

B&W-besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in zijn vergadering gesproken over Ontwerpbestemmingsplan. Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Born Oost en besloten:

Datum vergadering: 16/11/2021

Beslispunten

1. het bijgaande raadsvoorstel en –besluit, waarin het college verzoekt vast te stellen dat het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan Born Oost voldoen aan de raadsuitgangspunten, vast te stellen;
2. het raadsvoorstel en -besluit aan de Griffie aan te bieden met het verzoek deze door te leiden naar de Politieke Avond van 11 januari 2022.
3. De bestemmingsplanprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan “Born Oost” en de daarop betrekking hebbende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;
4. dat voor het plan Costerweg 65 op grond van de ‘Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling’ geen milieueffectrapportage in het kader van het Besluit m.e.r nodig is
5. Af te wijken van de Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder 2008;
6. Hogere waarden vast te stellen voor de woningen in het bestemmingsplan “Born Oost”;

1. Aanleiding

Foodvalley is internationaal bekend vanwege de unieke concentratie van kennisintensieve, innovatieve bedrijvigheid in de nationale topsectoren Agrofood, Water en Tuinbouw. De campus is binnen Foodvalley onderdeel van de KennisAs, die een belangrijke regionale drager vormt voor de kenniseconomie. Om een aantrekkelijke vestigingslocatie te kunnen blijven bieden voor kennisbedrijven is een verruiming van de mogelijkheden voor kennisintensieve bedrijvigheid binnen de KennisAs gewenst.

Met de herontwikkeling van het gebied Born-Oost wordt ingespeeld op de behoefte om meer ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid in het verlengde op de onderwijs- en onderzoeksactiviteiten van de Wageningen UR. Born oost is in de in 2013 vastgestelde Structuurvisie aangemerkt als onderdeel van de KennisAs.

In december 2020 heeft de gemeenteraad, na een uitgebreide omgevingsdialoog, de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het gebied Born Oost vastgesteld. Wageningen UR heeft als (belangrijkste) grondeigenaar en initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bijbehorend ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Bij de totstandkoming van de stukken is samengewerkt met een klankbordgroep bestaande uit omwonenden, stakeholders uit het gebied en maatschappelijke belangenpartijen. Onder invloed van de klankbordgroep zijn de stukken zijn op diverse punten aangepast en fijn geslepen.

Naar aanleiding van de ontvangen reacties en de behandeling van het stedenbouwkundig plan in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn de stukken nader uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan Born oost. Op twee onderdelen na passen het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan passen binnen de door de raad vastgestelde uitgangspunten. De afwijking van het raadskader is een resultante van het gevoerde participatieproces met de klankbordgroep en omwonenden.

2. Mogelijke oplossingen

Met betrekking tot het stedenbouwkundige plan bestaan er twee opties: te besluiten de gemeenteraad conform raadsvoorstel te verzoeken het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen of niet te besluiten de gemeenteraad te verzoeken het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Met betrekking tot het bestemmingsplan bestaan er twee opties: De ruimtelijke procedure wel op te starten door middel van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Of de ruimtelijke procedure niet starten en het ontwerpbestemmingsplan niet ter visie leggen. Dit laatste kan alleen wanneer er ruimtelijke overwegingen zijn om af te zien van het starten van de procedure.

Met betrekking tot het toekennen van hogere waarden bestaan er twee opties: de hogere waarde voor het plan toekennen of besluiten om de hogere waarde niet toe te kennen. In dit geval kan overwogen worden om de hogere waarden niet toe te kennen, zodat het bestemmingsplan niet in procedure wordt gebracht.

3. Voorkeursoplossing en argumentatie

Stedenbouwkundig plan

Zie raadsvoorstel

Ontwerpbestemmingsplan

Het heeft de voorkeur het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en daarmee de ruimtelijke procedure te starten.

