



Raadsbesluit

Agendanummer: 6
Team: GZ
Registratienummer: 17.0209949

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'Olympiaplein 1' en wensen- en bedenkingenprocedure t.a.v. het concept model koopovereenkomst

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:

het voorstel aan de raad, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 september 2017;

gelet op:

artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet, artikel 10 lid 2 sub b en sub g van de Wet openbaarheid van bestuur jo 25 lid 2 Gemeentewet en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Olympiaplein 1' d.d. 7 september 2017 de zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Olympiaplein 1', als vervat in de bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0061olympiapl1-VGS1 met de daarbij behorende toelichting en met gebruikmaking van de ondergrond zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0289.0061olympiapl1-VGS1.dxf langs elektronische weg en in analoge vorm, vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Olympiaplein 1' vast te stellen;
4. Vast te stellen dat de raad geen wensen en bedenkingen heeft met betrekking tot de model Koopovereenkomst voor het Stadskantoor (bijlage 3);
5. Een bodemprijs (zoals genoemd in bijlage 4) vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 oktober 2017

de voorzitter,

de griffier,

nummer
blad

Gemeenteraad/17.0209949
2/2

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan 'Olympiaplein 1'

7 september 2017
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan 'Olympiaplein 1'	3
2	Zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	4
2.1	Bewoner Stadsbrink	4

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Olympiaplein 1' maakt het ombouwen van het voormalig Stadskantoor aan het Olympiaplein 1 tot maximaal 30 appartementen mogelijk. De huidige mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt op de begane grond, zoals kantoren, maatschappelijke doeleinden en dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke doeleinden op de verdieping blijven onveranderd toegestaan. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 8 juni 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze ontvangen.

Om een ieder over het ontwerpbestemmingsplan te informeren is tijdens de terinzagelegging op 29 juni 2017 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 twee hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een overzicht van de ingekomen zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de zienswijze wordt aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is.

1.2 Procedure bestemmingsplan 'Olympiaplein 1'

- 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 gemeenteraad kunnen indienen.
- Vaststelling. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij wordt de ontvangen zienswijze 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 in 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 'Olympiaplein 1' is een zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en van een motivatie voorzien. De zienswijze is ontvankelijk. In deze paragraaf wordt de zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. In de conclusie is aangegeven of er al dan niet wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn aangebracht.

2.1 Bewoner Stadsbrink

Samenvatting

1. De bewoner kan zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen en bestrijdt het plan als geheel. In het bijzonder ziet de zienswijze op de bestemming 'Gemengd', maar ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' wordt ter discussie gesteld, omdat archeologische rapporten in het geheel ontbreken.

De bestemming 'Gemengd' is naar de mening van de bewoner niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke onderbouwing. Binnen deze bestemming zijn onder andere 30 appartementen mogelijk binnen het voormalige stadskantoor, dat zich onder de woning van de indiener van de zienswijze bevindt. Hij geeft aan, dat over het hoofd wordt gezien, dat in de omgeving thans nauwelijks geparkeerd kan worden. Ook de verkeersafwikkeling laat naar de mening van de bewoner te wensen over. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal deze parkeer- en verkeersproblematiek alleen maar erger worden.

Verder stelt de bewoner, dat in de toelichting van het bestemmingsplan de stelling, dat aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, niet deugdelijk onderbouwd is. Er wordt niet toegelicht hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot de nieuwe, per 1 juli 2017 gewijzigde, redactie van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Ook ontbreekt volgens de bewoner een gedegen analyse ten aanzien van de natuurbescherming (gebieds- en soortenbescherming), alsook een sluitende motivering waarom aan diverse milieurechtelijke aspecten wordt voldaan. In dit kader noemt de bewoner in het bijzonder de aspecten lucht en geluid. Verder stelt de bewoner dat in het verlengde hiervan geldt dat ten onrechte wordt gesteld, dat het plan niet m.e.r.-plichtig zou zijn.

Evenmin is volgens hem inzichtelijk waarom aan verschillende soorten beleid (op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau) en aan de provinciale verordening wordt voldaan. De analyse in de toelichting van het bestemmingsplan is te summier.

