

Voorschriften

deel uitmakende van het plan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot uitwerking van de bestemming "Woondoeleinden (uit te werken door B & W)" voor gronden gelegen ten zuiden van de percelen Molenstraat 10 t/m 16 tussen de Herenstraat en het Wallenpad, welke bestemming is neergelegd in het bestemmingsplan "Stadsvernieuwingsplan Herenstraat e.o." (artikel 4).

Uitwerkingsplan "Herenstraat IV"

Wageningen, april 1996.

INHOUD

		<u>Artikel</u>
PAR. I.	<u>ALGEMENE BEPALINGEN</u>	
	Begripsbepalingen	1
PAR. II.	<u>BESTEMMINGSBEPALINGEN</u>	
	Centrumvoorzieningen en wonen	2
	Parkeergarage	3
PAR. III.	<u>OVERIGE BEPALINGEN</u>	
	Relatiebepaling	4
	Titel	5

PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1e. bestemmingsplan:
het bestemmingsplan "Stadsvernieuwingsplan Herenstraat e.o.", vastgesteld bij raadsbesluit van 17 september 1990, nr. 90/7753, afdeling 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, welk bestemmingsplan vervolgens op onderdelen is herzien met het reparatieplan "Herenstraat/Salverdaplein", vastgesteld bij raadsbesluit van 24 oktober 1994, nr. 94/1127, goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 2 juni 1995, nr. RG94.5-7433, welk besluit bij beslissing van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 november 1995, no. F01.95.0237 is geschorst voor wat betreft de op de plankaart aangegeven "accentpunten" nabij de Molenstraat en de Latijnse School en op het Salverdaplein; voor het overige is dit reparatieplan onherroepelijk geworden;
- 2e. 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 zuiden van de percelen Molenstraat 10 t/m 16 tussen de Herenstraat en het Wallenpad, welk plan is vervat in deze voorschriften en in de kaart, vergezeld van een toelichting;
- 3e. kaart:
de als zodanig gewaarmerkte tekening van het uitwerkingsplan.

PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 2. Centrumvoorzieningen en wonen.

Doeleindenomschrijving.

1. De op de kaart voor centrumvoorzieningen en wonen aange-
wezen gronden zijn beganegronds bestemd voor centrumvoor-
zieningen met uitzondering van horeca en op verdieping
voor woondoeleinden.

Inrichting.

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegela-
ten:
 - **beganegronds:**
 - a. centrumvoorzieningen met uitzondering van horeca;
 - b. bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de
bestemming;
 - d. tuinen en erven;
 - e. bijbehorende voorzieningen.
 - **op verdieping:**
woningen.

Bouwvoorschriften.

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden voor wat betreft
de goothoogte en de hoogte de aanwijzingen op de kaart en
de volgende bepalingen:
 - a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de
kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de dakhelling bedraagt ten minste 45° en ten hoogste
60°.
4. Voor het bouwen van van bijgebouwen gelden de volgende
bepalingen:
 - a. deze mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en op de
gronden met de aanduiding "bijgebouwen toegestaan"
worden gebouwd;
 - b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
 - c. ten minste 40% van de gronden met de aanduiding "bij-
gebouwen toegestaan" dient onbebouwd een onoverdekt te
blijven.
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
behoefte van 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 2½ meter.

8. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 7 wordt slechts verleend, indien de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Nadere eisen.

9. Burgemeester een wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. de plaatsing van bijgebouwen (bijvoorbeeld in verband met de bestaande boombeplanting of de bezonningssituatie) met dien verstande, dat kan worden geëist dat het bijgebouw met een gevel in de bouwgrens, of op een afstand van ten minste 5 meter uit de bouwperceelsgrens dan wel op een afstand van ten minste 2½ meter uit de bestaande boombeplanting wordt geplaatst;
 - b. de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat, afhankelijk van de situering en het doel, de toegelaten maximale hoogte kan worden beperkt tot ½ meter.

Artikel 3. Parkeergarage.

Doeleindenomschrijving.

1. De op de kaart voor parkeergarage aangewezen gronden zijn bestemd voor een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeerruimte waarvan het dak zal worden voorzien van een kwalitatief hoogwaardige inrichting; op het dak van de parkeergarage is een functie voor openbaar verblijf niet toegestaan.

Inrichting.

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegelaten:
- a. een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeerruimte;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke uit een oogpunt van stedenbouwkundige en/of architectonische samenhang van de bebouwing noodzakelijk zijn.

Bouwvoorschriften.

3. De in lid 2, onder a, bedoelde parkeerruimte moet worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de parkeerruimte dient te worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwgrenzen;
 - b. de hoogte mag maximaal 1 meter bedragen.
4. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de verlichting ten hoogste 4½ meter mag bedragen.
5. De hoogte als bedoeld in de leden 3 en 4 zal worden gemeten vanaf het afgewerkte vloerpeil van de woning Heerenstraat 20 te Wageningen.

