



Raadsvoorstel

Wageningen, 23 maart 2017

Raadsvergadering : 10 april 2017
Agendanummer : 5
Afdeling : Ruimte
Registratienummer : 17.0200134
Portefeuillehouder : Han ter Maat

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'De Mouterij'

Beslispunten



1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan De Mouterij' d.d. 25 januari 2017 de zienswijzen ongegrond en gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'De Mouterij', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0057Mouterij-VSG1 met de daarbij behorende toelichting en met gebruikmaking van de ondergrond zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0057Mouterij-VSG1.dxf langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan De Mouterij' d.d. 25 januari 2017;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Mouterij' vast te stellen.

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'De Mouterij' maakt de realisatie van 48 zelfstandige grondgebonden woningen mogelijk, bestaande uit 10 twee- onder- een kapwoningen aan de Beatrixlaan en 38 rijenwoningen ter plaatse van de Mouterij en Diedenoort. Daarnaast worden in het noordelijke deel woongebouwen gerealiseerd met maximaal 186 wooneenheden (minimaal 15% zelfstandige gestapelde en minimaal 60% onzelfstandige wooneenheden in grondgebonden woningen) voor studenten en phd'ers. Het beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig plan zijn onderdeel van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen, dat voor het bouwen van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldaan moet worden aan het als bijlage 1 bij de regels opgenomen beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig plan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 21 juni 2016 een positief advies uitgebracht over het beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig plan.

Wij hebben de procedure voor het bestemmingsplan gestart met het ter inzage leggen van het plan voor een ieder gedurende 6 weken (van 24 november 2016 t/m 4 januari 2017). Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ontvangen. In de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan De Mouterij' d.d. 25 januari 2017 zijn de zienswijzen gemotiveerd beantwoord. De zienswijzen en één ambtshalve wijziging vormen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De voorgestelde aanpassingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan De Mouterij'. De persoonsgegevens in de zienswijzennota zijn geanonimiseerd op grond van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen moet het bestemmingsplan door u

worden vastgesteld. Tussen de Combinatie Mouterijnoort VOF en de gemeente Wageningen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is de verdeling van de kosten over de verschillende partijen vastgelegd. Voorts hebben de gemeente Wageningen en de Combinatie Mouterijnoort VOF een planschadeovereenkomst gesloten. Om deze reden behoeft niet tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet u daartoe expliciet besluiten.

2. Aanleiding

Op het plangebied van het bestemmingsplan 'De Mouterij' is nu het bestemmingsplan 'DM - terrein' van kracht. De huidige economische situatie vraagt om een herschikking van het oorspronkelijke (woningbouw)programma. U heeft op 28 september 2015 de Nota van uitgangspunten Diedenoort vastgesteld. Bij de behandeling van de Nota van uitgangspunten Diedenoort zijn de volgende amendementen en moties door u aangenomen:

- **Amendement 9A4:** aan het raadsbesluit is toegevoegd: de woningen zullen worden gerealiseerd als grondgebonden woningen. Een uitzondering wordt eventueel toegestaan voor de zelfstandige eenheden voor aio's/postdocs: hiervoor kan ook gestapelde bouw worden toegestaan. Onder grondgebonden woningen wordt in dit verband verstaan woningen met een voordeur en ruimten met verblijfsfunctie wonen op de begane grond en in elk geval een achtertuin
- **Amendement 9A3:** aan het raadsbesluit is toegevoegd: herhuisvesting van tafeltennisvereniging SHOT op locatie Diedenoort, tenzij SHOT instemt met herhuisvesting op alternatieve locatie
- **Motie 9M1:** u verzoekt ons om:
 - op korte termijn een schriftelijke (privaatrechtelijke) overeenkomst met Tennisvereniging SHOT tot stand te brengen, waarin geregeld is:
 - a. dat SHOT tijdig gelijkwaardige huisvesting krijgt aangeboden, waardoor SHOT haar huidige activiteiten zonder onderbreking en onder gelijkwaardig omstandigheden kan voortzetten;
 - b. een vergoeding van de onkosten voor SHOT, die samenhangen met de verhuizing naar een andere locatie,
 - c. de gemeente eventuele verbouwingskosten - om een andere locatie/gebouw geschikt te maken tot een gelijkwaardige tafeltennislocatie - voor haar rekening neemt.
 - op korte termijn een onderzoek te laten doen naar de verschillende herhuisvestingsmogelijkheden en het voorkeursmodel - in samenwerking met SHOT nader uit te werken.
 - De Raad periodiek te informeren over de voortgang en de overeenkomst voor wensen en bedenkingen voor te leggen
- **Motie 9M3:** u ons verzoekt om:
 - bijgaande participatieladder voortaan te hanteren;
 - bij de start van een traject duidelijk aan te geven op welke trede de betrokkenheid van burgers en andere belanghebbenden zal plaatsvinden;
 - waar dit aan de orde is dit onderdeel te maken van het (kaderstellende) raadsvoorstel;
 - Vervolgens dit op bij deze trede passende wijze toe te passen.

Eén van de uitgangspunten is realisatie van 20 sociale woningen op deelgebied Mouterij of op deelgebied Diedenoort uitgaande van verkrijging van subsidie van rijk, provincie of regio. Nu de provincie Gelderland het verzoek om subsidie heeft afgewezen, was realisering van sociale woningbouw niet mogelijk. Er is dus voldaan aan het voorwaardelijke uitgangspunt. Voor de studentenhuisvesting is wel subsidie toegekend.

Voor tafeltennisvereniging Shot is in het bestemmingsplan 'De Mouterij' geen herhuisvesting opgenomen. De vereniging heeft ingestemd met herhuisvesting op een alternatieve locatie namelijk aan de Haverlanden. U bent hiervan op de hoogte gesteld met de raadsinformatiebrief 'Stand van zaken herhuisvesting Shot'.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat het planologische kader waarbinnen het door u in de Nota van uitgangspunten Diedoort vastgestelde woonprogramma gerealiseerd kan worden.

4. Mogelijke oplossingen

Er zijn twee oplossingen: wel of niet gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'De Mouterij'.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Er wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'De Mouterij' gewijzigd vast te stellen. In de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan De Mouterij' zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en gemotiveerd beantwoord. De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gedeeltelijk gegrond en vormen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan De Mouterij'. Het betreft de volgende wijzigingen op de verbeelding van het bestemmingsplan 'De Mouterij':

- De bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' tussen de woning aan de Mouterij en de twee-onder-één-kap woningen aan de Beatrixlaan wordt gewijzigd in de bestemming 'tuin'. Dit betreft een achterpad, dat geen verkeerskundige functie heeft en kan komen te vervallen.
- De bestemming 'groen' ten westen en ten noorden van de woning aan de Mouterij wordt gewijzigd in de bestemming 'tuin'. Deze strook grond betreft geen strook openbaar groen, maar een tuin behorende bij een woning.
- De breedte van de zone met een maximale goot- en bouwhoogte van 13 meter binnen de bestemming 'wonen-1' wordt gewijzigd van 14 meter naar 22,50 meter. In het kader van de beroepsprocedure over het bestemmingsplan 'DMP-terrein, Churchillweg e.o.' is in 2009 een vaststellingsovereenkomst afgesloten door de initiatiefnemers enerzijds en de molenaar van molen De Vlijt, de Vereniging Wageningen Monumentaal, buurtbewoners en de Vereniging De Hollandsche Molen anderzijds. In deze overeenkomst is overeengekomen, dat de indieners van het beroep hun beroep zouden intrekken onder de voorwaarde dat het bestemmingsplan ten oosten van de Churchillweg zodanig wordt aangepast, dat de windvang van de molen wordt gehandhaafd en de zichtlijnen op de molen gehandhaafd blijven. De windvang van de molen wordt gewaarborgd door de bouwhoogtes te beperken. De bouwhoogte van 13 meter aan de noordzijde van het bestemmingsplan is op grond van deze overeenkomst toegestaan over een breedte van 25 meter. In overleg met de Combinatie Mouterijnoort VOF is de breedte van de zone met een maximale goot- en bouwhoogte van 13 meter (14 meter) overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'DM-terrein'. Omdat de beoogde studentenhuisvesting echter niet gerealiseerd kan worden binnen de zone van 14 meter bestaat er geen bezwaar tegen het wijzigen van de breedte van deze zone naar 22,50 meter. Deze breedte past binnen de op de grond van de vaststellingsovereenkomst toegestane breedte van 25 meter.

