aanvullend bodemonderzoek (zie hieronder). Zij gaan hierbij vanuit van hun recht op de openbaarheid van bestuur en hun recht op inzage in alle stukken aangaande het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Uit de bij het bestemmingsplan behorende bodemkundige analyse uit 2008 blijkt dat de verkoopbare grond een licht gehalte nikkel bevat in de ondergrond. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat er een verband bestaat tussen verhoogd nikkelophoping en de depositie van uitstoot van o.a. krachtcentrales. Onduidelijk is wat de oorzaak is van de verhoogde nikkelgehalten op deze locatie. Zij eisen een verregaand onderzoek om de oorzaak van de nikkelverbindingen, risico's en consequenties voor de locatie en omwonenden. Als de krachtcentrale de oorzaak is mag worden verwacht dat het gehalte in 2013 niet gelijk zal zijn als het gehalte in 2008. Daarnaast kunnen nikkelverbindingen in de bovengrond terecht komen bij kwel, hoge grondwaterstanden en bij het bouwrijp maken van de grond. Aan de bodem gebonden nikkel kan verbindingen aangaan met chlorides of ander anionen in het grondwater. De vraag is of de tuinen aangelegd kunnen worden, want nikkelverbindingen zijn kankerverwekkend.

- c. Er bestaat geen werkelijke stedenbouwkundige reden voor de wijziging, afgezien van het feit dat zij voldoet aan de eisen van de Welstandnota. Het financiële gewin is de 'stedenbouwkundige' reden die in de plaats is gekomen van de voormalige stedenbouwkundige groenbestemming als doorkijk naar de open ruimte.
- d. Kan de gemeente garanderen dat er 2 naar behoren bebouwde kavels komen, binnen een vastgestelde termijn, zonder afwijkingen van het bestemmingsplan en overlast van de omwonenden?
- e. Indien de grond zal worden verkocht, blijven zij graag op de hoogte van de vorderingen van de verkoopplannen en de (financiële) deugdelijkheid en slagingskans van de bouwplannen van kopers.
- f. Omwonenden voelen zich benadeeld en blijven van mening dat de gemeente hen onbillijk behandelt. De gemeente eist bij de verkoop van de woningen dat er niet geprotesteerd mag worden tegen een dierenweide, die zou komen op de plaats waar nu woningen zijn gepland en wijkt er vervolgens zelf weer van af. De gemeente blijkt een onbetrouwbare partner in overeenkomsten.
- g. De klachten over de consequenties van de bouw van de woningen voor de burgers worden door de gemeente slechts aangehoord en weerlegd. Zij leiden niet tot een heroverweging van plannen, hooguit tot een voorgeschreven inspraakprocedure over de invoering van de plannen.
- h. In het verslag van de informatiebijeenkomst van 12 maart 2013 staat dat het college het plan voor de woningen aanvaardbaar vindt. Het college vindt het dan aanvaardbaar dat appellanten op een onacceptabele wijze de plannen voor de dierenweide heeft opgedrongen en meer geld hebben betaald voor de grond, vanwege de ligging aan het groen en dat zij in 2013 op dezelfde onacceptabele manier laten verdwijnen. Deze gemeentelijke willekeur kan niet worden weggepoetst met een belofte over inspraak over de bouweisen aan de te bouwen woningen.
- i. Omwonenden nemen geen genoegen met slechts een vergoeding van planschade op basis van de geveltaxaties van de woningen in de oude en nieuwe situatie. De waardedaling van hun bezit bevat ook de liggingtoeslag van 7,5% die ze voor de grond moeten betalen. Rekening houdend met indexatie bedraagt deze €22607, -. Graag ontvangen zij een kopie van de planschaderisicoanalyse met de criteria die daarbij zijn gehanteerd, voordat zij een onafhankelijke analyse laten opstellen. Zij gaan hierbij vanuit van hun recht op de openbaarheid van bestuur en hun recht op inzage in alle stukken aangaande het ontwerpbestemmingsplan.
- j. In het verslag van de informatiebijeenkomst van 12 maart 2013 staat dat de totstandkoming van het bestemmingsplan een democratisch proces is. Dit vinden appellanten niet terecht. Met name de vrijstellingsprocedure was niet democratisch. Naar aanleiding van deze procedure is uiteindelijk door middel van mediation vastgesteld dat er alsnog een democratisch proces in gang moet worden gezet over de invulling van het plan als de partijen niet tot overeenstemming kunnen komen. De gemeente meent dat zij hieraan voldoen door inspraak te verlenen in de vervolgfase. Hierbij gaat zij voorbij aan de wens van de omwonenden om handhaving van de huidige situatie. Zij beroepen zich op de afspraak bij de mediation als er geen overeenstemming over de invulling van het plan wordt bereikt.
- k. Vanaf 2009 bieden alle bestemmingsplannen van de gemeente Wageningen een binnenplanse mogelijkheid tot ontheffing ten aanzien van een bed & breakfast. In dit bestemmingsplan vinden appellanten dit niet op zijn plaats omdat in het Laantje van Anton Pieck nu al vaak te weinig parkeerplekken voor de auto's van gasten en omwonenden is. Als daar auto's voor de gasten van een bed & breakfast bijkomen, dan is de overlast te groot voor bewoners en eventuele gasten. Daarnaast is het Laantje doodlopend, waardoor iedere auto altijd moet kunnen keren. Dat zal niet gaan als mensen noodgedwongen buiten de parkeerplaatsen moeten parkeren.

