

# Zienswijzennota

## Ontwerpbestemmingsplan “Rijnsteeg 44”

Februari 2018  
Gemeente Wageningen

## Inhoudsopgave

## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1. Algemeen .....	3
1.2. Procedure bestemmingsplan "Rijnsteeg 44".....	3
2. Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan .....	5
3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen.....	8
3.1 Conclusie.....	8
3.2 samenvatting aangebrachte wijzigingen .....	8

# 1. Inleiding

## 1.1. Algemeen

Op het perceel Rijnsteeg 44 is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen met bedrijfsopstallen die al geruime tijd niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. Het voormalig agrarisch bedrijf is in de loop der jaren omsloten door woningbouw. De eigenaar van het perceel wenst de voormalige agrarische bedrijfsopstallen te saneren en het erf van een passende herbestemming te voorzien. De ontwikkeling betreft het toevoegen van vier woningen in de vorm van een boerenerf op het achtererf. Het programma bestaat uit het realiseren van twee vrijstaande woningen en twee woningen onder een kap. Twee van de voormalige bedrijfsopstallen blijven behouden om te fungeren als stalling en garage voor auto's.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Rijnsteeg 44" van donderdag 14 december 2017 tot en met woensdag 24 januari 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer deze voor het einde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 24 januari 2018. De volgende twee zienswijzen zijn tijdig ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk:

	Kenmerk	Onderwerp	Ingekomen op
1.	18.0052527	Strijd met stedenbouwkundige uitgangspunten voor de wijk Noordwest, aantasting van de kwaliteit van de wijk, aantasting woonkwaliteit bewoners, aantasting groen	16 januari 2018
2.	18.0042935	Stedenbouwkundige randvoorwaarden, erfdiensbaarheid	22 januari 2018

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. Hierin wordt dan ook per zienswijze een reactie gegeven. Daarnaast wordt aangegeven of deze geen, geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat tot slot de conclusie en een overzicht van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

## 1.2. Procedure bestemmingsplan "Rijnsteeg 44"

### Wettelijk verplicht vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie Gelderland. Op 17 augustus 2017 heeft de provincie gereageerd dat het bestemmingsplan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Oude bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor komen nieuwe woningen in de plaats, waardoor verloedering wordt tegengegaan. De provincie Gelderland vindt het plan een prima invulling in de bebouwde kom van Wageningen en is dan ook van mening dat het plan past binnen het provinciaal beleid.

### Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan "Rijnsteeg 44" heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en het Gemeentebled, gedurende zes weken analoog ter inzage gelegen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze termijn heeft

iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad kunnen indienen. Er zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

#### Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) wordt vastgesteld, dan kan hiertegen 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 redelijkerwijs niet 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 van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken analoog ter inzage. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ook gedurende die termijn digitaal ter inzage op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## 2. Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

### Zienswijze 1 (kenmerk 18.0052527, ontvangen op 16 januari 2018)

#### **Betreft: strijd met stedenbouwkundige uitgangspunten voor de wijk Noordwest, aantasting van de kwaliteit van de wijk, aantasting woonkwaliteit bewoners, aantasting groen**