In de regels van het bestemmingsplan 'De Mouterij' wordt in artikel 6.1, sub a de tekst 'gestapelde onzelfstandige woonruimte' vervangen door de tekst 'onzelfstandige woonruimten in grondgebonden woningen'.

6. Draagvlak en advies

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan 'De Mouterij' toegezonden aan de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Eem. De provincie en het waterschap hebben geen inhoudelijke opmerkingen.

Inloopbijeenkomst

Op 28 november 2016 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld het

ontwerpbestemmingsplan te bekijken en vragen te stellen.

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

Klimaattoets

De klimaattoets is niet van toepassing, omdat er een duurzaamheidsprofiel is opgesteld.

7. Financiën

Tegelijkertijd met het vaststellen van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan worden vastgesteld indien het verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd. In dit geval is tussen de Combinatie Mouterijnoort VOF en de gemeente Wageningen een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is de verdeling van de kosten over de verschillende partijen vastgelegd. Voorts hebben de gemeente Wageningen en de Combinatie Mouterijnoort VOF een planschadeovereenkomst gesloten. Dit betekent, dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

8. Uitvoering/Communicatie

Nadat het bestemmingsplan door u is vastgesteld, wordt het plan voor de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd. De ter inzagelegging wordt digitaal gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.wageningen.nl. Verder worden degenen die een zienswijze hebben ingediend schriftelijk op de hoogte gebracht.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Inhoudelijke bijlagen:

1. Bijlage 1: bestemmingsplan 'De Mouterij'
2. Bijlage 2: zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan De Mouterij d.d. 25 januari 2017

Voorafgaande relevante besluitvorming:

- A. Bijlage A: de Nota van uitgangspunten Diedenoot

10. Rol van de raad

Kaderstellend en besluitvormend.

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit van de raad tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan. Tenslotte staat deze mogelijkheid ook open voor belanghebbenden voor zover het wijzigingen in het bestemmingsplan betreft, waartoe u bij de vaststelling heeft besloten.

Het bestemmingsplan betreft een project waarop afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Daarom moeten de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen en kunnen de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moet, indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, zoals in dit geval, op een besluit van toepassing is, dit in het besluit genoemd worden. Om deze reden is in het raadsbesluit hierover een overweging opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

nummer GZ/17.0200134
blad 5/5

de loco-secretaris,

J.H.R. Tonneyck

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund



Raadsbesluit

Agendanummer: 5
Afdeling: Ruimte
Registratienummer: 17.0200137

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'De Mouterij'

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:

het voorstel aan de raad, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 26 januari 2017;

overwegende dat:

het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

gelet op:

artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Conform de overwegingen in de 'Zienschijzennota Ontwerpbestemmingsplan De Mouterij' d.d. 25 januari 2017 de zienschijzen ongegrond en gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'De Mouterij', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0057Mouterij-VSG1 met de daarbij behorende toelichting en met gebruikmaking van de ondergrond zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0057Mouterij-VSG1.dxf langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de 'Zienschijzennota Ontwerpbestemmingsplan De Mouterij' d.d. 25 januari 2017;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Mouterij' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 april 2017

de voorzitter,

de griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a horizontal line that curves upwards and then downwards.

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan 'De Mouterij'

25 januari 2017
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan 'De Mouterij'	3
2	Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	4
2.1	diverse bewoners Vergersweg	4
2.2	bewoner Geertjesweg	6
2.3	Combinatie Mouterijnoort VOF en bewoners Mouterij	7
2.4	Combinatie Mouterijnoort VOF en bewoners Mouterij	8
2.5	Combinatie Mouterijnoort VOF	9
3	Ambtshalve aanpassingen	10
4	Samenvatting aangebrachte wijzigingen	11

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Mouterij' maakt de realisatie van 48 zelfstandige grondgebonden woningen mogelijk, bestaande uit 10 twee- onder- een kapwoningen aan de Beatrixlaan en 38 rijenwoningen ter plaatse van de Mouterij en Diedenoort. Daarnaast worden in het noordelijke deel woongebouwen gerealiseerd met maximaal 186 wooneenheden (minimaal 15% zelfstandige gestapelde en minimaal 60% onzelfstandige wooneenheden in grondgebonden woningen) voor studenten en phd'ers. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 24 november 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ontvangen.

Om een ieder over het ontwerpbestemmingsplan te informeren is tijdens de terinzagelegging op 28 november 2016 een inloopavond gehouden. Tijdens deze bijeenkomst konden omwonenden en andere belanghebbenden zich laten informeren over het ontwerpbestemmingsplan.

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een overzicht van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Per zienswijze wordt aangegeven of deze geen, geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen. Hoofdstuk 4 bevat tot slot een overzicht van de wijzigingen, die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan 'De Mouterij'

- 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 in het Gemeenteblad 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 (gewijzigd) wordt vastgesteld, dan kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld staat de mogelijkheid van beroep ook open voor belanghebbenden voor zover het wijzigingen in het bestemmingsplan betreft, waartoe bij de vaststelling van het bestemmingsplan is besloten. De vaststelling wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en het Gemeenteblad. 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 'De Mouterij' 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 Diverse bewoners Vergersweg

Samenvatting

1. Veiligheid: de bewoners maken zich zorgen om de veiligheid van fietsers en voetgangers. In de huidige situatie worden voetgangers, die willen oversteken over het zebrapad ter hoogte van de Geertjesweg/de Churchillweg, of fietsers die willen oversteken dikwijls bijna (of helemaal) aangereden, door auto's die (snel) de Churchillweg opdraaien. Door dit plan zal er een flinke toename plaatsvinden van de studenten op het fietspad. Hierdoor wordt het overzicht nog minder en het ongeduld van de autobestuurders en fietsers zal alleen maar toenemen. De veiligheid van de fietsers en voetgangers staat hierdoor op het spel. In het bestemmingsplan wordt hier onvoldoende tot geen aandacht aan geschonken. Er wordt verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij maatregelen worden getroffen om de verkeersveiligheid te vergroten. Hierbij wordt in ieder geval gedacht aan een 30 km zone voor de Churchillweg, waarbij deze ook als zodanig moet worden ingericht om deze snelheid af te dwingen. Dit geldt eveneens voor de Geertjesweg en de Vergersweg. Op deze wegen geldt weliswaar een maximum snelheid van 30 km per uur, de praktijk is echter anders. Door het instellen van de 30 km zone op de Churchillweg wordt tevens een deel van de geluidproblematiek opgelost en hoeft geen hogere grenswaarde procedure voor de studentenwoningen te worden doorlopen.
2. Geluid en milieuzonering: in het bestemmingsplan 'De Mouterij' is uitgegaan van een gemengd gebied vanwege de aanwezigheid van de Aldi, de Gelderse IJzerwaren winkel, de Stichting Kinderopvang Wageningen en de apotheek. De bewoners zijn van mening, dat de kinderopvang en de apotheek niet tot het beoordelingsgebied horen, omdat deze aan de andere zijde van de Geertjesweg zijn gelegen. De GIJ is inmiddels verhuisd en dan blijft alleen de Aldi over waarop de keuze voor gemengd gebied is gebaseerd. De bewoners geven aan dat door het toevoegen van de parkeerelementen in het bestemmingsplan beoogd is om juist een klimaat van een rustige woonwijk te creëren.

