

Voorschriften

deel uitmakende van het uitwerkingsplan "Herenstraat III" voor gronden gelegen ten noorden van de Bassecour en langs de Herenstraat.

Uitwerkingsplan "Herenstraat III"

Wageningen, oktober 1993.

PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. bestemmingsplan:
het bestemmingsplan "Stadsvernieuwingsplan Herenstraat e.o.", vastgesteld bij raadsbesluit van 17 september 1990, nr. 90/7753, afd. VROM/ROSO, gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 19 april 1991, nr. RG90.56543-RWG/G5211, onherroepelijk goedgekeurd (met uitzondering van bepaalde plandelen) bij Koninklijk Besluit van 30 december 1992, nr. 92. 012119;
2. uitwerkingsplan:
het plan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot uitwerking van de in artikel 4 van de voorschriften van het bestemmingsplan neergelegde bestemming "woondoeleinden (uit te werken door B & W)" voor gronden gelegen ten noorden van de Bassecour en langs de Herenstraat, welk plan is vervat in deze voorschriften en in de kaart, vergezeld van een toelichting;
3. kaart:
de als zodanig gewaarmerkte tekening van het uitwerkingsplan.

PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN.

Artikel 2. Wonen.

Doeleindenomschrijving.

1. De op de kaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met (geheel of gedeeltelijk ondergronds) parkeren.

Inrichting.

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn, zoals dit op de kaart is aangegeven uitsluitend toegelaten:
 - a. woningen in gestapelde vorm;
 - b. (geheel of gedeeltelijk ondergrondse) parkeerruimte;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Bouwvoorschriften.

3. De in lid 2, onder a, bedoelde woningen moeten worden gebouwd met in achtname van de volgende bepalingen:
 - a. de woningen dienen te worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwgrenzen;
 - b. voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte gelden de maten zoals aangegeven op de plankaart.
4. De hoogte van de in lid 2, onder b, bedoelde parkeerruimte bedraagt maximaal 1.50 meter.

5. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

Vrijstellingen.

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, onder a, voor het overschrijden van de bouwgrenzen met maximaal 2 meter ten behoeve van galerijen, balkons, toegangsportalen en -trappen. Voorzover een zodanige overschrijding een rijks- of gemeentelijk monument tot op kortere afstand dan 10 meter nadert, beslissen zij niet dan nadat de gemeentelijke monumenten commissie in de gelegenheid is gesteld terzake advies uit te brengen.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 tot maximaal 2.50 meter.

Artikel 3 Verblijfsdoeleinden.

Doeleindenomschrijving.

1. De op de kaart voor verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare en direct aansluitend aan de woonbebouwing, particuliere verblijfsruimten, groenvoorzieningen en ontsluiting van aanliggende of nabij gelegen gronden en gebouwen.

Inrichting.

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 - a. groen- en speelvoorzieningen;
 - b. verhardingen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Bouwvoorschriften.

3. De hoogte van bouwwerken, als bedoeld in lid 2, sub c, bedraagt ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de verlichting ten hoogste 6 meter mag bedragen.

Artikel 4 Stadsgroen.

Doeleindenomschrijving.

1. De op de kaart voor stadsgroen aangewezen gronden zijn bestemd voor park, plantsoen en wandelpaden en, direct aansluitend aan de woonbebouwing, particuliere verblijfsruimten.

Inrichting.

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 - a. verhardingen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Bouwvoorschriften.

3. De hoogte van bouwwerken, als bedoeld in lid 2, sub b, bedraagt ten hoogste 2 meter.

Vrijstelling.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot maximaal 2.50 meter.

PAR. III. OVERIGE BEPALINGEN.

Artikel 5. Relatiebepaling.

De voorschriften van het bestemmingsplan, welke overigens mede gelden voor het gebied ten aanzien waarvan is bepaald, dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan uitwerken, zijn tevens in het uitwerkingsplan van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Titel.