##### *Samenvatting*

1. strijd met stedenbouwkundige uitgangspunten voor de wijk Noordwest. Eén van de uitgangspunten voor de wijk Noordwest was dat de bedrijfsgebouwen aan de Rijnsteeg gesloopt moeten worden. In tegenstelling tot hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen, blijven er twee bijgebouwen bestaan, in plaats van slechts één bijgebouw. Dit is derhalve in strijd met de uitgangspunten voor de wijk Noordwest;
2. aan de Rijnsteeg stonden een aantal boerderijen van oudsher. Deze boerderijen zijn niet gesloopt, maar geïntegreerd in de wijk. Zij vormen de groene enclaves in de wijk, hetgeen de Rijnsteeg aantrekkelijk maakt als wandel- en fietsroute;
3. tussen de Nijenoordallee en de wijk Noordwest ligt een forse groenzone. Daar maakt de grond van initiatiefnemer onderdeel van uit. Door het volbouwen van het achterterrein verdwijnt het groene karakter van het perceel definitief;
4. voorstel hoe het plan beter kan:
  - a. geen bebouwing toe te staan op de plek van de nieuwste koeienstal, zoals oorspronkelijk de bedoeling was;
  - b. alle bijgebouwen weg te bestemmen (op een oppervlakte van een dubbele garage na en een kleine stal voor de herten) om te voorkomen dat er ooit gebouwd wordt;
  - c. enkele woningen toe te staan aan de kant van de studentenflats op voorwaarde:
    - i. dat de plek van de nieuwe koeienstal groen wordt;
    - ii. dat deze woningen ook van de kant van de studentenflats wordt ontsloten, zodat geen nieuwe weg aangelegd hoeft te worden;
    - iii. en waarbij niet meer gebouwd wordt dan nodig om de kosten van de sloop van de gebouwen te compenseren.

##### *Gemeentelijke reactie*

1. Reeds in het structuurplan van de gemeente Wageningen uit 2003 is de locatie Rijnsteeg 44 opgenomen als een te herstructureren toekomstig woongebied met de mogelijkheid voor en intensief ruimtegebruik. Daarmee is voorgesorteerd op de herontwikkeling van dit perceel. Vervolgens zijn stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld in het document "Stedenbouwkundig plan Rijnsteeg 44" van BugelHajema. Aan de hand van deze uitgangspunten is het bestemmingsplan ontwikkeld. Er blijven inderdaad twee bestaande bijgebouwen bestaan. In paragraaf 1.1 van het bestemmingsplan is dit ten onrechte niet opgenomen, paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan geeft aan dat het voorkeursmodel voorziet in het behoud van de huidige bedrijfswoning en, al dan niet gedeeltelijk, de twee achtergelegen bedrijfsgebouwen. Paragraaf 1.1 wordt dan ook aangepast op paragraaf 2.2. Ten behoeve van de herten is er in het stedenbouwkundig plan een mogelijkheid opgenomen om een nieuw hertenverblijf te realiseren;
2. Met de herontwikkeling van het perceel Rijnsteeg 44 blijft de "oude" boerderij bestaan. De nieuwe bebouwing wordt in de vorm van een boerenerf gerealiseerd, zodat de uitstraling van een boerderij blijft bestaan;
3. Zoals in het stedenbouwkundig plan is opgenomen, blijft de bestaande beplanting behouden. Slechts in een enkel geval staan bomen te dicht op de bebouwing en is wellicht verplaatsing of kap noodzakelijk. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een vergroening van het erf, waarbij nieuwe bomen en hagen aangeplant worden in een divers inheems sortiment;
4. In het stedenbouwkundig plan van BugelHajema is in paragraaf 3.5 een ruimtelijke analyse opgenomen voor het perceel Rijnsteeg 44. Uit deze analyse blijkt dat de oorspronkelijke bebouwing van het erf loodrecht staat op de richting van het ontginningslint Rijnsteeg. Op het erf

is de indeling van 'voor' en 'achter' nog duidelijk herkenbaar. Het 'voorhuis' is duidelijk zichtbaar vanaf de Rijnsteeg, terwijl een deel van de huidige schuren en stallen verscholen liggen achter groen. Er is een klein doorzicht naar de achter gelegen weilanden over de zuidelijke oprit. De achterzijde van het erf is opener, zakelijker en minder groen dan de voorzijde. De oorspronkelijke bebouwing van het erf hebben de kenmerkende opbouw van de erven die thuis horen in deze streek. Het is dan ook waardevol om de oorspronkelijke bebouwing van het erf als ensemble te behouden en de ligboxenstal en meest oostelijke schuur te slopen. De houtsingel (en knotbomen) langs de singel aan de noordzijde is een structurerend element dat behouden dient te blijven. Ook de voortuin met een diversiteit aan boom- en heestersoorten en siertuin dragen bij aan de gewenste uitstraling. Vervolgens heeft BugelHajema aangegeven dat het de voorkeur heeft om het model Nieuwe Erf op deze locatie toe te passen. Dit model doet recht aan het oorspronkelijke erf. In dit model worden 4 woningen (twee twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen) met de voorzijde aan het erf geschakeld in een compact cluster. Hierdoor ontstaat een agrarisch ensemble. Een deel van de bestaande schuur op het midden van het erf wordt gesloopt. De nokrichtingen van de nieuwbouw woningen zijn overwegend evenwijdig gelegen aan de nokrichting van de schuren op het oude erf. Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat op een zorgvuldige wijze is onderzocht hoe het perceel Rijnsteeg 44 op een passende stedenbouwkundige manier kan worden ingepast.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld om in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat er twee authentieke bijgebouwen behouden blijven. Dit betekent dat paragraaf 1.1 wordt gewijzigd.

