

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp bestemmingsplan "Plantenveredeling Lawickse Allee"

14 augustus 2012
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan "Plantenveredeling Lawickse Allee"	3
2	Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	4
3	Samenvatting aangebrachte wijzigingen	10

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Plantenveredeling Lawickse Allee" maakt de realisatie van woningbouw mogelijk. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 14 juni 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ontvangen.

Om een ieder over de voorgenomen ontwikkelingen te informeren is tijdens de terinzagelegging op 18 juni 2012 een informatieavond gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is het plan 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 "Plantenveredeling Lawickse Allee"

- 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 analoog 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 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

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Plantenveredeling Lawickse Allee" zijn vijf zienswijzen ingekomen. 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.

2.1 C. van der Kraan, Lawickse Allee 170, 6709 DB Wageningen

Samenvatting

- a In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over "eenduidige woningen met een kap" respectievelijk "eenduidig volume zonder toevoegingen". In deze context heeft de term "eenduidig" (=dubbelzinnig) geen betekenis. Er moet duidelijk en begrijpelijk worden geformuleerd wat met de term "eenduidig" wordt bedoeld.
- b In de toelichting van het bestemmingsplan komt ongeveer twintig keer het woord "buurtschap" voor, in de helft van de gevallen voorzien van het lidwoord "het". "Buurtschap" is taalkundig vrouwelijk; het is dus de buurtschap. Er wordt verzocht in de toelichting in woordcombinaties met "buurtschap" het lidwoord "het" te vervangen door het lidwoord "de".
- c In de toelichting van het bestemmingsplan staat: "De woningen verspringen en verdraaien ten opzichte van elkaar". Dit is in strijd met het uitgangspunt van "een woonbuurt te realiseren met de uitstraling van een buurtschap" en "de nabijgelegen buurtschap Nude staat daarvoor model". Binnen de bestaande bebouwing staan alle gebouwen exact evenwijdig aan of loodrecht op elkaar. Hetzelfde geldt voor de bebouwing in de model staande buurtschap Nude (soms met een te verwaarlozen afwijking van +/- 1°). Het beeldkwaliteitsplan staat aanzienlijke onderlinge afwijkingen van de kaprichting toe. Dit past wellicht bij vakantiehuisjes in ongestructureerd en geaccidenteerd terrein, maar sluit geenszins aan bij de structuur van de bestaande bebouwing en de modelbuurtschap. De gewenste onderlinge samenhang tussen de gebouwen gaat verloren en er ontstaat een rommelig beeld. Geen enkel argument wordt gegeven om zulke afwijkingen te rechtvaardigen. De opmerking dat architect Blaauw elders in zijn ontwerpen soms hoeken van 9° toepaste, is hier en in dit verband volkomen irrelevant. Er wordt verzocht alleen kaprichtingen toe te staan parallel aan of loodrecht op die van het bestaande hoofdgebouw.

Beoordeling

- a Met de term "eenduidig" wordt bedoeld dat de woningen qua verschijningsvorm en bouwmassa vergelijkbaar zijn.
- b Deze zienswijze is gegrond. In de toelichting zal in woordcombinaties met "buurtschap" het lidwoord "het" worden vervangen door het lidwoord "de".
- c Het feit dat de buurtschap "Nude" model staat betekent dat in het plangebied de karakteristieken van een buurtschap zijn toegepast. Dit wil niet zeggen dat de buurtschap "Nude" en de buurtschap "de Nieuwe Nu" op alle aspecten vergelijkbaar zijn. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven heeft een buurtschap in ruimtelijke zin de volgende eigenschappen: geringe omvang, vrije ligging in het landschap, concentratie van gebouwen, individualisme in architectuur en verkaveling. De hoofdrichting van de kappen is echter parallel of loodrecht op het bestaande hoofdgebouw. Daarnaast is de keuze gemaakt enkele woningen 9° te draaien ten opzichte van de weg waarlangs ze staan. Dit is een veel

gebruikte schuintemaat door architect Blaauw, de architect van het te handhaven monumentale hoofdgebouw. De verkaveling van het gebied sluit hierop aan.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. In de toelichting zal in woordcombinaties met "buurtschap" het lidwoord "het" worden vervangen door het lidwoord "de".