Verder geven zij aan dat de afstand tussen de nieuwe wooneenheden en de parkeerplaatsen, waar juist het relevante geluid vandaan komt, geen 15 meter, maar slechts 2 meter is. Wanneer gekeken wordt naar bijvoorbeeld de eventueel optredende piekgeluiden als gevolg van het dichtslaan van autoportieren of het kleppen van de metalen winkelwagens, wordt de grenswaarde van 70 dB(A) ruim overschreden. De bewoners zijn van mening dat alleen al om deze reden een grotere afstand van de wooneenheden tot de parkeerplaatsen noodzakelijk is.

Daarnaast geldt voor een supermarkt dat dit een relatief grote verkeersaantrekkende werking tot gevolg kan hebben (zie de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' index 2P) en juist deze

verkeersaantrekkende werking, de bijbehorende parkeeractiviteiten en laad- en losactiviteiten bij deze auto's maken dat een relevante geluidsemissie ontstaat die grensoverschrijdend is op de nieuw te bouwen wooneenheden. Naar het oordeel van de bewoners is nader onderzoek daarom noodzakelijk. Het resultaat van dit onderzoek zal zijn dat een grotere afstand van de wooneenheden tot de Aldi en de parkeerplaatsen moet worden aangehouden.

Op basis van het vorenstaande wordt verzocht het bestemmingsplan 'De Mouterij' gewijzigd vast te stellen door het inkrimpen van het aantal wooneenheden voor studenten en PHD-ers en het treffen van maatregelen ten aanzien van de veiligheid van fietsers en voetgangers, die de Churchillweg willen oversteken.

Beoordeling

1. Veiligheid: het verkeerssysteem is veilig als alle drie de onderdelen daarvan 'veilig' zijn. Het gaat om de onderdelen mens – voertuig – weg. De mens dient het juiste weggedrag te vertonen en zich te houden aan de verkeersregels. Het voertuig dient veilig te zijn en de weg dient duurzaam veilig te zijn ingericht. Bij een duurzaam veilige inrichting gaat het om de afstemming tussen gebruik – functie – vormgeving. In de huidige situatie van de Churchillweg is de weginrichting conform duurzaam veilig en laat het gedrag van de weggebruikers te wensen over. Daar kan de gemeente als wegbeheerder weinig aan doen. Hier is een rol voor de politie als handhavende instantie. Als wegbeheerder is de gemeente aan het nadenken over een oplossing om de Churchillweg af te waarderen van 50 km/h naar 30 km/h en welke maatregelen hiervoor nodig zijn. Omdat het vorenstaande uitvoeringsmaatregelen betreft en de Churchillweg geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan 'De Mouterij' leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Geluid en milieuzonering: op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onder het omgevingstype gemengd gebied een gebied verstaan, dat direct langs de hoofdstructuur ligt. De Churchillweg grenst aan het plangebied en dit is een drukke ontsluitingsweg van Wageningen. Alleen om deze reden is er al sprake van een gemengd gebied. Verder wordt onder een rustige woonwijk een woonwijk verstaan die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. In de directe omgeving van het plangebied komen andere, bedrijfsmatige functies voor, waarbij het niet van belang is welke bedrijven er nu gevestigd zijn. Het gaat om de bedrijven, die op grond van het bestemmingsplan worden toegestaan. Aan de overkant van de Geertjesweg geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' de bestemming 'dienstverlening'. Ter plaatse waar de Aldi is gevestigd en waar de GIJ was gevestigd is sprake van een gemengd gebied. Hier gelden op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' de bestemmingen 'detailhandel' en gemengd (op de begane grond detailhandel en daarboven woningen). Verder grenst het plangebied aan de Churchillweg en de Geertjesweg. Dit zijn beide drukke wegen. Aan de randen is dus sprake van verstoring door verkeer (verstoring door geluid). Voor de woningen langs de Churchillweg is zelfs een hogere waarde afgegeven. Het vorenstaande maakt dat er sprake is van een gemengd gebied.

De in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' genoemde richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Deze afstand wordt dus niet gemeten tussen de nieuwe wooneenheden en de parkeerplaatsen, maar tussen de bestemming 'wonen-1' van het ontwerpbestemmingsplan 'De Mouterij' en de bestemmingen 'detailhandel' en 'dienstverlening' van het bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening'.

Op grond van de richtafstandenlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' moet voor een supermarkt (de bestemming 'detailhandel') een afstand van 10 meter worden aangehouden tot de bestemming 'wonen'. Zoals hierboven is aangegeven, betreft het een gemengd gebied. Dit betekent, dat de afstand van 10 meter met één afstandstap mag worden teruggebracht. In dit geval betekent dit, naar 0 meter. De door de bewoners genoemde verkeersaantrekkende werking kan een criterium zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten. In dit geval wordt echter geen milieubelastende activiteit toegestaan, maar is er sprake van een bestaande situatie. Er is ter plaatse detailhandel toegestaan. De verkeersaantrekkende werking is in dit geval dan ook geen criterium waar rekening mee moeten worden gehouden.

Overigens is een supermarkt (de Aldi) een bedrijf waarvoor het Activiteitenbesluit geldt. Dat betekent dat zij aan de geluidsnormen uit dat besluit moet voldoen. Dat geldt ook voor het laden en lossen. In de dagperiode van 07.00 uur tot 19.00 uur, worden de piekgeluiden tengevolge van het laden en lossen niet meegenomen in de toetsing.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Bewoner Geertjesweg

Samenvatting

In het ontwerpbestemmingsplan staat er een ontsluiting van het nieuwe woongebied gepland op zeer korte afstand van de woning van de indiener van de zienswijze (ontsluiting achter de Aldi naar de Geertjesweg). Het woongenot in de woning, door de extra geluidsoverlast veroorzaakt door de geplande ontsluiting, vermindert hierdoor zeer sterk. Door het creëren van deze ontsluiting verwacht de indiener dat bezoekers/vrachtverkeer van de Aldi, die ook de ontsluiting op de Churchillweg kunnen nemen, nu ook gebruik zullen gaan maken van de ontsluiting direct naast de woning van indiener. De bewoner vraagt zich af of hij na het realiseren van deze ontsluiting nog in de woning wil blijven wonen en of de woning door deze geplande ontsluiting niet onverkoopbaar wordt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nergens de noodzaak aangegeven of onderbouwd van de extra ontsluiting naast de woning. In het bestemmingsplan is er voor gekozen om een blok eerder geplande eengezinswoningen in het bestemmingsplan 'DMP-terrein' te vervangen door studentenwoningen. Naar de mening van de indiener is de autodichtheid bij studentenwoningen een stuk lager dan bij eengezinswoningen. Door deze aanpassing lijkt een auto-ontsluiting direct naast de woning niet noodzakelijk, zeker niet als er al twee ontsluitingen zijn in het gebied; namelijk op de Churchillweg en de Beatrixlaan. Een ontsluiting voor fietsers met een noodontsluiting voor de brandweer in het geval van calamiteiten lijkt voldoende om de verkeers- en brandveiligheid in het woongebied te garanderen.