Het plan is uitvoerbaar en haalbaar

Het bestemmingsplan biedt het planologische kader voor het stedenbouwkundige plan waarvoor in 2020 de uitgangspunten door de raad zijn vastgesteld. Waar mogelijk zijn de raadsaders opgenomen of vertaald in de regeling van het bestemmingsplan. Zoals voorgaand uiteengezet voldoet het stedenbouwkundige plan voor het overgrote deel aan het raads kader. De haalbaarheid van onderhavig plan is aangetoond voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. De resultaten van de haalbaarheidstoets voor de diverse milieu- en omgevingsaspecten zijn verwoord in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.6 van de toelichting is de economische uitvoerbaarheid van het plan opgenomen.

Geen milieueffectrapportage benodigd

Uw college moet bij het opstarten van een procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan expliciet te beslissen over de vraag of een milieueffectrapportage noodzakelijk is. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn, zodat het niet noodzakelijk is om een milieueffectrapportage op te stellen.

Wettelijke vereiste

Door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, wordt de officiële procedure gestart die uiteindelijk moet leiden tot het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

De bestemmingsplanherziening zal door de gemeenteraad worden vastgesteld

Volgens de Wet ruimtelijke ordening is het een bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan in juli 2022 ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden.

Ontwerpbesluit hogere waarden

Ten aanzien van het toekennen hogere waarde Wet geluidhinder Voorgesteld wordt om een hogere waarde toe te kennen voor de studentenhuisvesting in de zuidelijke punt van het plangebied en de (aangepaste) uitbreidingsmogelijkheden van Aeres Hogeschool. Conform de Wet geluidhinder is de gemeente bevoegd gezag voor het vaststellen van

een hogere waarde. Het vaststellen van een hogere waarde is noodzakelijk om de bouw van het studentencomplex en de aangepaste uitbreidingsmogelijkheden voor de hogeschool mogelijk te maken.

Het geplande studentencomplex en de hogeschool liggen binnen de zone van de Mansholtlaan.. Daarnaast ligt de hogeschool ook in de zone van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in het plangebied Born Oost. De maximum snelheid op deze wegen is 50 km per uur Als gevolg van (toekomstige) verkeer op de Mansholtlaan wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Artikel 83 lid 2 van de Wet geluidhinder bepaalt dat een hogere waarde dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de in de wet aangegeven waarde, kan worden vastgesteld. Dit ten behoeve van het realiseren van woningen in binnenstedelijk gebied waarvoor de verwachte geluidsbelasting niet hoger is dan 63 dB. De berekende, vast te stellen maximale geluidbelasting bedraagt :
De berekende, vast te stellen maximale geluidbelasting, bedraagt

- 59 dB op de geplande studentenhuysvesting (Mansholtlaan);
- 55 dB op de uitbreiding van Aeres Hogeschool (Mansholtlaan).
- 52 dB op de uitbreiding van Aeres Hogeschool (ontsluitingsweg Born Oost).

Dit is na aftrek van 5dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit past dus binnen de Wet geluidhinder, zodat het mogelijk is om een hogere waarde vast te stellen.

De gemeente Wageningen heeft voor het vaststellen van hogere grenswaarden beleidsregels opgesteld. Dit beleid is opgenomen in de "beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder 2008". In artikel 4.3 van dit beleid is opgenomen dat minimaal 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied aan de geluidsluwe zijde ligt. Ook moet ten minste één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde liggen. Aan deze indelingseisen kan niet worden voldaan, omdat hier sprake is van éénkamer-appartementen, gelegen aan de geluidbelaste zijde.

Om het plan doorgang te geven, moet uw college gemotiveerd afwijken van het beleid hogere waarde Wet geluidhinder 2008. De ontwikkelaar zorgt er voor om de gevel zodanig te isoleren dat het binnenniveau maximaal 28 dB(A) zal bedragen. Om dit te borgen in het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Hiermee kan uw college gemotiveerd afwijken van het beleid hogere waarde Wet geluidhinder 2008.

