

Zienswijzennota

Bestemmingsplan “Marijkeweg 20”

Mei 2021
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Procedure bestemmingsplan “Marijkeweg 20”	3
2. Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan	5
3. Ambtshalve aangebrachte wijziging	7
4. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijziging	8
4.1 Conclusie	8
4.2 Samenvatting aangebrachte wijziging	8

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De Vakschool Wageningen van ROC Rijn IJssel is onlangs verhuisd van het pand aan de Marijkeweg 20 naar een nieuw gebouw aan de overzijde van de straat. Omdat het vrijgekomen schoolgebouw niet geschikt is voor transformatie naar een andere functie, wordt het bestaande gebouw gesloopt. In plaats daarvan wordt een markant studentencomplex gerealiseerd, waar circa 350 studentenkamers worden gerealiseerd. Het appartementengebouw omvat voor het grootste deel 5 bouwlagen, waar een hoogteaccent aan de zijde van de Marijkeweg wordt gerealiseerd van maximaal 8 bouwlagen. Binnen het bouwvlak wordt een gemeenschappelijke buitenruimte in de vorm van een binnentuin gerealiseerd. Een eventuele opening van de tuin naar de Marijkeweg bedraagt maximaal 1/3 van de totale gevellengte, zodat er voldoende wandwerking is. De hoofdentree voor auto's bevindt zich aan de Marijkeweg en sluit aan op de bestaande inrit vanaf de weg. Ook worden aan deze zijde de parkeerplaatsen aangelegd. De hoofdentree voor fietsers bevindt zich aan de zijde van de Binnenhaven, alwaar ook bergingen voor fietsen worden gerealiseerd.

In het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen van donderdag 23 april tot en met woensdag 3 juni 2020 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een zienswijze is tijdig ingediend, wanneer zij voor het einde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is daarbij bepalend. De termijn liep tot en met 3 juni 2020. Beide zienswijzen zijn tijdig verzonden en binnen de termijn ontvangen, zodat deze uit dien hoofde ontvankelijk zijn.

Voorliggende zienswijzennota maakt deel uit van de voorbereiding ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een samenvatting van de ingekomen zienswijze waarop puntsgewijs wordt gereageerd. Daarnaast wordt aangegeven of de zienswijze geen, geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op enkele ambtshalve wijzigingen. Hoofdstuk 4 bevat ten slotte een overzicht van de wijzigingen die in het plan worden doorgevoerd, voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

1.2 Procedure bestemmingsplan “Marijkeweg 20”

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. De provincie Gelderland heeft per brief van 9 oktober 2019 op dit bestemmingsplan gereageerd. Het provinciaal belang, te weten wonen, is goed meegewogen in het bestemmingsplan. Wageningen is immers een studentenstad, waardoor er een urgente behoefte is aan nieuwe woningen voor de studenten. Het bestemmingsplan voorziet in woningen die specifiek gericht zijn op de doelgroep studenten, zowel in zelfstandige studentenwoningen als in groepsverblijven. Hiermee wordt de gewenste diversiteit van de woonvraag bereikt. Als het ontwerpbestemmingsplan niet wijzigt, dan hoeft het ontwerpbestemmingsplan niet toegestuurd te worden aan de provincie Gelderland. Wel heeft de provincie Gelderland nog opgemerkt dat voor het bestemmingsplan een AERIUS-berekening is opgesteld. De versie van het programma om deze berekening uit te voeren mag niet meer worden gebruikt. Daarom is een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd met de meest actuele versie.

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad, gedurende zes weken analoog ter inzage gelegen.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad kunnen indienen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend.

Vaststelling van het bestemmingsplan

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 wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken analoog ter inzage. Daarnaast ligt het vastgestelde bestemmingsplan ook gedurende deze termijn digitaal ter inzage op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het feit dat de zienswijzen samengevat worden weergegeven, betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

Zienswijze 1 (nummer 20.0019095, ontvangen 15 mei 2020)

Betreft: aanwezigheid gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied

Deze zienswijze is per brief van 14 mei 2020 (kenmerk 20.0020587) ingetrokken.

Zienswijze 2 (nummer 20.0027258, ontvangen 3 juni 2020)

Betreft: wijziging naar woonruimten ten behoeve van studenten, vrees voor meer overlast, hoogte van het nieuwe gebouw en daarmee samenhangend vrees voor aantasting van privacy, verlies van (deels) vrije uitzicht, vrees voor waardevermindering van de woning.