Ook maakt de indiener bezwaar tegen de parkeerplaatsen zoals deze direct grenzen tegen zijn tuin (zie het inrichtingsplan bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Optrekkende auto's produceren behoorlijk veel uitlaatgassen en geluidsoverlast. Een verblijf in de tuin wordt hiermee zeer ongezond en irritant.

Tot slot merkt de bewoner op, dat de huidige ontsluiting van achter de Aldi op de Geertjesweg in het ontwerpbestemmingsplan nu gepland is als een afrit. In het kader van het bestemmingsplan 'DMP-terrein' heeft de indiener een brief ontvangen waarin wordt uitgelegd hoe een door de gemeenteraad aangenomen motie over de ontsluiting van het terrein naar de Geertjesweg wordt afgehandeld. Er worden hierin drie oplossingsrichtingen genoemd, die niet in het inrichtingsplan (bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) zijn opgenomen. De bewoner constateert, dat de genoemde inritconstructie nu zelfs gepland is als een afritconstructie. Juist deze afritconstructie kan een

'sluiproute' creëren voor auto's vanaf de Beatrixlaan en/of de Churchillweg om het kruispunt Churchillweg/Geertjesweg te vermijden. Juist deze afritconstructie zal ook voor de bewoner voor extra geluidsoverlast zorgen. Een fietsontsluiting van achter de Aldi naar de Geertjesweg zal het fietsverkeer op het kruispunt Geertjesweg-Churchillweg aanzienlijk verminderen. De indiener verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat de ontsluitingsroute naast de woning komt te vervallen of alleen te gebruiken is voor voetgangers/fietsers en in het geval van calamiteiten door de brandweer.

Beoordeling

Deze zienswijze is gegrond. De situatie wordt aangepast door twee verwijderbare paaltjes te plaatsen. Daarmee ontstaat een fietsdoorsteek. De paaltjes zijn ter voorkoming van verkeersonveiligheid en geluidsoverlast en zorgen er voor dat hulpdiensten in calamiteitsituaties toch een doorgang hebben. Eventueel maakt ook laad/losverkeer gebruik van de fietsdoorsteek door de paaltjes te verwijderen. De twee parkeerplaatsen blijven gehandhaafd in het plan en zijn bestemd voor langparkeerders. Ze realiseren en bestemmen voor supermarktbezoekers is onwenselijk gelet op de verkeersonveilig en het leidt tot overlast bij de bewoner in de tuin. In overleg met de betrokkenen worden de twee parkeerplaatsen bestemd voor een medewerker van de Aldi en één parkeerplaats voor de bewoner zelf of zijn bezoek. Zij krijgen de mogelijkheid om de verwijderbare paaltjes te bedienen. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden aangepast, omdat het om uitvoeringsmaatregelen gaat.

Conclusie

De zienswijze is gegrond, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Combinatie Mouterijnoort VOF en bewoners Mouterij

Samenvatting

Tussen de nieuw te bouwen twee-onder-een-kapwoningen op de hoek Beatrixlaan en Churchillweg en de bestaande woning aan de Mouterij is een achterpad getekend, overeenkomstig oude afspraken met de bewoners van de woning aan de Mouterij. Het achterpad is in het verleden op verzoek van deze bewoners in het inrichtingsplan en het nu vigerende bestemmingsplan 'DM-terrein' opgenomen. Het achterpad is gelegen op grond (eigendom) van de aangrenzende twee-onder-een-kap woningen, wiens achtertuinten door het achterpad worden ontsloten. Voortschrijdende inzicht van de bewoners Mouterij heeft hen de Combinatie Mouterijnoort VOF doen verzoeken om het achterpad niet uit te voeren. Zij vrezen voor een verhoogd risico op inbraak en overlast en tevens hebben zij om reden van uitzicht liever achtertuinten aan hun achtertuin grenzen dan een achterpad.

De Combinatie geeft aan, dat zij mede voorstander zijn van het laten vervallen van het achterpad, omdat naar hun mening:

- het achterpad geen toegevoegde waarde heeft, omdat de aanliggende woningen ook een directe ontsluiting van hun achtertuinten vanaf de openbare weg hebben en omdat met het beoogde nieuwe inrichtingsplan het achterpad niet langer een functie heeft in de verbinding voor voetgangers tussen de Churchillweg en de nieuw aan te leggen weg Mouterij;
- het achterpad aan de achtertuinten van de aanliggende woningen kan worden toegevoegd en daarmee een hogere gebruikswaarde heeft;
- een achterpad altijd een risico voor wat betreft sociale veiligheid en het dus beter is achterpaden te vermijden.

Op basis van bovengenoemde argumenten wordt verzocht om het bestemmingsplan 'De Mouterij' gewijzigd vast te stellen, waarbij de bestemming "verkeer" ter plaatse van het achterpad wordt gewijzigd in de bestemming "tuin" overeenkomstig de bij de zienswijze gevoegde bijlage.

Beoordeling

Het achterpad heeft geen verkeerskundige functie en kan komen te vervallen. Dit betekent, dat de zienswijze gegrond is en leidt tot het aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' wordt ter plaatse van het achterpad gewijzigd in de bestemming 'tuin'.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' wordt ter plaatse van het achterpad gewijzigd in de bestemming 'tuin' overeenkomstig de bij de zienswijze gevoegde bijlage.

2.4 Combinatie Mouterijnoort VOF en bewoners Mouterij

Samenvatting

In het bestemmingsplan wordt de bestaande bestemming "tuin" in het bestemmingsplan 'DM-terrein' gewijzigd naar de bestemming 'groen, waarmee de gebruiksrechten van de bewoners aan de Mouterij worden ingeperkt. De bewoners aan de Mouterij zijn niet akkoord met deze gebruiksbeperking. Zij wijzen er op dat voor de benodigde wijziging van het bestemmingsplan, namelijk het mogelijk maken van studentenhuisvesting aan de noordzijde van het plan, geen relatie bestaat met of noodzaak bestaat tot deze bestemmingswijziging van hun tuin. Daarbij geeft de Combinatie Mouterijnoort VOF aan, dat zij, als ontwikkelaar van het plan met alle bewoners Mouterij overeenstemming hebben bereikt over vestiging van studentenhuisvesting in het plan en inrichting van het gebied rondom hun woningen. Op basis van deze afspraken zijn zij bereid akkoord te gaan met de vestiging van de studentenhuisvesting en hebben zij afgezien van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een van de voorwaarden voor dit akkoord is dat de bestemming 'tuin' bij de woning aan de Mouterij wordt gehandhaafd. Op basis van bovengenoemde argumenten wordt verzocht om het bestemmingsplan 'De Mouterij' gewijzigd vast te stellen, waarbij de bestemming 'tuin' wordt gehandhaafd conform het vigerende bestemmingsplan 'DM-terrein' en zoals aangegeven op de bijlage bij de zienswijze.

Beoordeling

In overleg met de Combinatie Mouterijnoort VOF is de vigerende bestemming 'tuin' in het bestemmingsplan 'DM-terrein' gewijzigd in de in het bestemmingsplan 'De Mouterij' opgenomen bestemming 'groen'. Er bestaan geen bezwaren om deze wijziging ongedaan te maken en de bestemming 'tuin' te handhaven. Het betreft geen strook openbaar groen, maar een tuin behorende bij een woning. De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming 'groen' wordt bij de woning aan de Mouterij gewijzigd in de bestemming 'tuin' conform het vigerende bestemmingsplan 'DM-terrein' en zoals aangegeven op de bijlage bij de zienswijze.