Het uitwerkingsplan kan worden aangehaald als uitwerkingsplan "Herenstraat III".

Behoort bij besluit van Burgemeester en wethouders
van Wageningen, d.d. 16 november nr. ~
afd. VROM/ROSO. 1993.

Mij bekend,
de secretaris,



Goedgekeurd ingevolge artikel 11 van de Wet op de
Ruimtelijke Ordening, bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Gelderland,
d.d. 20 december 1993
nr. RG93.66941

Mij bekend, de griffier der Staten



TOELICHTING OP HET UITWERKINGSPLAN HERENSTRAAT III.

Ruimtelijk kader.

Bij besluit van 17 september 1990 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan "stadsvernieuwingsplan Herenstraat e.o." vast.

Aan een (groot) gedeelte van het plangebied ten oosten van de Herenstraat werd de bestemming woondoeleinden (uit te werken door burgemeester en wethouders) gegeven. Overeenkomstig de doelstelling van de Leefmilieuverordening, die aan het plan vooraf ging, staat in dit gebied een versterking van de woonfunctie centraal.

Ingevolge de doeleindenomschrijving in artikel 4 van de planvoorschriften zijn deze gronden o.m. bestemd voor wonen (woningen in al dan niet gestapelde vorm), parkeer-/verkeersvoorzieningen en verblijfsgebied.

In de beschrijving in hoofdlijnen (lid 2 van artikel 4) is een aantal kwalitatieve en kwantitatieve normen opgenomen, die burgemeester en wethouders bij de uitwerking moeten respecteren. Deze normen vormen voor een belangrijk deel het toetsingskader van het bouwplan, ten behoeve waarvan deze uitwerking geschiedt.

Het bestemmingsplan keurden gedeputeerde staten van Gelderland gedeeltelijk goed bij besluit van 19 april 1991 nr. RO9056543-RWG/G5211. Zij onthielden goedkeuring aan een strook grond achter de woningen Herenstraat 6 t/m 14, alsmede aan artikel 16 van de planvoorschriften (bepalingen omtrent sloop). Deze twee plandelen zijn hier niet van belang.

Bij Koninklijk Besluit van 30 december 1992 nr 92.012119 werd - voorzover hier van belang - alsnog goedkeuring onthouden aan het aksentpunt aan de zuidoostzijde van het (uit te werken) plangebied, tegen het park aan, omdat noch in de voorschriften noch op de plankaart is aangegeven voor welk bebouwingsoppervlak het aksent (overschrijding hoogtemaat met maximaal 6 meter) is toegelaten.

De onherroepelijke goedkeuring van het bestemmingsplan heeft de burgemeester conform artikel 31 van de Wet RO, bekend gemaakt op 10 februari 1993.

Gevolgen van onthouding goedkeuring aan aksentpunten voor het uitwerkingsplan.

De bestemming "woondoeleinden uit te werken door B&W" is goedgekeurd m.u.v. de aksentpunten. Dat wil zeggen dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter plus 10% (algemene vrijstellingsbevoegdheid).

Toetsing uitwerkingsplan aan het bestemmingsplan.

Volgens een van de uitwerkingsbepalingen in artikel 4, lid 3, van de planvoorschriften, is partiële uitwerking mogelijk, mits daarbij voldoende inzicht in de samenhang van het gehele plan wordt gegeven.

Op de plankaart is de totaal-invulling van het uit te werken gebied (figuratief) aangegeven. De tekst van het KB d.d. 30 december 1992 biedt voldoende aanknopingspunten om zich een beeld te kunnen vormen van de maximaal toelaatbare hoogte van de toekomstige bebouwing, althans aan de stadzijde.