Ook is de economische uitvoerbaarheid van het plan niet gegarandeerd. Er blijkt bijvoorbeeld niet hoe de zeer waarschijnlijk aanwezig planschade is begroot.

Beantwoording

1. Aangezien het primair om een verbouwing van een bestaand pand gaat, is archeologisch onderzoek geen vereiste. De bodem wordt niet geroerd, waardoor archeologische waarden niet kunnen worden verstoord. Overigens staat in paragraaf 4.1.1 van de toelichting van het

bestemmingsplan ten onrechte vermeld dat er volgens de archeologische waarden- en verwachtingskaart onderzoek heeft plaatsgevonden in het plangebied (rapportnummer 60003). Dit rapportnummer heeft geen betrekking op een rapport. In het rapport 'Een archeologische waarden- en verwachtingskaart' wordt vermeld, dat indien er geen ARCHIS-codering voorhanden is of indien er geen codering in het rapport is vermeld (niet meldingsplichtig onderzoek) een nummer beginnend met 60001 wordt gebruikt. De onderhavige locatie betreft een locatie waar geen archeologische resten waren aangetroffen in onderzoeken en deze onderzoeken waren niet meldingsplichtig. Het nummer 60003 staat ook niet vermeld in bijlage 3 Catalogus van onderzochte terreinen. Verder is het Olympiaplein rond 1980 gerealiseerd, toen er nog geen verplichting bestond met betrekking tot archeologisch onderzoek.

In paragraaf 4.4 (verkeer en parkeren) van de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd ingegaan op de parkeerbehoefte van de auto en de fiets en de verkeersafwikkeling. De veranderde parkeerbehoefte is conform de Nota Parkeernormen Wageningen 2015 berekend. Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 30 appartementen Volgens de Nota Parkeernormen Wageningen 2015 is het plangebied gelegen in zone 2 (binnenstadschil). Op basis van de in paragraaf 4.4 opgenomen berekeningen luidt de conclusie, dat er geen parkeerproblematiek optreedt. Verder wordt het reguleringsgebied rond het Olympiaplein uitgebreid met vergunningparkeren. De wijze waarop is nog onderwerp van studie. Hierdoor neemt de flexibiliteit voor (kort) bezoek en bewoners toe. Met betrekking tot de verkeersafwikkeling wordt opgemerkt, dat de toename van maximaal 30 appartementen niet zal zorgen voor een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen, dat dit voor problemen gaat zorgen op de omliggende ontsluitingswegen. Dit komt ook, doordat de voormalige functie als gemeentehuis een hogere verkeersintensiteit teweeg bracht dan de toekomstige functie wonen tot gevolg zal hebben.

Op het moment, dat het ontwerpbestemmingsplan 'Olympiaplein 1' ter inzage werd gelegd, was de wetswijziging van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening nog niet van kracht. Deze wetswijziging houdt onder andere in, dat de afzonderlijke treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden losgelaten; de uitgebreide laddermotivatie beperkt is tot de nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied en het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen is door het woord 'behoefte'. Het uitgangspunt voor de wetswijziging is, dat met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is, nadrukkelijk wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. In de paragraaf 3.1.3 (ladder voor duurzame verstedelijking) van de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de hand van de drie afzonderlijke treden, die nu niet meer van toepassing zijn. Deze motivering is dus uitgebreider, dan nu na de wetswijziging noodzakelijk is. Paragraaf 3.4.2 (Woonvisie Wageningen 2016-2025) van de toelichting gaat over de regionale kwalitatieve behoefte en paragraaf 3.3 (regionaal beleid) over de kwantitatieve behoefte. Daaruit blijkt, dat zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte bestaat aan maximaal 30 betaalbare woonappartementen in het huur- en/of koopsegment. Verder is de locatie Olympiaplein 1 gelegen in bestaand stedelijk gebied. In feite is in de toelichting van het bestemmingsplan dus een uitgebreidere motivatie opgenomen, dan op basis van het nu geldende artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening vereist is.