2.5 Combinatie Mouterijnoort VOF

Samenvatting

De hoogtecontour met een maximale bouwhoogte van 13 meter ter plaatse van de nieuw te realiseren studentenhuisvesting is niet in overeenstemming met de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst "Molenbiotoop" en past bovendien niet voor de beoogde ontwikkeling met studentenhuisvesting. In de vaststellingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw op de ontwikkelingslocatie

Mouterij, waarbij de belangen van de molenbiotoop worden gewaarborgd. Dit betekent, dat de bebouwingshoogte in het plan niet hoger wordt dan 10 meter, met uitzondering van een zone aan de noordzijde van het plan waar de bebouwingshoogte 13 meter mag bedragen. De breedte van deze zone is in de vaststellingsovereenkomst bepaald op 25 meter. In het ontwerpbestemmingsplan 'De Mouterij' is conform het vigerende bestemmingsplan slechts een breedte van 14 meter opgenomen, gebaseerd op oude plannen met appartementen ter plaatse. Aan de noordzijde van het plangebied is conform het ontwerpbestemmingsplan 'De Mouterij' nu studentenhuisvesting ontworpen, in de vorm van een U met de open zijde aan de Churchillweg. De studentenhuisvesting wordt aan de zuid- en oostzijde 3 lagen hoog en bij de noordelijke zijde van de U wordt deze 4 lagen hoog met een maximale hoogte van 13 meter. De zuidgevel van deze noordvleugel steekt buiten de nu in het bestemmingsplan opgenomen '13 meter'-contour. In de bij de zienswijze gevoegde kaart is de nieuwbouw studentenhuisvesting geprojecteerd in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij de 14 meter brede zone met "13 meter" hoogte is aangegeven. Ook is de 25 meter brede zone uit de vaststellingsovereenkomst aangegeven, waaruit blijkt dat de beoogde nieuwbouw hier royaal binnen past. Daarbij zal de noordgevel van de nieuwbouw enkele meters zuidelijker liggen dan de noordzijde van de bebouwingscontour, dit om een voldoende breed profiel voor de weg, parkeren, groen en fietsenstalling te waarborgen. Om de beoogde nieuwbouw studentenhuisvesting mogelijk te maken volgens het door Commissie Ruimtelijke Kwaliteit goedgekeurde ontwerp wordt verzocht om het bestemmingsplan 'De Mouterij' gewijzigd vast te stellen, waarbij wordt voorgesteld om voor de "13 meter"-hoogtecontour een breedte van 22,5 meter aan te houden, te rekenen vanaf de noordzijde van het bestemmingsvlak "Wonen-1" en over de volle breedte van dit bestemmingsvlak overeenkomstig de bijlage bij de zienswijze. Voor de volledigheid wijst de Combinatie Mouterijnoort VOF erop dat zij de partijen welke de vaststellingsovereenkomst 'Molenbiotoop' hebben getekend tijdig hebben geïnformeerd door het toezenden van een kopie van hun zienswijze. Zij hebben daarop geen reden gezien de Combinatie Mouterijnoort VOF of de raad om een nadere toelichting te vragen of om zelf een reactie te geven.

Beoordeling

In het kader van de beroepsprocedure over het bestemmingsplan 'DMP-terrein, Churchillweg e.o.' is in 2009 een vaststellingsovereenkomst afgesloten door de initiatiefnemers enerzijds en de molenaar van molen De Vliet, de Vereniging Wageningen Monumentaal, buurtbewoners en de Vereniging De Hollandsche Molen anderzijds. In deze overeenkomst is overeengekomen, dat de indieners van het beroep hun beroep zouden intrekken onder de voorwaarde dat het bestemmingsplan ten oosten van de Churchillweg zodanig wordt aangepast, dat de windvang van de molen wordt gehandhaafd en de zichtlijnen op de molen gehandhaafd blijven. De windvang van de molen wordt gewaarborgd door de bouwhoogtes te beperken, zoals aangegeven op de kaart bij de vaststellingsovereenkomst (bijlage 4). De bouwhoogte van 13 meter aan de noordzijde van het bestemmingsplan is op grond van deze kaart toegestaan over een breedte van 25 meter. De nu in het bestemmingsplan 'De Mouterij' opgenomen breedte van 14 meter is hiermee dus niet in strijd, maar past hierbinnen. De breedte van 14 meter is in overleg met de Combinatie Mouterijnoort VOF overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'DM-terrein'. Omdat de beoogde studentenhuisvesting echter niet gerealiseerd kan worden binnen de zone van 14 meter bestaat er geen bezwaar tegen het wijzigen van de breedte van deze zone naar 22,50 meter. Deze breedte past binnen de op de grond van de vaststellingsovereenkomst toegestane breedte van 25 meter.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De breedte van de zone waarbinnen een maximale bouwhoogte van 13 meter is toegestaan wordt gewijzigd in 22,50 meter gerekend vanaf de noordzijde van het bestemmingsvlak 'Wonen-1' en over de volle breedte van dit bestemmingsvlak overeenkomstig de bijlage bij de zienswijze.