2.2 Mevrouw A. Wapstra, Lawickse Allee 192, 6709 DB Wageningen

Samenvatting

- a De goot- en nokhoogte van de woningen aan de noordzijde mogen maximaal respectievelijk 7 m en 10,5 m zijn, terwijl de rest van de woningen een maximale goot- en nokhoogte mogen hebben van respectievelijk 5 m en 9 m. Op deze wijze krijgt men nu aan de zuid- en de noordzijde een soort 'afsluiting' van de wijk de Nieuwe Nu. Echter als je het vergelijkt met de woningen in de omgeving, dan ligt de nokhoogte daar maximaal tussen 6 m en 8 m. Daarnaast zijn de woningen aan de noordzijde de toegang naar het open, weidse en vlakke Binnenveld. Deze woningen sluiten de zichtlijnen hier naar toe nu volledig af. Eigenlijk zouden de woningen aan de noordzijde juist iets lager moeten zijn dan de rest, zodat je vanaf de Lawickse Allee een aflopende lijn hebt richting het vlakke Binnenveld. Daarnaast wordt er verzocht geen blok van 3 tot 5 woningen onder één kap aan de noordzijde mogelijk te maken, maar alleen vrijstaande woningen of maximaal 2 onder één kap woningen, zoals de rest van de woningen in dit bestemmingsplan. Het blok aan de noordzijde sluit deze nieuwe wijk volledig af van het open en vlakke Binnenveld en fungeert zo als een barrière. De openheid van de wijk naar het land er omheen, wordt aan de west- en oostzijde sterk gepropageerd, terwijl aan de noordzijde het tegenovergestelde wordt aangegeven, namelijk een afsluiting.
- b In de oude graanschuur van het pand van Plantenveredeling is er de mogelijkheid om werkruimten te maken. Indien het mogelijk is dat een groot bedrijf de gehele graanschuur koopt, kunnen ze er volledig werkruimte van maken. Dit verdient geen voorkeur, dan is het 's avonds en 's nachts donker en doods. Dit is geen aanbeveling voor de directe omgeving en zeker niet voor de nieuwe wijk de Nieuwe Nu erachter. Er zou een maximaal percentage aan werkruimte moeten zijn voor de graanschuur, bijvoorbeeld 30 procent en 70 procent voor bewoning.

Beoordeling

- a Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is ervoor gekozen de woningen aan de noordzijde een afspiegeling van het bestaande hoofdgebouw te laten zijn. De woningen staan in dezelfde richting als het hoofdgebouw. De goot- en nokhoogte van de woningen relateren aan de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw. Daarnaast vormen deze woningen een afronding van het gebied. Van een volledige afsluiting aan de noordzijde is geen sprake. Het zicht naar het Binnenveld blijft mogelijk via het straatje dat een tussenruimte vormt, zoals ook uit de in de toelichting opgenomen inrichtingssuggestie blijkt. Deze suggestie geeft een indicatie van de toekomstige inrichting van het plangebied.
- b Om aan het hoofdgebouw zo snel mogelijk een nieuwe invulling te kunnen geven waardoor het pand behouden kan blijven, is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Dit is bewust op deze manier opgenomen om per geval een ruimtelijke afweging te kunnen maken. Het is immers voor de toekomstige bewoners van de nieuwe achterliggende woonwijk ook geen aanbeveling dat een vervallen hoofdgebouw de entree tot hun woonwijk vormt, indien daarvoor op korte termijn geen passende invulling kan worden gevonden. Overigens zullen de toekomstige bewoners van de woonwijk bewust voor deze locatie kiezen in de wetenschap dat het mogelijk is dat het hoofdgebouw geen volledige woonfunctie krijgt, maar een gedeeltelijke of volledige commerciële invulling. Daarnaast geeft een commerciële invulling

over het algemeen overdag juist een verlevendiging ten opzichte van de achterliggende woonwijk.