PAR. III. OVERIGE BEPALINGEN.

Artikel 4. 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 5. Titel.

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

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Wageningen d.d. 10 juni 1996
nr. 96/7177, afd. Vros.

Mij bekend,
de secretaris,



Goedgekeurd ingevolge artikel 11
van de Wet op de Ruimtelijke
Ordeening, bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Gelderland
d.d. 28 augustus 1996
nr. RG96.34155

Mij bekend, de griffier der Staten



TOELICHTING OP HET UITWERKINGSPLAN HERENSTRAAT IV.

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. In dit gebied staat een versterking van de woonfunctie centraal.

Ingevolge de doeleindenomschrijving in artikel 4 van de planvoorschriften zijn deze gronden onder meer bestemd voor wonen (woningen in al dan niet gestapelde vorm), parkeer- en 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 is bij besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 19 april 1991, nr. RG9056543-RWG/G5211, gedeeltelijk goedgekeurd. Er is goedkeuring onthouden aan een strook grond achter de woningen Herenstraat 6 t/m 14 en 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, is dit bestemmingsplan met uitzondering van bepaalde plandelen onherroepelijk goedgekeurd.

Het bestemmingsplan is vervolgens met inachtneming van de beslissing van de Kroon op onderdelen herzien met het reparatieplan "Herenstraat/Salverdaplein", vastgesteld bij raadsbesluit van 24 oktober 1994, nr. 94/1127, goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Gelderland van 2 juni 1995, nr. RG94.57433, welk besluit bij beslissing van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 november 1995, no. F01.95.0237 is geschorst voor wat betreft de op de plankaart aangegeven "accentpunten" nabij de Molenstraat en de Latijnse School en op het Salverdaplein. Voor het overige is dit reparatieplan onherroepelijk geworden.

Toetsing uitwerkingsplan aan het bestemmingsplan.

Volgens één van de uitwerkingsbepalingen in artikel 4, lid 3, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 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 uitwerkingsplannen Herenstraat I, II en III bieden samen met dit uitwerkingsplan en voormeld 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 passen binnen de doeleindenomschrijving in artikel 4, lid 1, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan.

Het bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur B.V. uit Amsterdam heeft in maart 1994 een kwalitatief hoogwaardig inrichtingsplan voor de Herenstraat en omgeving ontworpen. Ook dit onderdeel van het "Stadsvernieuwingsplan Herenstraat e.o." zal aan diezelfde kwaliteit moeten voldoen.

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 bedenkingen 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 ingebrachte bedenkingen worden aan gedeputeerde staten toegezonden onder mededeling tot welke uitkomsten het overleg heeft geleid.

Gedeputeerde staten beslissen binnen acht weken; zij kunnen hun beslissing eenmaal voor ten hoogste vier weken verdagen.

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

Bodem.

Het plangebied behoorde voorheen nagenoeg geheel tot het terrein van de voormalige meubelfabriek. Naar aanleiding van verschillende bodemonderzoeken is de bodem lokaal gesaneerd. De resterende verontreiniging in het gebied is zodanig licht dat zij geen gevaar vormt voor de volksgezondheid.

Geluid.

Binnen de bestemming "verblijfsgebied" in het uit te werken plangebied worden geen geluidgevoelige objecten gerealiseerd.

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 en inspraak.

Over het ontwerp-uitwerkingsplan vond overleg plaats met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de gemeentelijke monumentencommissie (artikel 4, lid 3, sub b, van de planvoorschriften). Daartoe werd het planontwerp bij brief van 23 februari 1996 toegezonden met het verzoek binnen 3 weken na verzending te reageren.

Van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is telefonisch bericht ontvangen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De gemeentelijke monumentencommissie zou op de volgende punten een aanpassing van het plan willen zien:

- A1. De maximale hoogte van de parkeergarage dient van 1.50 meter naar 1 meter te worden aangepast.
- A2. De parkeerbebouwing dient zeker 10 meter verder dan is aangegeven van de bebouwing van de Latijnse school te worden gesitueerd en desnoods onder de nog te ontwikkelen woonbebouwing te worden gebracht.
- A3. De inrichting van het binnenterrein is nog onduidelijk. Dit terrein moet geen onderdeel zijn van het openbare gebied. Voor het binnenterrein past een bestemming "tuin" beter dan "verblijfsgebied". Lichtmasten van 6 meter hoog passen niet in het binnenterrein.

Aan de bewoners en direct-omwonenden van het stadsvernieu-
wingsplan Heerenstraat is een op 7 februari 1996 gedateerde
informatiebrief gestuurd waarin is aangegeven dat men het
ontwerp-uitwerkingsplan kan inzien en tot en met dinsdag, 27
februari 1996, een schriftelijke inspraakreactie bij burge-
meester en wethouders kan indienen.