3 Ambtholve aanpassingen

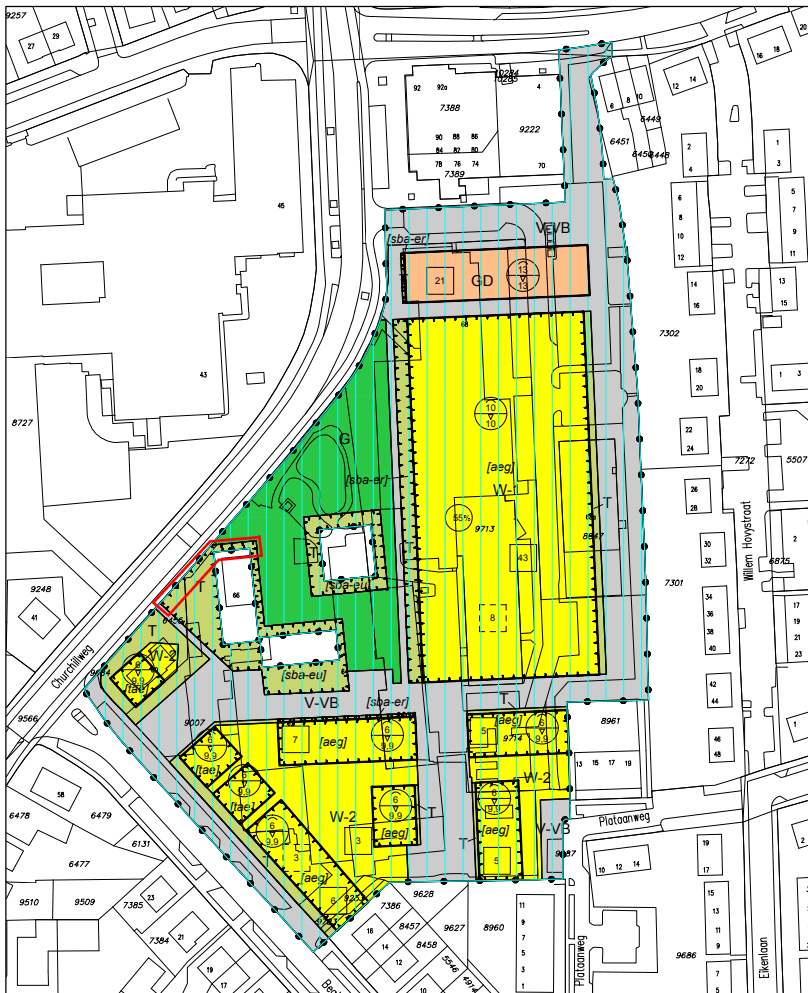
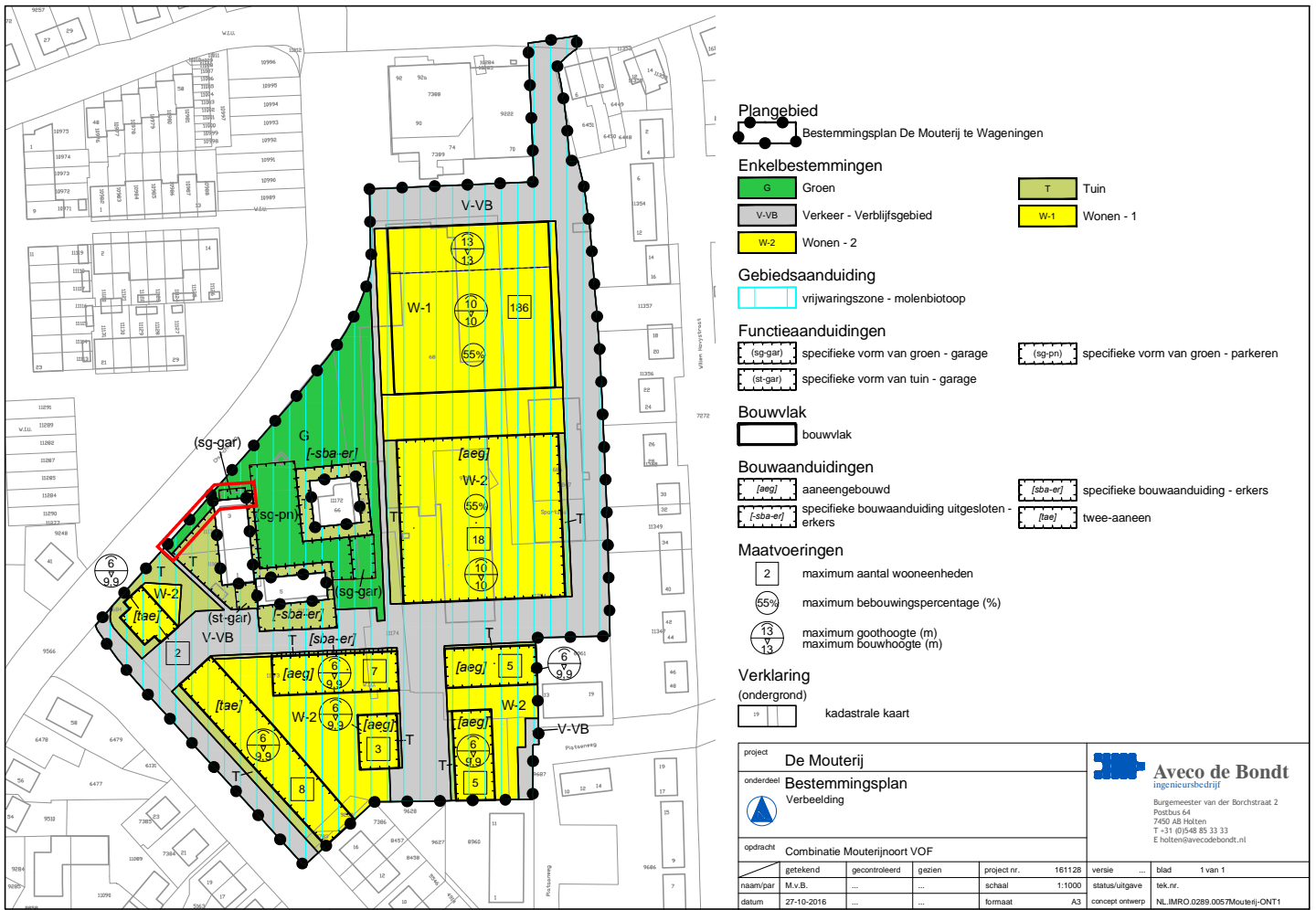
In onderstaande tabel zijn de ambtholve aanpassingen aangegeven, behalve de ondergeschikte aanpassingen van taal en stijlfouten.

Wat	Ontwerpbestemmingsplan	Wijziging	Opmerking
Type onzelfstandige woningen	Bestemming 'wonen-1' 'woonhuizen ten behoeve van gestapelde onzelfstandige woonruimten en gestapelde woningen'	Artikel 6.1, sub a De formulering wordt als volgt aangepast: 'woonhuizen ten behoeve van onzelfstandige woonruimten in grondgebonden woningen en gestapelde woningen'	Bij de vaststelling van de Nota van uitgangspunten Diedoort heeft de gemeenteraad amendement 94A aangenomen. Dit amendement houdt in, dat de woningen als grondgebonden woningen moeten worden gerealiseerd. Een uitzondering wordt eventueel toegestaan voor de zelfstandige eenheden voor aio's/postdocs: hiervoor kan ook gestapelde bouw worden toegestaan. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is het amendement niet goed verwerkt. Bij de onzelfstandige woningen is niet opgenomen, dat het om onzelfstandige woonruimte in grondgebonden woningen moet gaan.

4 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 typfouten.

Aanleiding	Waar	Wijziging
VERBEELDING		
Zienswijze 2.3	De bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' tussen de woning aan de Mouterij en de twee-onder-een-kap woningen aan de Beatrixlaan	<u>Vervangen door:</u> de bestemming 'tuin' overeenkomstig de bijlage bij de zienswijze
Zienswijze 2.4	De bestemming 'groen' ten westen en noorden van de woning aan de Mouterij	<u>Vervangen door:</u> de bestemming 'tuin' overeenkomstig de bijlage bij de zienswijze
Zienswijze 2.5	De breedte van de zone met een maximale goot- en bouwhoogte van 13 meter binnen de bestemming 'wonen-1'	De breedte van de zone met een maximale goot- en bouwhoogte van 13 meter binnen de bestemming 'wonen-1' wijzigen van 14 meter naar 22,50 meter overeenkomstig de bijlage bij de zienswijze
REGELS		
Ambtshalve 1	6.1 Bestemmingsomschrijving	<u>Aanpassen:</u> bestemmingsomschrijving 6.1, sub a wordt als volgt aangepast: a. Woonhuizen ten behoeve van onzelfstandige woonruimten in grondgebonden woningen en gestapelde woningen;



LEGENDA

PLANGEBIED
plangebied

BESTEMMINGEN

- GD Gemengd
- G Groen
- T Tuin
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- W-1 Wonen - 1
- W-2 Wonen - 2

AANDUIDINGEN

- vrijwaringszone - molenbiotoop
- bouwvlak
- aaneengebouwd
- twee-aaneen
- [sba-er] specifieke bouwaanduiding - erker
- [sba-eu] specifieke bouwaanduiding - erker uitgesloten
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden
- maximum aantal wooneenheden
- maximum bebouwingspercentage (%)

VERKLARING
gbkn- en kadastrale gegevens

Behoort bij besluit van de raad der Gemeente Wageningen d.d. 29 november 2010, Nr. 10.0045745
Mij bekend,
De griffier,

bestemmingsplan **DM-TERREIN**

schaal : 1 : 1000
formaat : A3
projectnummer : 00908.02
bladnummer : 1
aantal bladen : 1
identificatiecode : NL.IMRO.0289.0009dmterrein-vsg1

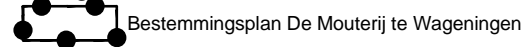
datum : 29-11-2010
datum ondergrond : 28-04-2009
voortwerp :
ontwerp : 25-05-2010
vaststelling : 29-11-2010

gemeente **WAGENINGEN**

SAB Arnhem
postbus 479 T 030 357 89 11 | www.sab.nl



Plangebied



Bestemmingsplan De Mouterij te Wageningen

Enkelbestemmingen

- G Groen
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- W-2 Wonen - 2
- T Tuin
- W-1 Wonen - 1