Conclusie

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

2.3 Stichting Wagenings Milieuoverleg, p/a Van Uvenweg 103, 6708 AE Wageningen

Samenvatting

- a Een beeldkwaliteits- en inrichtingsplan ontbreekt. Alleen op basis daarvan is te oordelen hoe het plan er daadwerkelijk uit zal komen te zien, hoe rekening wordt gehouden met de omgeving en hoe het plan landschappelijk zal worden ingepast en hoe het plan rekening houdt met bijvoorbeeld natuurwaarden. Op basis van voorliggend plan en de verbeelding kan men alle kanten op wat betreft landschappelijke inpassing en wordt geen beeld geschetst hoe het plangebied er daadwerkelijk uit zal komen te zien. Een inrichtingssuggestie zoals in het plan is aangegeven heeft geen juridische betekenis. Er worden wel mogelijkheden geschetst voor nestgelegenheid maar in het plan is niets daadwerkelijk vastgelegd daartoe. Beperking van lichtuitstraling is ook een belangrijk punt gelet de ligging in het landelijk gebied. Maar omdat niet duidelijk is hoe het daadwerkelijke plan er uit komt te zien kan er niets voor worden geregeld.
- b Vanwege diverse plannen in Wageningen wordt de steenuil steeds meer verdrongen. Zo is leefgebied verdwenen in het plangebied Wageningen Noord-West, plangebied de Boomgaarden en recent het plangebied Kortenoord. Onduidelijk is of daar nu daadwerkelijk voor wordt gecompenseerd in het buitengebied van Wageningen, of compenserende maatregelen zijn uitgevoerd, en waar deze zijn uitgevoerd en of deze ook werken. In ieder geval is de omgeving van Lawickse Allee 166-168 onderdeel van het leefgebied van de Steenuil. Een degelijk onderzoek lijkt niet uitgevoerd. Opmerkelijk vindt de indiener van de zienswijze dat er geen contact is gezocht met de Steenuilwerkgroep. Zo profiteert de Steenuil bijvoorbeeld van oudere gebouwen en schuurtjes. Ook ten aanzien van het voorkomen van de kerkuil vraagt de indiener van de zienswijze zich af of contact is gezocht met de Vogelwerkgroep in Wageningen. In de directe omgeving komt ook een soort als de groene specht voor (omgeving tuin Nudenoord). Verder vraagt men zich af of hier geen zwaluwen broeden.
- c In de regel is het zo dat bij functieverandering het bebouwingsoppervlak moet worden gereduceerd met 50%. Dat is vastgelegd in het provinciale beleid en wordt ook als stelregel gehanteerd bij de regionale invulling van het provinciale beleid. De indiener van de zienswijze vraagt zich af of hieraan is voldaan. In ieder geval valt het de indiener op dat de ruimte niet zuinig is gebruikt. De bouwopzet lijkt vrij ruim te worden. Er wordt voorgesteld de bouwopzet minder open ruimte in beslag te laten nemen en aan de noordzijde een ruime strook grond te vrijwaren van de bestemming wonen. Hierdoor kan deze strook grond aan de noordzijde van het plangebied de landelijke functie behouden. Daarmee wordt het plan ook direct beter landschappelijk ingepast en de inbreuk op het landelijke gebied beperkt.

Beoordeling

- a De stelling van de indiener wordt niet gedeeld. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Nu' ter inzage gelegen voor het indienen van een inspraakreactie. Dit is op dezelfde dag als de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op de gemeentepagina en op de website van de gemeente Wageningen bekend gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan geeft de richting van de landschappelijke inrichting aan. Privaatrechtelijk is met de projectontwikkelaar afgesproken dat het definitieve inrichtings- en groenplan door de gemeente worden beoordeeld. Bij deze beoordeling is de landschappelijke inpassing één van de criteria waaraan wordt getoetst. Voorts is de

landschappelijke inpassing van het plan in het bestemmingsplan vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'groen'. In een bestemmingsplan kunnen overigens 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 de Flora- en faunawet. Op basis van het uitgevoerde nader flora en faunaonderzoek in 2011 naar vleermuizen en vogels is gebleken dat met de plannen sprake is van aantasting van:

- één paarverblijven van de Gewone dwergvleermuis;
- minimaal één nestlocaties van de Huismus.