Samenvatting

1. Indiener juicht het hergebruik van bestaande locaties toe, maar is het niet eens met de aanpassing naar een woonbestemming specifiek ten behoeve van studentenhuisvesting. Ondanks dat de bestaande bebouwing (zeer beperkt) zicht heeft op de tuin/woning van indiener, wordt hier weinig overlast van ondervonden, omdat wonen momenteel niet is toegestaan en er in de avonduren en in de weekenden geen mensen verblijven.
2. Doordat in de omgeving al meerdere studentenwoningen aanwezig zijn, wordt met enige regelmaat overlast ervaren doordat studenten luidruchtig over het fietspad naast woning indiener rijden. Met de aanpassing naar wonen en dan in het bijzonder ten behoeve van studenten, vreest indiener meer overlast te ervaren.
3. In het huidige bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 15 meter toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit verruimd naar 26 meter. Indiener vreest voor aantasting van de privacy door verhoging van de maximale bouwhoogte.
4. Momenteel heeft indiener, op een (zeer) beperkt deel van de huidige bebouwing van de Marijkeweg 20 na, vrij uitzicht. Met de aanpassing van de bouwhoogte raakt indiener dit vrije uitzicht, en daarmee een stuk privacy kwijt.
5. Door bovenstaande punten vreest indiener voor waardevermindering en verkoopbaarheid van de eigen woning.

Gemeentelijke reactie

1. Nieuwe ontwikkelingen binnen de bebouwde kom kunnen veroorzaken dat er in enige mate een vermindering van het uitzicht ontstaat. Het is geldende jurisprudentie in Nederland dat er geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers klein en dichtbebouwd. Ook is het zo dat wanneer iemand op het moment van aankoop van een woning nog een aardig uitzicht heeft, moet men er rekening mee houden dat in de toekomst dit uitzicht kan wijzigen, bijvoorbeeld door bebouwing of het vervangen van bestaande bebouwing waarbij het uitzicht wijzigt. Het pand van indiener ligt op circa 200 meter van de perceelsgrens van de ontwikkeling. Wij erkennen dat het plan tot een verandering kan leiden in het uitzicht. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van de verschillende belanghebbenden en dat in dit geval het belang bij het realiseren van voldoende huisvesting voor studenten prevaleert boven de belangen van indiener.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan alle relevante aspecten volgens de geldende wet- en regelgeving, waarbij de effecten van het plan op de omgeving zijn onderzocht. Het bestemmingsplan maakt inderdaad de komst van studenten mogelijk. Wij zijn echter van mening dat de enkele omstandigheid dat studenten luidruchtig langs de woning van

indiener rijden, onvoldoende is om op voorhand aan te nemen dat er ook daadwerkelijk meer overlast zal ontstaan.