Aan de parkzijde zullen de aanvankelijk bedoelde aksenten beperkt blijven tot het licht benadrukken van de beëindiging van de bouwstroken binnen de 10%-vrijstellingsbevoegdheid. Met betrekking tot een herinvulling van de plek van de zgn. solitaire toren nabij de Latijnse school zal besluitvorming plaatsvinden in het kader van de procedure van het zgn. reparatieplan, dat de gemeenteraad ingevolge artikel 30 Wet RO, vast stelt. Deze procedure wordt gelijktijdig voorbereid met de uitwerkingsprocedure Herenstraat III. De uitwerkingsplannen Herenstraat I en II bieden samen met dit uitwerkingsplan en het zgn. reparatieplan, voldoende inzicht in de samenhang van het gehele plan. De bijgevoegde totaal-impressie geeft een beeld van de beoogde eindsituatie.

De in het uitwerkingsplan gelegde bestemmingen (wonen, verblijfsgebied) passen binnen de doeleindenomschrijving in artikel 4, lid 1, van de planvoorschriften.

In aansluiting aan de indicatieve beleidsdoelstelling in lid 2 van dat artikel, ligt de nadruk van het plan op versterking van de woonfunctie, met name t.b.v. de aanwezige bevolking die in bijzondere mate is aangewezen op het wonen in de binnenstad.

Het bouwplan, waartoe de uitwerking geschiedt, beoogt de bouw van vrije sektor woningen mogelijk te maken. De woningen moeten volgens de met de ontwikkelaar Wilma Vastgoed BV gesloten samenwerkingsovereenkomst gedurende 4 maanden na start verkoop worden toegewezen aan door burgemeester en wethouders goed te keuren gegadigden, die economisch en/of maatschappelijk aan Wageningen zijn gebonden. Bij de beslissing over de aanvaardbaarheid van gegadigden kunnen burgemeester en wethouders het criterium "in bijzondere mate zijn aangewezen op het wonen in de binnenstad" beoordelen.

De bebouwing is zodanig gesitueerd dat de stadsmuur en -wal als historische elementen worden ontzien.

De maximale bouwhoogte (15 meter) wordt aan de parkzijde, ter plaatse van het oorspronkelijk aksent, met 10% overschreden om de beëindiging van de bebouwing zodanig te beklemtonen als binnen het goedgekeurde plan toelaatbaar is. Artikel 14 kent aan burgemeester en wethouders een algehele vrijstellingsbevoegdheid toe om af te wijken met ten hoogste 10% van voorgeschreven maten ten aanzien van bouwhoogten.

Maximaal 40% van de met de bestemming woondoeleinden (uit te werken door burgemeester en wethouders) aangewezen gronden mag worden bebouwd. De totale oppervlakte van het plandeel met de globale bestemming woondoeleinden, ten noorden van de Bassecour, bedraagt ca 7000 m²; 40% hiervan is ca 2800 m², te vermeerderen met 10 % krachtens de vrijstellingsbevoegdheid, zodat in totaal bebouwbaar is een oppervlak van ca 3080 m². De oppervlakte reeds aanwezige bebouwing binnen de uit te werken bestemming bedraagt ca. 1150 m², zodat een totaal-oppervlak van ca 1930 m² aan bebouwing kan worden toegevoegd in dit plandeel. Het nu aan de orde zijnde uitvoeringsplan beslaat een bebouwingsoppervlak van ca. 1530 m², zodat er ca 400 m² bebouwbare ruimte resteert. Als eindkonklusie kan worden gesteld dat het uitwerkingsplan voldoet aan het bestemmingsplan.

Procedure-regels.

Burgemeester en wethouders oefenen de uitwerkingsbevoegdheid zoveel mogelijk uit na overleg met de belanghebbenden, die in elk geval in de gelegenheid worden gesteld van

hun bezwaren te doen blijken. In artikel 13 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan zijn "spelregels" opgenomen, die bij de uitwerking gelden.

Het uitwerkingsbesluit behoeft de goedkeuring van gedeputeerde staten; de ingediende bezwaren worden aan gedeputeerde staten toegezonden onder mededeling tot welke uitkomsten het overleg heeft geleid.