Voor deze soorten zijn in het onderzoek mitigerende maatregelen opgesteld om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Als de projectontwikkelaar deze maatregelen niet treft vindt overtreding van de Flora- en faunawet plaats. Deze maatregelen hebben o.a. betrekking op de verlichting en mogelijkheden voor nestgelegenheid.

b Tijdens het onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het gebied is op 17 augustus 2011 een roepende steenuil waargenomen op het gebouw ten noorden van de kas in het gebied. In 2012 is daarom nader onderzoek verricht naar steenuilen (zie bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het onderzoek naar steenuilen is uitgevoerd conform de handleiding van STONE. Tijdens dit onderzoek zijn tijdens alle bezoeken steenuilen gehoord en/of waargenomen ten noorden van het plangebied. De waargenomen territoria lagen langs de noordzijde van de Haarweg. Deze territoria liggen op minimaal 300 meter afstand van de noordgrens van het plangebied. Vanuit het plangebied werden geen reacties (territoriumroep) waargenomen. Van de waarneming van een steenuil op 17 augustus 2011 wordt vermeld dat dit waarschijnlijk een jong exemplaar betreft dat op zoek is naar een eigen territorium. Omdat in voorjaar 2012 niet opnieuw steenuilen (of hun territoriumroep) werden waargenomen in het plangebied, wordt de conclusie van het onderzoek onderschreven dat de kans zeer klein is dat zich in het plangebied een steenuil heeft gevestigd. Het wordt ook niet waarschijnlijk geacht dat de territoria ten noorden van de Haarweg in belangrijke mate worden verstoord door activiteiten in het plangebied. De reden is dat er brede overeenstemming is dat territoria van steenuilen een doorsnede hebben van 500 meter of minder, terwijl de afstand tussen de territoria aan de Haarweg en het plangebied minimaal 300 meter bedraagt. Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het onwaarschijnlijk is dat zich een steenuilterritorium bevindt in het plangebied. Ook zullen activiteiten in het plangebied de territoria ten noorden van de Haarweg niet sterk aantasten. Er zijn dan ook geen redenen om te twijfelen aan de juistheid van het natuurwaardenonderzoek. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Cumulatieve effecten op steenuilen in de omgeving van Wageningen als gevolg van de uitvoering van Wageningen Noord-West, Boomgaarden en Kortenoord kunnen niet worden beoordeeld. Voor ieder van deze plannen afzonderlijk is rekening gehouden met de Flora- en Fauna wet, met inbegrip van steenuilen. Ten aanzien van de zwaluwen wordt in het bovengenoemde onderzoek aangegeven dat gezien de ligging van het plangebied buiten de bebouwde kom en de relatief geringe hellingshoek van de daken, gierzwaluwen niet worden verwacht. De aanbeveling wordt gedaan de toekomstige bebouwing geschikt te maken voor de Gierzwaluw. Hierbij kan men denken aan het plaatsen van neststenen en nestpannen. De groene specht is niet waargenomen in het gebied.

c In dit geval is het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering niet van toepassing. Voor het plangebied zijn enkel de onderwerpen verstedelijking en wonen van de Ruimtelijke Verordening Gelderland van belang. Ten aanzien van het onderwerp verstedelijking ligt het noordelijk deel van het plangebied binnen de zoekzone wonen en werken. In de verordening is bepaald dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken binnen deze zoekzone is toegestaan. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van voornoemde, indien sprake is van een ontwikkeling waarvan is aangetoond dat deze redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de daarvoor aangewezen gebieden en indien de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.5). Ten aanzien van het onderwerp wonen

is in de verordening vastgelegd dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen. Dit is het geval. Op 25 augustus 2011 heeft Gedeputeerde Staten bovengenoemde ontheffing verleend van de Ruimtelijk Verordening Gelderland. Met betrekking met de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de weerlegging in deze zienswijze onder a.