- l. Appellanten verzoeken tot overeenstemming te komen buiten het bestemmingsplan, zodat er bindende afspraken kunnen worden gemaakt. Door het verlenen van de vergunning voor een vrijstelling van een derde bouwlaag in de Cor Bruijnstraat blijkt dat een bestemmingsplan kan worden aangepast. De belofte tot inspraak in het ontwerp is vergelijkbaar met de voormalige belofte van een groenbestemming.
- m. De beoordeling van de bouwplannen van de uitvoerder en kopers moet op een onafhankelijke manier worden uitgevoerd. De gemeente heeft een te groot belang in de verkoop van de grond en is daarom niet geschikt om de plannen te kunnen beoordelen.
- n. De gemeente heeft toegezegd dat er twee woonlagen worden gebouwd. Om er zeker van te zijn dat het ook in de toekomst daarbij blijft, stellen zij voor dat de tweede woonlaag uitsluitend een kapverdieping kan zijn.
- o. Appellanten hebben het meeste uitzicht op de nieuwe plannen. Een twee aaneen opstelling is niet in overeenstemming met de overige huizen in de straat. Het uitzicht op een blok is niet aantrekkelijk en het straatbeeld wordt onrustig en onsamenhangend. De opstelling van 2 vrijstaande huizen past in dit straatbeeld en heeft vanwege de doorkijk tussen de huizen hun voorkeur. Daarnaast willen zij betrokken worden in de vaststelling van de situering, de schakeling en van de eisen aan het aanzicht van de woningen.
- p. Er zal na de bouw van de nieuwe woningen geen parkeergelegenheid zijn voor bezoekers. In het voorgestelde ontwerp is geen rekening gehouden met de huidige bomen in de straat. Is het mogelijk om in de parkeerstrook een aantal bomen te laten staan?
- q. In het verslag van de informatiebijeenkomst van 12 maart 2013 staat dat de gemeente onderzoekt of de perceelsgrens tegen de grens van de dierenweide komt te liggen om een achterpad achter de woningen te voorkomen. Gezien de huidige ervaringen met vissers en hun gezelschap voorkomt dit overlast voor (nieuwe) omwonenden. Deze formulering is nog vaag. Zij verzoeken om een duidelijke situatieschets in het ontwerpbestemmingsplan zonder een pad aan de achterzijde. Bij een twee aaneen opstelling van de woningen zal de ontsluiting van de tuinen moeten worden gerealiseerd via een zijpad aan weerszijden van de opstelling van de woningen op eigen grond. Om de tuinen te ontsluiten kan beter gekozen worden voor 2 vrijstaande woningen. Deze opstelling heeft onze voorkeur.
- r. Een speelveld is overbodig omdat er al een speeltuin is in het Laantje van Anton Pieck. In het verslag van de informatiebijeenkomst van 12 maart 2013 staat dat de gemeente budget heeft voor een speelveld en dat er geen speelveld hoeft te worden gerealiseerd. Deze formulering is vaag en laat de mogelijkheid open om alsnog een speelveld te realiseren. In het ontwerp zal een duidelijk omschreven bestemming voor het huidige groen ten westen van de geplande woningen moeten komen. Voorwaarde aan deze bestemming zal moeten zijn dat deze geen overlast kan bezorgen voor de omwonenden.
- s. In het verslag van de informatiebijeenkomst van 12 maart 2013 staat dat nog niet duidelijk is hoe de kavels worden verkocht. Privaat opdrachtgeverschap wordt door de overheid gestimuleerd en dit zou hier kunnen passen. Voor omwonenden is de wijze waarop de kavels zullen worden verkocht ook van belang. Welke rechten kunnen de gemeente en kopers claimen bij een private verkoop. Zijn de omwonenden verzekerd van geslaagde bouwprojecten?