Gedeputeerde staten beslissen binnen 2 maanden; zij kunnen hun beslissing eenmaal voor ten hoogste 1 maand verdagen.

Het uitwerkingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan "stadsvernieuwingsplan Herenstraat e.o.". Daarom zijn de voorschriften beperkt gehouden tot de bestemmingsbepalingen; de relatiebepaling legt een verband met de overige van toepassing zijnde bepalingen (zoals gebruiksvoorschriften, strafbepaling etc.) in het zgn. "moederplan".

Bodem.

Het plangebied is verdeeld over het terrein van de voormalige meubelfabriek en het voormalige Landbouwniversiteits-terrein (Lu-terrein). Naar aanleiding van verschillende bodemonderzoeken is de bodem lokaal gesaneerd. De overblijvende verontreiniging in het gebied is een lichte lood verontreiniging ter plaatse van de voormalige meubelfabriek. Deze vervuiling is zodanig licht dat zij geen gevaar vormt voor de volksgezondheid en het afgeven van een geschiktheidsverklaring voor woondoeleinden niet belemmert.

Geluid.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verscheidene reeds bestaande horecagelegenheden. Ten behoeve van de woningen aan met name de Herenstraat kunnen daarom wellicht voorzieningen nodig zijn om in de avond/nachtperiode binnen de woningen een acceptabel akoestisch klimaat te waarborgen. Daarbij zijn de horeca-gelegenheden verplicht om voorzieningen te treffen om het daar geproduceerde geluidsniveau te beperken. Bij het ontwerp van de woningen zullen B&W aandringen op aanvullende maatregelen.

Uitvoerbaarheid.

Het uit te werken plangebied is begrepen in de tussen de gemeente en Wilma Vastgoed B.V. gesloten samenwerkingsovereenkomst.

De financiële gevolgen van dit uitwerkingsplan blijven binnen de exploitatie-berekening, welke deel uitmaakt van het bestemmingsplan "stadsvernieuwingsplan Herenstraat e.o."

Overleg.

Over het ontwerp-uitwerkingsplan vond overleg plaats met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de gemeentelijke monumentencommissie (artikel 4, lid 3b; planvoorschriften). Daartoe werd het planontwerp bij brief van 6 september 1993 toegezonden met het verzoek binnen één maand een reactie te geven.

Van de Rijksdienst is inhoudelijk geen reactie ontvangen.

De gemeentelijke monumenten commissie kan zich volgens mondelinge mededeling van de secretaris, met het planontwerp verenigen.

Het overleg met omwonenden en andere belanghebbenden, als bedoeld in artikel 11, lid 2, wet RO, vond plaats op 3 september 1993. De resultaten daarvan bevinden zich in het dossier.

Inspraak.

Op het planontwerp werd op 28 september 1993 inspraak gegeven tezamen met het ontwerp-reparatieplan "Herenstraat/Salverdaplein", teneinde de samenhang binnen het totale uitwerkingsgebied in beeld te brengen. Het verslag van de inspraakbijeenkomst is als bijlage bijgevoegd. In de inspraakfase zijn er ten aanzien van het uitwerkingsplan geen reacties vernomen.