Gebiedsaanduiding

- vrijwaringszone - molenbiiotoop

Functieaanduidingen

- (sg-gar) specifieke vorm van groen - garage
- (sg-pn) specifieke vorm van groen - parkeren
- (st-gar) specifieke vorm van tuin - garage

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] aaneengebouwd
- [sba-er] specifieke bouwaanduiding - erkers
- [sba-er] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - erkers
- [tae] twee-aaneen

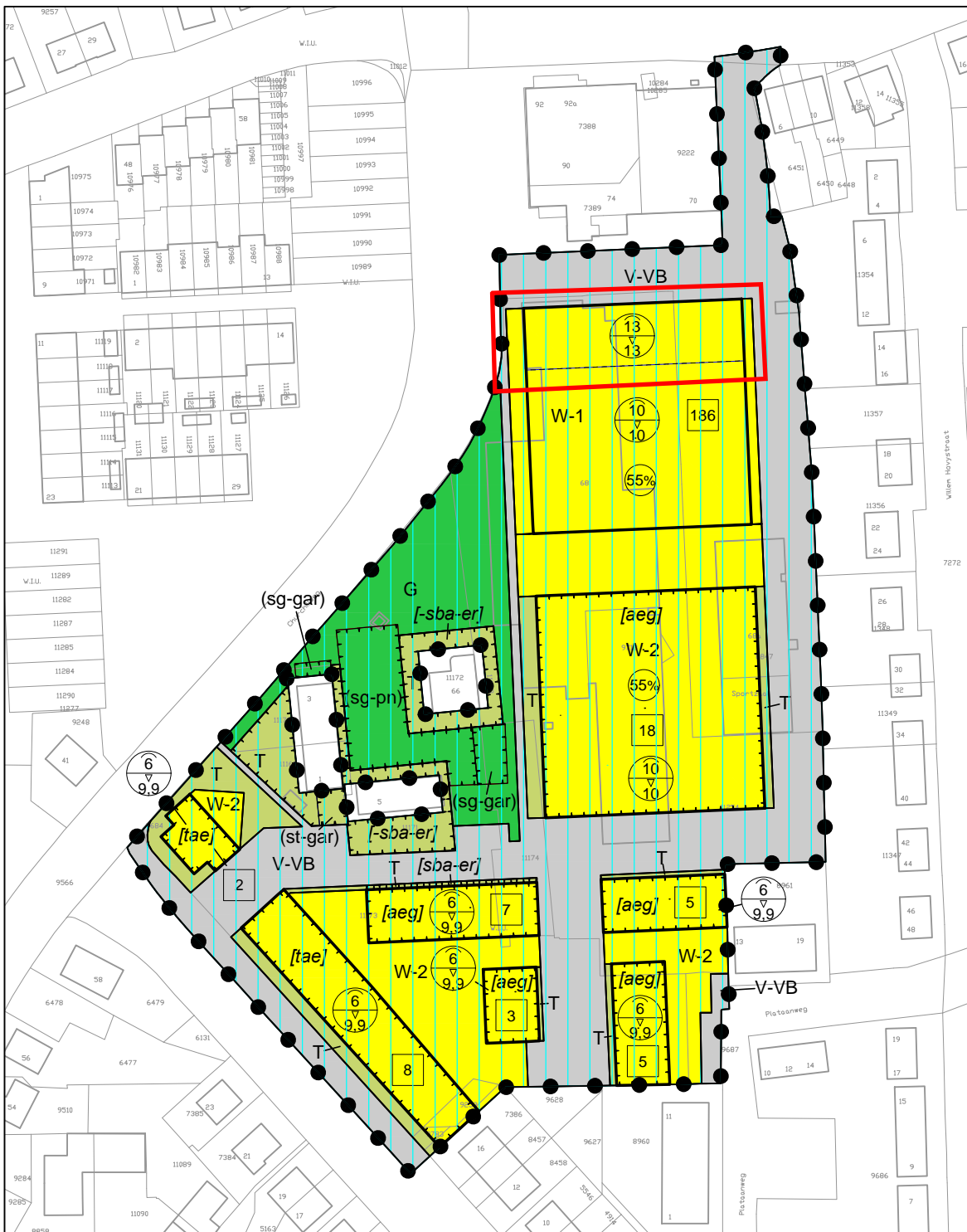
Maatvoeringen

- 2 maximum aantal wooneenheden
- 55% maximum bebouwingspercentage (%)
- 13
v
13 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

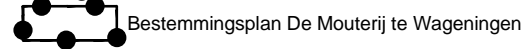
Verklaring

- 19 kadastrale kaart

project De Mouterij		Aveco de Bondt ingenieursbedrijf Burgemeester van der Borchstraat 2 Postbus 64 7450 AB Holten T +31 (0)548 85 33 33 E holten@avecodebondt.nl	
onderdeel Bestemmingsplan Verbeelding			
opdracht Combinatie Mouterijnoort VOF			
getekend	gecontroleerd	gezien	project nr. 161128
naam/par	M.v.B.	...	schaal 1:1000
datum	27-10-2016	...	formaat A3
versie	...	blad	1 van 1
status/uitgave	concept ontwerp	tek.nr.	NL.IMRO.0289.0057Mouterij-ONT1



Plangebied



Enkelbestemmingen

- Groen
- Verkeer - Verblifgebied
- Wonen - 2
- Tuin
- Wonen - 1

Gebiedsaanduiding

- vrijwaringszone - molenbiiotoop

Functieaanduidingen

- (sg-gar) specifieke vorm van groen - garage
- (sg-pn) specifieke vorm van groen - parkeren
- (st-gar) specifieke vorm van tuin - garage

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [aeg] aaneengebouwd
- [sba-er] specifieke bouwaanduiding - erkers
- [sba-er] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - erkers
- [tae] twee-aaneen

Maatvoeringen

- 2 maximum aantal wooneenheden
- 55% maximum bebouwingspercentage (%)
- 13
v
13 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