Beantwoording

- Ad a. Het plan is economisch uitvoerbaar, zoals in paragraaf 3.7 van het bestemmingsplan is aangetoond. De financiële gegevens hierover zijn echter niet openbaar op basis van de Wet openbaarheid van bestuur (artikel 10, lid 2, sub b en g). De openbaarmaking van de financiële gegevens kan de economische of financiële belangen van de gemeente schaden of kan leiden tot een onevenredige benadeling van de gemeente of tot onevenredige bevoordeling van derden. De kosten van dit project worden namelijk verdisconteerd in de verkoopprijzen voor de particuliere kavels. Openbaarmaking van de gegevens kunnen derden in staat stellen in toekomstige gevallen hun onderhandelingspositie hierop af te stemmen. Hierdoor kan de

verkoop van de kavels tegen voor de gemeente gunstige voorwaarden in gevaar komen. Deze zienswijze is daarom ongegrond.

- Ad b. Bij een energiecentrale gestookt op bijvoorbeeld kolen is er sprake van nikkel uitstoot. De WKK (warmtekrachtkoppeling) installatie in Noordwest werkt echter op gas. Hier is geen sprake van uitstoot van nikkel. Er is dan ook geen reden om te vermoeden dat de nikkelgehalten zijn veroorzaakt of toegenomen ten opzichte van het bodemonderzoek uit 5 februari 2008. Bij een bodemonderzoek worden drie normen gehanteerd. Een streefwaarde, een tussenwaarde en een interventiewaarde. Deze zijn afhankelijk van het organische stofgehalte en het lutumgehalte aangetroffen ter plaatse. Een streefwaardeoverschrijding duidt op een lichte verontreiniging, een tussenwaarde overschrijding duidt op een matige verontreiniging en een interventiewaarde duidt op een ernstige verontreiniging. Pas bij een overschrijding van de tussenwaarde is er een verplichting nader bodemonderzoek te doen omdat er dan mogelijk sprake kan zijn van risico's. Dit moet dan nader onderzocht worden. In mengmonster nummer 3 is in de ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) een nikkelgehalte aangetroffen van 18 mg/kg d.s. Omdat deze de streefwaarde overschrijdt is er sprake van een lichte verontreiniging aan nikkel. Voor mengmonster nummer 3 gelden de volgende normen voor nikkel: streefwaarde is 17 mg/kg d.s., tussenwaarde is 58 mg/kg d.s., en interventiewaarde is 100 mg/kg d.s. Risico's zijn dan ook niet te verwachten. Niet voor de bovengrond en niet voor de ondergrond. De zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad c. De redenen om hier de bouw van twee woningen mogelijk te maken zijn al hiervoor aangegeven. Wij vinden het stedenbouwkundig aanvaardbaar om dat op deze locatie conform het voorliggende bestemmingsplan te doen.
- Ad d. Wij gaan er vanuit dat de kavels binnen een termijn van 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bebouwd worden. Een omgevingsvergunning voor deze woningen wordt getoetst aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag niet in het bestemmingsplan past, zijn wij wettelijk verplicht om te onderzoeken of wij medewerking willen verlenen via een afwijking. Hierbij moeten ook de belangen van omwonenden worden meegenomen. Omdat dit onze publiekrechtelijke taak is kunnen wij hierover geen (privaatrechtelijke) garanties geven. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad e. Het is op dit moment niet bekend hoe de grond verkocht gaat worden. Dit zal via de openbare besluitenlijst bekend worden gemaakt. Appellant kan kennis nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning via de verplichte publicatie in het huis-aan-huisblad De Stad Wageningen. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad f. Het is aannemelijk dat in verband met het toen aan de orde zijnde initiatief gevraagd is om duidelijkheid over het standpunt van toekomstige omwonenden ten aanzien van de dierenweide. Dit laat onverlet dat het recht behouden is gebleven om een zienswijze in te dienen. Wellicht had betere communicatie op dat moment het gevoel van misleid te zijn, kunnen voorkomen. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.1 sub a over wat de aanleiding is geweest voor het beoogde nieuwe gebruik van het perceel. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad g. De zienswijzen tegen de bouw van de woningen zijn in 2008 geen reden geweest om af te zien van het verlenen van de vrijstelling voor onder andere de bouw van de woningen. Hiertegen is beroep ingesteld. Op verzoek van de Rechtbank is een mediationtraject gevolgd om te onderzoeken of de partij die het beroep heeft ingesteld en de gemeente tot een vergelijk konden komen. Er is geconcludeerd dat een aantal alternatieven bespreekbaar is zij het dat de meningen daarover inhoudelijk nogal uiteen liepen en in ieder geval bestuurlijke besluitvorming behoeften. Partijen waren het er wel over eens dat het gewenst is dat de planologische procedure wordt afgerond voordat de kavels worden verkocht en dat daardoor het traject van

de vrijstelling niet verder vervolgd kan worden. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Ons college heeft alsnog uitvoering gegeven aan ons besluit ten aanzien van de inbreiding en heeft de voorbereiding van een herziening gestart. De maximaal toegestane hoogte van de woningen is aangepast van maximale 9 naar 6 meter. j Hiermee heeft zij er voor gekozen om gedeeltelijk aan de op eerdere momenten geuite bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Deze plannen zijn voorgelegd aan omwonenden in 2011. Omwonenden hielden dezelfde bezwaren als tegen de vrijstelling. Daarbij wilden ze geen woningen of slechts één woning van maximaal twee bouwlagen waarvan tweede als kap moet worden uitgevoerd. Het college vond echter twee woningen stedenbouwkundig aanvaardbaar en de kap niet aansluiten bij de beeldbepalende woningen in het Laantje van Anton Pieck aan de overzijde. Omdat dit niet overeenstemt met de wensen van omwonenden is een herziening opgesteld voor twee woningen met een plat dak. Daarom bleef conform de vaststellingsovereenkomst de mogelijkheid voor omwonenden om zienswijzen in te dienen tegen het bestemmingsplan. Hiervan hebben ze gebruik gemaakt. In deze zienswijzennota hebben wij op basis van deze reacties een heroverweging gemaakt en besloten het bestemmingsplan vast te stellen. Concluderend hebben er dus op verschillende momenten heroverwegingen plaatsgevonden. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.