### **Zienswijze 2 (kenmerk 18.0042935, ontvangen op 22 januari 2018)**

#### ***Betreft: stedenbouwkundige randvoorwaarden, erfdiensbaarheid***

##### *Samenvatting*

1. in het stedenbouwkundig plan zijn in artikel 4.3 op bladzijde 19 de architectonische randvoorwaarden genoemd. Indieners van de zienswijze hebben daarbij de volgende opmerkingen:
  - a. er wordt uitgegaan van een lage gootlijn om te benadrukken dat het ensemble de uitstraling blijft houden van een boerenerf. Op de verbeelding, de digitale plankaart, staat echter dat er een goothoogte van 6 meter is toegestaan. Dit is in tegenspraak met elkaar en indieners wensen dat de goothoogte verlaagd wordt naar 3 meter;
  - b. in het stedenbouwkundige plan zijn schuttingen niet toegestaan. In de bestemmingsplanregels 3.2.2 en 4.2.3 wordt aangegeven dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximale hoogte mogen hebben van 2 meter. Dit geeft aan dat er wel schuttingen mogen worden gebouwd. Indieners vragen dan ook om de bouw van schuttingen uit te sluiten in het bestemmingsplan;
  - c. vrijwel alle bestaande beplanting wordt gehandhaafd. In het bestemmingsplan worden hier echter geen regels voor worden opgenomen;
  - d. in het stedenbouwkundig plan is opgenomen dat er een nieuw hertenverblijf moet komen, Dit is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan. Indieners vragen dan ook om dit op te nemen in het bestemmingsplan. Daarnaast staan er verschillende regelmatig andere dieren in het weiland, zoals een ezel, een pony of een pauw. Indieners vragen zich dan ook af waar die worden ondergebracht;
  - e. kenmerkende erfelementen zijn onder andere een meidoornhaag, hortensia's en klinkerbestrating. Daar zijn indieners het helemaal mee eens, maar zij vragen zich wel af hoe dit gerealiseerd gaat worden. Een bestemmingsplan kan immers geen soorten beplanting voorschrijven;
2. ten aanzien van erfdiensbaarheid wordt het volgende opgemerkt: in de koopakte van het appartement van indieners is een erfdiensbaarheid en een overeenkomst opgenomen ten laste

van het perceel Rijnstraat 44, sectie A, nummer 1781. Indieners vragen zich af op wie de erfdienstbaarheid en de overeenkomst overgaat wanneer het perceel verkaveld wordt. De erfdienstbaarheid houdt in dat het appartementengebouw zich op kortere afstand van het perceel Rijnsteeg mag bevinden dan de wet toelaat. De overeenkomst bevat twee onderdelen:

- a. de eigenaar blijft zorgdragen voor het onderhoud aan de waterpartij, grenzend aan het appartementengebouw;
- b. voor zover het perceel is ingericht als boomgaard blijft de bestaande situatie in stand en blijft het perceel een voldoende ordelijke indruk maken.