Conclusie

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

2.4 Vastbouw Vastgoedontwikkeling BV, Postbus 125, 3750 GC Bunschoten

Samenvatting

- a De toekomstige bestemming staat rechtstreeks in verbinding met de economische uitvoerbaarheid van het plan. Op grond van de regels van het bestemmingsplan kan bij omgevingsvergunning van het maximum van 500 m² aan commerciële voorzieningen worden afgeweken, mits voldaan wordt aan de vier voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.4.1. De indiener van de zienswijze wenst meer zekerheid ten aanzien het realiseren van meer dan 500 m² aan commerciële voorzieningen. De afwijking van de gebruiksregels betreft immers een discretionaire bevoegdheid van het college. Hieraan kan door de indiener geen enkele zekerheid worden ontleend dat het uiteindelijk zal zijn toegestaan meer dan 500 m² aan commerciële voorzieningen te realiseren. Het verzoek is om de regels van het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Een andere optie, die overigens niet de voorkeur van de indiener heeft, zou zijn dat namens het college schriftelijk aan de indiener wordt bevestigd dat medewerking zal worden verleend als op enig moment een omgevingsvergunning wordt aangevraagd om af te wijken van het maximum oppervlak aan commerciële voorzieningen, een en ander indien het project waarvoor de vergunning wordt aangevraagd uiteraard voldoet aan de vier voorwaarden. Indien en voor zover de gemeente niet bereid is tot invulling van voorgestelde bestemmingswijziging dient deze brief te worden aangemerkt als een formele zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee'. De indiener ziet zich hiertoe genoodzaakt omdat de maximering van het oppervlak aan commerciële ruimten zoals thans verwerkt in het bestemmingsplan niet overeenstemt met de met de gemeente gemaakte afspraken. Bovendien heeft de gemeente hierbij ook zelf belang nu een passende regeling omtrent de maximering van de vierkante meters commerciële ruimte rechtstreeks samenhangt met de economische uitvoerbaarheid van het plan. Indien deze uitvoerbaarheid, op één van de door de indiener in de zienswijze voorgestelde wijzen, niet wordt gegarandeerd dan voldoet het plan niet aan het criterium van de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

- a Er is bewust gekozen voor het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid om per geval een ruimtelijke afweging te kunnen maken en dit niet 'bij recht' mogelijk te maken. Doorrekening van het bestemmingsplan 'Plantenveredeling Lawickse Allee' met als input de ontwikkelmogelijkheden conform het bestemmingsplan levert een haalbare financieel sluitende grondexploitatie op. Het plangebied wordt benut voor de realisatie van maximaal 30 wooneenheden in het bestaande hoofdgebouw aangevuld met maximaal 28 kavels en een bestaande vrijstaande woning met tuin. Marktconforme doorrekening van het programma op residuele basis na aftrek van de ontwikkelkosten (bouw- en woonrijpmaken, plankosten en bijdrage van de projectontwikkelaar aan gemeente) genereert een sluitend financieel resultaat. De extra bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan door middel van een afwijkingsbevoegdheid toelaat om achter het bestaande hoofdgebouw het bebouwings-

percentage te verhogen van 25% naar 40% zijn hierin nog niet meegerekend. Deze zullen alleen maar tot een verbetering van het financiële resultaat leiden. Ook de mogelijkheid om meer commerciële voorzieningen dan 500 m2 toe te laten ten koste van woningbouw in (en direct achter) het hoofdgebouw zijn niet meegenomen. Bovendien blijkt uit de woningmarktverkenning Wageningen voor 2010-2030 (ABF) dat de komende periode ook behoefte is aan woningen in het woonmilieu "Landelijk Wonen": woonwijken met een lage dichtheid en relatief weinig voorzieningen en vaak verspreide bebouwing. Deze vraag heeft betrekking op zowel eengezinskooptoningen als ook meergezinskooptoningen. Ondanks de huidige situatie op de woningmarkt op dit moment, blijken unieke woonconcepten voldoende in trek (zie bijvoorbeeld Plasserwaard en de woningen in de oude Mouterij). Dit geeft aan dat er binnen nu en 2019 vraag is naar zowel (C)po (vrije kavels) als woningen in het monumentale pand in een uniek woonmilieu. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is en voldaan wordt aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen reden om de regels van het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Voorts is er ten aanzien van de maximering van het oppervlak aan commerciële ruimten alleen afgesproken dat deze oppervlakte, conform de door de raad vastgestelde 'Kadernotitie herontwikkeling Plantenveredeling, Lawickse Allee 166-168', maximaal 500 m2 mag zijn. Dit is vastgelegd in de met de projectontwikkelaar gesloten overeenkomst.