Een analyse ten aanzien van de natuurbescherming heeft plaatsgevonden. Deze analyse is opgenomen in paragraaf 4.3 (flora en fauna) van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin staat vermeld, dat soortenbescherming altijd aan de orde is. Het plangebied is in de

huidige situatie in zijn geheel bebouwd en zal in de toekomstige situatie in zijn geheel bebouwd zijn. De begane grond en eerste verdieping worden intern verbouwd. Het voorkomen van (zeldzame) beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en vissen in het gebouw kan dan ook worden uitgesloten. Tevens geldt de algemene zorgplicht uit de wet. Deze zorgplicht houdt in, dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen, die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Als tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen, dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt. Ook met betrekking tot de gebiedsbescherming is aangegeven, dat het plangebied op ruime afstand is gelegen van Natura 2000-gebieden en niet gelegen is binnen of in de nabijheid van gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.

In paragraaf 5.3 (luchtkwaliteit) van de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven, waarom aan het aspect luchtkwaliteit wordt voldaan. Het plan valt, met 30 wooneenheden, ruimschoots onder de grens (3000 wooneenheden bij 2 ontsluitingswegen) waarbij het plan in betekenende mate bij zou dragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit plan draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze motivering is voldoende en sluitend voor het aspect luchtkwaliteit. Paragraaf 5.2 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op het aspect geluid. Met betrekking tot wegverkeerslawaai is het volgende aangegeven: 'Het plan ligt binnen de zone van de Churchillweg, de N225, de Rooseveltweg, de Stadsbrink en de Stationsstraat. Daarom is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Alleen ten gevolge van het verkeer op de N225 geldt dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de geplande woningen wordt overschreden. Op het moment dat het door middel van maatregelen niet mogelijk is om de gevelbelasting te verlagen tot beneden de voorkeursgrenswaarde, kan het college van B en W een hogere geluidswaarde vaststellen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat maatregelen om de gevelbelasting terug te dringen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Het plaatsen van een scherm is stedenbouwkundig niet wenselijk en ruimtelijk ook niet inpasbaar. Het aanbrengen van geluidsbreker reduceert de gevelbelasting niet tot beneden de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.' Het vorenstaande is voor het college van burgemeester en wethouders aanleiding geweest om, met in acht neming van de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en de "Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder 2008" een hogere geluidswaarde te verlenen van 55 dB. Het verlenen van deze hogere waarde betekent dat de gevelbelasting tengevolge van het verkeer op de N225 maximaal 55 dB mag zijn in plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Van industrie- en spoorweglawaai is hier geen sprake. Geluid vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

In de zienswijze wordt niet gemotiveerd waarom ten onrechte wordt gesteld, dat het plan niet m.e.r.-plichtig is. In paragraaf 5.6 (milieueffectrapportage) van de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld, dat het plan niet m.e.r.-plichtig is, omdat de daarin genoemde drie afzonderlijk situaties, die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan zich in dit geval niet voordoen.

In de paragrafen 3.1 (rijksbeleid), 3.2 (provinciaal beleid) en 3.4 (gemeentelijk beleid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven, welke onderdelen van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid van toepassing zijn en wordt het plan aan de hand daarvan

beoordeeld. De conclusie is dat het plan past in de beleidskaders. In de zienswijze wordt niet aangegeven, wat er ontbreekt in deze analyse waardoor niet inzichtelijk is waarom aan het genoemde beleid wordt voldaan.

In paragraaf 6.1 (economische uitvoerbaarheid) van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, dat de gemeente de initiatiefnemer van het bestemmingsplan is. In dit geval is geoordeeld dat er geen sprake van planschade is, omdat geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie ten gevolge van de planologische wijziging ter plaatse. Als de bewoner van mening is, dat er wel sprake van planschade kan hij hiervoor een tegemoetkoming vragen bij het college van burgemeester en wethouders. Als blijkt dat er sprake is van planschade, die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat, zal de gemeente de planschade vergoeden.

Conclusie

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