#### *Gemeentelijke reactie*

##### 1. opmerkingen randvoorwaarden:

- a. in het stedenbouwkundige plan zijn inderdaad stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Een van deze voorwaarden betreft de goothoogte van de nieuwe woningen. In de randvoorwaarden is uitgegaan van 6,50 meter. In verband met de bruikbaarheid van de woning is een maximale goothoogte opgenomen van 7 meter. Op de digitale plankaart is ten onrechte een goothoogte van 6 meter opgenomen. In overeenstemming met het stedenbouwkundig plan van BugelHajema en de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten wordt een maximale goothoogte van 6.50 meter opgenomen in het bestemmingsplan;
  - b. Het klopt dat in het stedenbouwkundige plan is opgenomen dat schuttingen niet zijn toegestaan. De mogelijkheid om schuttingen op te richten wordt in het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt;
  - c. Als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan van BugelHajema opgenomen. Dit dient als toetsingskader voor de ontwikkeling. Met het leggen van deze koppeling hebben wij geborgd dat zo veel mogelijk van de bestaande beplanting blijft behouden;
  - d. Een deel van de bestaande bedrijfsopstallen blijft behouden als dierenverblijf en stalling voor auto's. Mocht blijken dat deze oplossing niet past voor de herten, biedt het bestemmingsplan een mogelijkheid om een nieuw hertenverblijf op te richten, een en ander conform het stedenbouwkundig plan van BugelHajema ;
  - e. Het klopt inderdaad dat het niet mogelijk is om soorten beplanting op te nemen in een bestemmingsplan. Om het stedenbouwkundig plan te integreren in het bestemmingsplan is deze als bijlage bijgevoegd bij de regels, waarmee het een toetsingskader wordt voor de ontwikkeling van het perceel Rijnsteeg 44;
2. Het perceel Rijnsteeg 44 wordt met deze ontwikkeling niet verkaveld of kadastraal gesplitst. Mocht er in de toekomst alsnog sprake zijn van een kadastrale splitsing is in de erfdienstbaarheid een kettingbeding opgenomen, waarmee de erfdienstbaarheid overgaat op de nieuwe eigenaar.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van deze ingekomen zienswijze wordt voorgesteld om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- Artikel 3.2.2 van de regels schrappen;
- Artikel 4.2.3 van de regels schrappen.

Met het schrappen van deze regels wordt de mogelijkheid om schuttingen te realiseren uitgesloten. Daarnaast wordt op de verbeelding de maximaal toegestane goothoogte aangepast naar 6,50 meter.

### 3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen

#### 3.1 Conclusie

Wij hebben de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijzen zorgvuldig afgewogen. Met inachtneming van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan op enkele punten aangepast, zie hiervoor het overzicht onder paragraaf 3.2 van deze nota. Met deze aanpassingen zijn wij van mening dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het woon- en leefklimaat. Gelet op vorenstaande zijn wij dan ook van mening dat de belangen van de indieners van zienswijzen niet dermate geschonden worden dat de ontwikkeling geen doorgang kan vinden.

#### 3.2 samenvatting aangebrachte wijzigingen

In deze paragraaf worden de wijzigingen genoemd die worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals typefouten.

<b>Aanleiding</b>	<b>Waar regels</b>	<b>Wijziging</b>
Zienswijze 2	Artikel 3 – Tuin	Artikel 3.2.2 schrappen. Hiermee wordt de mogelijkheid om erf- en terreinafscheidingen te realiseren in de bestemming tuin verwijderd.
	Artikel 4 – Wonen	Artikel 4.2.3 sub a schrappen. Hiermee wordt de mogelijkheid om erf- en terreinafscheidingen te realiseren verwijderd. Het artikel wordt dan gewijzigd in: <b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b> Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een erf- of terreinafscheiding, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen.
	<b>Verbeelding</b>	
Zienswijze 2	Maximale goothoogte aanpassen	De maximaal toegestane goothoogte wordt aangepast aan de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten, zijnde 6,50 meter.
	<b>Toelichting</b>	
Zienswijze 1	Paragraaf 1.1 Aanleiding	Voorlaatste zin van alinea 2 wijzigen in: Twee van de voormalige bedrijfsopstallen blijven behouden om te fungeren als dierenverblijf en stalling / garage voor auto's.