Conclusie

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

2.5 Wageningen UR, Postbus 59, 6700 AB Wageningen

Samenvatting

- a Er wordt verzocht een zogenaamde 'bufferzone' op te nemen tussen het plangebied en de proefvelden van Wageningen UR. Deze proefvelden omzomen het plangebied aan de noord-, oost- en westzijde. Het bewerken van landbouwgronden kan op bepaalde momenten en bij sommige weersomstandigheden het 'uitwaaien' van grond (stof/zand), oogstproducten en/of meststoffen tot gevolg hebben. Als bewerker kan Wageningen UR hier veelal niets aan doen. Indien dit zich manifesteert in een agrarisch gebied leidt dit over het algemeen niet tot problemen met eigenaren van aangrenzende percelen omdat deze eigenaren vaak zelf de bewerker zijn of hiermee (functioneel) een verwantschap hebben. In stedelijke gebieden of locaties waar zich mensen vestigen die geen verwantschap hebben/voelen met landbouwactiviteiten is het de ervaring van Wageningen UR dat nieuwe eigenaren hier (na verloop van tijd) over gaan klagen. Wageningen UR kan in die gevallen niet anders dan hierop reageren met de opmerking dat Wageningen UR binnen de ons ten dienste staande middelen er alles aan doet om dit te voorkomen. Wageningen UR zal de klachten vervolgens onopgelost moeten laten en verwijzen naar de waarschuwing die Wageningen UR in dit kader hebben laten uitgaan naar gemeente en ontwikkelaar. Er wordt verzocht om de situatie als beschreven in deze zienswijze nogmaals in behandeling te nemen om te beoordelen of er binnen de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en/of privaat- of publiekrechtelijk geen mogelijkheden aanwezig zijn welke de verwachte problemen in de toekomst doen voorkomen.

Beoordeling

- a In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of de nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van de rondom het plangebied gelegen proefvelden gesitueerd worden. Hierbij maakt de gemeente Wageningen gebruik van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2009). Deze publicatie is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het

aanhouden van zogenaamde richtafstanden. In genoemde publicatie is het besproeien/bewerken van velden niet als een activiteit beschreven waar richtafstanden voor gelden. Voorts maken proefvelden geen deel uit van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. De bescherming tegen nadelige gevolgen voor het milieu van de activiteiten op de proefvelden worden geregeld vanuit andere wetgeving, zoals de Wet bodembescherming, Waterwet, Bestrijdingsmiddelenwet en de Wet genetisch gemodificeerde organismen. Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in het bestemmingsplan tussen de proefvelden en de nieuwe woningen geen richtafstand behoeft te worden aangehouden. Ook privaatrechtelijk zijn er geen afspraken gemaakt, bijvoorbeeld bij de levering van de grond door Wageningen UR aan de gemeente om een 'bufferzone' in acht te nemen. De gemeente is hiertoe bereid voor zover deze afspraken niet ten koste gaan van haar eigen afspraken met Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V. Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V. heeft getracht om in de onderhandelingen met Wageningen UR hiervoor een oplossing te vinden, hetgeen niet is gelukt. Zowel de gemeente als Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V. zijn in principe alsnog bereid hierover met Wageningen UR privaatrechtelijk afspraken te maken.

Conclusie

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

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 tyfouten.

Aanleiding	Waar	Wijziging
TOELICHTING		
Zienswijze 2.1	Op de pagina's in de toelichting waar in woordcombinaties met "buurtschap" het lidwoord "het" staat.	In woordcombinaties met "buurtschap" wordt het lidwoord "het" vervangen door het lidwoord "de".