Voorts is via een publikatie op de gemeentepagina in de Velu-
wepost meegedeeld dat men kennis kan nemen van het ontwerp-
uitwerkingsplan.

Gedurende de inspraaktermijn zijn vier schriftelijke reacties
ontvangen met in het kort de volgende opmerkingen:

- B1. Het bezwaar tegen de gedeeltelijk ondergrondse parkeerga-
rage wordt gehandhaafd. Een geheel ondergrondse parkeer-
garage stuit niet op overwegende bezwaren.
- B2. Aan de "driehoek" tussen de Latijnse school, de beoogde
parkeergarage en het pand Heerenstraat 32 zou de bestem-
ming "erf" moeten worden toegekend, inclusief de daarbij
behorende mogelijkheden van afscheiding, kleine stallin-
gen (schuurtjes), groen, ontsluiting en verharding.
- B3. De bestemming "verblijfsgebied" is onaanvaardbaar en
dient te worden gewijzigd in "parkeergarage". In de
doeleindenomschrijving en inrichtingsvoorschriften moet
duidelijk worden gemaakt dat het dak een hoogwaardige
inrichting zal krijgen.
- B4. De bestemming "verblijfsgebied" is gedeeltelijk gelegen
op een in erfpacht uitgegeven perceel grond, behorend bij
het pand Heerenstraat 32.
- B5. De maximale hoogte van de parkeergarage van 1.50 meter
zal conform het "moederplan" dienen te worden gewijzigd
in 1 meter. Het aangegeven peil 26+, zijnde toekomstig
maaiveld, is 63 cm boven het huidige maaiveld gelegen.
- B6. Indien voor de verlichtingspunten een hoogte van 6 meter
daadwerkelijk nodig is, wordt een afstandsmaat van mini-
maal 10 meter tot de woonbebouwing bepleit.
- B7. De aanbeveling wordt gedaan op initiatief van de gemeente
met alle betrokkenen zowel privaatrechtelijke als pu-
blikrechtelijke aspecten te bespreken en gezamenlijk tot
een oplossing te brengen.

Naar aanleiding van voormelde reacties wordt door het gemeentebestuur het volgende opgemerkt.

- A2. In het geval de parkeergarage 10 meter of meer van de bebouwing van de Latijnse school wordt gesitueerd, dient voor het verlies van parkeercapaciteit in de directe omgeving compensatie te worden gevonden. Daarvoor zou de alsdan ontstane open binnenruimte kunnen worden gebruikt. Parkeren op deze open ruimte is minder aantrekkelijk dan een aan de hand van het inrichtingsplan van het bureau B+B te creëren overgang. Onder de nog te ontwikkelen woonbebouwing is reeds parkeerruimte voorzien.
- B1. Een geheel ondergrondse parkeergarage stuit op een grondwateronttrekkingsprobleem in combinatie met een elders in de directe nabijheid aanwezige bodemverontreiniging.
- A3/
B2. Aan bedoelde "driehoek" is de bestemming "Centrumvoorzieningen en wonen" met de aanduiding "bijgebouwen toegestaan" gegeven.
- B3. De parkeergarage is als zodanig bestemd. Op het dak van deze garage is een functie voor openbaar verblijf niet toegestaan. Voor wat betreft de hoogwaardige inrichting van het dak van de parkeergarage wordt verwezen naar de hiervoor gelegde relatie met het inrichtingsplan van het bureau B+B.
- B4. De bestemming "verblijfsgebied" op een gedeelte van het perceel Heerenstraat 32 is conform het hiervoor onder A3/B2 gestelde gewijzigd.
- A1/
B5. De maximale hoogte van de parkeergarage is gewijzigd in 1 meter. De hoogte van een bouwwerk wordt volgens de voorschriften van het bestemmingsplan gemeten vanaf de bovenkant van het aanliggende afgewerkte terrein, zoals deze hoogte bij het verlenen van de bouwvergunning vanwege burgemeester en wethouders is aangewezen tot aan het hoogste punt van het bouwwerk. Met het oog op de aanwezige peilverschillen zal de hoogte van de parkeergarage van 1 meter worden gemeten vanaf het afgewerkte vloerpeil van de woning Heerenstraat 20 te Wageningen.
- A3/
B6. De maximale hoogte van de verlichtingspunten is teruggebracht tot 4½ meter.
- B7. Het is niet juist deze planprocedure te belasten met het oplossen van mogelijke grondtransacties tussen particulieren. Een gemeentelijk initiatief in die richting ligt niet in de rede.

Verantwoording.

Het uitwerkingsplan is tot stand gebracht binnen de organisatie van het project Heerenstraat 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, april 1996. Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Wageningen d.d.
Mij bekend,