- Ad h. Onder f is aangegeven dat het aannemelijk is dat het standpunt van toekomstige omwonenden is gevraagd over de dierenweide, maar dat wellicht betere communicatie het gevoel hierover had kunnen voorkomen. Daarbij is bij het bepalen van de grondprijs van de kavels de ligging aan de toekomstige dierenweide meegenomen (zie 2.1.1 ad a). Aan de betaalde hogere grondprijs kunnen echter geen blijvende rechten worden ontleend (zie ook 2.1.1 ad e). Tenslotte kunnen wij hiervan afwijken door een ander gebruik toe te staan, zoals in onderhavig bestemmingsplan. Hiervoor hebben wij de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd (zie ook ad e). Er is dus geen sprake van willekeur. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad i. Bij een aanvraag om planschade wordt onderzocht of er sprake is van planschade door in dit geval de herziening van bestemmingsplan. Hierbij wordt de nieuwe planologische situatie vergeleken met het oude planologische regime. Hierbij wordt de in rekening gebrachte liggings toeslag niet meegenomen. Dit heeft alleen volgens gangbare markteconomische motieven een hogere grondprijs destijds gerechtvaardigd. Om een inschatting te maken van deze planschade hebben wij een planschaderisicoanalyse laten opstellen. Deze is openbaar en kan op aanvraag worden ingezien.
- Ad j. Het democratisch proces van de vrijstelling en de herziening is vastgelegd in de wetgeving. Daarom heeft het voornemen om vrijstelling te verlenen in 2008 zes weken ter inzage gelegen, binnen welke termijn een ieder zijn zienswijze kon indienen en later de herziening (zie ook ad g). Deze procedure is echter pas in gang gezet conform de vaststellingsovereenkomst na overleg met omwonenden. Tijdens dit overleg zijn verschillende andere opties besproken dan die welke bij de vrijstelling aan de orde waren Omdat het college niet tot overeenstemming met omwonenden kwamen is conform de vaststellingsovereenkomst een herziening opgesteld voor twee woningen met een plat dak. Daarom bleef de mogelijkheid voor omwonenden om zienswijzen in te dienen tegen het bestemmingsplan (zie ad j.). Het college heeft zich aan daarbij aan de vaststellingsovereenkomst gehouden. Pas als er verschillen van mening bestaan over de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst en deze niet op te lossen zijn, zou tot mediation worden overgegaan. Dit gaat dus niet over de invulling van het plan. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad k. zie 2.1.1 ad g. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad l. Na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan moet een omgevingsvergunning voor deze woningen wordt getoetst aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag niet in het bestemmingsplan past, zijn wij wettelijk verplicht om te onderzoeken of wij medewerking willen verlenen via een afwijking. Hierbij moeten ook de belangen van omwonenden worden meegenomen. Een privaatrechtelijke overeenkomst over de toegestane hoogte van de

woningen doorkruist deze publiekrechtelijke bevoegdheid en is niet toegestaan. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.