4. **Draagvlak en advies**

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan toegezonden wordt aan de wettelijke overlegpartners, zoals provincie en waterschap. Het conceptbestemmingsplan, alsmede het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan zijn voorgelegd aan de provincie Gelderland, Gasunie, Waterschap Vallei en Veluwe, gemeente Ede en de veiligheidsregio. De reactie van de overlegpartners zijn gebundeld in de reactienota vooroverleg.

Overleg met omwonenden

Voorafgaand aan voorliggende stukken zijn verschillende versies met de klankbordgroep gedeeld en besproken. In totaal is de klankbordgroep vier keer bijeen geweest. Voor de zomer zijn de leden van de klankbordgroep (net als de vooroverlegpartners) in de gelegenheid gesteld om te reageren op de conceptstukken. De reacties zijn gebundeld in de reactienota inspraakreacties. Daarnaast is in werkgroepen (met daarin bewoners en belanghebbenden) nog meer in detail ingegaan op de plannen voor de groene en groenblauwe zones en heeft er een overleg plaats gevonden over de invulling van de locatie voor de studentenhuysvesting. Ten slotte is er ook in kleiner verband nog met omwonende en stakeholders (NIOO, Aeres en Idealis) overleg geweest over specifiek voor hen belangrijke onderdelen. Dit heeft geleid tot de nu voorliggende stukken.

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

Klimaattoets

In het kader van de ambitie "Wageningen klimaatneutraal in 2030" wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van het nieuwe gebouw de aanvrager verplicht om een gasloos gebouw te realiseren.

Groentoets

De herziening van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan maken, naast kennisintensieve bedrijvigheid, ook 40.000m² structureel groen mogelijk in het plangebied. Omdat het vigerende bestemmingsplan reeds voorziet in bouwmogelijkheden heeft het plan een beperkte invloed voor de groenbalans ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Beoogd wordt om met het te realiseren groen een kwaliteitsslag te laten maken ten opzichte van het huidige aanwezige groen.

Relatie met Omgevingswet

Het betreft een wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Vastgestelde bestemmingsplan worden met de invoering van de omgevingswet van rechtswege omgezet naar een omgevingsplan.

5. Financiën

Op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden gekozen om af te zien van het opstellen van een exploitatieplan wanneer een anterieure overeenkomst wordt gesloten met initiatiefnemer(s) waarmee het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. In onderhavig geval worden anterieure overeenkomsten ter verzekering van het verhaal van kosten gesloten en ook een overeenkomst ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade. Dit betekent dat het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is.

6. Uitvoering / Communicatie

De Griffie wordt verzocht het raadsvoorstel en –besluit door te leiden naar de Politieke Avond.

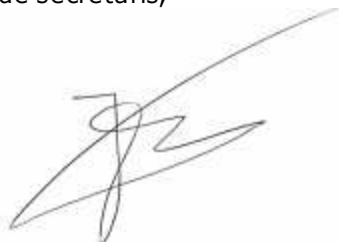
7. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

- a. Raadsvoorstel vaststelling stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan Born Oost
- b. Raadsbesluit vaststelling stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan Born Oost
- c. Ontwerpbesluit hogere waarden en bijlagen bij ontwerpbesluit hogere waarden
- d. Aanmeldingsnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling De Born Oost
- e. Ontwerpbestemmingsplan Born Oost, bestaande uit:
 - i. Toelichting en regels
 - ii. Bijlage bij de toelichting
 - iii. Bijlage bij de regels
 - iv. Nota van beantwoording vooroverleg (P.M) en inspraakreacties

8. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Gedurende de zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, kan eenieder zijn of haar zienswijzen bij voorkeur schriftelijk, maar ook mondeling indienen. De zienswijzen worden beoordeeld en voorzien van een reactie in de nota van beantwoording die als onderbouwing bij het raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

de secretaris,



J. de Wit

de burgemeester,



F. Vermeulen