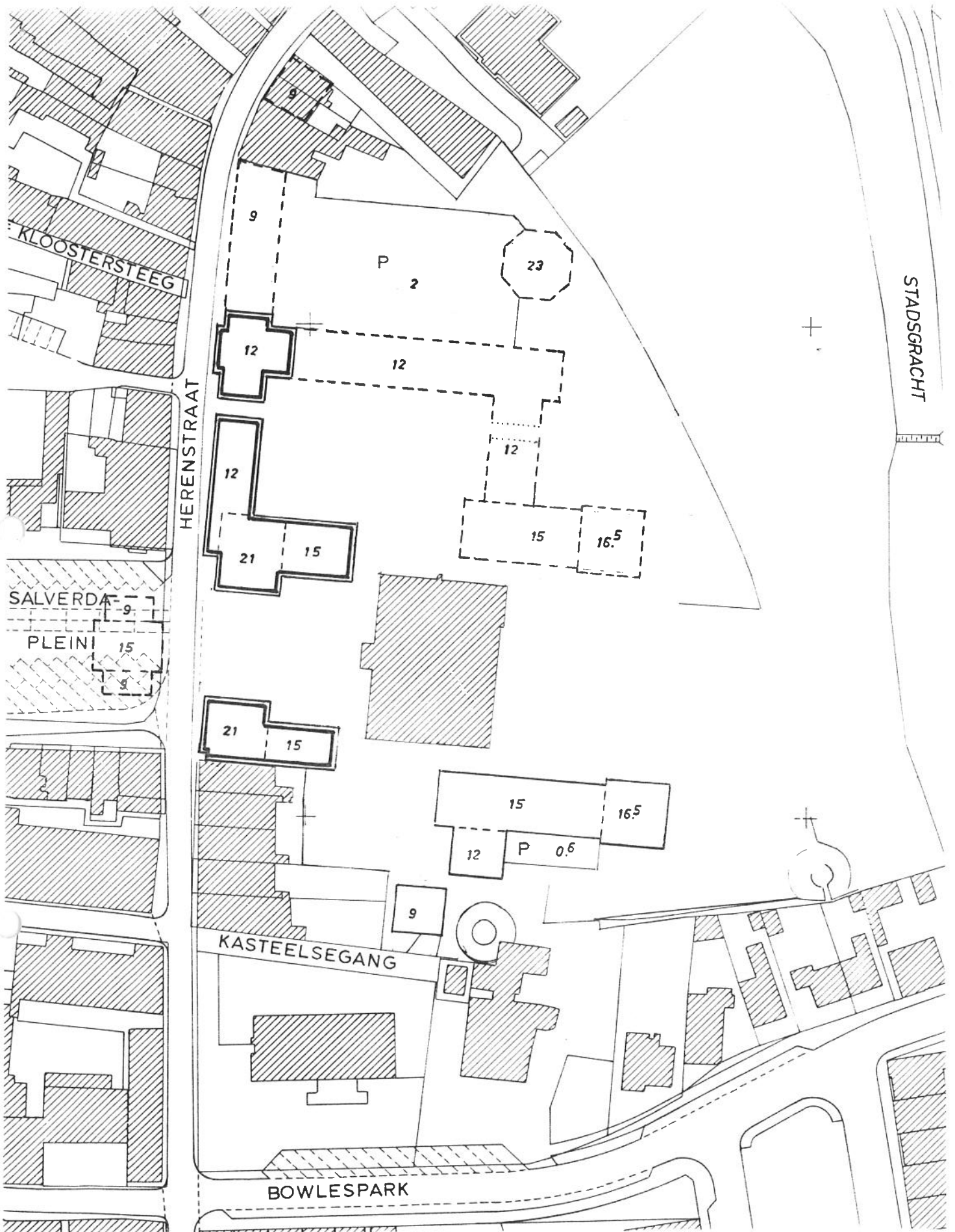
Verantwoording.

Het uitwerkingsplan is tot stand gebracht binnen de organisatie van het project Herenstraat op basis van de tussen de gemeente en Wilma Vastgoed B.V. gesloten samenwerkingsovereenkomst. Naast gemeentelijke vertegenwoordigers wordt in deze organisatie deelgenomen door vertegenwoordigers van Wilma Vastgoed B.V. en het architectenbureau Charles Vandenhove te Luik.

Wageningen, november 1993.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van
Wageningen, d.d. 16 november 1993,
afd. VROM/RO 50,
mij bekend,
de secretaris,





- ontworpen
- in uitvoering
- bestaand
- 12 bouwhoogte in meters (boven maaiveld)
- P bebouwde parkeergelegenheid

**TOTAAL-IMPRESSIE
NIEUWBOUW
OMGEVING HERENSTRAAT**

SCHAAL 1 : 1000