- Ad m. Ons college is het bevoegd orgaan om aanvragen voor omgevingsvergunningen te beoordelen en eventueel te verlenen. Voor toekomstige bouwplannen op onderhavige locatie zijn zij dit ook. De besluitvorming is hierbij openbaar en tegen het besluit over de aanvraag kunnen bezwaren worden ingediend. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad n. Een kapverdieping als tweede woonlaag sluit stedenbouwkundig niet aan bij de bestaande woningen in het Laantje van Anton Pieck aan de overzijde. Daarom wordt in dit bestemmingsplan alleen een plat dak toegestaan. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad o. In de vrijstellingsprocedure waren twee vrijstaande woningen mogelijk. Op basis van eerder ingekomen reacties is er voor gekozen om in de herziening te kiezen voor twee-aan-een gebouwde woningen. Gezien de huidige woningmarkt geven wij voorkeur aan twee vrijstaande woningen. Beide kavels kunnen afzonderlijk van elkaar worden verkocht en bebouwd. Daarnaast sluiten twee vrijstaande woningen stedenbouwkundig beter aan bij de woningen aan de overzijde. Hierbij wordt ook aangesloten wat betreft de dakvorm. Wij hebben daarom besloten om tegemoet te komen aan dit deel van de zienswijze. De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in De Stad Wageningen, zoals in de wetgeving is bepaald (zie ad e). Appellant kan zich op deze manier op de hoogte stellen van de aanvraag voor de woningen en eventueel bezwaar maken. Situering, de schakeling worden bepaald door de aanvrager. Voor het aanzicht van de woning wordt het plan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. Hierin wordt appellant niet direct betrokken. Deze zienswijze is daarom deels gegrond en deels ongegrond.
- Ad p. De plannen voldoen aan de parkeernormen, waarbij ook rekening is gehouden met bezoekers. Hiervoor is aan de voorzijde van de woningen een strook ten behoeve van parkeervoorziening gereserveerd. Op basis van de bouwplannen en uitritten zal de situering en handhaven van de bomen nader bekeken worden.
- Ad q. Er is geen pad aan de achterzijde van de woningen gepland. De woningen worden namelijk ontsloten aan de voorzijde. Daarnaast loopt de perceelsgrens aan de achterzijde tot aan de geplande dierenweide. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad r. Het geplande speelterrein valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en over de realisatie zijn in de vaststellingsovereenkomst geen afspraken gemaakt. Daarom is dit deel van de zienswijze ongegrond.
- Ad s. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden de kavels verkocht. Wij hebben in 2005 als randvoorwaarde bepaald dat ze bij voorkeur uitgegeven worden ten behoeve van de bouw in particulier opdrachtgeverschap. Hierbij is het ook de intentie van de gemeente dat de woningen op een goede manier worden gerealiseerd. Ondanks dit is er echter geen garantie te geven voor een geslaagd bouwproject. De zienswijze is daarom ongegrond.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond en geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2.3 Zienswijze van dr. W. van der Krieken en drs. D. Engelen, Laantje van Anton Pieck 2

Samenvatting

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan, omdat:

- a. Bij de aankoop van de woning moesten zij instemmen met een kinderboerderij op deze plek. Deze kinderboerderij is sterk bepalend geweest voor de keuze van de bouwkael waarbij zij een meerprijs moesten betalen voor de locatie nl. het open karakter van de straat en het

uitzicht over de openbare waterpartij. Ook is het sterk bepalend geweest voor het ontwerp van hun onder architectuur gebouwde huis: de huiskamer is gesitueerd naar de kinderboerderij (met name grote ramen voor het uitzicht over dit en de aangrenzende vijver. Het situeren van huizen op deze plek sterk in druist op de door de gemeente belofde dierenweide, en tast bovendien hun privacy aan. Om nog maar niet te spreken over de vermindering van ons woongenot, en de waardedaling van ons huis. Zij willen hier geen huizen op deze plek.

- b. In het verleden is het altijd de intentie geweest om genoemd perceel open te houden (zie eerdere correspondentie). Kennelijk heeft de Raad besloten om het financiële gewin voor de gemeente te laten prevaleren boven het open en natuurlijke groen niet-bewoonde gedeelte van de wijk met de doorkijk naar een groter gebied.
- c. De gemeente heeft eerder een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 gestart om het mogelijk te maken woningen te realiseren ten zuiden van het Laantje van Anton Pieck en deze verleend. Hiertegen hebben zij beroep ingesteld. Lopende deze procedure is een mediationtraject ingegaan. Deze mediation is afgesloten met een vaststellingsovereenkomst d.d. 4 november 2009. De gemeente heeft aangegeven dat de mogelijkheid van de bouw van twee woningen is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Laantje van Anton Pieck'. Dit gaat in tegen de afspraken in uit de overeenkomst, aangezien de huidige bewoners van het Laantje van Anton Pieck niet betrokken zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en gezien geen andere opties zijn besproken. Er wordt dus niet gestreefd naar een oplossing in gezamenlijk overleg. Zij zullen hierover (en over de procedure in het geheel) juridisch advies inwinnen.