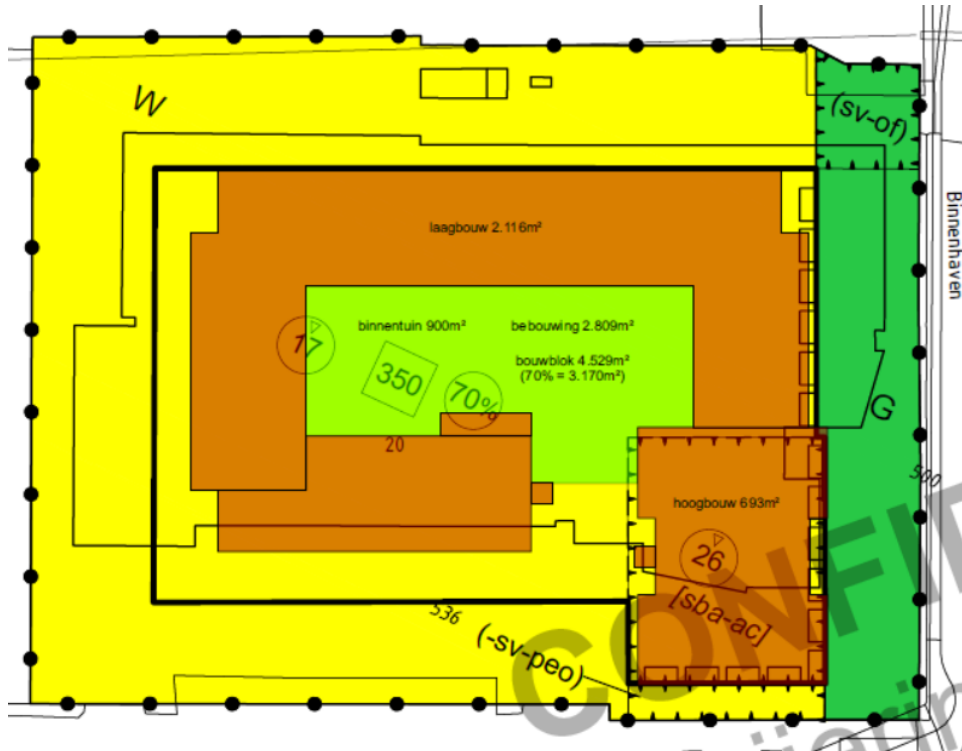
3. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom kunnen met zich meebrengen dat er enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan. Zoals reeds onder punt 1 van deze zienswijze is aangegeven, het pand van de indiener van deze zienswijze is op circa 200 meter van de ontwikkellocatie gelegen. Ten aanzien van het verhogen van het gebouw, voor het grootste deel wordt de maximale hoogte 17 meter, 2 meter hoger dan nu is toegestaan. Daarnaast is er sprake van een hoogteaccent, op de hoek Marijkeweg en Binnenhaven / Kortenoord Allee. Dit hoogteaccent bedraagt inderdaad 26 meter, maar heeft dus geen betrekking op het totale perceel en bouwvlak. In de directe omgeving van de locatie Marijkeweg 20 bevinden zich gebouwen met diverse afmetingen en bouwhoogten. De bouwhoogte varieert dan ook van één tot acht bouwlagen. Enkel ter plaatse van het hoogteaccent komen 8 bouwlagen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Deze is in december 2018 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze oordeelt dat het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van een markant studentencomplex op de hoek Marijkeweg Kortenoord Allee. De ontwikkeling past goed in de structuur van Wageningen, waarin de gebiedsontsluitingswegen vanaf het carré door een markant gebouw (landmark) worden gemarkeerd. Door de bebouwing in samenhang met Marijkeweg 5 te situeren ontstaat een herkenbare en aantrekkelijke entree naar het achterliggende gebied. Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de afstand tussen de woning van indiener van deze zienswijze en de ontwikkellocatie zijn wij van mening dat de bewoners geen onaantvaardbare aantasting van de privacy zullen ondervinden als gevolg van de realisatie van het plan.
4. Zoals onder punten 1 en 3 is aangegeven bestaat de mogelijkheid dat nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom met zich mee kunnen brengen dat er sprake is van enige verandering in het uitzicht dan wel in de mate van privacy. Gelet op de afstand tussen de woning van indiener van deze zienswijze en de ontwikkellocatie zijn wij echter van mening dat er geen sprake is van een onaantvaardbare verandering. Daarnaast zijn wij zorgvuldig omgegaan met de belangen van de verschillende belanghebbenden en dat in dit geval het belang bij het realiseren van voldoende huisvesting voor studenten prevaleert boven de belangen van indiener.
5. Met het vaststellen van een bestemmingsplan kan er in sommige gevallen een waardevermindering van omliggende panden ontstaan. Om een eventuele waardevermindering vast te stellen, is in de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure opgenomen. Wanneer indiener van mening is dat hij door het bestemmingsplan schade lijdt door waardevermindering van de woning, is het mogelijk om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep te doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aangebrachte wijziging

Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was er sprake van een andere eigenaar. De huidige eigenaar heeft de ontwikkeling verder opgepakt en op basis van het ontwerpbestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan een ontwerp opgesteld, welke is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Gebleken is dat dit ontwerp niet helemaal past binnen het ontwerpbestemmingsplan, met name ter plekke van het hoogteaccent, zie ook onderstaande afbeelding.



De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan instemmen met deze wijziging. Gelet op de geringe afwijking en dat daarmee geen belangen ernstig worden geschaad, wordt de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan hierop aangepast.

4. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijziging

4.1 Conclusie

Wij hebben de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indiener van de zienswijze afgewogen. Op basis van de ingediende zienswijze is het niet noodzakelijk om het bestemmingsplan aan te passen. Wij zijn dan ook van mening dat er sprake is van een passende invulling van het perceel Marijkeweg 20. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Er kan daarom niet worden geconcludeerd dat de belangen van de indiener van de zienswijzen dermate geschonden worden door het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.2 Samenvatting aangebrachte wijziging

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

Verbeelding

De verbeelding wordt aangepast op het punt van het hoogteaccent, zoals ook blijkt uit de afbeelding in hoofdstuk 3.