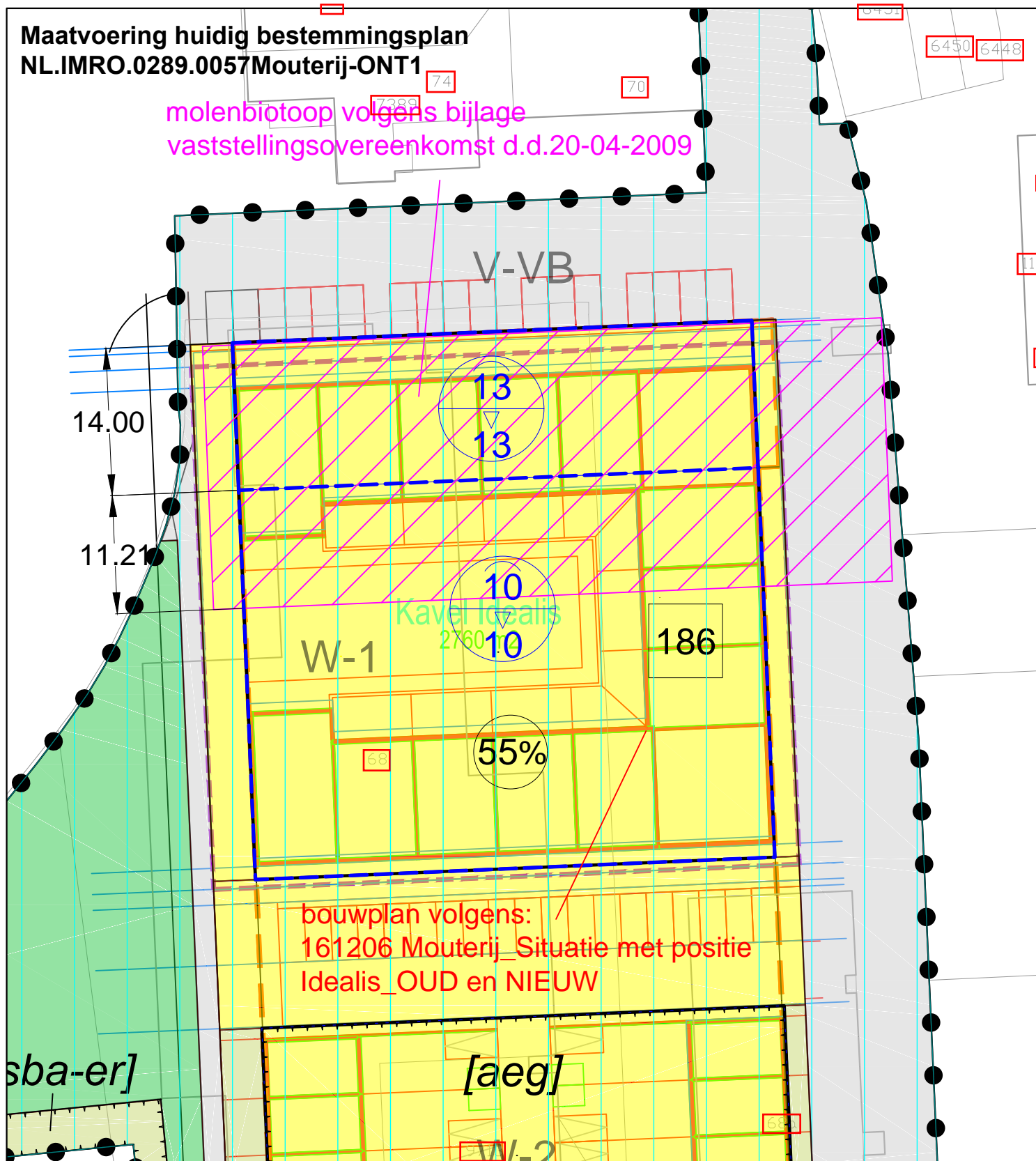
Verklaring

- (ondergrond)
- 19 kadastrale kaart

project De Mouterij		Aveco de Bondt ingenieursbedrijf Burgemeester van der Borchstraat 2 Postbus 64 7450 AB Holten T +31 (0)548 85 33 33 E holten@avecodebondt.nl	
onderdeel Bestemmingsplan Verbeelding			
opdracht Combinatie Mouterijnoort VOF			
getekend	gecontroleerd	gezien	project nr. 161128
naam/par	M.v.B.	...	schaal 1:1000
datum	27-10-2016	...	formaat A3
versie	...	blad	1 van 1
status/uitgave	concept ontwerp	tek.nr.	NL.IMRO.0289.0057Mouterij-ONT1

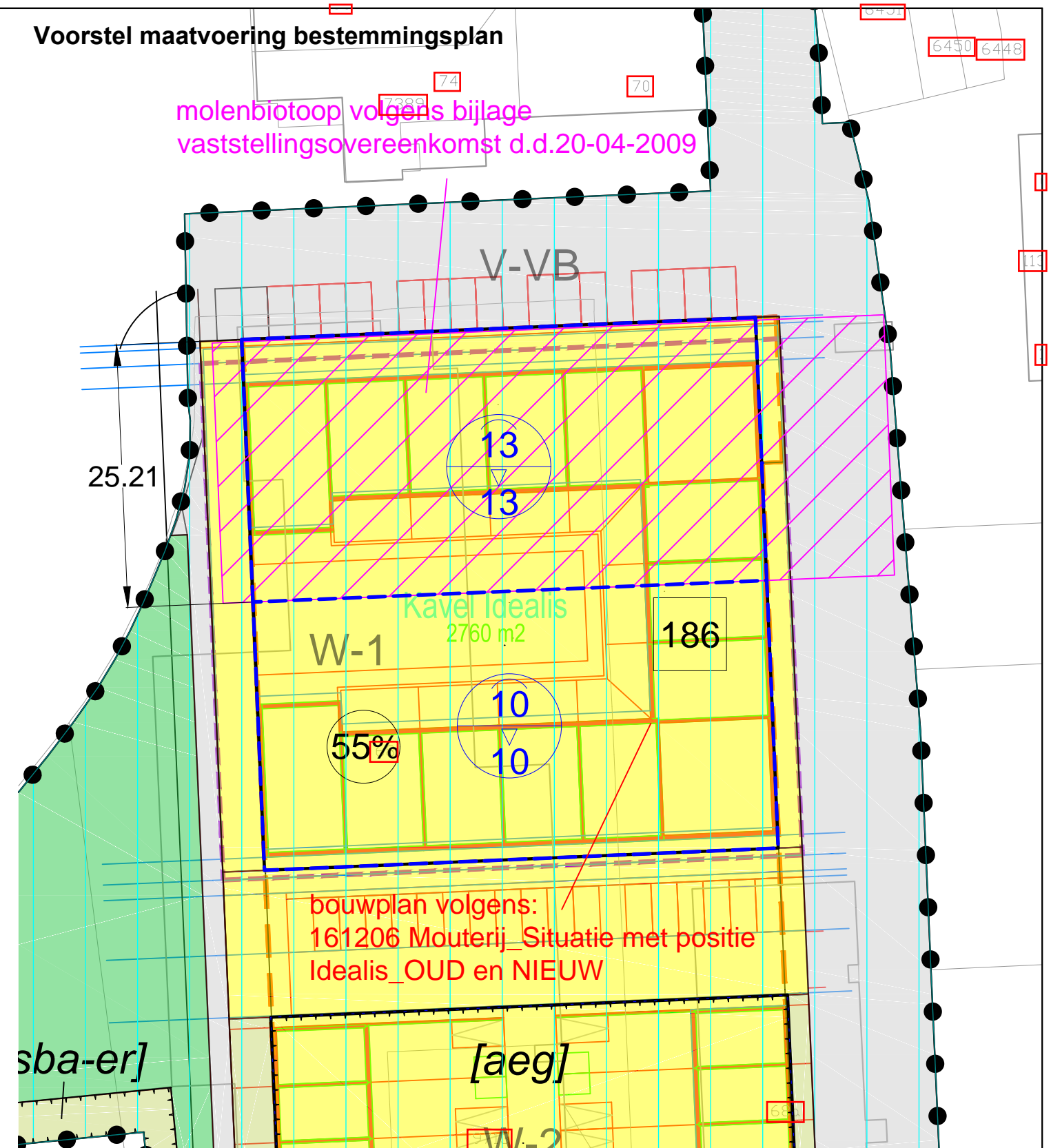
**Maatvoering huidig bestemmingsplan
NL.IMRO.0289.0057Mouterij-ONT1**

molenbiotoop volgens bijlage
vaststellingsovereenkomst d.d.20-04-2009



Voorstel maatvoering bestemmingsplan

molenbiotoop volgens bijlage
vaststellingsovereenkomst d.d.20-04-2009



project **De Mouterij**

onderdeel **Bestemmingsplan**
Verbeelding
wijzigingsvoorstel maatvoering i.v.m.molenbiotoop

opdracht **Combinatie Mouterijnoort VOF**

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Burgemeester van der Borchstraat 2
Postbus 64
7450 AB Holten
T +31 (0)548 85 33 33
E holten@avecodebondt.nl

getekend	gecontroleerd	gezien	project nr.	161128	versie	...	blad	1 van 1
naam/par	M.v.B.	...	...	...	schaal	1:500	status/uitgave	tek.nr.
datum	14-12-2016	...	...	...	formaat	A3	ontwerp	NL.IMRO.0289.0057Mouterij-ONT1