Beantwoording

- Ad a. Op het moment van de uitgifte van woonkavels aan de noordzijde van het Laantje van Anton Pieck waren er verregaande plannen van de dierenkliniek voor de realisatie van een dierenweide op het perceel. Daarom is dit gegeven ook aan de reclamanten en overige kopers van de kavels gemeld. In samenhang met de geldende bestemming van 'onbebouwd erf' is dit voor reclamanten aanleiding geweest om de woonkamer aan de zuidzijde van de woning te situeren, met meer dan gemiddeld uitzicht. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het aanvaardbaar om aan de zuidzijde van het Laantje van Anton Pieck alsnog twee woningen te bouwen nu blijkt dat het oorspronkelijke dierenweide niet haalbaar is. Dit sluit niet uit dat reclamanten zich hierdoor in hun woongenot voelen aangetast. Indien er hierdoor sprake is van waardedaling van de woning kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan planschade worden aangevraagd (zie ook beantwoording 2.1.4 sub I). Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad b: zie beantwoording 2.2.2 ad c. Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad c: Wij hebben ons gehouden aan de vaststellingsovereenkomst van 2009 (zie beantwoording 2.1.2 ad j). Dit deel van de zienswijze is daarom ongegrond.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2.4 Zienswijze van de heer D. Salhany en mevrouw J. van der Wal, Laantje van Anton Pieck 8

Samenvatting

De zienswijze van appellanten is grotendeels gelijklopend als de zienswijze van de heer J.W. van Ooijen en mevrouw A.M.A. Wolters (zie 2.1.1), met uitzondering van j en k en de brief van de heer en mevrouw Veenendaal bij a. Aanvullend is het volgende aangegeven:

Als er sprake is van verkoop van twee kavels en er bebouwing plaatsvindt, verwachten zij in aanmerking te komen voor een realistische planschaderisicoanalyse, gebaseerd op de destijds

geldende prijzen, vermeerderd met + 10%; in ons geval 5%. Wij denken, in overeenstemming met onze burens, uit te komen op een bedrag tussen €15.000, - en €18.000, --

Beantwoording

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een aanvraag voor planschade worden ingediend (zie 2.2.1 sub 6). De betaalde liggingtoeslag in het verleden speelt hierin geen rol. Daarnaast moet rekening worden gehouden dat het maatschappelijk risico van 2% van de vastgestelde waarde van de woning niet wordt uitgekeerd. Dit is wettelijk bepaald. Omdat nu nog geen aanvraag kan worden ingediend, is deze zienswijze ongegrond.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

3 **Ambtelijke wijzigingen**

Wat	Waar	Waarom
In de regels opnemen dat het hoofdgebouw minimaal twee meter uit de perceelsgrens moet worden gebouwd.	Artikel 5.2.1.	Op de verbeelding staat de aanduiding 'minimale afstand tot de perceelsgrens' met een maat van 2 meter opgenomen. Abusievelijk is dit echter niet opgenomen in de regels, waardoor ook op minder dan 2 meter van de perceelsgrens het hoofdgebouw mag worden gebouwd.

4 Wijzigingen bestemmingsplan

Wat	Waar	Waarom
De volgende regel te verwijderen: 'Artikel 5.2.1 sub f. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan'	Regels	Zie beantwoording 2.1.3 sub o (blz 12)
Aanduiding 'twee-aaneen' verwijderen	Verbeelding	Zie beantwoording 2.1.3 sub o (blz 12)
De volgende regel op te nemen: 'Artikel 5.2.1 sub f. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter.'	Regels	Zie hoofdstuk 3 (blz 15)